

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	9338039
Jaargang en nummer	2021, nr. 138
Vergaderdatum Raad	23 december 2021
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd met dien verstande dat:
 - a. Deelgebied 3 uit het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise wordt geschrapt door het verwijderen van deelgebied 3 uit de verbeelding van het bestemmingsplan.
 - b. Voor deelgebied 3 in samenspraak met bewoners een nieuw ontwerp wordt gemaakt, waarbij het aantal toe te voegen woningen, de woningtypes en bijbehorende oppervlakte gelijk blijft ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan. Het doel van het nieuwe ontwerp is een zo ruim mogelijke zonnige binnentuin en goede bezonning van de bestaande tuinen. Waarbij het uitgangspunt is dat het bouwblok 1 a 2 meter naar voren wordt verplaatst ten opzichte van de huidige verbeelding, of een gelijkwaardig alternatief om het doel te bereiken.

Mits aan dit uitgangspunt is voldaan kan deelgebied 3 uiteindelijk via een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden en wordt de Raad vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning en uiterlijk in het 1^e kwartaal van 2022 met een brief geïnformeerd over het nieuwe ontwerp van deelgebied 3. Indien niet aan dit uitgangspunt is voldaan, wordt een nieuw voorstel voor deelgebied 3 voorgelegd aan de Raad voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad, gehouden op 23 december 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
28/12/2021 13:46:14 CET
ID: 213e988f-ec92-4700-9c7c-dd509572c6a8
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
24/12/2021 14:09:26 CET
ID: 213e988f-ec92-4700-9c7c-dd509572c6a8
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	9338039
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer uw raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' dan vindt er binnen het plangebied verdichting plaats en worden er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied toegevoegd. Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en er worden met dit bestemmingsplan maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur).

Context

Aanleiding

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd en uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom wil Woningcorporatie Mitros een deel van haar woningen op deze locaties slopen en vervangen door nieuwbouw. Mitros wil op deze locatie verder verdichten en extra woningen toevoegen.

Bouwenvelop

Op 24 november 2020 heeft het college de bouwenvelop vastgesteld. De uitgangspunten en ambities hieruit zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan, zoals:

- Met dit initiatief draagt Mitros bij aan de verdichtingsopgave van de stad en voegt het een woningtype toe in de buurt waar grote vraag naar is.
- Auto's en fietsen worden op eigen terrein geparkeerd. Een gedeelte van de binnenterreinen wordt voorzien van autoparkeerplaatsen. Op de verbeelding wordt aangegeven waar parkeervoorzieningen mogen komen. Dit om te waarborgen dat met uitzondering van de privétuintjes de binnenterreinen als collectieve tuinen ingericht kunnen worden.

Hogere waarde besluit

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het Besluit geluidhinder biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om geluidsgevoelige gebouwen toe te staan met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaaai. Er wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Er wordt een hogere waarde vastgesteld. Dit besluit is ambtelijk gemandateerd.

Uitgangspunt is om op termijn de maximum snelheid aan de Omloop en Laan van Chartroise van 50 km/uur te verlagen naar 30 km/uur. Door deze snelheidsverlaging zal de geluidsbelasting voor de deelgebieden afnemen. Het moment van daadwerkelijke aanpassing is o.a. afhankelijk van afstemming met externe partners (nood- en hulpdiensten, OV). Indien mogelijk wordt de snelheidsverlaging gelijktijdig met de oplevering van de woningen gerealiseerd.

Coördinatie

Aanvrager, Mitros, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor het bouwplan van deelgebied 1. Hiermee volgt de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en nadat er een besluit op de omgevingsvergunning is genomen staat er voor beide één beroepsgang open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Noodzakelijke beslistermijn vanwege financiële consequenties

Mitros heeft voor dit plan een korting op de verhuurdersheffing aangevraagd. De voorwaarde hiervoor is dat de woningen vóór januari 2025 verhuurd moeten zijn. Deze korting betreft bouwblok 1, 2 en 4. Dit vraagt vaststelling van het bestemmingsplan in 2021, latere vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee vertraging van de start bouw vergroot het risico op mislopen van deze korting, in totaal € 600.000,-. Zeker voor bouwblok 4 is de planning heel krap (oplevering Q4 2024). Daarnaast heeft Mitros al een overeenkomst gesloten met een partij voor de sloop van de oude woningen en realisatie van de 285 nieuwe betaalbare woningen. Iedere maand vertraging betekent extra kosten voor Mitros, ingeschat op tenminste € 120.000,- per maand. Voor beide kostenposten heeft Mitros aangegeven, dit geld niet meer uit te kunnen geven aan het verduurzamen van betaalbare woningen elders in de stad of het nieuw bouwen van betaalbare huurwoningen.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

Een toename van sociale huur en middenhuur woningen op de locatie, waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroepen bereikbaar blijft. De appartementen worden voorzien van liften, waardoor de verwachting is dat senioren uit eengezinswoningen doorstromen naar nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Per brief van 2 juni 2021 is de raad geïnformeerd over de aanplant, verplant en kap van bomen in het sloop-nieuwbouwproject Omloop-Laan van Chartreuse. Dit is toegezegd door het college van B&W bij de beantwoording van SV 2020-280.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartreuse te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</u> Er zijn negen zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners ingediend. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid: - De regel dat galerijen maximaal 3 meter buiten het bouwvlak mogen uitkragen wordt voor de deelgebieden 1, 3 en 4 gewijzigd in maximaal 1,5 meter. - Voor deelgebied 3 is de bezonningsstudie aangevuld voor 22 december. De aanvulling is als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan gevoegd. Dit heeft niet geleid tot andere inzichten. - Er is een aanvullende geluidsberekening gemaakt voor het effect van de opening in het bouwblok vanwege de parkeer in- en uitrit en deze is als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan gevoegd.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn noodzakelijke verbeteringen.</u> - Paragraaf 2.3.2.1 is geactualiseerd m.b.t. de RSU 2040 en delen van hoofdstuk 5 zijn geactualiseerd. - Er is een vollediger bezonningsstudie van deelgebied 3 als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. - Het natuuronderzoek van 2021 is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. - Doordat per 1 november 2021 betaald parkeren wordt ingevoerd bij de deelgebieden 1, 4 en in de bocht Omloop-Laan van Chartreuse van deelgebied 2A wordt de toelichting hierop aangepast. Deze wijziging (van B2 zone naar B1 zone) resulteert in een lagere minimale parkeernorm (de maximale parkeernorm is voor beide zones gelijk). Het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen (binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm) op de binnenterreinen zal per deelgebied bepaald worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dit zal een integrale afweging zijn

	tussen: de kwaliteit van de openbare ruimte, de kwaliteit van de nieuwbouw (met name de binnentuin) en de parkeersituatie op straat (parkeerdruk).
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.
Argumenten	
2.1	<u>Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities uit de Woonvisie en het coalitieakkoord door het laten toenemen van de sociale woningvoorraad en de middenhuurcategorie.</u> Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). Dit levert een bijdrage aan het streven, zoals verwoord in de Woonvisie: Utrecht beter in balans en in het coalitieakkoord, om in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie te laten behoren. Hiermee blijft Utrecht ook voor deze groepen bewoners bereikbaar.
2.2	<u>Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de verdichtingsopgave die Utrecht heeft.</u> Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en er kunnen maximaal 285 woningen op de locatie worden gebouwd.
2.3	<u>Er komen kleinere privétuinen en grotere collectieve binnentuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros.</u> Elk deelgebied krijgt een collectieve ecologische-, voedsel- of klimaattuin. Door de grotere eenheden collectieve binnentuinen zijn er straks zowel bomen en kleine bosschages als ruigte en bloemrijk kort gras in het gebied aanwezig. Hiermee worden ook de nu aangetroffen soorten van de Utrechtse soortenlijst gefaciliteerd.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>De verdichtingsopgave brengt veranderingen in uitzicht en bezonning mee voor omwonenden.</u> De gebouwen van de deelgebieden 2A, 3 en 4 komen dicht op de omliggende woningen te staan (circa 3 meter) en de gebouwen van alle deelgebieden worden hoger (circa 1,6 meter en de afdekking verandert van een kap in een plat dak en in de bocht Omloop-Laan van Chartroise wordt daar bovenop nog een terugliggende bouwlaag toegestaan). Dit heeft effect op het uitzicht en de bezonning. Dit effect achten wij, gezien de verdichtingsopgave, aanvaardbaar. Bij de uitwerking van de plannen is geprobeerd om rekening te houden met de belangen van omwonenden (o.a. door balkons aan de voorzijde te plaatsen, zoveel mogelijk slaapkamers aan de achterzijde en het afschermen van parkeerplaatsen met groenblijvende hagen).
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u>

De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor het maken van het bestemmingsplan.

Financiën

De gemeentelijke planontwikkelingskosten, inclusief het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele kosten van planschade, worden gedekt door Mitros.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 beroep instellen bij de Raad van State.

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

Participatie

Na vaststelling van het startdocument in juni 2019 is er een informatieavond voor de buurt georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen via informatieborden toegelicht. Hierbij is informatie opgehaald van wat er leeft onder de bewoners en wat men van de nieuwbouwplannen vindt. Ook zijn omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan een klankbordgroep om input te leveren voor het uit te werken ontwerp. In het najaar van 2019 zijn er drie klankbordgroepavonden georganiseerd over de volgende onderwerpen: stedenbouwkundige opbouw, beeldkwaliteit en opbouw van de gebouwen, parkeren en de inrichting van de binnengebieden en de aansluiting op achterliggende tuinen/brandgangen. Daarnaast is er een mailadres door Mitros beschikbaar gesteld waar iedereen met vragen en opmerkingen terecht kan.

De buurt is via onder andere een flyer geïnformeerd dat de bouwvelop ter inzage lag. Op deze flyer stond daarnaast globale informatie over de nieuwbouw, welke input uit de klankbordgroep is verwerkt in het ontwerp en over de planning. Via een bijgevoegde antwoordkaart kon men vragen stellen. Met mensen die hiervan gebruik hebben gemaakt is telefonisch contact opgenomen.

Er zijn 1.200 nieuwsbrieven door Mitros verspreid dat het bestemmingsplan ter inzage ging, met daarbij een uitnodiging voor een digitale informatieavond. Tijdens de digitale informatieavond is een toelichting gegeven op de ontwerpen. Per deelgebied wordt nog een bijeenkomst georganiseerd met de directe achterburen om af te stemmen over de binnentuinen. Voor deelgebied 1 heeft dit al plaatsgevonden in het najaar van 2020. Voor de deelgebieden 2 t/m 4 zullen deze bijeenkomsten in het najaar van 2021 georganiseerd worden.

Communicatie

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

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

september 2021

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN OMLOOP, LAAN VAN CHARTROISE	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Wijzigingen van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	12
	ZIENSWIJZE 1	12
	ZIENSWIJZE 2	17
	ZIENSWIJZE 3	19
	ZIENSWIJZE 4	21
	ZIENSWIJZE 5	23
	ZIENSWIJZE 6	29
	ZIENSWIJZE 7	31
	ZIENSWIJZE 8	31
	ZIENSWIJZE 9	36

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling van maximaal 285 woningen planologisch-juridisch mogelijk maken.

Het plangebied is gelegen in de wijk Ondiep. Het project ligt aan de Omloop, de Laan van Chartroise, de Vijgeboomstraat en de Anton Geesinkstraat. Het plangebied is omsloten door de woonbuurten 'Fruitbuurt' (noord), Nijenoord (oost), Ahornstraat (zuid) en de Bomenbuurt (west).

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 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 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 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 negen zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is namens meerdere bewoners ingediend. In totaal hebben bewoners van 26 verschillende adressen een zienswijze 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.

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

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Omloop, Laan van Chartreuse opgenomen. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10 lid 2 sub e Wob) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is zoveel mogelijk een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport september 2021, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartreuse.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- Verlies aan privacy door meer inkijk, mede vanwege de galerijen;
- Verlies aan uitzicht;
- Verlies aan bezonning;
- Verlies aan woongenot;
- Toename hinder (geluid, licht, parkeren binnenterreinen);
- Verlies aan bomen en groen;
- Sloop- en bouwoverlast;
- Toename parkeerdruk;
- Waardevermindering woningen;
- Onduidelijke belangenafweging;
- Bedrijfsbelang.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels, opgesomd.

Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 van de bestemmingsplanregels

In artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 wordt de tekst van het ontwerp: *“Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 3 meter uitkragen.”* vervangen door de volgende tekst: *“Galerijen, die niet aan de straatzijde mogen grenzen, en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen. De balkons mogen maximaal 2 meter uitkragen en de galerijen maximaal 1,5 meter uitkragen. Bij deelgebied 2A (huidige adressen: Omloop 68 t/m 88 (even) en Laan van Chartreuse 2 t/m 60 (even)) mogen de galerijen maximaal 3 meter uitkragen.”*

2.3.2 Wijzigingen van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.2.1 Aanvulling bezonningsstudie deelgebied 3

De bezonningsstudie is aangevuld met het moment 22 december. Dit moment is als bijlage 21 aan het bestemmingsplan gevoegd.

2.3.2.2 Aanvullende geluidrapportage

Er is een aanvullende geluidsrapportage uitgevoerd voor het effect van de opening in het bouwblok vanwege de parkeer in- en uitrit en deze is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 2.3.2.1 van de toelichting

In paragraaf 2.3.2.1 is de tekst over de Ruimtelijke Strategie Utrecht vervangen voor de tekst behorende bij de Ruimtelijke Strategie 2040.

Oude versie:

“Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU). De RSU is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht. Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar – naast Leidsche Rijn – aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt.”

Nieuwe versie:

“Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt (en die op grond van het overgangsrecht nu al geldt als Omgevingsvisie). Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het Omgevingsplan Utrecht zullen worden vastgelegd.

De RSU 2040 bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn; Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt; er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar de komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaarterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt."

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 4.2.3 van de toelichting

Aan het kopje 'Parkeren, Kader' worden de volgende zinnen toegevoegd: *"Voor deze ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren uit 2013, inclusief de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren). Dit betekent dat de Parkeervisie 2021 inclusief de bijbehorende Parkeernormen fiets en auto niet van toepassing zijn op dit project, omdat dit een bestaand bouwinitiatief is met een vastgestelde bouwenvelop waarin de parkeernormen uit 2019 leidend zijn".* Deze zinnen zijn ook aan de juridische plantoelichting in hoofdstuk 7 van de toelichting van 'artikel 8 Algemene Bouwregels, voorwaardelijke verplichting over parkeren' toegevoegd.

Vanwege de invoering van betaald parkeren in deelgebieden 1, 2A (alleen bij de bocht Omloop-Laan van Chartreuse) en 4 is paragraaf 4.2.2 'Parkeren, Kader' als volgt aangevuld:

"Vanaf 1 november 2021 wordt ter plaatse van deelgebied 1, in de bocht van deelgebied 2A en in deelgebied 4 betaald parkeren ingevoerd. Deze deelgebieden vallen daarmee in parkeerzone B1, stedelijk met betaald parkeren."

De volgende zin onder het kopje 'Plangebied' van paragraaf 4.2.2 wordt veranderd:

"Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 26 plaatsen en maximaal 65 parkeerplaatsen worden toegevoegd." in *"Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 9 parkeerplaatsen en maximaal 70 parkeerplaatsen worden toegevoegd."*

Onderstaande tabellen uit het ontwerpbestemmingsplan zijn verwijderd:

Woningen bvo-categorie Nieuwbouw						
Aantal van Deelgebied	Deelgebied I	Deelgebied IIa	Deelgebied IIb	Deelgebied III	Deelgebied IV	Eindtotaal
Rijlabels						
55-80	28	6			22	56
80-130	33	76		52	56	217
>130			12			12
Eindtotaal	61	82	12	52	78	285

Parkeernormen		
	minimale norm	maximale norm
< 55 m2	0,5	0,8
55-80 m2	1,1	1,2
80-130 m2	1,2	1,4
> 130 m2	1,3	1,5

Parkeerbehoefte nieuwbouw										
	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
< 55 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55-80 m2	30,8	33,6	6,6	7,2	0	0	24,2	26,4	61,6	67,2
80-130 m2	39,6	46,2	91,2	106,4	62,4	72,8	67,2	78,4	260,4	303,8
> 130 m2	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	70,4	79,8	113,4	131,6	62,4	72,8	91,4	104,8	337,6	389
Aftrek 25% ivm Sociale woningbouw	17,6	19,95	28,35	32,9	15,6	18,2	22,85	26,2	84,4	97,25
Aftrek bestaan van rechtens verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235,2	235,2
Te compenseren ivm inritten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-8	-8
Te compenseren ivm aanpassing wegprofiel							-5	-5		
Toe te voegen parkeerplaatsen	8,6	15,65	11,45	25,1	2,6	10,4	8,35	18,4	26	64,55

En vervangen voor de volgende tabellen:

Woningen bvo-categorie Nieuwbouw

Aantal van Deelgebied	Deelgebied I	Deelgebied IIa	Deelgebied IIa	Deelgebied IIb	Deelgebied III	Deelgebied IV	Eindtotaal
Rijlabels	B1	B1	B2	B2	B2	B1	
55-80	28	4	2			22	56
80-130	33	24	52		52	56	217
>130				12			12
Eindtotaal	61	28	54	12	52	78	285

Parkeernormen

	minimale norm	minimale norm B2	maximale norm
< 55 m ²	0,43	0,5	0,8
55-80 m ²	0,94	1,1	1,2
80-130 m ²	1,02	1,2	1,4
> 130 m ²	1,11	1,3	1,5

Parkeerbehoefte nieuwbouw

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
< 55 m ²										
55-80 m ²	26,32	33,6	5,96	7,2	0	0	20,68	26,4	52,96	67,2
80-130 m ²	33,66	46,2	86,88	106,4	62,4	72,8	57,12	78,4	240,06	303,8
> 130 m ²	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	59,98	79,8	108,44	131,6	62,4	72,8	77,8	104,8	308,62	389
Aftrek 25% ivm Sociale/middelenhuur woningbouw	14,995	19,95	27,11	32,9	15,6	18,2	19,45	26,2	77,155	97,25
Aftrek bestaan van rechten verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235,2	235,2
Te vervallen bestaande pp ivm inritten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-8	-8
Te vervallen bestaande ivm bomen wegprofiel	-1	-1	-1	-1	0	0	-3	-3	-5	-5
Toe te voegen parkeerplaatsen	1,785	16,65	8,73	26,1	2,6	10,4	-3,85	16,4	9,265	69,55

2.3.3.3 Aanpassing paragraaf 5.9 van de toelichting

- In paragraaf 5.9 'Natuurbescherming' is in de eerste alinea onder het kopje 'Kader' de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017 vervangen voor de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.
- In paragraaf 5.9 'Natuurbescherming zijn onder het kopje 'Kader, Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour' de volgende zinnen geschrapt: *"In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, artikel 5.1.4 VNL)."*

En vervangen voor de zin: *"In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) bestemmingsplannen aan moeten voldoen."*

- In paragraaf 5.9 is onder het kopje 'Plangebied, Beschermde dier- en plantsoorten' het volgende gewijzigd:

Oude versie:

Plangebied

Beschermde dier- en plantsoorten

Er is een nader onderzoek (dd. 6 november 2017) uitgevoerd voor het plangebied (deelgebieden 1 t/m 4) (zie hiervoor bijlage 10). Hierin komt het volgende met betrekking tot beschermde planten en dieren naar voren:

Nieuwe versie:

Plangebied

Beschermde dier- en plantsoorten

Er is een nader onderzoek (dd. 6 november 2017) uitgevoerd voor het plangebied

(deelgebieden 1 t/m 4) (zie hiervoor bijlage 10). Voor de aangetroffen beschermde verblijfplaatsen is een ontheffing Wet natuurbescherming verleend voor de deelgebieden 1, 2 en 3 voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De looptijd van de ontheffing is echter niet toereikend voor het gehele proces. Voor een (nieuwe) ontheffing is het onderzoek uit 2017 te oud. Daarom is er een nader onderzoek uitgevoerd (dd. 21 september 2021, zie bijlage 23) voor de deelgebieden 2, 3 en 4. Uit de onderzoeken komt het volgende met betrekking tot beschermde planten en dieren naar voren:

- In paragraaf 5.9 zijn aan het kopje 'Plangebied, beschermde dier- en plantsoorten' de volgende arceringen toegevoegd:

Planten

Er zijn geen groeiplaatsen van wettelijk beschermde planten in het plangebied aangetroffen. Wel is het mogelijk dat de beschermde gele helmbloem wordt aangetroffen in het gebied.

Vogels

In 2017 zijn er 13 territoria (nesten) van de huismus in deelgebied 2 en 4 aangetroffen. De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. In 2021 zijn er 35 territoria (nesten) van de huismus in de projectwoningen in de deelgebieden 2, 3 en 4 vastgesteld. Deze toename kan veroorzaakt zijn door de transitie van de gebouwen aan de Nijenoord (meer ruigte en open zand). Ook de verandering van reguliere huur naar tijdelijke bewoning in combinatie met een lager onderhoudsniveau van de gebouwen kan hier een rol in spelen. Doordat vegetatie zich kan uitbreiden en tuinen 'verwilderen' krijgen huismussen meer leefgebied.

In het plangebied van de Omloop, Laan van Chartreuse zelf zijn geen nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Nesten van de gierzwaluwen zijn ook jaarrond beschermd. Hoog boven het onderzoeksgebied foerageerden wel tot 50 gierzwaluwen. Laagvliegende gierzwaluwen waren zeldzaam in het plangebied. De waarnemingen uit 2021 komen overeen met het onderzoek uit 2021.

Daarnaast is van belang dat er afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd rekening gehouden wordt met broedende vogels (met name de merel, spreeuw, mezen en kauw). Tijdens het onderzoek in 2021 zijn onder andere kauwen, eksters en houtduiven aangetroffen. Er mogen geen versturende werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (indicatief van half maart tot half augustus). Nestplaatsen moeten vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt zijn.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek in 2017 zijn in de ruime omgeving van het onderzoeksgebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. In 2021 zijn tijdens het onderzoek in de ruime omgeving van het studiegebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger.

In het plangebied zijn in 2017 twee zomerverblijfplaatsen (één in deelgebied 2 en één in deelgebied 1) en één mogelijke zomerverblijfplaatsen (in deelgebied 2) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. In 2021 is één mogelijke zomerverblijfplaats in deelgebied 2 en zijn vijf paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de deelgebieden 2, 3 en 4. Vergeleken met de waarnemingen die in 2017 zijn gedaan, zijn de paarterritoria grotendeels op dezelfde plekken aangetroffen. Alleen aan de noordzijde van de Laan van Chartreuse zijn nu twee paarterritoria aangetroffen, waar in 2017 geen activiteit was. Omdat sinds het onderzoek in 2017 er al werkzaamheden hebben plaatsgevonden aan de woningen van deelgebied 1 en er verspreid over de omgeving tijdelijke mitigatie (muurschalen) zijn aangebracht, is het niet verwonderlijk dat er verblijfplaatsen verschoven zijn.

Voor de overige vleermuizen die in het onderzoeksgebied zijn waargenomen geldt dat verblijfplaatsen binnen het plangebied/de woningen zijn uitgesloten of niet zijn vastgesteld.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het onderzoek in 2017 en 2021 geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied aangetroffen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren geldt dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen genomen moeten worden om het doden van de dieren zo veel mogelijk te voorkomen (zorgplicht). Een voorbeeld hiervan is het hanteren van één vaste werkrichting bij het verwijderen van de vegetatie, waardoor de dieren de kans krijgen voor de werkzaamheden uit te vluchten.

Soortenonthefing

Op 25 januari 2019 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming afgegeven (zie bijlage 11). De verleende ontheffing heeft betrekking op de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis. De ontheffing heeft een looptijd t/m 31 december 2021 en heeft betrekking op de deelgebieden 1, 2 en 3. Voor deelgebied 3 is waarschijnlijk een nieuwe ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de huismus en gewone dwergvleermuis, omdat de ontheffing die loopt tot en met 31 december 2021 waarschijnlijk niet toereikend is. Voor deelgebied 4 is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor de huismus en gewone dwergvleermuis. Het is aannemelijk dat deze ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.

Utrechtse soortenlijst

Daarnaast is er een quickscan (dd. 1 maart 2021) uitgevoerd waarin de Utrechtse soorten in het plangebied beschreven zijn (zie bijlage 12). De volgende soorten van de Utrechtse soortenlijst zijn in of nabij het studiegebied bekend: merel, egel, kleine water salamander en gele helmblom. Tijdens het onderzoek uit 2021 is op een stenen muurtje op de erfafscheiding van de Vijgeboomstraat 3 de tongvaren aangetroffen. De werkzaamheden kunnen niet op een andere manier worden uitgevoerd om nadelige gevolgen te voorkomen of te minimaliseren. Daarom wordt het leefgebied gecompenseerd door in de nieuw te ontwikkelen groene ruimte rond het gebied een geschikte muur op een schaduwrijke, vochtige plek te maken. Er wordt gedacht aan een muur van minimaal 3 meter breed en minimaal 50 cm hoog. De muur wordt gevoegd met kalkrijke (zachte) mortel. De huidige groeiplaats wordt veilig gesteld door stukken muur uit te nemen en die bij de adviserende ecologen onder te brengen, zodat de tongvaren in de nieuw situatie herplaatst kan worden.

- In paragraaf 5.9 is aan het kopje 'Plangebied, Natura 2000' het volgende toegevoegd:
"Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Hierdoor speelt in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol. Hierbij is wel van belang dat zo schoon mogelijk materieel wordt toegepast."
- In paragraaf 5.9 is onder het kopje 'Conclusie' het volgende veranderd:

Oude versie:

Conclusie

Natuurbescherming vormt in principe geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen. Dit zal in het nader onderzoek dat nu wordt uitgevoerd moeten worden bevestigd.

Nieuwe versie:

Conclusie

Natuurbescherming vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

2.3.3.4 Aanpassing paragraaf 5.10 van de toelichting

De laatste zin onder het kopje 'Plangebied, deelgebied 3' is veranderd van *"De 12 Hollandse Lindes worden binnen het plangebied verplant."* in

"De 12 Hollandse Lindes worden –indien mogelijk– binnen het plangebied verplant. Of dit mogelijk is hangt onder andere af van of de wortels niet volledig begroeid zijn met kabels en leidingen."

2.3.3.5 Bezonningsstudie deelgebied 3 vervangen

Bij het ontwerpbestemmingsplan was een beperkte bezonningsstudie gevoegd, die geen betrekking had op de momenten 21 september en 21 oktober. De juiste bezonningsstudie is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

2.3.3.6 Actualiseringsonderzoek natuur

Aan het bestemmingsplan is als bijlage het actualiseringsonderzoek uit 2021 gevoegd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Deze zienswijze, die mede namens negen inwoners met andere adressen is ingediend, heeft betrekking op de sloop en bouw van de woningen aan de Omloop van deelgebied 4. De ingediende zienswijze heeft betrekking op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerpomgevingsvergunning. Omdat de zienswijze over deelgebied 4 gaat, merken wij op dat de ontwerpomgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-20-41664) alleen gaat over deelgebied 1. Voor deelgebied 4 wordt op een later moment een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Weinig gedaan met ideeën en bezwaren tijdens bijeenkomsten

1. Indiener geeft aan dat vrijwel alle ideeën en bezwaren uit de bijeenkomsten niet zijn meegenomen in de nieuwbouwplannen:
 - a. Indieners willen geen hogere, diepere/bredere bebouwing achter hun huizen. Hierdoor komen de woningen te dicht op de woningen van indieners te staan. Dit betekent een verlies aan privacy door directe inkijk in de tuinen en woningen. Ook zal er geen zon meer in de tuin komen en de lucht niet meer te zien zijn vanuit de woningen. Meer woningen leiden tot meer bewoners en meer geluidsoverlast. Dit is een enorme achteruitgang in hun woongenot. Zeker omdat een hoog percentage van de bewoners niet werkend is en in verhouding vaak thuis.
 - b. Indieners willen geen galerij aan de achterzijde om de woningen te bereiken, maar een inpandig trappenhuis. De galerijen zorgen voor nog minder privacy doordat bewoners dicht langs de tuinen en huizen lopen en hier gaan zitten. Ook ontstaat er geluidsoverlast van lopen, praten en het openen en sluiten van deuren (slaapkamers grenzen hieraan). De verlichting van de galerijen zorgt voor lichtvervuiling voor mensen en dieren. Het omdraaien van balkons en de galerijen is geen optie vanwege overlast.
 - c. Indieners willen geen kleinere gezamenlijke tuin en geen kap van de bomen in de binnentuin. De binnentuin is een oase van rust in de stad en het groen trekt dieren aan. Daarnaast zorgen de bomen voor privacy, rust, een positief effect op de gezondheid en dragen bij aan de leefbaarheid van de buurt.
 - d. Indieners willen geen parkeerplaatsen op het terrein van de binnenplaats, maar een ondergrondse parkeervoorziening. Mitros kiest in dit plan voor asfalt en beton door een enorm groot deel van de binnentuin te vervangen door parkeerplaatsen en vanwege de huizen die breder/dieper worden. Een parkeerplaats voor 20 auto's zorgt voor overlast en is niet goed voor de gezondheid (o.a. benzeen, geluid en licht) en het milieu.

Reactie

Voor deelgebied 4 zijn naar aanleiding van de inbreng uit de bijeenkomsten de volgende aanpassingen aan het plan doorgevoerd:

- In de bouwvelop was het uitgangspunt dat er in de bocht Omloop–Anton Geesinkstraat een terugliggende vijfde bouwlaag werd gerealiseerd en deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan geschrapt.*
- Het was te stenig en daarom is vergroening van de galerij opgenomen. Rondom het parkeren zullen daarnaast groenblijvende hagen komen.*
- Er bestaat behoefte aan een moestuin. Met als thema 'voedseltuin' van de collectieve tuin wordt aan deze wens invulling gegeven.*
- In de bouwvelop wordt aangegeven dat er 20 parkeerplaatsen komen. Dit wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning verder teruggebracht.*

Verdichtingsopgave

Utrecht groeit naar circa 410.000 inwoners in 2030 (op dit moment telt Utrecht circa 359.355 inwoners). Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding (het binnenstedelijk toevoegen van woningen). Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Hierdoor heeft Utrecht een belangrijke verdichtingsopgave. Daarnaast is er binnen Utrecht veel vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. In de gemeentelijke Woonvisie uit 2015 is het tekort aan sociale huurwoningen berekend op bijna 4.000. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 11 jaar. Daarnaast streven we ernaar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Dit staat in de Woonvisie 2019, Utrecht beter in balans. We vinden het namelijk belangrijk dat Utrecht een plek blijft waar iedereen kan (blijven) wonen.

Bezonning en indeling nieuwe woningen

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartreuse, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd. Uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom is er voor gekozen om de woningen op deze locatie te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Hiermee ontstaat een kans om op deze locaties te verdichten en meer woningen terug te bouwen. De Laan van Chartreuse en de Omloop worden gekenmerkt door een ruim opgezet stedelijk profiel, waardoor deze as zich leent voor verdichting.

Deze verdichting brengt voor de bestaande omliggende bewoners veranderingen met zich mee. Doordat het bouwblok verandert van drie bouwlagen met een kap naar vier bouwlagen met een platte afdekking (van een nok van 11,4 meter naar een maximale bouwhoogte van 13 meter) en doordat de achtergevel circa 3 meter naar achteren gaat (richting de woningen aan de Everard Zoudenbalchstraat), zal het uitzicht veranderen.

Voor deelgebied 4 is een bezonningsstudie uitgevoerd voor representatieve data (21 maart, 20 juni, 20 juli, 23 september en 22 december) en tijden gedurende het jaar (10.00 uur, 12.00 uur, 14.00 uur, 16.00 uur en 18.00 uur). Op 21 maart om 16.00 uur komt er in de tuinen wat meer schaduw, echter in de bestaande situatie is er ook al veel schaduw in de tuinen. Op 20 juni is er om 16.00 uur ook meer schaduw, maar in elke tuin blijft een plek zonder schaduw bestaan. Op 20 juli is er na de nieuwbouw ook alleen rond 16.00 uur meer schaduwwerking in de tuinen, maar ook dan blijft er in elke tuin een plek over zonder schaduw. Op 23 september is er alleen om 14.00 uur een verschil in de tuinen ten opzichte van de bestaande situatie, maar ook dan blijft er in elke tuin een stuk zonder schaduw bestaan. Uit de bezonningsstudie concluderen wij dat geen onevenredige verslechtering van de bezonning in de tuinen van de woningen gelegen aan de Everard Zoudenbalchstraat ontstaan na de nieuwbouw, gezien de momenten en tijden dat meer schaduwwerking plaatsvindt. En omdat als er een verslechtering optreedt er in de tuinen nog ruimte overblijft zonder schaduw.

Vanwege de privacy en eventuele geluidsoverlast komen de balkons aan de voorzijde (kant Omloop) en worden op de verdiepingen de slaapkamers aan de achterzijde gerealiseerd. Op de begane grond komen appartementen met een doorzon woonkamer en een hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Deze appartementen krijgen een tuin, die wordt voorzien van een haag.

Galerijen

Vanwege de lange, rechte blokken en de verdichting (het toevoegen van extra woningen) is gekozen voor galerijen aan de achterkant. Inpandige trappenhuizen gaan ten koste van woonruimte. Hierbij is van belang dat bestemmingsplan 'Ondiep' al bebouwingsmogelijkheden biedt, waardoor de bouwvlakken met 2,5 meter overschreden mogen worden voor onder andere galerijen, trappenhuizen, entreeportalen en balkons. Dit betekent dat in de bestaande situatie galerijen aan de achterzijde al zonder meer toegestaan waren (hiervoor hoeft niet van het bestemmingsplan afgeweken te worden). Daarnaast bevinden zich in de huidige situatie ter hoogte van de eerste verdieping al balkons, die kunnen zorgen voor geluid en inkijk. In de nieuwe situatie komen er geen balkons aan de achterzijde, omdat die aan de voorzijde worden gebouwd. Tussen de kolommen van de galerijen worden groenvoorzieningen aangebracht, die de inkijk op die plekken enigszins kunnen verminderen. De galerijen worden verlicht met subtiele (LED) verlichting met warm licht. De verlichting zal naar boven en naar onder gericht worden en niet naar achteren, zodat de achterburen en dieren minder last zullen hebben van de verlichte galerijen. De verlichting op de galerijen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dit betekent dat de verlichting constant brandt als het donker is, vanwege de veiligheid.

Tuinen en binnentuin

In de nieuwe situatie komen er kleinere privétuinen en een grotere collectieve tuin, ingericht in het thema 'voedseltuin'. Hierdoor kan het groen in de collectieve tuin geborgd worden door Mitros. Landschapsbureau Flux heeft hiervoor een ontwerp gemaakt. De collectieve tuin bij deelgebied 4 wordt ontworpen als een eetbare tuin met eetbare beplanting en plantenbakken voor moestuinen. Een deel van het binnengebied wordt voor parkeren ingericht. In de collectieve tuin komen daarnaast bomen, planten, grassen en struiken die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. Een gemeentelijke ecooloog kijkt mee met de inrichting van de collectieve tuinen en zorgt dat ook voor een aantal Utrechtse soorten (diverse kwetsbare dieren- en plantensoorten die voor Utrecht belangrijk zijn), zoals de egel en kleine watersalamander, gunstige leefomstandigheden worden gecreëerd. Daarnaast worden borders met nectarplanten aangebracht voor diverse insecten, die ook weer voedsel vormen voor onder andere vogels en soorten van de Utrechtse soortenlijst en insecten. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Delen van de galerijen worden voorzien van klimplanten. Vanwege de grotere footprint van het gebouw en vanwege de herinrichting van de tuin kunnen negen bomen op het binnenterrein van deelgebied 4 niet op de huidige locatie blijven staan. Van deze negen bomen is geen boom verplantbaar. In de nieuwe situatie komen 12 bomen met een stammaat van circa 10-15 cm diameter terug in het binnenterrein. In de komende jaren zullen deze bomen uitgroeien tot grotere bomen. Op termijn vindt een herprofilering van de Omloop plaatst. Hierbij worden bij deelgebied 4 voortuinen aan de Omloop toegevoegd en een bomenrij van circa 13 bomen, waardoor de stedelijke groenstructuur van de Omloop gecontinueerd en verbeterd wordt. Wij verwachten dat met de collectieve voedseltuin een mooie invulling aan het binnengebied wordt gegeven wat van toegevoegde waarde zal zijn voor de nieuwe bewoners, de bestaande omliggende bewoners (onder andere qua uitzicht op de binnentuin) en diverse planten- en diersoorten.

Parkeren

Een ondergrondse binnenstedelijke parkeervoorziening is te duur en daarmee niet haalbaar. Om ook de collectieve tuin te kunnen waarborgen, is op de verbeelding die hoort bij het bestemmingsplan met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen' aangegeven waar de parkeerplaatsen op het binnenterrein inclusief de in- en uitrit mogen komen. De parkeerplaatsen worden afgeschermd met een groenblijvende haag, waardoor overlast van lampen van motorvoertuigen wordt voorkomen. Voor deelgebied 4 moeten minimaal 0 en maximaal 16 parkeerplaatsen (dit is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan omdat er betaald parkeren wordt ingevoerd vanaf 1 november 2021 en door verschuivingen in de openbare parkeerplaatsen m.b.t. de deelgebieden die komen te vervallen vanwege de herprofilering van de Omloop) op het binnenterrein gerealiseerd worden. Dit aantal wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor deelgebied 4 bepaald. Parkeren op binnenterreinen wordt in de gemeente Utrecht veel toegepast en is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

Hoewel de situatie voor de bewoners aan de Everard Zoudenbalchstraat ten opzichte van de bestaande situatie vanwege de verdichtingsopgave zeker zal veranderen, is bij de uitwerking geprobeerd om rekening te houden met de belangen van bewoners van de Everard Zoudenbalchstraat.

Leefbaarheid onder druk en sloop- en bouwoverlast

2. Een andere zorg van indiener is dat er te veel woningen in een te klein gebied komen. In de afgelopen jaren is de Hogeschool Utrecht aan de Nijenoord 1 al omgebouwd tot een complex met ruim 200 woningen, met bijbehorende sloop- en bouwoverlast. De verdichting in de wijk wordt te hoog en de leefbaarheid slecht in de toch al kwetsbare voormalige Vogelaarswijk. Indiener wil weten hoe Mitros het slopen en bouwen met zo min mogelijk overlast gaat aanpakken. Bijvoorbeeld door een geluidswerende muur te plaatsen? Ook maakt indiener zich zorgen om asbest in de woningen aan de Omloop. Hoe wordt dit aangepakt bij de sloop en hoe wordt omgegaan met de gezondheidsrisico's van de omwonenden?

Reactie

De verdichtingsopgave die de gemeente Utrecht heeft brengt met zich mee dat er meer woningen binnenstedelijk worden toegevoegd. De gemeente probeert de verdichting zoveel mogelijk te combineren met vergroenen, maar dit is en blijft een complexe opgave.

Op grond van artikel 8.7 van het Bouwbesluit moet er bij een aanvraag om omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan worden ingediend. In artikel 8.7 van het Bouwbesluit staat waar een bouwveiligheidsplan ten minste aan moet voldoen. Zo moet op een tekening worden aangegeven waar de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing zich bevindt en hoe de afscheiding en afsluiting van de bouwplaats plaatsvindt. Aanvullend hebben wij voor het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) een checklist ontwikkeld over de punten waar aandacht aan moet worden besteed. De gemeente Utrecht heeft in dit kader tevens de 'Toolbox bouw hinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouw hinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aanvrager het definitieve BLVC plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring.

Definitieve constructiegegevens moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van het betreffende onderdeel worden ingediend. Een constructeur van de gemeente Utrecht zal deze gegevens dan beoordelen. Indien de gegevens niet akkoord zijn bevonden, kan er niet met de bouw van het betreffende onderdeel worden gestart. Bij bepaalde uitvoeringstechnieken moet er een trillings- en of lawaai prognose worden overlegd, waarbij rekening wordt gehouden met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden of er moet een trillingsarm uitvoeringssysteem worden toegepast.

Daarnaast moeten bouw- en sloopwerkzaamheden voldoen aan de geluidsnormen en bijbehorende maximale blootstellingsduur en de trillingssterkte welke het Bouwbesluit 2012 voorschrijft. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen daarnaast alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 en 19.00 uur worden uitgevoerd. Indien hier niet aan wordt voldaan, kunnen wij hiertegen handhavend optreden.

Wanneer bij het slopen asbest wordt verwijderd moet een sloopmelding bij de gemeente worden ingediend. Bij de sloopmelding moeten onder andere een veiligheidsplan en een asbestinventarisatierapport ingediend worden, die door de gemeente worden beoordeeld. Na akkoord worden de werkzaamheden gemeld en de materialen veilig en vakkundig verwijderd door een gecertificeerd bedrijf. De werklocatie wordt vervolgens gecontroleerd door een extern erkend laboratorium. Nadat het gebied is gecontroleerd en vrijgegeven kan veilig worden gestart met de sloop.

Ondanks de regels die ter voorkoming van overlast in acht moeten worden genomen, is bouwoverlast nooit helemaal te voorkomen. Deze overlast is echter tijdelijk van aard. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de bouwer om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen.

Mitros heeft aangegeven dat de aannemer de werkzaamheden tussen 7.00–17.00 uur uitvoert. Mitros zal twee weken voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden van een bouwblok de direct aangrenzende bewoners hierover informeren. De sloop zal dan nader worden toegelicht, er wordt aangegeven welke maatregelen genomen worden om de overlast zoveel mogelijk te beperken en er wordt een contactpersoon kenbaar gemaakt waar bewoners terecht kunnen voor vragen en meldingen. Bij het fysiek slopen van de woningen komt er stof vrij, waarvan omwonenden hinder kunnen ondervinden. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen zet de sloopaannemer waterkanonnen in. Deze worden gericht op de te slopen gebouwen en zorgen dat er minder stof de lucht ingaat.

Niet goed op de hoogte

3. Indiener geeft aan dat veel buurtbewoners niet goed op de hoogte waren van de plannen, omdat de eerste bijeenkomst tijdens de renovatie plaatsvond. Daarna zijn alleen de bewoners die hun e-mail achterlieten op de hoogte gebracht.

Reactie

Mitros geeft aan dat zij voor het project de Omloop, Laan van Chartreuse de buurt via diverse kanalen heeft geïnformeerd. Door de huis-aan-huis verspreiding van de nieuwsbrieven zouden de omwonenden van de plannen op de hoogte moeten kunnen zijn.

Algemeen:

- *De actuele informatie van het project wordt bijgehouden op www.mitros.nl/omloop.*
- *Hier zijn ook de presentaties en sfeerverslagen van de afgelopen jaren terug te vinden.*
- *In 2019 konden mensen zich opgeven voor de klankbordgroepen.*
- *Vragen kunnen gesteld worden via het emailadres omloop@mitros.nl. De meest gestelde vragen worden op de website gepubliceerd. Mensen die de afgelopen jaren hun emailadres hebben doorgegeven via de website, tijdens informatieavonden of via de mail ontvangen circa één keer per kwartaal een digitale nieuwsbrief met de meest recente informatie.*

Juni 2019:

- *Startdocument is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.*
- *Huis-aan-huis verspreiding van 1.200 nieuwsbrieven in de buurt met informatie over de sloop-nieuwbouwplannen en uitnodiging voor een fysieke informatiebijeenkomst. In deze nieuwsbrief zijn ook de website www.mitros.nl/omloop en het emailadres omloop@mitros.nl gecommuniceerd.*
- *Tijdens de bijeenkomst kon men zijn emailadres achterlaten om een uitnodiging voor de klankbordgroepen te ontvangen. Men kon zich ook via het emailadres omloop@mitros.nl opgeven voor de klankbordgroep.*
- *In deze periode heeft er ook een bericht in de DUIC gestaan over de sloop-nieuwbouwplannen en het vaststellen van het startdocument.*

Najaar 2019:

- *Twee fysieke bijeenkomsten voor de klankbordgroepen georganiseerd om dieper op het plan in te gaan en input uit de buurt op te halen.*
- *Op verzoek van de klankbordgroep is er nog een derde bijeenkomst in december 2019 georganiseerd. Hier zijn we per deelgebied dieper op het ontwerp ingegaan.*
- *Iedereen die zijn email had achtergelaten voor de klankbordgroep (circa 30) heeft voor deze drie bijeenkomsten een uitnodiging ontvangen. De presentaties en verslagen van de bijeenkomsten zijn op de website van Mitros terug te vinden.*

Voorjaar 2020:

- *De bouwvelop gaat ter inzage.*

- *Huis-aan-huis verspreiding van 1.200 flyers in de buurt om men op de hoogte te brengen dat de bouwenvolop ter inzage ligt met verwijzing naar de gemeentelijke website. Daarnaast stond op deze flyer globale informatie over de nieuwbouw, welke input uit de klankbordgroep verwerkt is in het ontwerp en de planning.*
- *Bij de flyer zat een antwoordkaart met vragen voor Mitros. De antwoordkaart kon men kosteloos terugsturen. Zes mensen hebben in juni/juli 2020 een antwoordkaart retour gestuurd naar Mitros. Hier is telefonisch contact mee geweest om de vragen te beantwoorden. Twee antwoordkaarten zijn nog in 2021 retour gestuurd. Hierop heeft Mitros ook telefonisch antwoord op de vragen gegeven.*
- *Vanwege corona is er besloten om geen fysieke bijeenkomst te organiseren in het voorjaar van 2020, maar de buurt op de hoogte te stellen door middel van de flyer en via de website.*

Juni 2021:

- *Bestemmingsplan ter inzage.*
- *Huis- aan-huis verspreiding van 1.200 nieuwsbrieven in de buurt dat het bestemmingsplan ter inzage gaat, met een uitnodiging voor een digitale informatieavond.*
- *Digitale informatieavond met toelichting op het ontwerp. Circa 45 mensen hadden zich opgegeven voor de digitale bijeenkomst. Op de avond zelf waren er ongeveer 15 mensen digitaal aanwezig.*

Naast bovengenoemde bijeenkomsten en informatievoorzieningen wordt er per deelgebied een bijeenkomst georganiseerd met de directe achterburen om af te stemmen over de binnentuinen. Voor deelgebied 1 heeft dit plaatsgevonden in het najaar 2020. Om alle achterburen te bereiken, heeft Mitros de uitnodigingen bij alle bewoners achter deelgebied 1 persoonlijk overhandigd. Voor de deelgebieden 2 t/m 4 zullen deze bijeenkomsten in het najaar van 2021 georganiseerd worden.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 1 en heeft ook betrekking op deelgebied 4. Daarom worden de punten uit zienswijze 1 hier niet opnieuw samengevat weergegeven, maar wordt voor deze onderdelen en beantwoording naar zienswijze 1 verwezen. Op een aantal onderdelen bevat zienswijze 2 een aanvulling op zienswijze 1. De aanvullingen zijn hieronder weergegeven. Zienwijze 2 heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Omdat de zienswijze over deelgebied 4 gaat, merken wij op dat de ontwerpomgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-20-41664) alleen gaat over deelgebied 1. Voor deelgebied 4 wordt op een later moment een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Verbeteringen nieuwe woningen staan in schril contrast met gevolgen voor bestaande bewoners

1. Indiener geeft aan dat zij begrijpt dat er nieuwbouw plaatsvindt en dat de gemeente zich richt op de woningnood. Indiener stelt dat de verbeteringen die de nieuwe woningen voor de nieuwe bewoners zullen hebben in een heel schril contrast staan met de gevolgen voor de mensen die aan deelgebied 4 wonen. En dit nadat al de woningen zijn gerenoveerd en veel bewoners veel geld hebben moeten investeren om hun huis weer bewoonbaar te maken. Zogenaamde groene gevels en geluiddempende gevels compenseren niet de waardevolle ecosystemen die worden verwijderd en de overlast van licht, geluid en het verlies van uitzicht (van open lucht naar daken).

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar punt 1 van zienswijze 1, waarin wij aangeven dat er voor de bewoners aan de Everard Zoudenbalchstraat vanwege de nieuwbouw veranderingen zullen optreden, maar dat bij de uitwerking ook geprobeerd is om rekening te houden met de belangen van deze bewoners.

Ontheffing Wet natuurbescherming

2. Indiener stelt dat de ontheffing van de Wet natuurbescherming een belangrijk bezwaar is. Momenteel staan er vele prachtige oude bomen tussen de flats en de huizen, waardoor er sprake is van veel dierenleven, geluidsdemping, groen en privacy doordat het uitzicht op de achterburen tegenhoudt. Er gaat veel groen verloren in plaats dat dit wordt beschermd.

Reactie

De gemeente is geen bevoegd gezag om de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te verlenen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht zijn voor het verlenen van de ontheffing bevoegd gezag en zij hebben de ontheffing op 25 januari 2019 afgegeven voor de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis (voor de deelgebieden 1, 2 en 3). Uit het ecologisch onderzoek uit 2021 blijkt dat er voor deelgebied 4 ook een ontheffing nodig is voor de huismus en gewone dwergvleermuis. Voor deelgebied 3 is de termijn uit de verleende ontheffing (die loopt tot en met 31 december 2021) waarschijnlijk niet toereikend. Dit betekent dat er een nieuwe ontheffing afgegeven moet worden. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven de ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming nog niet verleend te zijn. Wel moet aannemelijk zijn dat de benodigde ontheffingen verleend kunnen worden. Dit is voor deelgebied 4 het geval. In de nieuwbouw worden voorzieningen (zoals nestkasten en neststenen) getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In de collectieve tuin die als voedseltuin wordt ingericht komen bomen, planten, grassen en struiken die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. Hierdoor ontstaat er in de nieuwe situatie een aantrekkelijke leefomgeving voor diverse dieren. Op termijn zullen de bomen die in het binnengebied worden geplant deels een afschermende werking hebben tussen de woningen aan de Everard Zoudenbalchstraat en de nieuwbouw aan de Omloop.

Lichtoverlast

3. Volgens indiener zorgt de gevel met lampen voor veel lichtoverlast in de woning.

Reactie

De galerijen worden met subtiele (LED) verlichting met warm licht verlicht. De verlichting zal naar boven en naar onder gericht worden en niet naar achteren, zodat de achterburen minder last zullen hebben van de verlichte galerijen. De verlichting op de galerijen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dit betekent dat de verlichting constant brandt als het donker is, vanwege de veiligheid.

Betaald parkeren

4. Indiener geeft aan dat doordat in dit gebied nog gratis geparkeerd kan worden, veel mensen die niet in de wijk wonen hier hun auto's neerzetten. Hierdoor is er een tekort aan parkeerplekken voor de bewoners van de wijk. Parkeerplekken in de binnentuin zijn niet nodig als er betaald parkeren wordt ingevoerd.

Reactie

Bewoners hebben aangegeven dat er in de Everard Zoudenbalchstraat en omgeving parkeeroverlast is. Ook uit een onderzoek naar de parkeerdruk blijkt dat vaak veel auto's in de buurt parkeren. Een oplossing kan zijn om betaald parkeren in de Everard Zoudenbalchstraat en omgeving (waaronder de Omloop en Anton Geesinkstraat oneven zijde) in te voeren. Dit kan alleen als de meerderheid in de buurt dat wil. Van 14 juni tot en met 4 juli 2021 kon er gestemd worden over het invoeren van betaald parkeren in de straat. Dit heeft er toe geleid dat in de Everard Zoudenbalchstraat en omgeving vanaf 1 november 2021 betaald parkeren wordt ingevoerd. Hierdoor gelden voor deelgebied 1, deelgebied 4 en een deel van deelgebied 2A (de bocht Omloop-Laan van Chartreuse) vanaf 1 november 2021 een parkeernorm gebaseerd op B1 zone in plaats van op B2 zone. Voor woningen is de maximale parkeernorm van zone B1 gelijk aan zone B2. De minimale parkeernorm is bij B1 zone wel lager, dan bij B2 zone. Dit betekent dat het minimale aantal parkeerplaatsen dat op

de binnenterreinen van deelgebied 1, 4 en een deel van deelgebied 2A gerealiseerd moet worden naar beneden gesteld wordt. Hoewel dit betekent dat er voor de deelgebieden waarvoor betaald parkeren wordt ingevoerd minder parkeerplaatsen mogen worden aangelegd, is dit niet verplicht (een verplichting is wel dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm blijft). Het ontwerpbestemmingsplan is voor parkeren aangepast voor de deelgebieden, waarvoor vanaf 1 november 2021 de B1 zone gaat gelden en door verschuivingen in de openbare parkeerplaatsen m.b.t. de deelgebieden die komen te vervallen vanwege de herprofilering van de Omloop.

Geen live inspraakavond

5. Indiener geeft aan dat er een inspraakavond zou komen die door Corona niet live heeft plaatsgevonden (er mochten toen 100 mensen bijeenkomen).

Reactie

Hoewel ten tijde van de inspraakavond een fysieke bijeenkomst van 100 mensen wellicht georganiseerd mocht worden, hebben wij er begrip voor dat er andere keuzes zijn gemaakt om onnodige risico's van eventuele Corona besmettingen uit te sluiten. Hoewel er geen fysieke bijeenkomst heeft plaatsgevonden is er wel een digitale bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht en konden er vragen worden gesteld. De presentatie en een verslag hiervan zijn terug te vinden via www.mitros.nl/omloop.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

Indiener snapt de wens van de gemeente om de (randen van) het centrum te verdichten. Indiener ziet in de huidige plannen echter een aantal problemen die de leefbaarheid van een (toch al fragiel) gebied aantasten. Indiener is van mening dat de woningen na 70 jaar minimaal onderhoud en modernisering toe zijn aan een opknappbeurt/revisie. Slopen, nieuwbouw en verdichting heeft echter een aantal negatieve gevolgen.

De zienswijze heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Verhuurder

1. De renovatie van de rijtjeswoningen (en het proces dat ze daarbij hebben ingesteld) in deze buurt maakt indiener niet gerust op een verhuurder die voor duurzaamheid van de woningen gaat of dat bewonerswensen enige prioriteit krijgen.

Reactie

De gedateerde woningen zullen vervangen worden voor kwalitatieve en duurzame woningen die voor de toekomst worden gebouwd.

Wij hebben deze zienswijze daarnaast aan Mitros voorgelegd en die vindt het jammer om te horen dat een eerdere renovatie van Mitros (waarbij woningen zijn gerenoveerd naar label A) niet volgens verwachting is verlopen.

Aantasting woongenot en privacy

2. Indiener geeft aan dat het woongenot en de privacy van de aangrenzende woningen wordt aangetast doordat er meer woningen komen en de bebouwing hoger en dieper. Doordat de woningen hoger worden zal de zoninval in de tuinen minder zijn. De geluidsoverlast neemt toe doordat het een binnenterrein is, er een parkeerplaats gepland staat op het binnenterrein en er een doorgang in het blok zit (waardoor wegverkeer doordringt). Hoge bomen moeten opnieuw aangeplant worden en het duurt waarschijnlijk jaren voordat deze de woningen afscheiden. De

bomen zullen hoger moeten zijn om privacy te kunnen creëren met alle overlast van bladeren tot gevolg.

Reactie

Wij verwijzen voor de beantwoording naar de reactie onder punt 1 van zienswijze 1.

Voor de doorgang in het blok voor de in- en uitrit naar het parkeergedeelte is een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor deelgebied 3 (zie hiervoor onze reactie onder punt 9 bij zienswijze 5). De verkeerintensiteiten zijn op de Omloop en Laan van Chartroise vergelijkbaar. De afstanden van de woningen in de Everard Zoudenbalchstraat en Meloenstraat tot respectievelijk de Omloop en Laan van Chartroise zijn ook vergelijkbaar (circa 40 meter). Doordat de opening in het bouwblok bij deelgebied 4 wat smaller mag zijn dan bij deelgebied 3 zal de geluidstoename wat lager zijn dan bij deelgebied 3. De toename van de geluidbelasting wordt ook bij deelgebied 4 ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Verkeersveiligheid

3. Indiener geeft aan dat in dit gebied (in een kleine straal) al een flink aantal woningen zijn uitgebreid en omgebouwd: Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat (omkatten van winkels, sporthal ontwikkeling bezig) en de Nijenoord. Hierdoor is de parkeer- en verkeersdruk al toegenomen en is de vraag naar voorzieningen hoog. Dit verlaagt nog meer de verkeersveiligheid (met name voor fietsers) met name aan de Omloop/Anton Geesinkstraat. Nog meer auto- en fietsingangen maken dit alleen maar erger, zeker omdat beide een hoek van 90 graden t.o.v. het fietspad maken.

Reactie

Uit een parkeerdrukmeting is gebleken dat de parkeerdruk 91% is. Daarom moet het parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd en kan er geen gebruik gemaakt worden van restparkeerruimte in het openbaar gebied. De extra woningen die in het gebied komen brengen een toename van de verkeersgeneratie met zich mee. De bestaande wegen kunnen de extra verkeersbewegingen zonder problemen afwikkelen. Op termijn is gewenst dat de maximale snelheid van de Omloop en Laan van Chartroise wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Hierdoor zal de verkeersveiligheid verbeteren. Voor de te maken in- en uitritten zijn omgevingsvergunningen voor de activiteit 'in- en uitrit' benodigd. Bij de beoordeling hiervan wordt onder andere gekeken naar de bruikbaarheid van de weg en het doelmatig en veilig gebruik van de weg. Daarnaast zijn er plannen om de kruising Omloop/Anton Geesinkstraat veiliger te maken voor fietsers en voetgangers.

Lichtoverlast

4. Indiener stelt dat door de verlichting van de galerijen en de aanrijdende auto's de nachtelijke rust (ook voor fauna) wordt verstoord. Op dit moment zitten er onder andere vleermuizen, egels en mussen die donkere omstandigheden nodig hebben. Voorzieningen die in eerste ontwerpen (mussenkasten, verticaal groen) te zien waren lijken al in de ontwerpfase verdwenen, waardoor de kans dat deze fauna verdwijnt alleen maar groter wordt.

Reactie

De galerijen worden voorzien van een subtiele (LED) verlichting met warm licht. De verlichting schijnt naar boven en naar beneden, waardoor de achterburen en dieren er minder last van hebben en de collectieve tuin er ook niet door wordt verlicht. Vanwege de veiligheid moeten de galerijen ook in de avond- en nachtperiode verlicht worden.

In de nieuwe bomen komen voorzieningen (zoals nestkasten en neststenen) voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Ook wordt tussen de kolommen van de galerijen verticaal groen aangebracht, waarin vogels en insecten zich kunnen nestelen. Er komen relatief kleine privétuinen van huurders en een collectieve binnentuin, waardoor deze goed ontworpen kan worden en waarvan Mitros kan garanderen dat dit groen blijft.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

Zienswijze 4 heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerp hogere waarde besluit.

Uitkragen

1. Indiener vindt onduidelijk wat met de term 'uitkragen' wordt bedoeld, nu deze niet in de lijst met begripsomschrijvingen is opgenomen. Daarnaast is niet duidelijk hoe deze planregel zich verhoudt tot de algemene bouwregels in artikel 8, met name 8.1 en 8.2. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Reactie

Met uitkragen wordt bedoeld dat galerijen en balkons niet binnen het bouwvlak hoeven te vallen, maar hier ook buiten mogen uitsteken. Artikel 5 lid 5.2.1 sub 3 gaat voor op de algemene bouwregels uit artikel 8 van de planregels. Voor balkons en veranda's geldt de 1,5 meter maat uit artikel 8 lid 8.1 van de planregels dus niet nog bovenop de diepte dat de balkons en galerijen mogen uitkragen. Hierbij merken wij op dat het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, waardoor bij de deelgebieden 1, 3 en 4 de galerijen maximaal 1,5 meter diep mogen zijn (in het ontwerpbestemmingsplan staat een maat van maximaal 3 meter diep). Omdat er bij deelgebied 2A een leefgalerij wordt gerealiseerd, is hierbij wel een diepte van 3 meter noodzakelijk.

Schaduwhinder

2. Indiener vreest voor een onevenredige toename van schaduwhinder. Er is weliswaar een bezonningsstudie gedaan, maar het is volstrekt onduidelijk hoe deze uitpakt voor de verschillende woningen en meer specifiek voor de woning van indiener doordat straatnamen en andere herkennings- dan wel oriëntatiepunten ontbreken. Volgens indiener is het onderzoek daarmee onzorgvuldig tot stand gekomen. Dit wringt des te meer doordat de woningen 13 meter hoog worden (een bouwlaag hoger dan in de huidige situatie) en 3 meter naar achteren worden gesitueerd.

Reactie

Aan het ontwerpbestemmingsplan zijn vier bezonningsstudies als bijlage bijgevoegd (voor alle deelgebieden één bezonningsstudie). Hoewel er geen straatnamen en huisnummers aan de straten en panden zijn gekoppeld, is duidelijk te zien en te herkennen om welke straten en panden het gaat. Voor de beoordeling van de bezonning en schaduwwerking met betrekking tot deelgebied 4 voor de percelen gelegen aan de Everard Zoudenbalchstraat verwijzen wij naar de reactie onder punt 1 bij zienswijze 1.

Actualiseringsonderzoek natuur

3. Indiener geeft aan dat niet duidelijk is wat de uitkomsten zijn van het actualiseringsonderzoek op grond van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat duidelijk is dat de toestemming op basis van de Wet natuurbescherming kan worden verleend. In zoverre kan op dit moment ook geen omgevingsvergunning worden verleend.

Reactie

Wij zijn met indiener eens dat het bestemmingsplan niet eerder kan worden vastgesteld, dan dat het actualiseringsonderzoek is afgerond en wanneer aannemelijk is dat de benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden. Omdat de verwachting was dat de uitkomst

van het actualiseringsonderzoek min of meer vergelijkbaar zal zijn met het nadere onderzoek uit 2017 is vooruitlopend op het actualiseringsonderzoek het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd voor de deelgebieden 2, 3 en 4. Hieruit komt naar voren dat voor deze deelgebieden een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is voor de huismus en gewone dwergvleermuis.

Deelgebied 1 is reeds gesloopt en dit was mogelijk op basis van het onderzoek uit 2017 en de ontheffing van de Wet natuurbescherming van 25 januari 2019. Voor deelgebied 3 is waarschijnlijk opnieuw een ontheffing nodig, omdat het moment van ongeschikt maken voor de beschermde soorten naar verwachting niet voor 31 december 2021 kan plaatsvinden. Voor deelgebied 2 wordt de termijn van de al afgegeven ontheffing waarschijnlijk wel gehaald. Voor deelgebied 4 is een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming, omdat de ontheffing van 25 januari 2019 niet gaat over deelgebied 4. Het is aannemelijk dat de ontheffing, net als de ontheffing die op 25 januari 2019 voor de deelgebieden 1, 2 en 3 voor de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis is afgegeven, wordt verleend.

Stikstof

4. Indiener stelt dat de toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen een onderschatting is van de werkelijke stikstofdepositie, omdat gerekend wordt met alleen stage klasse IV werktuigen. Het gebruik van deze werktuigen ligt echter niet vast in de planregels of in de omgevingsvergunning en daarom kan de maximale depositie ten gevolge van het plan in werkelijkheid een stuk hoger zijn. Dit betekent dat niet kan worden uitgesloten dat de uitvoering van het plan significante effecten heeft voor het nabijgelegen Natura-2000 gebied. Op grond van artikel 2.8 kan een plan of project dat mogelijk significante effecten heeft niet worden vastgesteld zonder een daaraan voorafgaande passende beoordeling. Vaststaat volgens indiener dat geen passende beoordeling is opgesteld voor dit plan. Het plan is hierdoor in strijd met de wet opgesteld.

Reactie

Aan de omgevingsvergunning is alsnog het voorschrift verbonden dat gebruik gemaakt moet worden van minimaal STAGE klasse-IV-werktuigen. Significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn hiermee uitgesloten. Een passende beoordeling op grond van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming hoeft dan ook niet gemaakt te worden.

Daarnaast hebben Rijk en provincies in 2020 een beleidslijn afgesproken dat projecten met tijdelijke stikstofdeposities van transport en mobiele werktuigen in de aanlegfase kleiner of gelijk aan 0,05 mol/hectare/jaar gedurende maximaal 2 jaar niet vergunningplichtig zijn voor de Wet natuurbescherming wanneer in de gebruiksfase de depositie < 0,00 mol/hectare/jaar is.

Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Hierdoor speelt in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol.

Daarnaast is in de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering vastgelegd dat er adequate maatregelen moeten worden getroffen om stikstofemissies te reduceren. Dit betekent een inspanningsplicht om te werken met zo schoon mogelijk materieel. Door het verbinden van het voorschrift dat minimaal STAGE klasse-IV-werktuigen moeten worden gebruikt, wordt hier aan voldaan.

Privacy en hinder

5. Indiener verliest privacy vanwege geplande parkeervoorzieningen achter de woning en de galerij. Er is geen nadeelcompensatie regeling opgesteld voor dit plan, terwijl indiener door de uitvoering van het plan jarenlang in de geluidsoverlast en stofhinder zit. Gepleit wordt voor een groene afscherming tussen de gebouwen en de woning van indiener en deze als voorwaardelijke verplichting aan het plan te verbinden.

Reactie

Artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening gaat over eventuele schade ('planschade'), veroorzaakt door rechtmatig handelen. Als indiener van mening is dat zijn woning minder waard wordt vanwege de nieuwbouw dan kan er een verzoek om planschade ingediend worden bij de gemeente. Meer informatie hierover is te vinden via www.utrecht.nl/planschade.

Daarnaast verwijzen wij naar de gemeentelijke reacties van punt 1 en 2 behorende bij zienswijze 1.

Toenemende parkeerdruk

6. Vanwege het plan zal een verdichting van woningen plaatsvinden. Nu is er volgens indiener al een groot gebrek aan parkeerplaatsen. Een toename in het aantal woningen zorgt voor een stijging van de parkeerdruk.

Reactie

Wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' wordt verleend, moet vaststaan dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Hierbij zijn de normen van de beleidsregels 'Parkeernormen Fiets en Auto 2019' (dit is een bijlage van de 'Nota Stallen en Parkeren') leidend. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein en in overeenstemming met de beleidsregels aangelegd. Een parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Voor de Omloop / Laan van Chartreuse geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. De beleidsregels gaan uit van een minimale en maximale parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen dat per deelgebied op eigen terrein aangelegd moet worden, moet binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm vallen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt een voorschrift aan de omgevingsvergunning over werktuigen verbonden. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5

Deze zienswijze heeft betrekking op deelgebied 3 en is mede door bewoners van 11 andere adressen ingediend. Indiener geeft aan de verdichtingsopgave van deelgebied 3 te begrijpen, net als de noodzaak om de huidige verouderde en slecht onderhouden woningen te vervangen. Dit mag alleen niet ten koste gaan van het woongenot en de woningwaarde van de bestaande bewoners. Indiener geeft aan dat in deelgebied 3 een aanzienlijke vergroting van het bouwvolume voorgesteld wordt, zowel in de hoogte als in de diepte. Deze vergroting leidt tot de volgende bezwaren, die alleen betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Onduidelijke belangenafweging

1. Het is voor indiener onvoldoende duidelijk op welke manier rekening is gehouden met de privacy en schaduwwerking van omwonenden. Het bouwvolume wordt met één verdieping verhoogd en circa 3 meter dichterbij de achtergelegen percelen geplaatst. Met de maximale uitkraging van de galerijen komt de nieuwbouw nog eens 3 meter dichterbij. Dit maakt dat het bouwvolume 25% dichterbij tot de woningen aan de Meloestraat komen te liggen (gemeten van huidige achtergevel tot achtergevel circa 20 meter). Dit leidt tot een onredelijke vermindering van de privacy. De toelichting geeft geen blijk van een belangenafweging op dit punt.

Reactie

Utrecht groeit naar circa 410.000 inwoners in 2030 (op dit moment telt Utrecht circa 359.355 inwoners). Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding (het binnenstedelijk toevoegen van woningen). Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. Hierdoor heeft Utrecht een belangrijke

verdichtingsopgave. Daarnaast is er binnen Utrecht veel vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. In de gemeentelijke Woonvisie uit 2015 is het tekort aan sociale huurwoningen berekend op bijna 4.000. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 11 jaar. Daarnaast streven we ernaar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Dit staat in de Woonvisie 2019, Utrecht beter in balans. We vinden het namelijk belangrijk dat Utrecht een plek blijft waar iedereen kan (blijven) wonen.

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd. Uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom is er voor gekozen om de woningen op deze locatie te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Hiermee ontstaat een kans om op deze locaties te verdichten en meer woningen terug te bouwen. De Laan van Chartroise en de Omloop worden gekenmerkt door een ruim opgezet stedelijk profiel, waardoor deze as zich leent voor verdichting.

Deze verdichting brengt voor de bestaande omliggende bewoners een verandering met zich mee. Doordat het bouwblok verandert van drie bouwlagen met een kap (met een nok van 11,4 meter hoog) naar vier bouwlagen met een platte afdekking (van maximaal 13 meter hoog) en de achtergevel circa 3 meter naar achteren gaat (richting de woningen aan de Meloenstraat), zal het uitzicht en de bezonning veranderen (met betrekking tot bezonning verwijzen wij naar de reactie onder punt 4 van deze zienswijze). Daarnaast komt er een aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein, terwijl dit nu niet geval is.

Bij indeling van de nieuwbouw is rekening gehouden met de omliggende woningen. Zo komen er balkons aan de voorzijde (Laan van Chartroise), waardoor de woningen aan de achterzijde en zijkanten minder last hebben van eventueel geluid. Balkons aan de voorkant zorgen bovendien voor de benodigde levendigheid aan de straatzijde, wat de leefbaarheid ten goede komt wat stedenbouwkundig gewenst is. Daarnaast komt er een galerij aan de achterzijde en worden slaapkamers zoveel mogelijk aan de achterzijde gerealiseerd, omdat dit meer privacy voor de omliggende woningen met zich meebrengt. Op de begane grond komen appartementen met een doorzon woonkamer en een hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Deze appartementen krijgen een tuin, die voorzien wordt van een haag. Bij de maisonnettes bevinden zich op de verdieping een doorzon woonkamer en een slaapkamer. Tussen de kolommen van de galerijen worden groenvoorzieningen aangebracht, die de inkijk op die plekken enigszins kunnen verminderen. In de huidige situatie bevinden zich ter hoogte van de eerste verdieping balkons, die voor inkijk kunnen zorgen. Hierbij is van belang dat op grond van de bebouwingsmogelijkheden die bestemmingsplan 'Ondiep' biedt de bouwvlakken al met 2,5 meter overschreden mogen worden voor onder andere galerijen, trappenhuisen, entreeportalen en balkons. De verlichting op de galerij zal naar boven en naar beneden schijnen en niet rechtstreeks naar achteren, waardoor de achterburen hier minder overlast van hebben.

De parkeerplaatsen komen onder de bebouwing, waardoor omwonenden hier minder last van hebben. Daarnaast komen er groenblijvende hagen om overlast van autolampen te voorkomen. In de nieuwe situatie komen er kleinere privétuinen en een grotere collectieve binnentuin met als thema 'ecologische tuin'. Hierdoor kan het groen in de collectieve tuin geborgd worden door Mitros. Landschapsbureau Flux heeft hiervoor een ontwerp gemaakt. In de ecologische tuin komen veel grassen en bloemen die onder andere bijen, vlinders en andere insecten aantrekken. Een gemeentelijke ecooloog kijkt mee met de inrichting van de collectieve tuinen en zorgt dat ook voor een aantal Utrechtse soorten (diverse kwetsbare dieren- en plantensoorten die voor Utrecht belangrijk zijn), zoals de egel en kleine watersalamander, gunstige leefomstandigheden worden gecreëerd. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Delen van de galerijen worden voorzien van klimplanten. Vanwege de grotere footprint van het gebouw en vanwege de herinrichting van de tuin kunnen acht bomen op het binnenterrein van deelgebied 3 niet op de huidige locatie blijven staan. Deze bomen zijn niet verplantbaar. In de nieuwe situatie komen zes bomen met een stammaat van circa 10-15 cm diameter terug in het binnenterrein. In de komende jaren zullen deze bomen uitgroeien tot grotere bomen. Wij verwachten dat met de collectieve ecologische tuin een mooie invulling aan het binnengebied wordt gegeven wat van toegevoegde waarde zal zijn voor de nieuwe bewoners, de

bestaande omliggende bewoners (onder andere qua uitzicht op de binnentuin) en diverse planten- en diersoorten.

De situatie zal voor de omwonenden van deelgebied 3, waaronder de bewoners van de Meloenstraat, vanwege de verdichtingsopgave zeker veranderen. Bij de uitwerking is geprobeerd om rekening te houden met de belangen van deze bewoners.

Galerijen

2. Indiener vindt het onacceptabel dat de galerijen maximaal 3 meter mogen uitkragen. Hiermee wordt een groot deel van het vrije uitzicht vanuit de woningen aan de Meloenstraat geblokkeerd. Indiener verzoekt het bestemmingsplan dusdanig te wijzigen zodat wordt voorkomen dat de nieuwbouw onacceptabel dicht (<5 meter) bij de percelen van de Meloenstraat komt te staan.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, waardoor bij de deelgebieden 1, 3 en 4 alleen nog galerijen maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak uit mogen kragen (in het ontwerpbestemmingsplan is dit maximaal 3 meter). Bij deelgebied 2A blijft de 3 meter voor galerijen gehandhaafd, omdat in dit deelgebied een leefgalerij wordt gerealiseerd.

Voorgevelrooilijn verplaatsen

3. Indiener stelt voor, om hinder te voorkomen, dat het bouwvolume wordt verplaatst richting de Laan van Chartroise. Het naar voren leggen van de (voorgevel)rooilijn is mogelijk omdat de bomen aan de Laan van Chartroise verwijderd moeten worden en de straat opnieuw ingericht wordt als gevolg van dit plan. Bovendien wordt de Laan van Chartroise niet gekenmerkt door een consequente rooilijn.

Reactie

Bij deelgebied 1 en een stukje van deelgebied 2A (de bebouwing in de bocht) wordt de voorgevelrooilijn naar voren gelegd. Hierdoor sluit de voorgevelrooilijn van deelgebied 1 en de bebouwing in de bocht Omloop-Laan van Chartroise aan bij de voorgevelrooilijn van deelgebied 2A. De voorgevelrooilijn van deelgebied 2A sluit vervolgens weer aan op de eerder gerealiseerde nieuwbouw aan de Laan van Chartroise. Stedenbouwkundig is van belang dat de voorgevelrooilijn van deelgebied 3 aansluit bij de naastgelegen bebouwing aan de Laan van Chartroise. Daarom wordt hierbij de voorgevelrooilijn niet richting de Laan van Chartroise opgeschoven. Hiermee volgen de nieuwe bouwblokken de contouren van de bestaande bouwblokken.

De Laan van Chartroise is een belangrijke ruimtelijke as die vanaf Ondiep doorloopt tot aan Oud Zuilen (Burgemeester Norbruislaan). Dit wordt ook wel de 'As van Berlage' genoemd, vernoemd naar de stedenbouwkundige die het plan hiervoor heeft gemaakt. Binnen de 'As van Berlage' bestaan verspringingen in de breedte van de weg (het openbare ruimte deel). Het deel bij het plangebied is momenteel al het smalste deel van de hele as. Voor het straatbeeld is het daarom belangrijk dat er tussen de bebouwing en de straat een voorruimte (tuin) behouden blijft of wordt aangelegd. Hierdoor ziet de straat er toch wat breder uit.

De stedenbouwkundige uitgangspunten die passen bij de stemvork, namelijk hogere bebouwing dan in de woonbuurten (een of twee verdiepingen met een kap) en de hoogteaccenten bij de kruisingen zijn ook al geformuleerd door Berlage. Bij het vaststellen van de bouwvelop is vastgelegd dat er in de bocht Omloop-Anton Geesinkstraat een terugliggende vijfde bouwlaag is toegestaan. Vanwege de impact van deze vijfde terugliggende bouwlaag (waar vijf woningen zouden komen) voor omwonenden is ervoor gekozen deze vijfde bouwlaag in het bestemmingsplan toch niet mogelijk te maken. In de bocht Omloop-Laan van Chartroise wordt wel een terugliggende vijfde bouwlaag gemaakt.

Bezonning

4. Indiener is van mening dat de conclusie dat geen onevenredige nadelige verslechtering van de bezonning voor de bestaande woningen optreedt niet kan worden getrokken. In de bezonningsstudie wordt ten onrechte voorbijgegaan aan uitbouwen met primaire woonfuncties. De afname zal niet alleen in maart en september plaatsvinden, maar ook in andere maanden zij het eerder en later op de dag. Naast een afname op de begane grond zal een afname plaatsvinden op de verdiepingen, waar zich bijvoorbeeld thuiswerkkamers bevinden. In de maand maart zal een groot deel van de woningen in plaats van 6 uur zon (van circa 11.00–15.00 uur) géén zon in de tuin en uitbouw hebben. Dit is onacceptabel en in strijd met het burennrecht. Indiener wil dat de directe zoninval in de woningen, inclusief de keuken niet vermindert. Daarnaast komt de bezonningsstudie in de huidige situatie niet overeen met de ervaringen van de bewoners. Mogelijk lijkt hierdoor de verslechtering in de nieuwe situatie minder dan deze daadwerkelijk is. Bovendien is de bezonningsstudie volgens indiener onvolledig doordat er informatie ontbreekt over het bouwvolume van de nieuwbouw en doordat de galerijen ontbreken. Hierbij wordt benadrukt dat de achtertuinen van de woningen aan de even zijde op het zuidwesten zijn gericht en daarmee een waardevolle toevoeging aan de woning. Indiener geeft aan dat in de bezonningsstudie informatie ontbreekt over de maanden november t/m februari, terwijl dit de maanden zijn waar de schaduwwerking op de achtergevels het grootst is en de behoefte aan lichtinval het grootst.

Reactie

Voor deelgebied 3 is voor de volgende momenten en tijden een bezonningsstudie uitgevoerd: 21 maart, 21 april, 21 mei, 21 juni en 21 september voor de tijdstippen 9.00 uur, 11.00 uur, 13.00, 15.00 uur en 19.00 uur. Aanvullend is nog een bezonningsstudie uitgevoerd voor het moment 22 december (dit is het moment dat de zon het laagst staat). Hiermee is de bezonningsstudie voor meer momenten uitgevoerd, dan wat voor de vier seizoenen maatgevend is. De bezonningsstudie is uitgevoerd voor de situatie dat het bouwvlak wordt volgebouwd en inclusief galerijen die 1,5 meter buiten het bouwvlak uitkragen.

Uit de bezonningsstudie die voor deelgebied 3 is opgesteld blijkt dat er in de maanden maart, september en oktober een verslechtering van de bezonning optreedt bij de percelen gelegen aan de Meloenstraat. In deze maanden zal er minder zon in de tuinen van de woningen terechtkomen. De bezonning op de achtergevels (van de hoofdgebouwen) van de woningen blijft min of meer gelijk. In oktober neemt de bezonning op de achtergevels van de hoofdgebouwen wel af. Op 22 december blijft de bezonningssituatie voor de percelen en achtergevels gelijk aan de bestaande situatie. Uit de bezonningsstudie blijkt inderdaad dat in de bestaande situatie de zon tussen 11.00 en 14.00 uur nog in delen van de tuinen kan schijnen. Overigens moet een uitbouw, waarin zich een primaire woonfuncties bevindt (zoals een woonkamer of keuken), ook bij de beoordeling worden betrokken en dit is ook gebeurd. In de maanden april, mei, juni, juli en augustus – de maanden waarin bewoners over het algemeen het meest gebruik maken van hun tuin – vindt geen verslechtering plaats van de bezonning op de percelen (en in april amper een verslechtering). Omdat de bezonning in zowel de lente als de zomer nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie, is geoordeeld dat er geen onevenredige verslechtering van de bezonning ten opzichte van de percelen van de woningen gelegen aan de Meloenstraat plaatsvindt. Hierbij is van belang dat de stad Utrecht een belangrijke verdichtingsopgave heeft (er moeten de komende jaren extra woningen aan de stad worden toegevoegd). Vanwege de verdichtingsopgave en de wens om sociale huurwoningen en middenhuur toe te voegen, is het niet mogelijk dat de bezonning gelijk blijft aan de bestaande situatie.

Parkeeroplossing eerdere nieuwbouw

5. De parkeeroplossing van de eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros is minder geslaagd. Het is voor indiener niet duidelijk hoe er meer aandacht wordt gegeven aan dit aspect. Indiener vreest dat het huidige bestemmingsplan te veel ruimte laat voor weer een volledig

verharde binnenplaats. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan vast te leggen dat ten minste een deel van de binnenplaats de enkelbestemming 'Groen' krijgt passend bij de ecologische tuin in plaats van 'Wonen'. Hiermee kan juridisch worden geborgd dat er niet een totaal verhard binnenterrein met geringe ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Reactie

De bestemming 'Groen' wordt meestal gebruikt bij openbaar groen. De binnentuin is geen openbaar groen, maar dit is grond die door de gemeente Utrecht aan Mitros in erfpacht is uitgegeven. Om te voorkomen dat een groot deel van het binnenterrein als parkeerplaats/toegang van en naar de parkeerplaats gebruikt kan worden is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen' waar de parkeervoorzieningen mogen komen. Buiten deze aanduiding mogen op het binnenterrein dus geen parkeervoorzieningen komen. De uitwerkingen van de parkeerplaatsen (in het kader van de aanvragen om omgevingsvergunningen) zullen hieraan worden getoetst. Wij willen namelijk dat de binnenterreinen meer worden vergroend en daarmee meer ruimtelijke kwaliteit krijgen, dan bij de eerder gerealiseerde nieuwbouw aan de Laan van Chartreuse.

Privacy

6. Indiener geeft aan dat doordat de bomen op de binnenplaats worden verwijderd (en de schuur op de binnenplaats) er direct zicht ontstaat in de woningen aan de Meloestraat. Dit maakt inbreuk op de privacy van indiener. Indiener verzoekt dat er wordt voorzien in hoog groen op het binnenterrein, waardoor de privacy beter geborgd wordt.

Reactie

De bomen met de boomnummers 53, 54, 112 t/m 115, 117 en 118 die op het binnenterrein van deelgebied 3 staan kunnen niet behouden blijven vanwege de herinrichting van het binnenterrein als collectieve ecologische tuin en de gewijzigde footprint van het nieuwe gebouw. Deze bomen zijn niet verplantbaar. Er komen in het binnenterrein in de nieuwe situatie zes bomen terug met een minimale stammaat van circa 10-15 cm diameter. Dit brengt met zich mee dat het een aantal jaar zal duren voordat deze bomen een groter en hoger zijn gegroeid. Het binnenterrein voorzien van hoog groen kan een effect hebben op de schaduwwerking op de percelen van de woningen aan de Meloestraat.

Maximale bouwhoogte

7. Indiener geeft aan dat op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 13 meter wordt aangegeven bij deelgebied 3, maar dat in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3.2.2.3) wordt aangegeven dat het plangebied in het gebied 'de binnentuinen' valt met een basishoogte van 15 meter. Deze hoogtes komen niet met elkaar overeen. Indiener wil dat een maximale bouwhoogte van 13 meter of minder wordt vastgelegd.

Reactie

Binnen deelgebied 3 mag maximaal 13 meter hoog worden gebouwd. Dit blijkt uit de verbeelding in samenhang met de regels van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.3.2.2.3 wordt in relatie tot de Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' alleen aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan op basis van de Hoogbouwvisie ligt binnen de categorie 'De Binnentuinen'. De Binnentuinen bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. Dit betekent niet dat er altijd tot 15 meter hoog gebouwd moet worden, per geval wordt er bekeken wat de maximale bouwhoogte is voor die concrete plek. In dit geval is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat dat 13 meter is. De maximale bouwhoogtes binnen het plangebied voldoen aan de Hoogbouwvisie.

Buurweg

8. Achter de woningen aan de Meloenstraat loopt een buurweg van 75 cm breed. Deze en het gebruik hiervan is opgenomen in een akte van levering. Deze wordt niet genoemd in het bestemmingsplan en indiener verzoekt om deze mee te nemen, omdat de nieuwbouw hier aan gebonden is.

Reactie

De buurweg ('brandgang') ligt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming kan de buurweg (ook na de nieuwbouw) blijvend als achterom gebruikt worden (gebruikt worden als voetpad en voor aan de hand geleide rijwielen en kinderwagens om te komen van- en te gaan naar de openbare straat van de betrokken percelen, zoals wordt aangegeven in de akte van levering). Een dergelijke weg krijgt in een bestemmingsplan niet dezelfde benaming als in een privaatrechtelijke overeenkomst (zoals een akte van levering) en dit is ook niet nodig.

Akoestisch onderzoek

9. Indiener verzoekt om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluidsoverlast voor omwonenden die zal ontstaan door de nieuwbouw (verkeer van Laan van Chartroise, doorgang voor parkeren in binnenterrein, parkerende auto's binnenterrein en door de verkleinde afstand tussen de achtergevels nieuwbouw en woningen Meloenstraat).

Reactie

Voor de ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is nog een aanvullende rapportage gemaakt (deze is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd). Door de opening in het bouwblok voor de in- en uitrit naar het parkeren ontstaat er in de voorziene woningwand een 'geluidlek' waardoor de geluidbelasting op de gevels van de achtergelegen woningen toeneemt vanwege de Laan van Chartroise. Uitgaande van een worst-case benadering (een open gat over de gehele hoogte van circa 5,5 meter breed) is er een significante toename, maximaal 8 dB, te verwachten op de woningen direct gelegen achter de opening. Verder naar de zijkanten neemt deze toename af. De verkleinde afstand tussen de achtergevels van de nieuwbouw en de woningen in de Meloenstraat heeft hier geen effect op. Bij een snelheidsverlaging naar 30 km/uur in de toekomst van de Laan van Chartroise/Omloop zal de geluidbelasting (en dus ook de toename door de worstcase ruimtelijke invulling) met ruim 3 dB verder afnemen. De conclusie van de rapportage is dat de maximale opening in de bebouwing voor de parkeervoorziening vanwege de wegverkeersbron Laan van Chartroise leidt tot een toename van de geluidbelasting. De absolute voorkeursgrenswaarde voldoet echter aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar. De afstand tussen de woonblokken is niet zodanig dat er veel meer weerkaatsing van geluid plaatsvindt. Bovendien is er in het binnenterrein weinig geluid. Hoewel er parkeerplaatsen aan het binnenterrein worden toegevoegd, is dit niet ongebruikelijk in Utrecht. Bovendien is de locatie waar de parkeerplaatsen mogen komen begrensd aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Geen correcte parkeerberekening

10. Volgens indiener noemt bijlage 1 van het bestemmingsplan voor deelgebied 3 een totaal van 58 woningen, waarvan 52 in de categorie 55–80 m² en 6 in de categorie 80–130 m². In paragraaf 4.2.3 wordt gesproken over 52 woningen in de categorie 80–130 m² bvo. Het aantal woningen en de oppervlaktes wijken af van de bouwenvelop. Uit een correcte verkeersstudie verwacht indiener dat de conclusie is dat er in deelgebied 3 in drie parkeerplaatsen (in plaats van vier) moeten worden voorzien. Wanneer er geen inrit wordt gemaakt naar de binnenplaats (voorziene compensatie van twee parkeerplaatsen) blijft er slechts één parkeerplaats over. Eén parkeerplaats is niet evenredig met de overlast die het parkeren zal veroorzaken voor de huidige bewoners.

Reactie

Op basis van de regels en verbeelding van bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' mogen in deelgebied 3 maximaal 52 woningen komen. Als bijlage 1 bij de toelichting is de 'Parkeerstudie De Omloop en Laan van Chartroise' van 10 oktober 2019, uitgevoerd door Goudappel Coffeng toegevoegd. In de toelichting (paragraaf 4.2.3) van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de uitgevoerde parkeerdrukmeting naar dit onderzoek verwezen. Voor de parkeerbalans zelf is de tabel zoals weergegeven in paragraaf 4.2.3 leidend en dus niet het onderzoek van 10 oktober 2019. Nadat het onderzoek is uitgevoerd zijn namelijk nog uitgangspunten veranderd, waaronder het maximaal aantal woningen in deelgebied 3 (van 58 naar 52). In de door het college vastgestelde bouwvelop wordt voor deelgebied 3 al uitgegaan van 52 woningen. In de bouwvelop staat dat de woninggroottes van de appartementen zullen variëren tussen de 50 en 85 m² en dat er 47 driekamerappartementen worden gerealiseerd en vijf maisonnettes. In de tabel met het aantal nieuwe woningen wordt vervolgens aangegeven dat er in deelgebied 3 twee woningen komen van 55–80 m² en 50 van 80–130 m². In paragraaf 4.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gerekend met 52 woningen met een grootte van 80–130 m² brutovloeroppervlak (bvo). Dit is niet in strijd met wat in de bouwvelop staat. Voor deelgebied 3 betekent dit op grond van de 'Nota Parkeernormen Fiets en Auto' (inclusief de te compenseren parkeerplaatsen die verdwijnen vanwege het maken van een in- en uitrit) een minimale parkeernorm van drie parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van tien parkeerplaatsen. Wanneer de aanvraag om omgevingsvergunning voor deelgebied 3 wordt ingediend, wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen berekend op basis van de aangevraagde woninggroottes er op het binnenterrein gerealiseerd worden. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd mag worden moet passen binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm.

Schade

11. Indiener verwacht schade te lijden door het bestemmingsplan.

Reactie

Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden). Meer informatie over het indienen van een verzoek om planschade is te vinden op www.utrecht.nl/planschade.

Conclusie

De zienswijze heeft tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Op grond van deze zienswijze is de bezonningsstudie voor deelgebied 3 uitgebreid met het moment 22 december (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2.1 van het vaststellingsrapport). Deze aanvulling is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Ook is een aanvullende geluidsrapportage als bijlage aan de toelichting toegevoegd (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2.2 van het vaststellingsrapport). Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast (regel) waardoor bij de deelgebieden 1, 3 en 4 galerijen maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak mogen uitkragen (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.1.1 van het vaststellingsrapport).

Zienswijze 6

Deze zienswijze heeft betrekking op deelgebied 3 en is aanvullend op zienswijze 5. Deze zienswijze is door twee bewoners, wonende op twee verschillende adressen ingediend. De zienswijze heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Schaduwwerking

1. Indieners merken in aanvulling op zienswijze 5 op dat de schaduwwerking voor deelgebied 3 niet alleen toeneemt doordat de bebouwing hoger en dieper wordt, maar ook doordat het gebouw wordt voorzien van een plat dak in plaats van een schuine kap.

Reactie

Wij verwijzen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 bij zienswijze 5. Dat de bebouwing wordt afgedekt met een plat dak heeft inderdaad effect op de bezonning van de achterliggende percelen.

Groenstructuren behouden

2. Indieners vragen of het mogelijk is om de huidige groenstructuren op het binnenterrein zoveel mogelijk te behouden. Dit in verband met de vele vogels, kleine dieren en insecten die hierin verblijven. Indieners zien dat in deelgebied 1 alles is gesloopt, terwijl de omgevingsvergunning (met daarin de voorschriften ecologie) nog ter inzage ligt.

Reactie

Het is niet mogelijk om de huidige groenstructuren en bomen op het binnenterrein van deelgebied 3 te behouden. Dit vanwege de herinrichting van het binnenterrein als collectieve ecologische tuin en de gewijzigde footprint van het nieuwe gebouw (dat meer naar achteren komt te liggen). In de collectieve tuin komen bomen, planten, bloemen, grassen en struiken die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. Er komen in het binnenterrein in de nieuwe situatie zes bomen terug. Een gemeentelijke ecooloog kijkt mee met de inrichting van de collectieve tuinen en zorgt dat ook voor een aantal Utrechtse soorten (diverse kwetsbare dieren- en plantensoorten die voor Utrecht belangrijk zijn), zoals de egel en kleine watersalamander, gunstige leefomstandigheden worden gecreëerd. Daarnaast worden borders met nectarplanten aangebracht voor diverse insecten, die ook weer voedsel vormen voor onder andere vogels en soorten van de Utrechtse soortenlijst en insecten. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Delen van de galerijen worden daarnaast voorzien van klimplanten. Hierdoor zal er in de nieuwe situatie een aantrekkelijke leefomgeving voor vogels, dieren en insecten ontstaan.

De sloop van deelgebied 1 was toegestaan voordat de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 wordt verleend. Wel moesten hierbij de voorschriften van de ontheffing van de Wet Natuurbescherming van 25 januari 2019 afgegeven door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht, worden nagekomen. Ook de zorgplichtbepaling geldt direct op grond van de Wet natuurbescherming (ook zonder dat dit als voorschrift aan de (ontwerp)omgevingsvergunning wordt verbonden, moet de ontwikkelaar zich hier aan houden). Daarnaast is bij de sloop aandacht geschonken aan de Utrechtse soorten.

Bij deelgebied 1 zijn zeven omgevingsvergunningplichtige bomen gekapt, zonder dat hiervoor de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit 'kap' was verleend. Dit is aan te merken als een economisch delict. Van deze onrechtmatige kap is een proces-verbaal opgesteld dat naar het Openbare Ministerie verzonden. Bij vervolging door het OM kan aan Mitros een strafrechtelijke boete worden opgelegd. Mitros heeft erkent dat er een fout is gemaakt met de kap van de bomen.

Zienswijzetermijn in zomervakantie

3. Indieners geven aan dat doordat de deadline van de zienswijzetermijn midden in de zomervakantie ligt, zij niet de gelegenheid hebben gekregen om optimaal een oordeel te vormen van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners zouden het netjes vinden als meer dan zes weken de tijd wordt gegeven om te reageren in een dergelijke periode. Ook omdat er eerder een aanzienlijk aantal reacties op de bouwenvelop zijn binnengekomen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingplan en bijbehorende ontwerpbesluiten hebben van 18 juni t/m 29 juli 2021 ter inzage gelegen. In Utrecht startte op 17 juli 2021 de zomervakantie. Dit betekent dat de zienswijzetermijn 12 dagen in de zomervakantie was. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verbieden niet dat een zienswijzeperiode (deels) in een vakantie valt. Desondanks hanteert de gemeente Utrecht de regel dat maximaal drie weken van een zienswijzetermijn in de zomervakantie van Midden Nederland valt. Aan deze regel wordt voldaan.

Het is juridisch gezien, vanwege de rechtszekerheid, niet mogelijk om de wettelijk voorgeschreven zienswijzetermijn van zes weken te verlengen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 7

Zienswijze 7 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Privacyschending, lichtvervuiling en burenellende

1. Indiener is van mening dat de parkeerplaatsen 'in' hun achtertuinen en galerijen hun privacy compleet wegnemen. Daarnaast zal er sprake zijn van lichtvervuiling in de nacht. Nu al heeft indiener aan de voorkant van zijn woning lantaarnpalen en voordeurverlichtingen die meer licht afgeven dan de lantaarnpalen. Als dit aan de achterzijde ook het geval wordt, is het helemaal gedaan met de 'rust'. Helemaal doordat de loopgalerijen inzicht gaan geven in de slaapkamers. Volgens indiener gaat dit funest voor de buurt zijn en is dit vragen om burenellende.

Reactie

Op dit moment bevinden zich al balkons aan de achterzijde van de woningen gelegen aan de Omloop bij deelgebied 4. In de nieuwe situatie komen er aan de voorzijde balkons. De achterzijde wordt van galerijen voorzien. Galerijen zijn in beginsel niet bedoeld om langdurig te verblijven, maar hebben tot doel dat bewoners (en eventuele bezoekers) zich in en uit de woningen kunnen begeven. Van balkons wordt, met name met mooi weer, meer langdurig gebruik gemaakt. De galerijen worden voorzien van subtiele LED verlichting met warm licht. De verlichting wordt naar boven en naar onder gericht en niet naar achteren, zodat de achterburen minder last zullen hebben van de verlichte galerijen. De verlichting op de galerijen voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dit betekent dat de verlichting constant brandt als het donker is, vanwege de veiligheid. Auto's mogen in het gebied alleen geparkeerd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-parkeervoorzieningen'. In het binnenterrein, ter hoogte van de woning van indiener, mag dan ook niet geparkeerd worden. De parkeerplaatsen worden afgeschermd met groenblijvende hagen, waardoor lichtoverlast afkomstig van auto's op het binnenterrein zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarnaast verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 bij zienswijze 5.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 8

Op zich hebben indieners geen bezwaren tegen de voorgenomen herbestemming voor zover die ziet in het mogelijk maken van de bouw van extra woningen. Indieners betwifelen echter of de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (zoals verwoord in de toelichting) voldoende adequaat is en dan met name voor wat betreft de verkeers- en parkeeraspecten. Deze zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning.

Woonsituatie en bedrijfsbelang

1. Indieners hebben een belang vanwege hun woonsituatie. De bovenwoning is een bedrijfswoning en kan alleen binnendoor worden bereikt. Het is dus niet mogelijk om op een andere plaats te gaan wonen en hier gelijktijdig de winkel aan te houden. Het beoogde

bouwvlak (dat volledig mag worden benut) is volledig gesitueerd tot op de erfgrans van indieners. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden kan er fors hoger worden gebouwd en ook dieper. Vrijwel het gehele buitenterras wordt straks door de nieuwbouw dichtgezet. Ook de ramen van de bakkerij krijgen straks aanzienlijk minder bezonning en daglicht. Indieners willen dat er niet tot op de erfgrans wordt gebouwd, maar dat er een afstand van minimaal 1,75 meter–2,5 meter wordt aangehouden. De nieuwbouw zal ook behoorlijk (negatieve) gevolgen hebben voor de bezonning op het dakterras. Daarnaast willen zij dat er een dove gevel wordt geplaatst in de naar hen gekeerde zijgevel. De gevel mag ook niet worden voorzien van raamopeningen of deze moeten voorzien worden van ondoorzichtig glas. Daarnaast mag de nieuwbouw niet voorzien worden van een overkapte galerij met een diepte van 3 meter. Een eventuele vluchtrap moet op ruime afstand van het perceel van indieners worden gesitueerd. Indieners hebben daarnaast een bedrijfsbelang. Het belangrijkste aandachtspunt in de toekomstige veranderingen is voor indieners de continuïteit van de bakkerswinkel.

Reactie

Ook voor de bovenwoning en het bedrijf zal de situatie in de nieuwe situatie veranderen doordat de nieuwbouw hoger wordt en de achtergevel verder naar achteren komt te liggen. Hierdoor zal met name het uitzicht vanaf de verdiepingen en het dakterras veranderen. Ook zal er meer schaduw op het dakterras komen na realisatie van de nieuwbouw. De verslechtering vindt plaats in het voorjaar en in de zomer vanaf circa 15.00 uur. Vanaf circa 19.00 uur is er in april/augustus en vanaf circa 15.00 uur in mei, juni en juli nog wel voldoende zon op het dakterras over om in de zon te kunnen zitten. Ook zal er minder zonlicht op de gevel van de bakkerij vallen. Wij hechten in dit geval meer belang aan de verdichtingsopgave en de toename aan sociale huur- en middenhuurwoningen die deelgebied 3 met zich meebrengt (zie voor de verdichtingsopgave ook onze reactie onder punt 1 van zienswijze 5).

Net als nu het geval is ligt het bouwvlak op de erfgrans. Het is niet mogelijk om dit verder weg van de erfgrans op te schuiven, omdat de gewenste verdichting binnen dit deelgebied dan niet kan worden behaald (zie hiervoor ook de gemeentelijke reactie onder punt 1 van zienswijze 4).

Voor deelgebied 3 is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Wel is het op dit moment de bedoeling dat er aan de oostelijke kopgevel ter hoogte van de tweede en derde verdieping (te openen) ramen komen. Van belang is dat wordt voldaan aan het privaatrechtelijke artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek, waarin in lid 1 staat dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Aan de achterzijde van de nieuwbouw zal een galerij komen die, zoals het er nu naar uitziet halverwege de hoekwoning stopt. De galerij zal 1,5 meter buiten het bouwvlak uitkragen. Er komt een vluchtrappenhuis bij deelgebied 3, waarvan de kern zich naar verwachting op 6,5 meter van de erfgrans met indiene bevindt.

Wij begrijpen dat indieners ook een bedrijfsbelang hebben en dat continuïteit van de bakkerswinkel belangrijk is. Wij denken dat de continuïteit van de bakkerswinkel niet in gevaar komt door deze ontwikkeling. Door de ontwikkeling neemt het aantal potentiële klanten toe.

Bedrijven- en milieuzonering

2. Een ruimere afstand tussen het perceel van indieners en de nieuwbouw is ook noodzakelijk vanwege de bedrijfssituatie. De producten uit de bakkerij, die in de winkel worden verkocht, worden ter plaatse geproduceerd. Uitgaande van de richtafstanden zoals deze zijn genoemd in de relevante VNG –brochure moet er een minimale afstand van 10 meter worden aangehouden. Ook om deze reden moet de afstand tussen de bakkerij en de woningen worden vergroot.

Reactie

Bij functiemengingsgebieden (zoals hier aan de orde) wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging gehanteerd. Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (SBI-code

5224) valt op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in categorie A. Categorie A activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Dit betekent dat de nieuwbouw, waarbij tussen de bakker/bakkerswinkel ook nog een steeg zit, voldoet en geen minimale afstand van 10 meter aangehouden hoeft te worden.

Parkeerdruk

- Indieners geven aan dat er op dit moment mede door recente ontwikkelingen al sprake is van een overspannen parkeersituatie. Indieners geven aan dat er ten onrechte gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid het rechtens verkregen niveau in te zetten en ook nog 25% aftrek. Uitgangspunt bij het bepalen van het rechtens verkregen niveau is dat de te slopen woningen een BVO hebben van 80–130 m². Volgens de BAG zijn er woningen aanwezig van 65 en 67 m² (GBO). Het is niet aannemelijk dat deze woningen groter zijn dan 80 m² BVO. Woningen kleiner dan 80 m² BVO vallen in een lagere klasse. Het lijkt er dan ook op dat de parkeerbalans wel erg optimistisch is berekend. Veel woningen worden als driekamerappartementen uitgevoerd, waardoor er prima een gezin kan wonen waardoor een flink aantal autobezitters is te verwachten (zelfs twee auto's per woning is in een aantal gevallen zeker niet uit te sluiten). Ook merken indieners op dat het autogebruik hier hoger is dan gemiddeld, mede doordat bewoners werkzaam zijn bij technische bedrijven en bezorgdiensten. Van belang is dat ook deze werknemers in Utrecht kunnen (blijven) wonen. Indieners delen niet de conclusie dat slechts tussen de 26 en 65 extra parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk zijn. Daar komt nog bij dat nog onzeker is of er inderdaad 65 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om parkeerproblemen te voorkomen is het volgens indieners raadzaam om circa 300 nieuwe parkeerplaatsen te creëren en het liefst op eigen terrein zodat de 82 huidige parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor woningen elders in de wijk (of voor het verlichten van de parkeerdruk). Het realiseren van de ongewijzigde plannen kan gezien worden als een verkapte manier om het betaald parkeren in te voeren. Voor de bakkerij en de bakkerswinkel zal dit nadelig uitpakken.

Reactie

Een parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Voor de Omloop / Laan van Chartreuse geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen dat voor een plan gerealiseerd moet worden zijn de beleidsregels 'Parkeernormen Fiets en Auto 2019' (dit is een bijlage van de 'Nota Stallen en Parkeren'), inclusief het addendum 'Nota Parkeernota Fiets en Auto' dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld leidend. Hierin wordt aangegeven dat bij sloop/nieuwbouwprojecten het rechtens verkregen niveau van het te slopen gebouw als uitgangspunt wordt meegenomen. Dit wordt berekend door de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie conform de maximale parkeernorm te bepalen. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de nieuwe functie, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd (in dit geval op eigen terrein). In het addendum staat dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m² BVO per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%. Deze aftrek vindt alleen plaats bij het bepalen van de parkeernorm van de nieuwe situatie.

In de administratie van Mitros worden alleen de m² GBO bijgehouden. Om de BVO's te bepalen is een aanneme gedaan op basis van ervaringscijfers in de vormfactor GBO/BVO van 75%. Daarmee vallen alle woningen in de categorie 80–130 m². Ook wanneer een strengere vormfactor van 80% of 85% wordt toegepast voldoet het bouwplan aan de parkeernormen.

Het daadwerkelijke aantal aan te leggen parkeerplaatsen zal inderdaad worden bepaald bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de verschillende deelgebieden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen moet dan passen binnen de bandbreedte van de minimale en maximale

parkeernorm. Flink meer parkeerplaatsen aanleggen dan de berekende bandbreedte is in strijd met de parkeerregels en daardoor niet toegestaan.

Per 1 november 2021 wordt in een deel van het plangebied (ter hoogte van deelgebied 1, 4 en in de bocht Omloop-Laan van Chartreuse van deelgebied 2A) betaald parkeren ingevoerd. Deze uitbreiding van betaald parkeergebied staat echter los van de ontwikkeling aan de Omloop, Laan van Chartreuse. Bewoners van de Anton Geesinkstraat (oneven zijde), Everard Zoudenbalchstraat, deel van de Hogelanden W.Z., deel van de Lagenoord, Nijenoord (oneven zijde), Omloop, Paulus van Vianenstraat, Petemoederslaan, Vinkertlaan en Willem Hedastraat is om hun mening over het invoeren van betaald parkeren gevraagd. Het merendeel van de bewoners die meegedaan hebben aan het online onderzoek waren voor het invoeren van betaald parkeren in dit gebied.

Parkeeronderzoek

4. Indieners merken met betrekking tot de door Goudappel Coffeng uitgevoerde parkeerdrukmeting het volgende op:
 - a. De woningen worden al een tijd tijdelijk bewoond door minder draagkrachtige huurders, waaronder studenten. Het huidige autobezit onder de huurders is erg laag, maar deze situatie is wel uitgangspunt in het uitgevoerde onderzoek. Het autobezit zal in de nieuwe situatie hoger liggen.
 - b. Met name in de late avonduren en nachten is er weinig parkeerruimte in de directe omgeving. Dit merken de medewerkers die om 2.00 uur starten met hun werk. In de parkeerdrukmeting is geen tijdstip in de nacht meegenomen.
 - c. De voormalige sportschool van Anton Geesink wordt getransformeerd naar 24 appartementen. Deze appartementen zullen een fors beslag gaan leggen op de huidige krappe parkeerruimte. Deze toekomstige parkeerdruk valt buiten de parkeerdrukmeting.
 - d. In het onderzoek wordt gesproken over een acceptabele loopafstand van 100 meter voor bewoners en 250 meter van bezoekers. Indieners vragen zich of hoe deze afstanden zijn gemeten. Ten opzichte van de randen van het gebied? De bakkerij bevindt zich centraal in de nieuwe bouwplannen en zal mogelijk extra hinder ondervinden. Bovendien zijn loopafstanden om een bakkerswinkel te bezoeken al snel te groot (100 meter is voor velen al niet meer acceptabel).

Reactie

De parkeerdrukmeting (uit 2019) is uitgevoerd om na te gaan of er binnen het openbaar gebied ruimte is voor het parkeren van auto's. Als uit een parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk lager is dan 80% dan mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Daarom is de conclusie getrokken dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Dit was dan ook een randvoorwaarde voor de ontwikkeling. In het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt rekening gehouden met een bezetting in de nacht van bewoners van 100%.

Ontwikkelingen moeten in hun eigen parkeerbehoefte voorzien in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij wordt gekeken naar de huidige ('het rechte'ns verkregen niveau') en toekomstige parkeerbehoefte. Dit geldt ook voor de transformatie van de sportschool van Anton Geesink.

De maximale loopafstanden komen uit bijlage I behorende bij de gemeentelijke Nota Stallen en parkeren. De maximale loopafstanden zijn gekoppeld aan de zone (deelgebied 3 van het plangebied ligt in zone B2, stedelijk zonder betaald parkeren) en het motief van het bezoek (wonen of werken en bezoek). Deze afstanden gelden voor de kortste looproute over de openbare weg vanaf de ingang van het pand tot aan de parkeerplaats of de ingang van de parkeervoorziening. De afstand wordt bepaald met behulp van het programma Google Maps. De acceptatie van loopafstanden wordt mede bepaald door de aantrekkelijkheid van de looproute, de hoogte van de parkeertarieven, de parkeerduur en de concurrentiekracht van alternatieven zoals openbaar vervoer en fiets. Vandaar dat de maximaal acceptabele loopafstanden van de zones verschillend is.

Steeg en vuilcontainers

- Indieners geven aan dat de steeg/brandgang/achterom een breedte heeft van 2,47 meter en behoort tot hetzelfde perceel als de bakkerij en de bakkerswinkel. De bewoners van de naastgelegen woningen hebben recht van overpad. In de steeg staan ook de vuilcontainers van de bakkerij opgesteld. Vanwege het gebruiksgemak, ruimtegebrek en hygiëne is het niet mogelijk om de containers inpandig te bergen. Door het vergroenen van de voortuinen en het vergroten en de toename van het aantal woningen zal er meer gebruik van de steeg worden gemaakt. De komende veranderingen zorgen voor een mooi moment om een duurzame oplossing te zoeken voor de opstelplaats van de containers.

Reactie

De steeg maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Naar onze mening kan het plaatsen van de containers worden gecombineerd met het recht van overpad, net zoals dat in de bestaande situatie wordt gecombineerd. Hierbij merken wij op dat het plaatsen van bedrijfsmatige containers moet voldoen aan afvalstoffen- en milieuregels.

Mogelijke oplossing

- Al sinds de jaren '60 is er voor de inrit een brede uitrit aanwezig, zodat de klanten die de winkel kortstondig bezoeken, hun auto op de brede stoep voor de bakkerij kunnen parkeren. Er is hier ruimte voor drie tot vier auto's. Qua omzet komt 30 tot 40% van de klandizie met de auto. De bakkerswinkel is solitair gevestigd en moet het hebben van klanten die speciaal naar deze winkel komen. Als er in het verleden wegwerkzaamheden in de buurt waren, was dat direct merkbaar in de omzet. Stel dat in de nabije toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd of dat de kortparkeerplaatsen voor de bakkerij zullen verdwijnen, dan zal de levensvatbaarheid van de bakkerij en de bakkerswinkel ernstig worden bedreigd. Voor indieners is de aanwezigheid van de vier kortparkeerplaatsen dan ook het belangrijkste punt. Indieners stellen voor om het bouwblok op 1,75 meter uit de erfgrans te bouwen, waardoor er ruimte ontstaat om te parkeren, containers op te bergen en ook een acceptabele afstand ten opzichte van de bovenwoning wordt gecreëerd. Om te garanderen dat de vier parkeerplaatsen voor kort parkeren voor klanten ook in de toekomst in gebruik kunnen blijven is het nodig dat de gemeente de oppervlakte van deze parkeerplaatsen verkoopt, verhuurt of in erfpacht uitgeeft aan de bakkerij en bakkerswinkel. Feitelijk gezien is dit dan een voortzetting van de huidige parkeermogelijkheid die al meer dan een halve eeuw aanwezig is.

Reactie

Helaas is het niet mogelijk om het bouwblok op 1,75 meter uit de erfgrans te bouwen, omdat dan het gewenste woningbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden.

De ruimte, die gebruikt wordt voor kort parkeren is gemeentegrond. Door de bouwplannen aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt dit stuk grond niet veranderd.

In aansluiting op de nieuwbouw vindt een herprofilering plaats van de Omloop/Laan van Chartroise. In dat kader zal de gemeente contact opnemen met indiener over de parkeerplaatsen voor de bakkerij.

Omgevingsvergunning

- Uit de ontwerp-beschikking hebben indieners afgeleid dat er slechts wordt verwezen naar de plantoelichting en dat alleen maar wordt gesteld dat aan de parkeernorm wordt voldaan. Dit wordt niet met concrete cijfers expliciet gemaakt. Het gevolg zal zijn dat het realiseren van dit bouwplan zal leiden tot een extra parkeerdruk voor de omgeving. Een probleem dat vervolgens bij het realiseren van de volgende fases (2, 3 en 4) alleen maar groter zal worden.

Reactie

Voor deelgebied 1, waar de ontwerpomgevingsvergunning betrekking op heeft, moeten op basis van de 'Nota Stallen en Parkeren' inclusief het addendum 'Nota parkeernota fiets en auto' minimaal twee parkeerplaatsen (dit is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan omdat er betaald parkeren wordt ingevoerd vanaf 1 november 2021 en door verschuivingen in de openbare parkeerplaatsen m.b.t. de deelgebieden die komen te vervallen vanwege de herprofilering van de Omloop) en maximaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (dit is inclusief de compensatie van twee parkeerplaatsen die vervallen vanwege de te maken in- en uitrit en de compensatie van één parkeerplaats die vervalt vanwege de herprofilering van de Omloop). Uit de situatietekening (tekeningnummer OV001), die onderdeel uitmaakt van de (ontwerp)omgevingsvergunning, blijkt dat er op het binnenterrein van deelgebied 1 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal is in overeenstemming met de bandbreedte die het gemeentelijke parkeerbeleid voorschrijft.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9

Zienswijze 9 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Lindebomen voorzijde deelgebied 3

1. Indiener vindt het erg jammer dat de 50 jaar oude lindebomen aan de voorzijde van deelgebied 3 verwijderd moeten worden om veilig te kunnen bouwen, omdat hiermee het prachtige laan-profiel van deze straat verdwijnt. Indiener wil graag weten wat voor een soort bomen er terug komen en in welke omvang. Indiener hoopt dat het mogelijk is om wat grotere/oudere bomen terug te plaatsen, zodat er een evenwichtig straatbeeld ontstaat en het laankarakter van deze straat zoveel mogelijk behouden blijft. Volgens het bomenplan kunnen de bestaande bomen eenmaal verplaatst worden. Indiener merkt op dat het wellicht mogelijk is om een uitruil te doen met een andere locatie met bomen van gelijke omvang die ook eenmaal verplaatst kunnen worden.

Reactie

De gemeente vindt het ook erg jammer dat de Lindebomen aan de voorzijde van deelgebied 3 niet behouden kunnen blijven. Uitgangspunt is dat deze 12 Hollandse Lindes zoveel mogelijk worden verplant naar een andere locatie binnen het plangebied, waardoor deze een plek in de nabijheid krijgen. Maar dit is mede afhankelijk van of de wortels bijvoorbeeld niet volledig begroeid zijn met kabels en leidingen. Op dit moment is nog niet duidelijk of er wellicht grotere bomen van een andere plek teruggeplant kunnen worden. Deze optie wordt nog nader door Mitros en de gemeente bekeken.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan.