

VERSLAG NOTITIE

Onderwerp : Inloop plannen Nieuwland van Zonjee
Datum : 23 juli 2019 17.00 tot 19.00
Locatie : Meldijk 23 'De Smelterij'
Opgesteld : Bob Nikkessen en Bas Zonjee

Vanaf vijf voor vijf lopen de eerste buurtbewoners binnen . In totaal zijn 13 van de 18 aangeschreven. omwonenden langsgekomen. Deze hebben hun naam, adres en in veel gevallen emailadres op presentielijst (bijlage) ingevuld. De participatie op deze wijze wordt door iedereen gewaardeerd.

De eerst binnengekomen omwonenden melden dat de huidige uitgebrande woning aan het Nieuwland een meter over de grens van het bouwvlak (rooilijn) zou staan. Dit is Zonjee niet bekend. De nieuwe woningen zullen in ieder geval wel op de rooilijn komen te staan, conform bestemmingsplan. De woningen worden niet hoger dan de huidige uitgebrande woning. Overburen maken zich zorgen over bouw volume en afstand tot hun eigen voorgevel.

Aan de hand van een doorlopende presentatie en tekeningen, waarop de verkaveling, plattegronden, bestemmingsplan en impressies, worden de plannen individueel toegelicht. Bas Zonjee, Thom Zonjee, Paul Klaver (bouwkundig medewerker Zonjee) en Bob Nikkessen (projectmanager) zijn aanwezig.

In het algemeen zijn de reacties positief.

De meeste omwonenden zijn bezorgd of er geheid zal worden: de grond is slap. Er zal waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van boorpalen of andere niet-trillende funderingstechnieken.

Het zelfde geldt voor het slopen: de sloper zal gebruik moeten maken van niet-trillende technieken. Voor de sloop zal er een Nul-meting worden gedaan door onafhankelijk bureau.

Op de architectuur van de woningen wordt positief gereageerd: passend in het straatbeeld. Er worden verschillende kleurstellingen getoond. Vrijwel unaniem wordt de voorkeur uitgesproken voor de versie met lichte rode steen en rode dakpannen.

Ook is er waardering voor de parkeeroplossing achter de woningen, op terrein van Zonjee. Al blijft het parkeren en de verkeersbewegingen een punt van zorg.

Ook de 3 huurwoningen op het nu braakliggende terrein Zwarte Jans worden positief ontvangen. Men is blij dat hier eindelijk een goede invulling komt. Alle huurwoningen zijn bedoeld voor de middenhuur: ca € 950 per maand. Deze zouden een andere kleurstelling kunnen krijgen.

De schuur: deze heeft een asbest dak dat te zijner tijd gesaneerd moet worden en is bouwkundig in slechte staat. De nieuwe schuur wordt iets kleiner dan de huidige oude schuur en komt los te staan van de naastliggende woning. Enkele omwonenden spreken hun zorg uit over de twee garagedeuren van de nieuw te bouwen schuur aan het Nieuwland; dit zou tot gevaarlijke situaties kunnen leiden. Deze omwonenden zien liever een blinde gevel en de deuren allemaal aan de zijkant van de schuur. Toegelicht wordt dat ook welstand hier iets over te zeggen heeft. De kleurstelling zou dezelfde moeten zijn als die van de woningen. Het gebruik van de units wordt opslag. Zo is het ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

Globale planning (vooral afhankelijk van de proceduredtijd):

Fase 1 A	
Sloop en bouwrijp maken uitgebrande woning Nieuwland 20	najaar 2019
Nieuwbouw 3 middenhuur woningen Nieuwland 20, 22 en 24	start bouw voorjaar 2020
(Verplichte) asbestsanering en sloop Loods Nieuwland 18	uiterlijk voor einde 2024
Nieuwbouw Loods – opslag eenheden 7 kleine verhuurbare units	start bouw voorjaar 2020
Fase 1 B	
Bestemmingsplanbijstelling Zwarte Jans	medio 2020
Nieuwbouw 3 middenhuur woningen nr 12a, 12b en 14	start bouw eind 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht

Nummer: **WABO1901407**

De laatste omwonenden vertrekken om 18.45

Datum: **19 februari 2021**