

Voorstel aan het college van B&W

Vaststellen uitwerkingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Uitwerkingsplan Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat'

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	11105911
Vergaderdatum College	16 mei 2023
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het uitwerkingsplan 'Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat' te verwerken.
2. Het uitwerkingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Uitwerkingsplan Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-VA02.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting kan plaatsvinden en er 52 sociale huurwoningen aan de wijk Noordwest kunnen worden toegevoegd.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Wanneer het college besluit tot het vaststellen van het uitwerkingsplan, dan vindt er binnen het plangebied verdichting plaats en worden er 52 sociale huurwoningen aan de wijk Noordwest toegevoegd (44 woningen tot 55 m² BVO van de woning gemeten achter de voordeur en 8 woningen van 55-80 m² BVO van de woning gemeten achter de voordeur). In de bestaande situatie wordt het terrein gebruikt als parkeerterrein, behorende bij de panden Oudenoord 330-370.

Context

Aanleiding

Voor het plangebied van het huidige parkeerterrein zit in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013) een uitwerkingsbevoegdheid. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Dit betekent dat een uitwerkingsplan gemaakt moet worden, met in acht neming van de hierbij aangegeven regels (o.a. over de bouwhoogtes), wanneer hier een verzoek toe wordt ingediend. BPD Ontwikkeling BV heeft een verzoek ingediend om een uitwerkingsplan te maken voor het huidige parkeerterrein.

Juridische context

Op grond van artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat, met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken. Artikel 3.9a lid 1 van de Wro schrijft voor dat op de voorbereiding van een uitwerking van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking besluiten. Artikel 3:16 lid 1 van de Awb bepaalt dat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken bedraagt. Nadat het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan 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 c van de Wro).

Ontwerp uitwerkingsplan heeft opnieuw ter inzage gelegen

Van 2 september tot en met 13 oktober 2022 hebben het ontwerp uitwerkingsplan (met de digitale naam NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-ON01), de ontwerp omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-21-46829) en het ontwerpbesluit hogere waarden (met kenmerk HW1247) met betrekking tot de locatie Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat ter inzage gelegen. Door één van de ingediende zienswijzen zijn wij er achter gekomen dat er in het ontwerp uitwerkingsplan een maximale goothoogte van 6 meter ontbreekt. In de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013) is voor het huidige parkeerterrein deze maximale goothoogte wel als verplichte uitwerkingsregel opgenomen. Wij hebben het ontwerp uitwerkingsplan hier op aangepast. Dit betekent dat wij alsnog een maximale goothoogte van 6 meter hebben opgenomen in het (nieuwe) ontwerp uitwerkingsplan.

Vanwege voorgaande kiezen we ervoor om van de maximale goothoogte af te wijken met de ontwerp omgevingsvergunning die meegecoördineerd wordt met het ontwerp uitwerkingsplan. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Hier kiezen we voor omdat de maximale goothoogte van 6 meter nooit in de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen-uit te werken' van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013) had moeten staan. De uitwerkingsbevoegdheid is namelijk overgenomen uit het voorheen geldende plan 'Stad vernieuwingsplan Pijlsweerd' (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 1994). Hieruit blijkt dat er aan de Stroomstraat vier bouwlagen mogelijk zijn ('wandvorming') en aan de Oudenoord vijf bouwlagen mogelijk zijn ('wandvorming'). Er is dus sprake van een omissie in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013). Stedenbouwkundig gezien vinden wij het nog steeds belangrijk dat er een appartementengebouw op deze locatie komt met vijf bouwlagen aan de Oudenoord en vier bouwlagen aan de Stroomstraat.

Gezien de wijziging van het ontwerp uitwerkingsplan (toevoeging maximale goothoogte) en de wijziging van de ontwerp omgevingsvergunning (toevoeging afwijking van de maximale goothoogte op

grond van artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) hebben wij het (aangepaste) ontwerp uitwerkingsplan (met de digitale naam NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-ON02), de (aangepaste) ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden opnieuw ter inzage gelegd van vrijdag 9 december 2022 tot en met donderdag 19 januari 2023. Hierdoor kon ook over de wijzigingen een zienswijze ingediend worden.

Hogere waarde besluit (geluid)

Het plangebied ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de wegen David van Mollemstraat en Oudenoord. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van meerdere 30 km/uur wegen, deze wegen hebben formeel gezien geen zone op grond van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen wel inzichtelijk gemaakt.

Het Besluit geluidhinder biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, toe te staan met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaai. Uit het geluidsonderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door de Oudenoord. Voor deze bron is een hogere waarde van 62 dB nodig.

Er wordt een besluit hogere waarde voor dit uitwerkingsplan genomen en deze volgt de procedure van het uitwerkingsplan. Dit besluit is ambtelijk gemandateerd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zijn de aanvullende randvoorwaarden bij het verlenen van de ontheffing, zoals luwe gevels in acht genomen.

Coördinatie

Aanvrager, BPD, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor het bouwplan. Hiermee volgt de omgevingsvergunning de procedure van het uitwerkingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het uitwerkingsplan 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.

Beoogd effect

Door deze ontwikkeling mogelijk te maken, neemt het aantal sociale huurwoningen met 52 woningen toe, waarmee Utrecht ook voor woningzoekenden die zijn aangewezen op sociale huur bereikbaar blijft. Stadsbreed worden er netto geen 52 maar 32 woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad, doordat dit project deel uitmaakt van een bredere uitruil met het project De Mix in Overvecht. Deze uitruil houdt in dat er bij De Mix 80 sociale huurwoningen van Woonin (voorheen Mitros) worden gesloopt (op deze locatie komen 180 middeldure huurwoningen terug) en hiervoor elders in Utrecht 135 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Deze uitruil vindt o.a. plaats aan de Oudenoord, waar dit uitwerkingsplan voor is gemaakt. De sociale huurwoningen komen in het beheer van Woonin.

Daarnaast wordt de kenmerkende straatwand van de Oudenoord door dit plan aangeheeld, wat stedenbouwkundig gewenst is.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' waarin de uit te werken bestemming staat voor het plangebied, is op 31 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.
- [Raadsbrief](#) van 11 september 2019 over het Intentiedocument herontwikkeling Oudenoord 330-370.
- Op 31 mei 2022 is door het college van B&W een [bouwenvelop](#) vastgesteld (het parkeerterrein waar dit uitwerkingsplan betrekking op heeft, maakt geen onderdeel uit van de bouwenvelop). De gebouwen aan de Oudenoord 330-370 met bijbehorend parkeerterrein (het uitwerkingsplan gaat alleen over het bestaande parkeerterrein) worden getransformeerd naar wonen, hotel, horeca en shortstay.
- Over de vaststelling van de bouwenvelop is de raad per [brief](#) geïnformeerd.

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 uitwerkingsplan 'Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat' te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het uitwerkingsplan.</u> Er zijn zes zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen gaat over de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande woningen aan de Stroomstraat en Otterstraat en over vergroening. De uitwerkingsregels voor woningbouw maken hoogtes van 15 meter aan de Oudenoord en 12 meter aan de Stroomstraat mogelijk. De uitwerkingsbevoegdheid is overgenomen uit het voorheen geldende 'Stadvernieuwingsplan Pijlsweerd' uit 1994. Hierdoor is al voor langere tijd duidelijk dat op het bestaande parkeerterrein woningbouw gerealiseerd kan worden met bijbehorende hoogtes. De hoogtes van het appartementengebouw zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar op deze locatie. De Oudenoord is onderdeel van een grote structuur in de wijk: de As van Berlage. Deze structuur wordt versterkt door begeleidende wandbebouwing. Het appartementengebouw sluit met vijf bouwlagen aan de Oudenoordzijde aan op de andere gebouwen die de straat begeleiden, de continuïteit in maat en schaal van de straat blijft daarmee behouden. Doordat het appartementengebouw aan de Stroomstraat zijde afloopt naar vier bouwlagen, ontstaat ook daar een goede aansluiting met de bestaande eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap (waarvan de eerste woning, Stroomstraat 10, aan de voorzijde recht is opgetrokken). De woningen aan de Otterstraat zijn drie bouwlagen hoog en aan de achterzijde rechtopgetrokken (alleen aan de voorzijde bevindt zich een kleine kap). Deze woningen hebben een abrupt einde: er is geen goede hoekoplossing. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt er een goede hoekoplossing voorgesteld. In de bestaande situatie is het parkeerterrein volledig verhard. De binnentuin van het complex wordt groen ingericht. Deze binnentuin is in eerste instantie bedoeld voor het creëren van een prettige woonomgeving voor de nieuwe bewoners, dus wordt nu niet openbaar. Wel is de afweging meegegeven om in de toekomst te kijken of het alsnog interessant is om de binnentuin een meer open karakter te geven. In de nieuwe situatie wordt daarnaast groen toegevoegd in de groenzones aan de drie buitenzijdes. Aan de Otterstraat is het de bedoeling om de groenstrook te gebruiken voor de aanplant van klimop die op de onderste bouwlaag de ruimte krijgt op tegen de gevel aan te groeien. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de reactie hier op wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.
1.2	<u>De ambtshalve wijziging in het uitwerkingsplan is een noodzakelijk stikstofonderzoek.</u> Doordat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een streep heeft gehaald door de bouwvrijstelling met betrekking tot stikstofdepositie is voor dit bouwplan alsnog een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouwphase aan de hand van Aerius versie 2022. Hieruit komt naar voren dat de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de bouwphase 0,00 mol/hectare/per jaar bedraagt. Het stikstofdepositie onderzoek is als bijlage bij het uitwerkingsplan gevoegd. Daarnaast is een stikstofdepositie onderzoek voor de gebruiksfase gemaakt en als bijlage bijgevoegd. Ook hier uit blijkt een stikstofdepositie van 0,00 mol/hectare/per jaar.
Beslispunt	
2	Het uitwerkingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Uitwerkingsplan Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-VA02.dgn vast te stellen, op basis waarvan in

	het plangebied verdichting kan plaatsvinden en er 52 sociale huurwoningen aan de wijk Noordwest kunnen worden toegevoegd.
Argumenten	
2.1	<u>Dit uitwerkingsplan levert een bijdrage aan de ambities uit de Woonvisie en het coalitieakkoord doordat het de bouw van 52 sociale huurwoningen op deze locatie toestaat.</u> Er kunnen 52 sociale huurwoningen worden gebouwd op de locatie. Doordat er een uitruil plaatsvindt met het project De Mix in Overvecht worden er stadsbreed 32 woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Deze uitruil houdt in dat er bij De Mix 80 sociale huurwoningen van Woonin worden gesloopt (op deze locatie komen 180 middeldure huurwoningen terug) en hiervoor elders in Utrecht 135 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Dit levert een bijdrage aan het streven, zoals verwoord in de Woonvisie: 'Utrecht beter in balans' en aan het coalitieakkoord, om in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad tot de sociale voorraad te laten behoren. Hiermee blijft Utrecht ook bereikbaar voor woningzoekenden die aangewezen zijn op sociale huurwoningen.
2.2	<u>Dit uitwerkingsplan levert een bijdrage aan de verdichtingsopgave voor de stad Utrecht.</u> Er worden 52 sociale huurwoningen gebouwd op een bestaand parkeerterrein behorende bij de gebouwen Oudenoord 330-370. Ondanks dat de 60 huidige parkeerplaatsen verdwijnen, kan in de nieuwe situatie voldaan worden aan de parkeerbehoefte van alle nieuwe functies aan de Oudenoord 337-370 en de parkeerbehoefte van de 52 sociale huurwoningen.
2.3	<u>De transformatie van de gebouwen Oudenoord 330-370 inclusief de herontwikkeling van het bijbehorende parkeerterrein voldoet aan het parkeerbeleid.</u> Voor deze ontwikkeling blijft de Nota Stallen en Parkeren 2013 en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto van 28 maart 2019 van toepassing. Dit blijkt uit de overgangsbepalingen (artikel 23 lid 1 onder e) van de beleidsregel parkeernormen auto 2021. Het parkeerterrein hoort bij de gebouwen aan de Oudenoord 330-370. Daarom is er een parkeerbalans voor het geheel gemaakt. Er wordt een reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen toegepast door onder andere de aftrek vanwege het realiseren van sociale huur woningen, doordat er meer fietsparkeerplaatsen komen en er twee (openbare) deelautoparkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Stroomstraat. Er komen geen autoparkeerplaatsen op het eigen (binnen)terrein.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u> De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst op 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 uitwerkingsplan.

Financiën

De gemeentelijke planontwikkelingskosten, inclusief het opstellen van het uitwerkingsplan en eventuele kosten van planschade, worden gedekt door BPD Ontwikkeling BV.

Vervolg

Na de vaststelling van het uitwerkingsplan door het College van burgemeester en wethouders 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 uitwerkingsplan wordt met het vaststellingsrapport, het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

Participatie

In december 2017 zijn omwonenden (350 adressen uitgenodigd, 50 aanwezigen) tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over de herontwikkeling. Bewoners die woningen aan het blok van bouwdeel E hebben vragen om geen gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid. Zij hebben liever vergroening of behoud van het parkeerterrein. Er is aangegeven dat ook de gemeente graag wil dat het parkeerterrein wordt bebouwd om sociale huurwoningen aan dit deel van de stad toe te voegen en om de stedelijke wandvorming die de Oudenoord begeleidt af te maken. In 2018 heeft een burenbijeenkomst plaatsgevonden waarin de stand van zaken van het project is toegelicht. In 2018 en 2019 is er contact geweest met individuele bewoners over een aantal technische zaken. Er is vanaf 2018 in Oudenoord 330 een informatiecentrum ingericht over de ontwikkelingen. Daarnaast zijn er vanaf 2017 diverse nieuwsbrieven gestuurd naar omwonenden over de stand van zaken van de herontwikkeling. Vanaf 2017 is ook tijdens verschillende wijkbijeenkomsten een update gegeven over de stand van zaken van de ontwikkeling. In juli 2022 is een inloopbijeenkomst voor de buurt georganiseerd waarin informatie over de stand van zaken van het project werd gegeven.

Communicatie

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

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- vaststellingsrapport
- digitaal uitwerkingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

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

Vaststellingsrapport

Uitwerkingsplan Hoek Oudenoord–Otterstraat–Stroomstraat

April 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	UITWERKINGSPLAN HOEK OUDENOORD-OTTERSTRAAT-STROOMSTRAAT	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN.....	7
	ZIENSWIJZE 1	7
	ZIENSWIJZE 2	13
	ZIENSWIJZE 3	18
	ZIENSWIJZE 4	19
	ZIENSWIJZE 5	23
	ZIENSWIJZE 6	26

1 Inleiding

1.1 Uitwerkingsplan Hoek Oudenoord–Otterstraat–Stroomstraat

Dit uitwerkingsplan heeft alleen betrekking op het huidige parkeerterrein, waar 52 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt worden. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Oudenoord, Otterstraat en Stroomstraat en is gelegen in Noordwest Utrecht.

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 uitwerkingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per zienswijze en onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpuitwerkingsplan gewijzigd wordt of niet.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van vrijdag 9 december 2022 tot en met donderdag 19 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan het college van burgemeester en wethouders.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn zes zienswijzen ingediend. Het ontwerp uitwerkingsplan is samen met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp hogere waarde besluit voorbereid en ter inzage gelegd op grond van de Verordening over het coördineren van besluiten 2009 van de gemeente Utrecht. Twee zienswijzen hebben alleen betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning. De overige vier zienswijzen gaan over het ontwerp uitwerkingsplan of over het ontwerp uitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. In dit vaststellingsbesluit zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De twee zienswijzen die alleen betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunning maken alleen onderdeel uit van de bijlage behorende bij de omgevingsvergunning. In deze bijlage zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

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 ontwerpuitwerkingsplan 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

krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het uitwerkingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerp uitwerkingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerp uitwerkingsplan Hoek Oudenoord–Otterstraat–Stroomstraat opgenomen. Op grond van de Wet open overheid (Woo) kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport april 2023, bij het collegevoorstel tot vaststelling van het uitwerkingsplan Hoek Oudenoord–Otterstraat–Stroomstraat.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen gaan over het volgende:

- de geweigerde vergunning van indiener;
- dat artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor niet toegepast kan worden en dat artikel 5 lid 1 van bijlage II van het Bor aan vergunningverlening in de weg staat;
- dat het aantal verkeersbewegingen over de Oudenoord zoals opgenomen in het bestemmingsplan niet klopt;
- dat er een MER plicht kan gelden voor gefaseerde ontwikkelingen;
- dat er andere manieren zijn om warmte en koeling op te wekken;
- dat er in het plan niks te lezen is over zonwering in het kader van hittebestendigheid;
- dat het belangrijk is om de galerijen te concentreren aan de niet geluidsluwe kant;
- dat het logisch is om meerdere ontwikkelingen in één bestemmingsplan op te nemen;
- dat indieners geen informatie hebben ontvangen over fijnstof als gevolg van de bouwwerkzaamheden;
- de stedenbouwkundige motivering en het plan van Berlage;
- de aansluiting van de nieuwbouw op de woningen aan de Stroomstraat en Otterstraat;
- over het binnenterrein: wijze van vergroening, bijdrage aan klimaatdoelen en of deze openbaar toegankelijk wordt;
- dat het versteend oppervlak door het plaatsen van het gebouw juist toeneemt.

Daarnaast zijn een aantal vragen gesteld over:

- of het plan aangepast kan worden zodat de muurschildering zichtbaar blijft;
- het onderdeel in het bouwvlak met de aanduiding nutsvoorziening;
- wat er gebeurt met een bestaande muur;
- of de onderdoorgang aan de Stroomstraat publiek toegankelijk wordt;
- de bouwtechniek (wel/niet heien) en hoe er om wordt gegaan met mogelijk schade;
- of het nieuwe hek een toegang wordt;
- het bouwverloop.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan.

2.3.1 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

Ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan zijn stikstofdepositie berekeningen uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase aan de hand van Aerius 2022. Deze stikstofberekeningen zijn als bijlage 18 aan de toelichting van het uitwerkingsplan gevoegd. Daarnaast is paragraaf 5.9, plangebied, Natura 2000 als volgt gewijzigd:

Tekst ontwerp uitwerkingsplan:

Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, is op circa 5 km afstand tot het plangebied gelegen.

Bij een uitwerkingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (zie hiervoor bijlage 4). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

De herontwikkeling wordt gasloos gerealiseerd, zodat er alleen emissies zijn te verwachten door het verkeer. Voor de gebruiksfase wordt geconcludeerd dat door de afname van het verkeer voor de gehele ontwikkeling aan de Oudenoord 330-370 kan worden uitgesloten dat er in enig Natura 2000-gebied een significante verslechtering van de stikstofdepositie zal optreden.

Geconcludeerd wordt dat er in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van het uitwerkingsplan hoek Oudenoord-Stroomstraat-Otterstraat.

Tekst uitwerkingsplan:

Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, is op circa 5 km afstand tot het plangebied gelegen.

Bij een uitwerkingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (zie hiervoor bijlage 4). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

De herontwikkeling wordt gasloos gerealiseerd, zodat er alleen emissies zijn te verwachten door het verkeer. Voor de gebruiksfase wordt geconcludeerd dat door de afname van het verkeer voor de gehele ontwikkeling aan de Oudenoord 330-370 kan worden uitgesloten dat er in enig Natura 2000-gebied een significante verslechtering van de stikstofdepositie zal optreden. Ook uit de stikstofdepositie berekening voor de gebruiksfase komt een stikstofdepositie van 0,00 mol/hectare/per jaar (zie bijlage 18). De stikstofdepositie van de (tijdelijke) bouwfase komt ook uit op 0,00 mol/hectare/per jaar (zie bijlage 18). Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van het uitwerkingsplan hoek Oudenoord-Stroomstraat-Otterstraat.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Algemene reactie, plan heeft twee keer terinzage gelegen

Van 2 september tot en met 13 oktober 2022 hebben het ontwerp uitwerkingsplan (met de digitale naam NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-ON01), de ontwerp omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-21-46829) en het ontwerpbesluit hogere waarden (met kenmerk HW1247) met betrekking tot de locatie Hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat ter inzage gelegen. Bij de behandeling van de zienswijzen is gebleken dat er in het ontwerp uitwerkingsplan een maximale goothoogte van 6 meter ontbreekt. In bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013) waarin de uitwerkingsbevoegdheid voor het huidige parkeerterrein staat, staan namelijk uitwerkingsregels waar het (ontwerp) uitwerkingsplan aan moet voldoen (waaronder deze maximale goothoogte). Wij hebben het ontwerp uitwerkingsplan hierop aangepast. Dit betekent dat wij alsnog een maximale goothoogte van 6 meter hebben opgenomen in het (nieuwe) ontwerp uitwerkingsplan.

Vanwege voorgaande kiezen we ervoor om van de maximale goothoogte af te wijken met de ontwerp omgevingsvergunning die meegecoördineerd wordt met het ontwerp uitwerkingsplan. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met de artikelen 3 sub c en 4 sub a van de Verordening over het coördineren van besluiten 2009 van de gemeente Utrecht.

Gezien de wijziging van het ontwerp uitwerkingsplan (toevoeging maximale goothoogte) en de wijziging van de ontwerp omgevingsvergunning (toevoeging afwijking van de maximale goothoogte op grond van artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) hebben het (aangepaste) ontwerp uitwerkingsplan (met de digitale naam NL.IMRO.0344.UPACTDIGEBHOEKOUOT-ON02), de (aangepaste) ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden opnieuw ter inzage gelegen van vrijdag 9 december 2022 tot en met donderdag 19 januari 2023, zodat ook over de wijzigingen een zienswijze ingediend kon worden.

Gedurende de tweede terinzage periode zijn zes zienswijzen ingediend. Twee ingediende zienswijzen (met een gelijke inhoud) gaan alleen over de ontwerp omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Zienswijze 1

Indiener geeft een zienswijze op zowel de ontwerp omgevingsvergunning als op het ontwerp uitwerkingsplan.

Geweigerde vergunning uitbreiding terugliggende vierde bouwlaag

Indiener geeft aan dat hij een vergunning heeft gevraagd om op de terugliggende vierde verdieping van zijn woning een extra slaapkamer te kunnen realiseren. Deze vergunning is geweigerd. Indiener geeft aan dat hij moet toezien hoe Utrecht steeds drukker wordt, terwijl hij geen medewerking krijgt (in tegenstelling tot ontwikkelaars).

Reactie

Op 21 september 2022 is de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten van de vierde bouwlaag voor het adres van indiener geweigerd. Dit besluit is uitgebreid gemotiveerd. Ook

op andere, door indiener naar voren gebrachte punten, is gereageerd. Indiener heeft tegen de weigering een bezwaarschrift ingediend. In de bezwaarschriftprocedure worden de bezwaren van indiener behandeld.

Artikel 4 lid 4 van Bijlage II van het Bor kan niet toegepast worden

Indiener stelt dat in artikel 4 lid 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geen bepaling voor het verhogen van de goothoogte is opgenomen. Verder betreft het ook geen dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw. Daarnaast geeft indiener aan dat het evident niet mogelijk is om appartementen in het schuine dak te realiseren (bij een goothoogte van 6 meter). Met de afwijking van de goothoogte worden volgens indiener extra woningen gerealiseerd en dit is in strijd met artikel 5 lid 1 van bijlage II van het Bor, omdat bij de toepassing van artikel 4 lid 4 van bijlage II het aantal woningen gelijk moet blijven. Door het afwijken van de maximale goothoogte van 6 meter, die in lijn met de uitwerkingsregels in het uitwerkingsplan moet komen, kunnen er meer woningen worden gerealiseerd dan dat er wel in lijn met de goothoogte gebouwd moet worden. Daarnaast grenst het gebouw aan de Otterstraat waar de bouwhoogte ten hoogste 9 meter mag zijn. Een gebouw met een schuin dak sluit beter aan bij de woningen in de Otterstraat en het monumentale pand aan de Oudenoord.

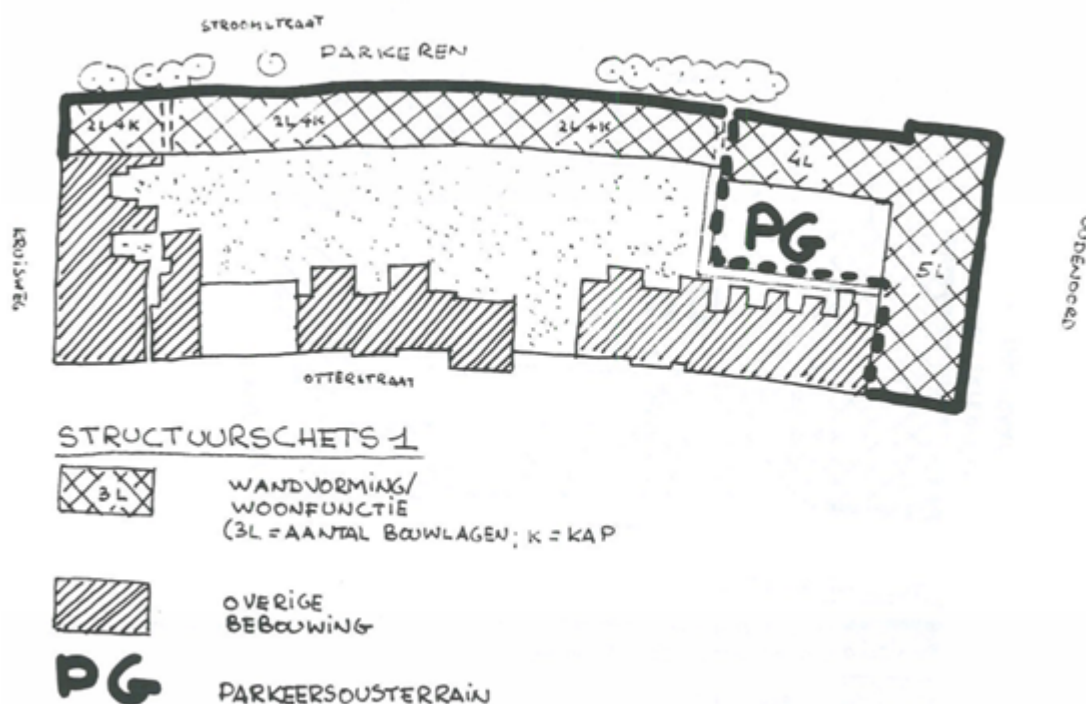
Reactie:

Artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken voor een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw. Een dakopbouw is in het Besluit Omgevingsrecht niet gedefinieerd. Voor een rechte optrekking (opbouw), waardoor de maximale goothoogte van 6 meter wordt overschreden, kan op grond van artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht worden afgeweken (zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 oktober 2017, met kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:2756). Hierbij merken wij op dat de maximale goothoogte van 6 meter nooit in de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen-uit te werken' van bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013) had moeten staan. De uitwerkingsbevoegdheid is namelijk overgenomen uit het voorheen geldende plan 'Stadvernieuwingsplan Pijlsweerd' (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 1994). Hieruit blijkt dat er aan de Stroomstraat vier bouwlagen mogelijk zijn ('wandvorming') en aan de Oudenoord vijf bouwlagen mogelijk zijn ('wandvorming'). Hierbij wordt verwezen naar bijgevoegde structuurschets uit 'Stadvernieuwingsplan Pijlsweerd'. Er is dus sprake van een omissie in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013). Voor langere tijd is al duidelijk dat op deze locatie woningbouw gerealiseerd kan worden in deze omvang.

Wij vinden het stedenbouwkundig gezien nog steeds belangrijk dat er een appartementengebouw komt met vijf bouwlagen aan de Oudenoord en vier bouwlagen aan de Stroomstraat. De Oudenoord is onderdeel van een grote structuur in de wijk: de As van Berlage. Deze structuur wordt versterkt door begeleidende wandbebouwing. Het appartementengebouw sluit met vijf bouwlagen aan de Oudenoordzijde aan op de andere gebouwen die de straat begeleiden, de continuïteit in maat en schaal van de straat blijft daarmee behouden. Hierdoor wordt aan de Oudenoord een aaneengesloten wand gerealiseerd. Doordat het appartementengebouw aan de Stroomstraatzijde afloopt naar vier bouwlagen, ontstaat ook daar een goede aansluiting met de bestaande eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap (waarvan de eerste woning, Stroomstraat 10, aan de voorzijde recht is opgetrokken). De woningen aan de Otterstraat zijn drie bouwlagen hoog en aan de achterzijde rechtopgetrokken (alleen aan de voorzijde bevindt zich een kleine kap). Deze woningen hebben een abrupt einde: er is geen goede hoekoplossing. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt er een goede hoekoplossing voorgesteld.

Hierdoor is de hoogte van het appartementengebouw stedenbouwkundig goed inpasbaar op deze locatie. Daarnaast is het kunnen toevoegen van 52 sociale huurwoningen op deze locatie van belang, gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen.

De omgevingsvergunning is niet in strijd met artikel 5 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht verleend, omdat het toevoegen van woningen wel mogelijk is wanneer er in het bestemmingsplan geen maximum aantal woningen genoemd staat (zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3385). In het geval van bouwdeel E wordt in het bestemmingsplan/'moederplan' 'Actualisering diverse gebieden' (2013) geen maximum aantal woningen genoemd. In het uitwerkingsplan is vervolgens wel een aantal van maximaal 52 woningen genoemd, omdat de onderzoeken hierop zijn gebaseerd. Met de toepassing van de kruimelafwijking op grond van artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht neemt het aantal woningen dan ook niet toe (blijft in lijn met moederplan, omdat daarin geen maximum aantal woningen wordt genoemd en blijft binnen maximale aantal woningen zoals genoemd in uitwerkingsplan).



Structuurschets 1, uit 'Stadvernieuwingsplan Pijlsweerd'

Verkeersdruk

De ontwikkeling zal volgens indiener leiden tot meer verkeersdruk in de straat waar indiener woont en indiener vindt dat hiermee rechtstreeks zijn/haar belang wordt geschaad. In de toelichting wordt gemeld dat er minder dan 10.000 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Volgens indiener is dit onjuist. Indiener verwijst hierbij naar de Verkeersstudie Utrecht NoordWest RHDHV. Op pagina 28 van dat rapport is te zien dat het aantal verkeersbewegingen 10.423 bedraagt, maar door de

afsluiting van de Kaatstraat naar 12.573 stijgt. Uit Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt blijkt dat met deze getallen gerekend wordt. Hierin wordt voor de geluidsberekening gerekend met 11.000 voertuigen per etmaal in de straat waar indiener woont, wat overeenkomt met de studie. Indiener stelt dat het gedateerde akoestisch onderzoek van november 2020 daarmee feitelijk onjuist is en daardoor ook het hogere waarde besluit.

Reactie:

Voor de toelichting van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de verkeerstellingen van de gemeente Utrecht, die zijn weergegeven op de website: <http://utrechtmilieu.nl/verkeer/tellingen/>. Deze website geeft het beste beeld van de werkelijkheid op dit moment. Deze data komen uit de detectielussen van de verkeerslichten. Hieruit blijkt dat er minder dan 10.000 verkeersbewegingen per dag zijn.

De verkeersstudie, waar indiener naar verwijst, is voornamelijk uitgevoerd om het autoverkeer te verminderen in Noordwest (maar ook aanliggend). Aangezien het hier gaat om verkeersmodellen is de benadering van aantallen niet exact, maar een schatting (het gaat om een theoretische voorspelling uit het model). De 12.158 verkeersbewegingen die aangehaald worden komen voort uit één variant; namelijk de Votulast aanpassingen. Nadat de effecten van alle scenario's in kaart zijn gebracht bleek geen van de pakketten te zorgen voor een goede verkeerscirculatie voor het noordwesten van Utrecht. Daarom is een nieuw scenario ontwikkeld: Begrenzen van verkeer. Dit scenario is het voorkeursscenario van het College van burgemeester en wethouders. Het gaat hier dan niet alleen om de Votulast maar bijvoorbeeld ook de verkeersknip op de Catharijnesingel en het Lombokplein.

Het geluidsonderzoek is gebaseerd op basis van het vigerende verkeersmodel VRU3.4 peiljaar 2030. Deze toekomstige cijfers zijn door de gemeente geleverd aan het adviesbureau. Er is geen aanleiding of bijzondere omstandigheid waarom deze cijfers niet bruikbaar zijn voor het geluidsrapport en het (ontwerp) hogere waarde besluit. Enkel het feit dat elders afwijkende cijfers staan vermeld heeft onvoldoende grondslag om te stellen dat de gebruikte cijfers in het geluidsonderzoek onjuist zijn.

MER plicht

Utrecht heeft in de Omgevingsvisie aangegeven dat meer dan 2.000 woningen binnenstedelijk gebouwd moeten worden. Hierbij verwijst indiener naar een afbeelding uit de RSU 2040. Volgens indiener kan bij gefaseerde ontwikkelingen sprake zijn van een m.e.r.-plicht. Dat de locaties niet direct aan elkaar grenzen betekent niet dat het hier niet gaat om een aaneengesloten gebied. Indiener verwijst hierbij naar diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indiener geeft aan dat uit de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 volgt dat met "in een aaneengesloten gebied" bedoeld is aan te geven dat bij de beoordeling voor een woningbouwproject of voor een dergelijk gebied dat de gestelde drempelwaarde overschrijdt een MER moet worden gemaakt, de deelprojecten waar de woningbouwplannen in Utrecht uit bestaan niet afzonderlijk maar in samenhang moeten worden gezien. Naar het oordeel van de Afdeling kan onder omstandigheden ook voldaan zijn aan het daarin gestelde vereiste als plangebieden die deel uitmaken van één woningbouwproject niet direct aaneensluiten maar een zodanige geografische samenhang vormen dat de milieu-effecten van dit project gebundeld worden en elkaar versterken. Zodanige omstandigheden zijn volgens indiener aanwezig bij de woningbouwplannen van Utrecht. Volgens indiener is voor het uitvoeren van de woningbouwplannen in Utrecht eerst een MER noodzakelijk.

Reactie:

De realisatie van het woningbouwplan Oudenoord–Otterstraat–Stroomstraat heeft geen financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang met andere ontwikkelingen in Utrecht. De realisatie van het plan is daarmee niet afhankelijk van andere ontwikkelingen in Utrecht. Om deze reden zijn de realisatie van het woningbouwplan Oudenoord–Otterstraat–Stroomstraat en de andere woningbouwplannen in Utrecht niet één samenhangende activiteit in het kader van de m.e.r.-regelgeving. De realisatie van 52 woningen is een stedelijk ontwikkelingsproject voor het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). De drempelwaarde wordt niet overschreden, daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn die aanleiding geven om een MER op te stellen. Hierbij merken wij op dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor bouwdeel A t/m E is uitgevoerd.

Warmtevoorziening

Er wordt aangegeven dat een bodembron niet mogelijk is. Volgens indiener zijn er andere manieren om warmte en koeling op te wekken zonder aan te sluiten op stadswarmte en noemt enkele voorbeelden. Bij het Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt wordt aangegeven te gaan werken met een warmtepomp. Dit is ook een project van Mitros dat op geringe afstand van de warmteleiding ligt. Indiener vraagt waarom hier dan een andere keuze is gemaakt.

Reactie:

De energieprestatie is in lijn met de landelijk wettelijke eisen en de gemeentelijke prestatieafspraken, waardoor wij geen andere energievoorziening kunnen afdwingen. Desondanks heeft het aansluiten van de nieuwbouw op Eneco's hoge temperatuur (stadswarmte) gemeentelijk gezien niet de voorkeur, omdat we deze schaarse warmte willen reserveren voor de warmtetransitie van de bestaande en met name monumentale bouw. Een bodemenergie-systeem is volgens de ontwikkelaar niet haalbaar vanwege de kleine plot en de geldende dieptebeperking van maximaal 50 meter in de gemeente Utrecht. Andere systemen, zoals een warmtepomp of PVT panelen zijn technisch uitvoerbaar, maar economisch niet haalbaar gebleken voor Woonin. Het warmteafgiftesysteem in de appartementen is wel zodanig vormgegeven dat in de toekomst overgestapt kan worden op alternatieve lage temperatuur verwarmingsbronnen.

Hittebestendigheid

Indiener geeft aan niks te lezen over zonwering in het kader van hittebestendigheid. Veel woningen in Utrecht worden voorzien van airconditioners zonder eerst zonwering te plaatsen. Een ongewenste ontwikkeling volgens indiener. Door plaatsing van sedum op het dak zal minder koeling nodig zijn, presteren zonnepanelen beter en kan water worden vastgehouden. Indiener geeft enkele oplossingen voor sedum in combinatie met zonnepanelen. Indiener vraagt ook wat er wordt gedaan met groene gevels.

Reactie:

Het plaatsen van eventuele zonwering is niet iets wat in een uitwerkingsplan geregeld hoeft te worden. Zonwering kan namelijk omgevingsvergunningvrij worden geplaatst. Er wordt geen sedum op het dak geplaatst (wel zonnepanelen). Groen wordt toegevoegd in de groenzones aan de drie buitenzijdes en op het binnenterrein. Aan de Otterstraat is het de bedoeling om de groenstrook te gebruiken voor de aanplant van klimop die op de onderste bouwlaag de ruimte krijgt om tegen de gevel aan te groeien.

Plaatsing trappen

Het gebruik van galerijen zal volgens indiener leiden tot geluid. Om de geluidsoverlast te concentreren is het volgens indiener belangrijk om de galerijen te concentreren aan de niet geluidsluwe kant. Hierdoor grenzen de slaapkamers niet aan de galerij, waardoor met een veilig gevoel met open raam geslapen kan worden. Daarnaast zullen de bewoners in de omgeving minder overlast ervaren.

Reactie:

De Oudenoord is een belangrijke structuur waar het wenselijk is dat de gevels representatief zijn. Dit is de reden dat de galerijen zich aan de achterzijde bevinden waar de gevels een meer functionele uitstraling mogen hebben. Op deze manier ontstaat er aan de Oudenoord een doorlopende lijn van representatieve gevels.

De huurders hebben de slaapkamers aan de geluidsluwe kant, waardoor het voor de hand ligt dat zij met elkaar voor een rustig gebruik van de galerijen zorgdragen. De galerijen aan de geluidsluwe kant, waar zich ook slaapkamers bevinden, is geen ongebruikelijke indeling van een appartement.

Binnenterrein

Het groene binnenterrein van 369 m² wordt omsloten met gebouwen van 13 en 16 meter. De galerijen steken daar nog uit en ontnemen ruimte van het binnenterrein.

De aanvraag van indiener voor een derde verdieping bij zijn woning is niet gewenst omdat dit zou leiden tot een te hoge wandwerking vanuit een pocketpark. Dit pocketpark is 700 m². Ondanks de geringe effecten in de zonnestudie concludeert de afdeling stedenbouw van de gemeente dat de leefbaarheid van het achtererfgebied in de situatie van de indiener verloren gaat. Aangezien het binnenterrein van de ontwikkeling in dit uitwerkingsplan veel geringer van opzet is dan het achtererfgebied bij het pocketpark en omsloten wordt door hogere gebouwen zal door het opgesloten karakter hier een niet leefbare binnentuin ontstaan. Volgens indiener is het noodzakelijk om de gebouwen lager te maken en de bouwoppervlakte te verminderen zodat er een openbaar park met een robuuste omvang overblijft. Een gewenste ontwikkeling in deze omgeving gezien het gebrek aan groen in Zijdebalen.

Reactie:

Onderhavig bouwplan is niet gelijk aan de aanvraag om omgevingsvergunning die indiener heeft ingediend, waardoor deze in die zin niet met elkaar vergeleken kunnen worden. Het binnenterrein wordt ook geen openbaar gebied en/of openbaar park. Daarnaast verwijzen wij naar de reactie onder het kopje "Geweigerde vergunning uitbreiding terugliggende vierde bouwlaag" van zienswijze 1.

Geen integrale ontwikkeling

In de vooraankondiging bestemmingsplan diverse gebieden is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied in de zomer van 2020 ter inzage gelegd zou worden. Dit is nog niet gebeurd. Het zou volgens indiener logisch zijn om één nieuw bestemmingsplan te maken waarin deze ontwikkeling meegenomen wordt. Volgens indiener kan er zo één grondig traject doorlopen worden waarbij huidige bewoners ook kunnen aangeven wat belangrijk is en kunnen koppelkansen ontstaan en een breed gedragen plan. Volgens indiener worden er veel losse trajecten doorlopen wat leidt tot suboptimale oplossingen en kost het veel tijd om alert te zijn op nieuwe aanvragen.

Reactie:

Indiener verwijst naar de vooraankondiging voor de omzetting van diverse beheersverordeningen. Inmiddels zijn diverse beheersverordeningen die zijn omgezet in bestemmingsplannen terinzage gelegd. De termijn die in de vooraankondiging staat, is een indicatie, die niet altijd wordt gehaald. We snappen dat één bestemmingsplantraject voor het hele gebied overzichtelijker kan zijn. Aan de andere kant zijn het ook niet meer dan twee trajecten. Twee trajecten die elk hun eigen doel hebben en die in de tijd ook niet gelijk lopen. Bij de aangehaalde vooraankondiging gaat het om een nieuw bestemmingsplan met, kort gezegd, de bestaande situatie als uitgangspunt. In het geval van bouwdeel E wordt juist een nieuwe situatie mogelijk gemaakt en zijn hiervoor in een bestemmingsplan uitwerkingsregels aan verbonden. Hiermee worden nieuwe woningen gerealiseerd binnen een bestaande wijk. Omdat het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling is het juist duidelijker voor omwonenden om dat in een apart plan (in dit geval een uitwerkingsplan) op te nemen dan als onderdeel van een groter bestemmingsplan.

Wandschildering

Indiener vraagt of het plan aangepast kan worden zodat de muurschildering zichtbaar blijft.

Reactie:

Doordat er ruimte zit tussen de nieuwbouw aan de zijde van de Otterstraat en de wandschildering op de bestaande woning aan de Otterstraat, blijft de wandschildering onaangetast. Vanwege de nieuwbouw zal de zichtbaarheid van de wandschildering wel minder worden.

Conclusie:

Zienswijze 1 leidt niet tot wijzigingen van het ontwerp uitwerkingsplan.

Zienswijze 2

Indieners geven een zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan.

Verzoeken

Indieners geven aan dat per telefoon een verzoek is gedaan voor een afspraak met een vertegenwoordiger op het Stads kantoor. Een afspraak was niet mogelijk. Indieners hebben daarna de plannen zowel online als op het Stads kantoor geraadpleegd. Daarna hebben indieners een verzoek gedaan om meer informatie daar is niet op gereageerd.

Reactie:

Wij vinden het vervelend dat er niet op de verzoeken van indieners is gereageerd. Op basis van de geleverde informatie is het lastig om te achterhalen waarom niet op het verzoek is gereageerd. Wij hopen dat met de reactie op de zienswijze de vragen van indieners zijn beantwoord. Als dit niet zo is, dan kan er contact opgenomen worden met de contactpersoon die in de begeleidende mail staat.

Nutsvoorziening

Indieners zoeken nog informatie over het onderdeel in het bouwvlak dat aangegeven is als nutsvoorziening. Deze grenst aan de achterom die beheerd wordt door de Eigenarenvereniging Stroomstraat/Otterstraat (EVSO). Dit bouwvlak heeft als kenmerk nutsvoorziening, indieners vragen wat dit betekent in dit geval. Indieners kunnen geen informatie vinden over het gebruik ervan. Ook kunnen zij geen tekeningen van het uiterlijk van dit gedeelte vinden, met name van de achterkant.

Het bouwvlak met als kenmerk nutsvoorziening heeft een aantal zijramen die precies tegenover zijramen van een naastgelegen pand komen te liggen. Dit pand verliest al lichtinval door de bouw van het nieuwe pand. Indieners vinden het geen prettig idee dat er directe inkijk ontstaat. Omdat het bouwvlak in lengte ver naar achteren gebouwd wordt bij het naastgelegen pand licht en zicht ontnomen.

Reactie:

In het eerste ontwerp uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen hadden twee locaties de aanduiding 'nutsvoorziening' (op de hoek van de Stroomstraat met de Oudenoord) en op de locatie direct naast de woning aan de Stroomstraat 10. Op het moment dat het (gewijzigde) ontwerp uitwerkingsplan ter inzage ging, was bekend dat er geen nutsvoorziening meer zou komen naast de Stroomstraat 10. Daarom is de aanduiding geschrapt. Dit betekent dat er alleen nog op de hoek van de Stroomstraat/Oudenoord een nutsvoorziening (een wijktransformator) kan komen.

In het gedeelte waarvan de aanduiding 'nutsvoorziening' af is en dat aan de Stroomstraat terug ligt en in het binnenterrein wat verder doorloopt, komt het volgende (blijkt uit de bouwtekeningen):

- *op de begane grond de gemeenschappelijke berging voor fietsen;*
- *op de eerste verdieping komt één appartement met aan de achterzijde een balkon van 9,5 m² (tussen de muur die grenst aan de erfafscheiding en het balkon zit een afstand van 2 meter);*
- *op de tweede verdieping komt één appartement met aan de achterzijde een balkon van 5,5 m² (tussen de muur die grenst aan de erfafscheiding en het balkon zit een afstand van 2 meter);*
- *op de derde verdieping komt één appartement met aan de achterzijde een balkon van 5,5 m² (tussen de muur die grenst aan de erfafscheiding en het balkon zit een afstand van 2 meter).*

Op de bouwtekeningen is te zien dat de muur van het appartementengebouw, die grenst aan de bestaande erfafscheiding, naast de woning Stroomstraat 10 geen gevelopeningen heeft (dit is ook goed op onderstaande 3D tekening te zien, die bij de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend). Dit is in overeenstemming met artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek dat voorschrijft dat het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.



TOBA architecten	Marktstraat 7 3411 DS Dordrecht	tel 06-4511 www	0172 620 700 info@toba.nl toba.nl	sociële /tobaarchitecten	
project Oudenoord opvoelplaats Plegt-Vos	architect JAN BAKERS ARCHITECTEN	schied N.S.S. AS	datum 20-11-2021 CH	code 24-12-2021 (C) CH	werk 200037 fase TO code P_3103-3104
perspectief Stroomstraat					© TOBA is a trademark of TOBA Architecten

Dat een deel van het gebouw aan de Stroomstraat verder terug ligt (en aan de zijde van het binnenterrein verder doorloopt) heeft te maken met het grondeigendom. Gezien de ligging hiervan zal het appartementengebouw niet tot onevenredige nadelige lichthinder leiden. Uit de bezonningsstudie blijkt ook dat het bouwplan niet tot schaduw leidt voor de woningen en percelen gelegen aan de Stroomstraat. Hoewel het uitzicht zal veranderen ten opzichte van de bestaande situatie, vinden wij deze verandering acceptabel in een stedelijke omgeving. Hierbij speelt ook mee dat het parkeerterrein al voor lange tijd een uit te werken bestemming heeft, waardoor het al duidelijk was (of had kunnen zijn) dat hier woningbouw gerealiseerd kon worden met een volume van vier bouwlagen aan de Stroomstraat zijde.

Groen en aangrenzende muur

Het plan onttrekt bestaande begroeiing op de grens van de huidige achterom en de aangrenzende ruimte. Ondanks dat er groen in het plan voorkomt is er nog niet omschreven wat er gedaan wordt om die mogelijkheid terug of aan te brengen na de bouw. Indieners vragen wat er precies gebeurt met de afbraak en bouw van de muur die grenst aan de achterom van EVSO. Zij hebben geen details over vorm, hoogte, erfgrans, plaatsing en onderhoudsplan kunnen vinden.

Reactie:

Het huidige doorgeschoten groen (voor zover dit op het parkeerterrein staat) wordt verwijderd. Het groen achter het transformatorhuisje staat op de grond van Stedin, waardoor dit groen valt onder het beheer en onderhoud van Stedin. De huidige erfafscheiding (zowel het hek als de muur) tussen het huidige parkeerterrein en het zijpad is volgens de informatie van de initiatiefnemer van de VvE EVSO en zal daarom in stand worden gehouden. Groen wordt toegevoegd in de groenzones aan de drie buitenzijdes en op het binnenterrein. Aan de Otterstraat is het de bedoeling om de groenstrook

te gebruiken voor de aanplant van klimop die op de onderste bouwlaag de ruimte krijgt om tegen de gevel aan te groeien.

Onderdoorgang

Indieners vragen of de onderdoorgang aan de Stroomstraat publiek toegankelijk wordt of dat het een afgesloten gedeelte wordt.

Reactie:

De binnentuin is in eerste instantie bedoeld voor het creëren van een prettige woonomgeving voor de nieuwe bewoners, dus wordt nu niet openbaar. De onderdoorgang en binnentuin worden in eerste instantie alleen toegankelijk met een sleutel. Wel is de afweging meegegeven om in de toekomst te kijken of het alsnog interessant is om de binnentuin een meer open karakter te geven.

Heien

Indieners geven aan dat in de Aanmeldnotitie mer-beoordeling wordt gesproken over het slaan van heipalen ter versteviging van de fundering. Volgens indieners is eerder in het jaar 2022 op een bijeenkomst besproken dat er geen heipalen geslagen zouden worden. Indieners geven aan dat ze nog geen toezeggingen of informatie hebben ontvangen met betrekking tot mogelijke schade, door bouwwerkzaamheden en het slaan van heipalen, aan woningen of aan de muur die grenst aan de achterom van EVSO.

Reactie:

In de aanmeldnotitie is uitgegaan van de meest invasieve methode (palen slaan). Omdat er in een bestaande woonbuurt aan de slag wordt gegaan is er in overleg met de aannemer voor gekozen om te boren. Dit zorgt er wel voor dat er grond afgevoerd moet worden, maar levert minder overlast en minder kans op schade voor de burens op. Bij direct aanwonenden zal door een extern bureau een schouw worden gehouden. Verder heeft de aannemer aangegeven informatie te verstrekken aan de buurt waar zij zich kunnen melden als ze schade zien ontstaan.

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden moet zodanig zijn, dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit volgt uit afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012.

Om invulling te geven aan afdeling 8.1 van het Bouwbesluit, moet voor de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan worden ingediend. De gemeente Utrecht heeft in dit kader 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. Het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) speelt in dit proces een belangrijke rol. De aanvrager heeft al een concept BLVC-plan overgelegd, gedateerd 20 oktober 2021. Deze geldt voor de blokken A, D en E. Op verzoek van de buiteninspecteur moet het definitieve BLVC-plan ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze voorwaarde is ook aan de omgevingsvergunning verbonden.

Op pagina 21 van het concept BLVC-plan wordt aangegeven dat de palenfundering wordt uitgevoerd in de vorm van geboorde palen. Dit is een uitvoeringsvorm die trillingsarm is. Verder vermeldt het BLVC-plan het volgende:

"(...)De aannemer zal een werkplan opstellen om trillingsmeters toe te passen. Hierbij zal eerst een 0-meting worden uitgevoerd waarmee de achtergrondstrillingen onder reguliere omstandigheden kan worden bepaald. Onderdeel van dit werkplan is een grenswaarde voor maximaal toegestane trillingen en een protocol als deze waardes worden bereikt.

5.3 Leefbaarheid omgeving

De projectlocatie wordt afgezet middels bouwhekken. Het hekwerk wordt afgesloten middels poorten

en er worden verdere maatregelen getroffen ten behoeve van de leefbaarheid van de directe omgeving en de sociale veiligheid:

- Het bouwterrein zal 's nachts worden verlicht middels bouwverlichting. Om lichthinder zo veel mogelijk te beperken, zal verlichting langs de hekken worden geplaatst en van de bestaande bebouwing af.*
- Materiaal en materieel zal binnen de hekken opgeslagen worden, op de daarvoor toegewezen locaties.*
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen de werktijden te worden uitgevoerd.*
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen de bouwhekken te worden uitgevoerd. Ook het laden, lossen en de bijzondere verkeersmanoeuvres vinden binnen de bouwhekken plaats."*

Over schade meldt het concept BLVC-plan het volgende:

"5.5 Schade

Door de diverse werkzaamheden kan er een mogelijkheid zijn tot schade aan de directe omgeving. Plegt-Vos draagt zorg om dit zo veel mogelijk te minimaliseren, dan wel uit te sluiten. Normaal gesproken worden de volgende maatregelen getroffen om dit te beperken:

- Plegt-Vos dient, in overleg met de wegbeheerder, een nulopname te maken van de wegen die gebruikt worden t.b.v. het bouwverkeer voor de realisatie van het project;*
- Voor start van de werkzaamheden zal Plegt-Vos een voorschouw lopen met de wijkopzichter;*
- Plegt-Vos zal zorg dragen voor het afhandelen van mogelijke incidenten en hiervoor een schade-afhandelingsprocedure opstellen;*
- Plegt-Vos zal aansprakelijk zijn voor schade aan de directe omgeving die aantoonbaar veroorzaakt zijn door werkzaamheden in relatie tot de bouw. Bij schade dient Plegt-Vos dit op te lossen, in samenwerking met de Wijkopzichter. Er dient bepaald te worden wie schuldig is en de gemaakte kosten dient te betalen;*
- Schade aan de directe omgeving wordt direct gemeld aan de bouwdirectie;"*

In aanvulling op hetgeen het concept BLVC-plan vermeldt, merken wij op dat het eventueel ontstaan van schade een zaak is die speelt tussen de partij die schade lijdt en de partij die de schade veroorzaakt (de bouwer). Het betreft hier een privaatrechtelijke kwestie. Mocht er schade ontstaan door de bouw, dan kan deze worden verhaald op de bouwer. Het laten maken van vooropnames – waarmee de bouwtechnische staat van panden wordt vastgelegd voordat de werkzaamheden

plaatsvinden – kan gebruikt worden om eventuele schade aan te tonen. Dit wordt echter niet met de omgevingsvergunning geregeld. Indiener zou zich hiervoor bijvoorbeeld kunnen wenden tot een bouwkundig adviesbureau. Ook adviseren wij indiener om foto's te maken van zijn pand voordat de werkzaamheden beginnen, en ook om foto's te maken nadat er eventueel schade is ontstaan. Als indiener de foto's laat stempelen met een datum door iemand die dit officieel mag doen ("waarmerken"), kunnen de foto's worden gebruikt als bewijs in een eventuele gerechtelijke procedure.

Hek

Indieners vragen of het te plaatsen hek tussen het pand en de naastgelegen woning een toegang wordt.

Reactie:

Het hek aan de Otterstraat wordt hoofdzakelijk een uitgang voor voetgangers.

Bouwverloop

Indieners vragen welk gedeelte eerst wordt gebouwd of verbouwd. Ook vragen zij hoe de verbouwing van de parkeerplaats daarin wordt meegenomen. Is dat pas later aan de orde of wordt deze ingezet voor verplaatsing en opslag van bouwmaterialen?

Reactie:

Het is de bedoeling dat de uitvoering van bouwdeel E start, zodra de omgevingsvergunning voor bouwdeel E onherroepelijk is. Naar verwachting loopt dit vooruit op de bouwdelen A t/m D. De bouw (A en D) en verbouw (B en C) van deze bouwdelen vangt aan nadat de omgevingsvergunning voor deze bouwdelen onherroepelijk is.

Fijnstof

Indieners geven aan dat ze nog geen informatie hebben ontvangen over fijnstof als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Indieners vragen welke verzekering ze hebben dat de woningen bij gelopen schade of vervuiling kunnen rekenen op compensatie of schoonmaakregeling.

Reactie:

Uit paragraaf 5.7 van de toelichting van het (ontwerp)uitwerkingsplan blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke eisen die gelden voor fijnstof. De uitstoot van de bouwwerktuigen zal hier geen verandering in brengen. De bijdrage van bouwwerktuigen is klein ten opzichte van de achtergrondconcentratie en bronnen als verkeer.

Bij direct aanwonenden zal door een extern bureau een schouw worden gehouden. Verder heeft de aannemer aangegeven informatie te verstrekken aan de buurt waar zij zich kunnen melden als ze schade zien ontstaan.

Conclusie:

Zienswijze 2 leidt niet tot wijzigingen van het ontwerp uitwerkingsplan.

Zienswijze 3

Indiener geeft een zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan. De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 2.

Reactie:

Voor de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reacties bij zienswijze 2.

Conclusie:

Zienswijze 3 leidt niet tot wijzigingen van het ontwerp uitwerkingsplan.

Zienswijze 4

Indiener geeft een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning. Indiener voelt zich als burger niet gehoord en gezien door de gemeente. Veelal commerciële en korte termijn belangen spelen een belangrijke rol waarbij er te weinig oog is voor de buurt en de mensen die hier wonen en hun uiterste best doen om deze wijk leefbaar en prettig en enigszins groen te houden. Indiener vindt dat, hoewel iedereen recht heeft op wonen, veel woningen in de buurt de laatste jaren zijn verkocht en opgesplitst in meerdere woonunits. Indiener vraagt ons om met deze bril naar het voorliggend ontwerp te kijken.

Gevelhoogte

Volgens indiener is de gevelhoogte niet correct. In het bestemmingsplan staat dat alleen de gevel aan de Oudenoord 15 meter hoog mag zijn. In de Otterstraat is de gevelhoogte 6 meter. Volgens indiener is het volstrekt onacceptabel om hier een gevelhoogte van 15 meter toe te passen. Het is ondenkbaar dat een architect of een stedenbouwkundige hier een redelijk argument voor zou kunnen vinden. Een oplossing zou kunnen zijn om in de Otterstraat een gevelhoogte van 6 meter toe te passen. De woningen tot 15 meter hoogte zouden in één stramien richting de Stroomstraat gelegd kunnen worden. Aan de Oudenoord zou dan een nep- of schijngevel toegepast kunnen worden. De achterzijde van deze gevel (in de Otterstraat) zou dan een groene bestemming kunnen krijgen.

Reactie:

In de uitwerkingsregels voor het bestaande parkeerterrein staat dat hoofdgebouwen aan de zijde van de Stroomstraat een maximale bouwhoogte mogen hebben van 12 meter en hoofdgebouwen aan de zijde van de Oudenoord een maximale bouwhoogte mogen hebben van 15 meter. Hier voldoet het uitwerkingsplan aan, ook al betekent dit dat door de diepte van de appartementen deze hoogte ook een stukje de Otterstraat inkomt. Ook uit de structuurschets (zie de afbeelding bij zienswijze 1) blijkt dat op deze locatie al langere tijd vijf bouwlagen zijn voorzien. Gezien de bouwhoogte die geldt voor de Stroomstraat is het niet toegestaan om het appartementengebouw in de Stroomstraat in een hoogte van 15 meter te bouwen. De omgevingsvergunning is overigens aangevraagd voor een hoogte van 15,56 meter aan de Oudenoord zijde (en heel plaatselijk voor 16,4 meter) en aan de Stroomstraat zijde voor een hoogte van 12,6 meter. Hier is in de omgevingsvergunning medewerking aan verleend op basis van artikel 46 lid a (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (2013), waarmee tot 10% van de toegestane hoogtes afgeweken mag worden.

De woningen aan de Otterstraat zijn drie bouwlagen hoog en aan de achterzijde rechtopgetrokken (alleen aan de voorzijde bevindt zich een kleine kap). Deze woningen hebben een abrupt einde: er is geen goede hoekoplossing. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt een goede hoekoplossing voorgesteld: de Oudenoord is vanwege zijn structuur in hiërarchie belangrijker dan de Otterstraat. De bouwhoogte aan de Oudenoord gaat dus primair boven de bouwhoogte aan de Otterstraat. Dit zorgt ervoor dat er een goede hoekoplossing ontstaat die de continue lijn van de Oudenoord doorzet en een representatieve hoek heeft.

Stedenbouwkundige motiveringsplan

Indiener wil nog reageren op het stedenbouwkundige motiveringsplan. De genoemde 'begeleiding' van de woningen in de Stroomstraat is een argument dat kant noch wal slaat. Het wordt volgens indiener een allegaartje van gevelafwerkingen en gevelhoogtes (6, 9, 12 en 15 meter) waar geen samenhang of eenheid in te ontdekken zal zijn. Ook wordt er bij deze argumentering totaal voorbij gegaan aan de Otterstraat. Dat sociale huurwoningen van belang zijn is het enige redelijke argument in de motivering.

Reactie:

Voor een reactie op de gevelafwerking verwijzen wij naar de reactie onder het kopje "Gevelafwerking" van zienswijze 4. Voor de aansluiting op de Otterstraat en Stroomstraat wordt verwezen naar het kopje "Gevelhoogte" van zienswijze 4 en de reactie onder het kopje "Artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor kan niet toegepast worden" van zienswijze 1. Hierbij merken wij op dat in het gebied rondom bouwdeel E ook in de bestaande situatie al verschillende bouwhoogtes bestaan.

Parkeren

Indieners geven aan dat in de omgevingsvergunning wordt gesproken over verkeersdruk tijdens werkdagen en over het feit dat er geen parkeervergunningen worden afgegeven aan de toekomstige bewoners. Dit werkt volgens indieners goed tijdens de momenten dat er betaald parkeren geldt. Op zondagen is dat niet het geval en zal de parkeerdruk volgens indieners te hoog worden. Zij vinden dat hier een oplossing voor gevonden moet worden.

Reactie:

De parkeerbalans voldoet aan het parkeerbeleid. Bewoners van de nieuwe ontwikkeling hebben geen recht op een parkeervergunning. Wel is het uiteraard mogelijk om op straat te parkeren tegen een hoog tarief en daarmee is het parkeren in die zin dus onaantrekkelijk gemaakt. Ten opzichte van het berekende 'rechtens verkregen niveau' komen er in de nieuwe situatie in de openbare ruimte juist meer parkeerplaatsen vrij. Door Goudappel Coffeng is er een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie bijlage 3 bij de toelichting van het uitwerkingsplan). Deze parkeerdrukmeting laat zien dat in de omgeving op de telmomenten nog voldoende capaciteit voorhanden was. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er een restcapaciteit is van 33 parkeerplaatsen op een werkdagavond (het maatgevende moment in een woonwijk). Op zondagen liggen de zogenoemde aanwezigheidspercentages voor parkeerplaatsen lager, namelijk 70% ten opzichte van 90%. Dit betekent er in vergelijking met een werkdagavond meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Geluidsoverlast

Indieners maken zich zorgen over geluidsoverlast van het gebruik van de stalen poorten en ventilatie-units op het dak. Zij zien graag een oplossing hoe dit beheersbaar gehouden kan worden.

Reactie:

De poorten zullen voorzien worden van rubber vangers, waardoor geluid beperkt wordt. Verder is door de aanvrager aangegeven dat de installaties op het dak conform de wettelijke eisen ten aanzien van geluidsproductie worden gerealiseerd.

Gevelafwerking

In de materialen- en kleurenstaat staat dat grijze gevelstenen en grijze kozijnen worden toegepast. Volgens indieners geeft dit een grijs beeld en valt dit uit de toon bij gevelafwerkingen in de buurt. Het stadsdeel is meer dan een eeuw oud en daar hoort volgens indieners een bepaalde klassieke afwerking bij. In de buurt zijn veel rode gebakken gevelstenen die het karakteristieke buurtgevoel van Pijlsweerd weergeven. Volgens indieners zijn de gevelafwerkingen van de Oudenoord een bonte verzameling van stijlen waar geen eenheid in is. Met nog een afwijkende gevelafwerking zal de Oudenoord volgens indieners nooit de eenheid en samenhang krijgen waar de gemeente Utrecht ook naar op zoek is.

Reactie:

De Commissie Welstand en Monumenten adviseert het college van burgemeester en wethouders over aanvragen van een omgevingsvergunning. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeelt de commissie het uiterlijk, inclusief plaatsing in zijn omgeving, en de zichtbare kwaliteit van het bouwwerk. Dit doet zij op basis van de criteria in de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht'. Het gebouw is onderdeel van een grotere ontwikkeling en is destijds als een ensemble gepresenteerd. De context is aan de welstandscommissie getoond en is meegenomen in de advisering. Ook is de bemonstering destijds aan de welstandscommissie getoond. De commissie is akkoord met het bouwplan, mits het hekwerk in staal wordt uitgevoerd.

Onderhoud groenvoorziening Otterstraat/Oudenoord

Op de plattegronden zijn zeer beperkte groenstroken getekend aan de zijde van de Otterstraat, de Oudenoord en de Stroomstraat en indieners vragen wat de invulling wordt van deze groenstroken en hoe onderhoud gepland wordt. Volgens indieners leert de ervaring dat dit soort kleine groenstroken al op korte termijn een vieze en slecht onderhouden indruk kunnen geven.

Reactie:

Deze stroken groen zijn op verzoek van de gemeente toegevoegd om groen in het straatbeeld te realiseren. De exacte invulling hiervan wordt nog samen met Woonin (voorheen Mitros) uitgewerkt. Aan de Otterstraat is het de bedoeling dat de groenstrook gebruikt wordt voor het aanplanten van klimop die op de onderste bouwlaag de ruimte krijgt om tegen de gevel aan te groeien. De groenstroken worden door Woonin onderhouden.

Uitbreiding gemeenschappelijke voorzieningen

De 52 woningen zorgen voor een grotere druk op gemeenschappelijke voorzieningen zoals voorzieningen voor de inzameling van huisvuil, glas en papier. Deze zijn nu al regelmatig vol. Indieners vragen waar nieuwe voorzieningen worden gepland en wanneer deze worden geplaatst.

Reactie:

Er worden twee extra ondergrondse restafvalcontainers geplaatst in de Stroomstraat en Otterstraat. Het is nog niet precies bekend wanneer deze worden geplaatst.

Heien

Indieners verwachten dat er voorafgaand aan de bouw een schouw wordt gedaan van de woning i.v.m. heien.

Reactie:

De aannemer zal bij direct aanwonenden een schouw laten plaatsvinden door een extern bureau. Verder heeft de aannemer aangegeven informatie te verstrekken aan de buurt waar zij zich kunnen melden als ze schade zien ontstaan.

Verder verwijzen wij naar onze reactie bij zienswijze 2 onder het kopje "Heien".

Overlast tijdens bouw

Tot slot zien indieners graag een plan waarin wordt beschreven hoe de overlast tijdens de bouw, van bijvoorbeeld geluidsoverlast, vuil en parkeerdruk, tot een minimum wordt beperkt.

Reactie:

Bij de reactie op zienswijze 2 onder het kopje "Heien" wordt het concept BLVC-plan beschreven. In aanvulling daarop merken wij op dat het concept BLVC-plan in paragraaf 4.3 het volgende aangeeft.

"4.3 Parkeren bouwplaatspersoneel

De projectlocatie ligt in de betaald parkeerzone op de grens van zone A2 en B1. Het is in deze omgeving niet toegestaan om buiten de bouwhekken buiten de parkeervakken te parkeren.

Een bouwproject kan een grote impact op de omgeving hebben als er niet is nagedacht over parkeerplaatsen voor bouwplaatspersoneel. Normaal gesproken is de meest wenselijke oplossing om in de bouwplaatsinrichting binnen de bouwhekken ruimte op te nemen waar personeel kan parkeren. Bij binnenstedelijke projecten moeten werkzaamheden worden uitgevoerd in een beperkt gebied en is het al uitdagend genoeg om de keet, steiger en materiaalopslag binnen de hekken te houden. Het parkeren in de wijk rondom een bouwlocatie is bij binnenstedelijke gebieden onwenselijk in verband met de hoge parkeerdruk die er vaak is in oudere wijken en de impact die deze extra gebruikers geven op de leefbaarheid.

Plegt-Vos wil faciliteren in een oplossing die zorgt voor minder parkeerdruk rondom de bouwplaats en minder parkeerkosten voor de bouwplaatsmedewerkers. Er is gekeken naar parkeerterreinen buiten de betaald parkeerzones met enige overcapaciteit overdag en op een afstand tot 2 kilometer vanaf de projectlocatie. Bij deze parkeerterreinen worden leenfietsen geplaatst die gehuurd kunnen worden door gebruik te maken van een app. Alle bouwplaatsmedewerkers zullen expliciet worden geïnformeerd over deze mogelijkheid. Na afronding van het project worden deze fietsen weer afgevoerd. Deze oplossing is door Plegt-Vos ook al bij een aantal andere projecten in het centrum van Utrecht toegepast (projecten Ooglijdersgasthuis en Vrouwjuttenhof).

Op dit moment lijken de volgende locaties geschikt:

- Parkeerterrein Royaard van den Hamkade (1,5 km afstand, gratis parkeren)*
- Sportpark Loevenhoutsedijk (1,5 km afstand, gratis parkeren)*

In bijlage 5 zijn de locaties van de parkeerterreinen aangegeven en de fietsroutes naar de projectlocatie."

Over vuil merkt het concept BLVC-plan in paragraaf 5.4 het volgende op.

“5.4 Afval

Om de leefbaarheid te kunnen waarborgen dienen er op de bouwplaats en in de directe omgeving maatregelen getroffen te worden met betrekking tot afval. De onderstaande maatregelen zullen worden nageleefd om dit te kunnen waarborgen:

- Plegt-Vos is verantwoordelijk dat zwerfvuil wordt voorkomen en dat dit wordt opgeruimd. Dit geldt zowel voor binnen de hekken als buiten de hekken. Dit heeft betrekking tot het vuil wat afkomstig is van de werkzaamheden op de bouwplaats. Dagelijks dienen de werkplekken op het bouwterrein opgeruimd te worden. Tevens dient er regelmatig controle gehouden te worden op de directe omgeving;*
- Indien er vuil, afkomstig van het bouwterrein, in het water terecht komt, dient Plegt-Vos dit wekelijks te verwijderen;*
- Op de bouwplaats worden tijdens de fases met grondverzet, voorzieningen getroffen om het bouwverkeer ‘schoon’ van de bouwplaats weg te laten rijden. Indien de omliggende wegen hierdoor toch worden vervuild, dient de vervuiling zo snel mogelijk opgeruimd te worden;*
- Plegt-Vos draagt zorg om vuilcontainers en andere voorzieningen te treffen om de verwerking van afval te kunnen faciliteren.”*

Over geluidshinder merkt het concept BLVC-plan in paragraaf 5.1 het volgende op.

“5.1 Geluidshinder

Gedurende de gehele realisatie zullen er werkzaamheden plaats vinden. Bij deze werkzaamheden zou er geluidshinder ondervonden kunnen worden. Om de overlast zo veel mogelijk te beperken, worden lawaaierige werkzaamheden zo veel mogelijk beperkt en op geluidsarme wijze uitgevoerd.

(...)

Op voorhand zijn de volgende werkzaamheden gesignaleerd die zeer lawaaierig kunnen zijn:

- Sloopwerkzaamheden*
- Heiwerkzaamheden*

De palenfundering wordt uitgevoerd in de vorm van geboorde palen. Dit is een uitvoeringsvorm die veel minder geluid produceert waardoor de hinder voor omwonenden wordt beperkt.

Voor de sloopwerkzaamheden zijn geen alternatieven die zorgen voor een significante beperking van de geluidshinder.”

Wij zijn van oordeel dat aanvrager hiermee voldoende aantoont dat nadelige hinder voor de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Verder merken wij nog op dat aanvrager zal moeten voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie:

Zienswijze 4 leidt niet tot wijzigingen aan de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 5

Indiener geeft een zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan.

Gevelhoogte

In de brief op de reactie op de ingediende zienswijze staat in de paragraaf 'Stedenbouwkundige motivering plan' dat het 'ruimtelijk wenselijk' is om aan de Oudenoord-zijde een aangesloten ruimtelijk front te realiseren (van vijf woonlagen). 'Ruimtelijke wenselijkheid' vindt indiener geen inhoudelijk argument en bij het creëren van een gevelfront van vijf woonlagen wordt voorbij gegaan aan het feit dat de aangrenzende woningen in de Otterstraat slechts drie woonlagen hebben. De ingang van de toch al smalle Otterstraat wordt op die manier donker, claustrofobisch en onaantrekkelijk en het karakter van de straat geweld aangedaan. Bij de Stroomstraat is wel nagedacht over aansluiting van het nieuwe pand op de bestaande bouw, waarom niet bij de Otterstraat?

Reactie:

Wij verwijzen naar de reactie onder het kopje "Gevelhoogte" van zienswijze 4 en naar de stedenbouwkundige onderbouwing onder het kopje "Artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor kan niet toegepast worden" van zienswijze 1. Hierbij merken wij op dat de situatie ten opzichte van de bestaande situatie gaat veranderen, maar dat het appartementengebouw goed inpasbaar is op deze locatie, ook ten opzichte van de breedte van de Otterstraat.

Berlage

Het idee om de gevel op te trekken langs de Oudenoord zou (in het oorspronkelijk uitwerkingsplan hoek Oudenoord-Otterstraat-Stroomstraat) overeenkomen met het plan dat Berlage ontworpen heeft. Indiener geeft aan dat dit plan meer dan 100 jaar geleden is bedacht. Inmiddels zijn de behoeftes van bewoners en denkbeelden in de wereld zodanig veranderd dat dit ontwerp volgens indiener oud en achterhaald is. In de as van Berlage ontbreken al delen, waarom wordt vastgehouden aan dit ouderwetse plan? De Oudenoord dat door stenige gevels een nóg onpersoonlijker en onvriendelijker karakter krijgt dan het nu al heeft. De toename van het aantal stenen gevels draagt bij aan de hittestress in de zomer waar dit deel van de stad mee te maken heeft.

Reactie:

In het weefsel van de wijk is de Oudenoord een bijzondere straat met een royale breedte en aan weerszijden gebouwen die de straat begeleiden. De Oudenoord maakt deel uit van de grote structuur in Utrecht Noordwest: de As van Berlage. Deze verbindt de binnenstad met de wijken Pijlsweerd, Ondiep en Zuilen en loopt door tot Maarssen. Hoewel de Stenvork rond 1925 is aangelegd op basis van een plan door de bekende (steden)bouwkundige H.P. Berlage en L.P. Holsboer wordt hier nog steeds waarde aan toegekend. Stedenbouwkundig gezien is de Oudenoord van een hogere orde dan de achterliggende bebouwing. Hierdoor is het stedenbouwkundig van belang dat het appartementengebouw aan de Oudenoordzijde aansluit op de andere gebouwen en de Oudenoord mee begeleidt. De bouwhoogte van 15 meter aan de Oudenoord zijde is ook in de uitwerkingsregels opgenomen.

In de bestaande situatie is de parkeerplaats volledig verhard. Hier komt een appartementengebouw met een vergroend binnenterrein voor terug.

Binnentuin

Indiener verwijst naar de tekst in paragraaf 5.15: "De Oudenoord is in combinatie met de bebouwing nogal versteend. Het huidige parkeerterrein draagt niet bij aan de ambitie voor meer groen in Pijlsweerd. Het binnenterrein wordt flink vergroend, ook is er ruimte voor een gemeenschappelijke tuin.". Indiener geeft aan dat de binnentuin niet zichtbaar is vanaf de weg, deze valt af wat betreft groenbeleving voor omwonenden. Volgens indiener is het de vraag of de

openbare tuin toegankelijk wordt voor omwonenden. Bij de binnentuinen in Zijdebalen staat ook een groot hek. Flink vergroend is niet concreet gemaakt. Indiener geeft aan dat de getoonde afbeelding met verharde paden, gras en een boom er weinig hoopvol uitziet.

Reactie:

De binnentuin is in eerste instantie bedoeld voor het creëren van een prettige woonomgeving voor de nieuwe bewoners, dus wordt nu niet openbaar. Wel is de afweging meegegeven om in de toekomst te kijken of het alsnog interessant is om de binnentuin een meer open karakter te geven. Een aantal woningen zal in de nieuwe situatie wel zicht hebben op het binnenterrein. Daarnaast komen er aan de zijde van de Otterstraat, de Oudenoord en de Stroomstraat groenstroken, die kunnen bijdragen aan de groenbeleving van omwonenden. Het is niet mogelijk om het binnenterrein geheel te vergroenen, omdat er op het binnenterrein een transformatorhuisje van Stedin staat, die door een monteur onderhouden moeten kunnen worden met vervoer (hiervoor geldt een recht van overpad). Daarnaast is van belang dat de toegankelijkheid en het gebruik van de fietsenberging door onder andere het aanleggen van een pad wordt gestimuleerd. In de bestaande situatie is het parkeerterrein volledig verhard. Door het aanleggen van de groenstroken en de binnentuin, komt er in de nieuwe situatie meer groen.

Klimaat

In het kader van de klimaatcrisis zou volgens indiener het vergroenen en verduurzamen van de stad bovenaan de lijst met doelstellingen van de gemeente Utrecht moeten staan. Het neerzetten van een flat met vijf bouwlagen waarin groen niet zichtbaar is voor omwonenden en waar in het ontwerp van het gebouw zelf geen rekening gehouden is met groen (groene gevels, groene daken etc.) past hier volgens indiener niet in. De ontwikkelaar heeft tijdens een bijeenkomst toegezegd te kijken naar groene gevels, groen daken en andere middelen van vergroening. In het ontwerp is daar niks van terug te zien.

Indiener verwijst naar paragraaf 2.3.1 waarin staat dat door het aanleggen van een binnentuin bijgedragen wordt aan de klimaatdoeleinden. Indiener geeft aan dat het versteende oppervlak juist vergroot wordt door het plaatsen van een stenen complex. Indiener heeft een berekening gemaakt waarbij alle geveloppervlaktes van het nieuwe gebouw bij elkaar worden opgesteld. Daaruit blijkt dat de oppervlakte aan steen meer dan verdubbeld wordt in vergelijking met het verharde oppervlak in de bestaande situatie. Volgens indiener is de huidige situatie ongeveer 1.372 m² verhard en in de nieuwe situatie 2.849 m². Indiener heeft de berekening als bijlage bij de zienswijze toegevoegd.

Reactie:

We vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Het toevoegen van sociale huurwoningen, waar een groot tekort aan is in Utrecht, is dan ook een belangrijke doelstelling. Hoewel er in verticale zin meer stenen op de locatie worden toegevoegd, wordt de locatie ten opzichte van de bestaande situatie ook vergroend door het aanleggen van de binnentuin en de groenstroken aan de Oudenoord, de Stroomstraat en de Otterstraat. Aan de Otterstraat is het de bedoeling om de groenstrook te gebruiken voor de aanplant van klimop die op de onderste bouwlaag de ruimte krijgt om tegen de gevel aan te groeien. Doordat het plangebied in de huidige situatie volledig verhard is en in de toekomstige situatie het verhard oppervlak afneemt, hoeven er geen watercompensatiemaatregelen genomen te worden. Wel moet de voorgenomen ontwikkeling klimaatadaptief worden ingericht. Hieraan stellen het waterschap en de gemeente een aantal eisen die nagekomen moeten worden (zie hiervoor ook paragraaf 5.11 van de toelichting van het uitwerkingsplan).

Conclusie:

Zienswijze 5 leidt niet tot wijzigingen van het ontwerp uitwerkingsplan.

Zienswijze 6

Indieners geven een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning. De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 4.

Reactie:

Voor de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de reacties bij zienswijze 4.

Conclusie:

Zienswijze 6 leidt niet tot wijzigingen aan de ontwerp omgevingsvergunning.