

Twee kolommenstuk Bouwenvelop F.C. Dondersstraat 65

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Samenvatting ingediende reacties
- 3 Aanpassingen bouwvelop
- 4 Reacties en beantwoording
- 5 Brief bewonerscomité Ooglijdersgasthuis aan college

1 Inleiding

Driestar BV is sinds 2011 eigenaar van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen. Een deel van de gebouwen is rijksmonument. Het complex ligt aan de F.C. Dondersstraat en werd de afgelopen jaren verhuurd aan Hogeschool Utrecht. Dit contract is eind 2015 beëindigd. Voor de toekomst wordt ingezet op wonen, waarbij de monumentale bebouwing behouden blijft. Het plan betreft deels transformatie en deels sloop/nieuwbouw. De monumentale gebouwen zullen worden getransformeerd. Hierin worden circa 34 appartementen gerealiseerd. Aan de Cornelis Evertsenstraat wordt de bestaande bebouwing gesloopt en komen er circa 11 grondgebonden woningen. Hieronder komt een tweelaagse ondergrondse stallingsgarage voor auto's ten behoeve van alle toekomstige woningen. Op de hoek Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgstraat komen circa 6 appartementen. In het paviljoen op het binnenterrein worden circa 4 woningen gemaakt.

In november 2015 is het startdocument FC Dondersstraat 65 (voormalig Ooglijdersgasthuis) vastgesteld. Tussen december 2015 en juni 2016 is er door de gemeente en Driestar BV (de eigenaar van het gebouw) gewerkt aan een bouwenvelop. Dit is gebeurd in overleg met omwonenden (participatieniveau 2 raadplegen). Er is een participatietraject doorlopen met de direct omwonenden. Er zijn drie participatie bijeenkomsten geweest. Op de eerste avond (december 2015) is er bij de omwonenden geïnventariseerd welke wensen, zorgen, vragen en aandachtspunten er zijn. Belangrijke onderwerpen die hier naar voren kwamen waren het parkeren, mogelijke bouwoverlast/schade, het bouwvolume en de nieuwe functie van het complex.

Deze punten zijn meegenomen in het 'tussenresultaat' dat op de 2e participatieavond (maart 2016) is gepresenteerd. Hier hebben omwonenden op gereageerd. De belangrijkste zorgpunten op deze avond waren het bouwvolume (hoogte en situering) in relatie tot de bezonning en privacy van omwonenden en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is de diepte van het bouwvolume aangepast, en zijn er maatregelen bedacht om de privacy van omwonenden te behouden. Ook is al het parkeren opgenomen in een ondergrondse parkeergarage. Positieve reacties gingen over de levendigheid aan de Bleyenburgstraat, het verdwijnen van het lelijke gebouw aan de Cornelis Evertsenstraat en de nieuwe grote appartementen. Deze input is verwerkt en op de 3e bijeenkomst (juni 2016) is het eindresultaat (de bouwenvelop) gepresenteerd.

Naast deze bijeenkomsten is er in de maanden april en mei twee keer gesproken met de bewoners van de C Evertsenstraat en 2 keer gesproken met bewoners van de Alexander Numankade (keukentafelgesprekken). De onderwerpen die hier aan bod zijn gekomen zijn onder andere; het voorafgaand proces, hoogte en situering van de nieuwbouw in relatie tot de bezonning, grootte van de nieuwbouwwoningen, privacy, toegang tot het binnenterrein, grondwater problematiek, parkeren, bomen en voortuinen van de nieuwbouw.

De bouwenvelop heeft gedurende de maand juni ter inzage gelegen. In deze periode hebben de omwonenden zich verenigd in het buurtcomité Ooglijdersgasthuis. Zij hebben een gezamenlijke reactie ingediend op de bouwenvelop. Daarnaast zijn er nog 8 reactie binnengekomen van individuele omwonenden.

2 Samenvatting ingediende reacties

De bouwvelop heeft gedurende de maand juni ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 45 reacties binnengekomen. Een groot deel van de reacties (37) is afkomstig van het “Buurtcomité Ooglijdersgasthuis”. Zij maken zich zorgen over de herontwikkeling die naar hun mening teveel afbreuk zal doen aan de leefbaarheid van de wijk. De belangrijkste zorgen zijn de omvang en de ligging van de nieuwbouw, de toename van de verkeersintensiteit en de risico's voor de bomen, de grondwaterhuishouding en de geluidsoverlast. Daarnaast is het bewonerscomité ontevreden over het doorlopen participatieproces. Dit is beschreven in een brief die juni aan het college is verstuurd (zie hoofdstuk 5). Deze brief is ondertekend door ruim 100 omwonenden. De andere ingediende reacties hebben naast de genoemde onderwerpen met name betrekking op het parkeren, de invulling van het binnenterrein en de inrichting van de openbare ruimte.

De reacties uit de consultatieronde hebben geleid tot een aantal aanpassingen in de bouwvelop. De belangrijkste aanpassing betreft het verlagen van het gebouw op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en de Bleyenburgstraat (één verdieping eraf) en het verlagen van de maximale goot- en nokhoogte van de eengezinswoningen aan de Cornelis Evertsenstraat zijn verlaagd (beide één meter lager).

3 Aanpassingen bouwenvelop naar aanleiding consultatie

- Huidige situatie (2.3); openbare ruimte en groen; aanvulling ten aanzien van de openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt en inrichting van de Cornelis Evertsenstraat.
- Uitgangspunten (3.1); er wordt per bouwdeel specifiek aangegeven wat voor type woningen er zullen komen.
- Uitgangspunten (3.2) ; er wordt aangegeven dat er aan alle zijden van de nieuwbouw een kap gerealiseerd dient te worden.
- Uitgangspunten (3.2) ; er wordt aangegeven dat de maximale hoogte van de hoekbebouwing 3 (in plaats van 4) bouwlagen met kap bedraagt.
- Uitgangspuntenkaart (pagina 15):
 - Verlaging goothoogte eengezinswoningen van 8 naar 7 meter
 - Aanpassing nokhoogte eengezinswoningen van 11 naar 10 meter
 - Aanpassing diepte eengezinswoningen van 13,5 naar 13 meter
 - Verlaging goothoogte hoekbebouwing van 12 naar 10 meter (verdieping eraf)
 - Aanduiding locatie ondergrondse inzameling afval
- Uitgangspunten (3.3) Paviljoen (pagina 16); primaire leefruimtes zijn op het oosten georiënteerd.
- Uitgangspunten (3.4) In de Bleyenburgerstraat worden ondergrondse containers geplaatst.
- Onderbouwing Functies (4.4) Aanwezige voorzieningen zoals die aan de Biltstraat
- Onderbouwing Ruimtelijk (4.5) Onderbouwing hoogte hoekbebouwing
- Onderbouwing Ruimtelijk (4.5) Tekst en conclusie over bezonning naar aanleiding van de lagere bouwhoogtes
- Onderbouwing Ruimtelijk (4.5) Doorsnede plangebied inclusief hoekbebouwing
- Onderbouwing Verkeer en Parkeren (4.6) Tekst over de verkeersafwikkeling
- Onderzoek en haalbaarheid Bomen (5.9) Tekst
- Bijlage Bezonningsstudie (aangevuld)

4 Reacties en beantwoording

	(Reacties waar een B onder staat zijn afkomstig van het bewonerscomité Ooglijdersgasthuis)	
	Bestaande situatie	
1	<p>Allereerst geldt dat in de bouwenvelop – en dus bij de 'basis van de plannen'- feitelijk onjuiste uitgangspunten worden geschetst. Hieronder een aantal voorbeelden:</p> <p>Op pagina 8 van de bouwenvelop staat vermeld: <i>'De openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt heeft een stedelijk karakter met smalle straten'</i>. Dit is feitelijk onjuist (a). Anders dan veel andere vooroorlogse wijken, zoals bijvoorbeeld de Wittevrouwen en de Vogelenbuurt, die bekend staan om hun smalle straatjes, is de Zeeheldenbuurt juist ruim opgezet; brede, lommerrijke straten, waarbij men met name in het Zuidelijke deel van de buurt waar de herontwikkeling gepland is regelmatig vrij uitzicht heeft vanwege het ontbreken van overburen. Opvallend is dat in de bouwenvelop een aantal smallere straten als referentiewordt gebruikt, waaronder een aantal straten aan de Noordzijde van de Zeeheldenbuurt. Deze zijn echter niet representatief voor de wijk, en dan met name het deel waar de herontwikkeling plaatsvindt: in het boek 'De Utrechtse</p>	<p>(a)</p> <p>Op pagina 9 van de bouwenvelop staan foto's van de omliggende straten; de F.C. Dondersstraat, de Alexander Numankade en de Cornelis Evertsenstraat. Deze foto's geven een goed beeld van de huidige situatie.</p> <p>De Zeeheldenbuurt vormt één samenhangend geheel. In bijlage 3 van de bouwenvelop zijn straatprofielen van straten aan de noordzijden én aan de zuidzijde van de Zeeheldenbuurt weergegeven . Omdat de noordzijde wat groter is dan de zuidzijde zijn er daaruit wat meer straten opgenomen.</p> <p>De openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt heeft een stedelijk karakter. De smalle straten bevinden zich inderdaad meer in het noordelijk deel van de buurt. In tegenstelling tot het noordelijk deel van de Zeeheldenbuurt, hebben de woningen in het zuidelijk deel inderdaad vaak voortuinen. Bomen in de straat komen wisselend voor.</p> <p>De tekst in de bouwenvelop wordt aangevuld, waarbij het noordelijk deel en het zuidelijk deel van de Zeeheldenbuurt specifieker worden beschreven. Het woordje 'smal' dat met name van toepassing is op het noordelijk deel, wordt geschrapt.</p>

	<p>wijken', deel Noordoost, staat op pagina 141 dat de huizen aan de zuidzijde van de Zeeheldenbuurt, aan de kant van de Biltstraat, luxueuzer zijn dan die in het Noorden. Dit verschil tussen Noord- en Zuidzijde van de Zeeheldenbuurt ziet men bijvoorbeeld ook terug in het feit dat de huizen in het zuidelijke deel, zonder uitzondering een voortuin hebben, daar waar dit in het noordelijke deel niet het geval is. Als bijlage 2 is een kopie van pagina 141 bijgevoegd.</p> <p>(b) In het citaat uit de bouwvelop (eveneens pagina 8) staat : <i>'Doordat de parkeerplaatsen in de Cornelis Evertsenstraat smal zijn wordt schuin op de stoep geparkeerd. Dit belemmert de doorgang voor voetgangers en beperkt de verblijfskwaliteit.</i> Het is juist dat deels op de stoep geparkeerd wordt (overigens niet schuin), maar de stoep is dermate breed dat voetgangers niet in het minste worden belemmerd. Van beperking van de verblijfskwaliteit is überhaupt geen sprake. Dit blijkt alleen al uit het feit dat deze brief (mede) is ondertekend door de 'verblijvers' van de Cornelis Evertsenstraat: zij ondervinden géén hinder.</p> <p>B</p>	<p>De Cornelis Evertsenstraat heeft een breedte van circa 3.50 meter (eenrichtingverkeer) met aan weerszijde smalle parkeerstroken (circa 1.50 meter). Geparkeerde auto's aan de zuidzijde staan regelmatig gedeeltelijk op de stoep. De maatvoering van de parkeerstroken voldoet niet aan de standaard zoals die in Utrecht worden gehanteerd voor een goede inrichting van de openbare ruimte.</p> <p>Het parkeren op de stoep is ongewenst.</p>
2	<p>Op pag. 24 staat ten aanzien van de bezonning dat de huidige bewoners van de Cornelis Evertsenstraat in hun achtertuinen het hele jaar zon zouden hebben. Ook dit is pertinente onzin: de achtertuinen liggen op het Noorden en</p>	<p>De huidige bewoners hebben een deel van het jaar zon in hun achtertuin. De tekst in de bouwvelop komt op dit punt niet overeen met de bezonningsstudie. Dit zal worden aangepast.</p>

	<p>mede door de hoogte van de woningen is er slechts gedurende ongeveer de helft van het jaar zon in de tuin. De bewoners van de Cornelis Evertsenstraat zijn voor de zon grotendeels afhankelijk van de voorkant. Om die reden hebben vrijwel alle bewoners een bankje aan de voorzijde geplaatst bijlage 3.</p> <p>B</p>	
3	<p>Bij de bezonningsstudie uit de bouwvelop zijn de verkeerde uitgangspunten gehanteerd. Zo is bijvoorbeeld als maatgevende datum 21 maart als 'korte dag' aangehouden, terwijl dit normaal gesproken 19 februari is. Het hanteren van een foutieve datum leidt in dit geval – dus ten onrechte – tot een positiever beeld dan wanneer de juiste datum gehanteerd zou zijn. Hetzelfde geldt voor de gehanteerde tijdstippen (08:00 uur en 12:00 uur). Daarnaast zijn de gevolgen voor de Buys-Ballotstraat- volstrekt ten onrechte – niet meegenomen in de bezonningsstudie en laten sommige plaatjes een rooskleuriger beeld zien (met name van het effect van de woontoren) dan in werkelijkheid het geval zal zijn. Voor de Alexander Numankade geldt dat bij realisatie van woontoren, opbouw op het rijksmonument en verhoging van de Cornelis Everstenstraat i) de ochtendzon volledig zal worden geblokkeerd voor beletage en souterrain en voor een deel van de huizen ook de verdieping erboven en ii) het uitzicht op lucht voor sommige bewoners volledig zal worden ontnomen.</p>	<p>De uitgangspunten kloppen; de data en de tijdstippen komen overeen met de data en tijdstippen die de gemeente gebruikt bij het opstellen van bezonningsstudies. De bezonningsstudie geeft een goed beeld.</p> <p>De aangepaste bezonningsstudie brengt ook de Buys Ballotstraat in beeld. De bezonningsstudie toont aan dat een paar woningen aan de Buys Ballotstraat in het voor- en najaar 's aan het eind van de dag ongeveer 2 uur minder zon hebben als gevolg van de nieuwbouw. Tussen de bebouwing aan de Bleyenburgstraat en de Buys Ballotstraat staan (aan weerszijde van het spoor) twee rijen platanen. Deze bomen hebben een forse omvang en de kronen van de bomen steken boven de bebouwing uit. De bomen zorgen voor forse schaduwen op de gevels. Daardoor zullen de woningen aan de Buys Ballotstraat in de praktijk alleen hinder ondervinden in de periode dat er nog geen blad zit op de bomen, dat is ongeveer vanaf februari tot mei.</p> <p>Voor een deel van de woningen aan de Alexander Numankade geldt dat rond 8 uur 's ochtends met name in het voor- en najaar sprake van een vermindering van de bezonning van het onderste deel van een paar woningen aan de Alexander Numankade. Dit is echter van beperkte duur. Om 10:00 uur zijn er geen nadelige effecten meer.</p>

	B	
4	<p>Op pagina 20 van de bouwvelop staat dat typerend voor de Zeeheldenbuurt zou zijn dat hoekbebouwing soms afwijkt in architectuur. Vervolgens laat een aantal nogal suggestieve foto's op pagina 19 hoekpanden zien die – volstrekt ten onrechte – hoger lijken dan de andere panden in de straat. 'Lijken', want de foto's zijn van onderen genomen en de werkelijkheid is dat deze hoekpanden weliswaar afwijkend in architectuur zijn, maar niet hoger dan de naastgelegen woningen. In de bouwvelop wordt een onjuist/vertekend beeld van de wijk geschetst en daarmee tracht men de buitenproportioneel hoge woontoren die gepland staat op de hoek Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgerstraat, te rechtvaardigen. Een juiste en volledige weergave van de feiten laat echter zien dat verreweg de meeste straten in de Zeeheldenbuurt eindigen op een eindwoning die zowel qua architectuur als qua grootte identiek is aan de andere woningen in de straat (zie bijlage 5).</p> <p>B</p>	<p>Op pagina 20 van de bouwvelop staat de hoekbebouwing soms afwijkt in de architectuur. Daarmee wordt er niks gezegd over de hoogte van de bebouwing. De hoekbebouwing wijkt soms in architectuur af van de aangrenzende woningen, maar er is altijd sprake van een samenhangend beeld. Deze samenhang is ook voor de nieuwbouw uitgangspunt.</p> <p>De foto's op pagina 19 tonen een impressie van de karakteristiek van de Zeeheldenbuurt. Deze gaan niet speciaal over hoekbebouwing.</p> <p>De afweging om voor de hoekbebouwing een hogere bouwhoogte toe te staan is van stedenbouwkundige aard om een geleidelijke overgang te maken van het hoge en grote voormalig Ooglijdersgasthuis naar de omliggende eengezinswoningen. De ligging op de hoek van het bouwblok en aan de brede Oosterspoorbaan maakt een hoger bouwvolume hier stedenbouwkundig verklaarbaar.</p> <p>Naar aanleiding van de aangevulde bezonningsstudie is de hoogte van de hoekbebouwing aangepast. Er gaat een verdieping van het gebouw af. De nieuwe goothoogte wordt 10 meter.</p>
5	<p>Het is evident dat de geciteerde passages zijn opgenomen om een voorgenomen versmalling van de Comelis Evertsenstraat c.q. vergroting van het bouwvolume te rechtvaardigen. Echter, een reële weergave van de feiten laat zien dat in de feitelijke situatie zo'n rechtvaardiging niet kan worden gevonden.</p>	<p>Dit is niet juist. Zie antwoord hierboven.</p> <p>In de bouwvelop zit een goede beschrijving van de huidige situatie van de Zeeheldenbuurt. Er is geen sprake van</p>

	<p>Voorgaande laat zien dat sprake is van een doelredenering: er worden onjuiste feiten/uitgangspunten geschetst die de plannen moeten ondersteunen. Echter, de basis rammelt en op een wankelende basis kunnen geen juiste/deugdelijke besluiten worden genomen.</p> <p>Voor de in de bouwvelop opgenomen foto's valt sowieso op dat er een selectie is gemaakt die de herontwikkelaar goed uitkomt. Evengoed had een andere selectie gemaakt kunnen worden die een heel ander beeld geeft van de huidige situatie van de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat en kenschets van de Zeeheldenbuurt. Een ander beeld dat veel beter past in de beleving van de huidige bewoners van de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat/Alexander Numankade, namelijk het open en lichte karakter van de Cornelis Evertsenstraat, een straat waar veel Utrechters vanwege het prettige karakter ervan graag en veel doorheen fietsen en genieten van een ijsje van Roberto's doorheen wandelen (dit laatste ook veel op de stoep aan de kant waar de nieuwbouw gepland is en waarvan in de bouwvelop ten onrechte de indruk wordt gewekt dat het geen prettige verblijfsruimte zou zijn).</p> <p>B</p>	<p>een doelredenering.</p> <p>De bouwvelop is geschreven door de gemeente en niet door de ontwikkelaar. Er staat een duidelijke foto van de Cornelis Evertsenstraat op pagina 9 die het open en lichte karakter goed weer geeft. Ook staat er een grote afbeelding van het huidige straatprofiel op pagina 17.</p>
	<p>Functie</p>	
<p>6</p>	<p>Het plan past niet in de huidige bestemming: 'Maatschappelijke doeleinden'. Een wijziging van het bestemmingsplan - van</p>	<p>De gemeente heeft niet onderzocht of een maatschappelijke functie hier realiseerbaar is. Dat hoeft ook niet, want dit past in het huidige bestemmingsplan. De gemeente staat positief ten opzichte van de nieuwe functie wonen. Deze past goed in de omgeving en sluit aan op de speerpunten van de Woonvisie.</p>

<p>'Maatschappelijk' naar Wonen' - is noodzakelijk. Driestar geeft aan dat zij genoodzaakt zou zijn om de switch van maatschappelijk naar wonen te maken, omdat maatschappelijke functie niet realiseerbaar zou zijn, hetgeen door de gemeente wordt onderschreven. Omwonenden plaatsen grote vraagtekens bij deze stelling. Meerdere malen is gevraagd om - onderbouwd - inzichtelijk te maken welke pogingen zijn ondernomen om een ontwikkeling (of eenvoudige verhuur) binnen de bestaande bestemming te realiseren. Driestar geeft aan met verschillende partijen te hebben gesproken, maar daarbij blijft onduidelijk de voorwaarden waartegen het Ooglijdersgasthuis is 'aangeboden' bij maatschappelijke instellingen. Van verschillende kanten hebben omwonenden vernomen dat Driestar het Ooglijdersgasthuis indertijd heeft verkregen tegen een koopsom die dermate hoog ligt (zie bijvoorbeeld bijlage 6, pagina 3 en 4) dat exploitatie binnen een maatschappelijke bestemming minder rendabel is. Bij de ontwikkeling van woningen kan een vele malen beter rendement worden gerealiseerd.</p> <p>Dit betekent dat i) Driestar bij aankoop wist of had moeten weten dat exploitatie binnen de bestaande bestemming minder rendabel zou zijn en ii) de gemeente - door mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging - Driestar helpt een probleem op te lossen, waarvan omwonenden zich sterk afvragen of dit de taak van de lokale overheid is. Daar komt bij dat het voorgenomen bouwvolume - afgezet tegen</p>	<p>Het gaat heel ver om inzicht te vragen in de financiële afwegingen hiervan. Dit is aan de initiatiefnemer. Voor diverse potentiële gebruikers zijn studies verricht, waarbij soms minimale maar ook grotere aanpassingen zijn geschetst en doorgerekend. De ideale combinatie tussen gebruiker en gebouw is toen niet gevonden.</p> <p>Er is sprake van een toename van het bouwvolume. Het huidige bouwvolume aan de Cornelis Evertsenstraat is circa 9000 m³, het toekomstige bouwvolume aan de Cornelis Evertsenstraat is circa 10.600 m³.</p> <p>Dit zien wij anders. In het huidige plan wordt voldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Het grotere bouwvolume leidt inderdaad voor een aantal omwonenden tot afname van de bezonning (alleen in de winter gemiddeld 2-4 uur per dag) en een iets smallere straat. Daar staan een aantal positieve punten tegenover; een aantrekkelijker straatbeeld als gevolg van een betere inrichting en open en uitnodigende bebouwing, minder parkeerdruk dan in de huidige situatie en meer zekerheid omtrent de invulling van de bebouwing.</p> <p>Naar aanleiding van deze reacties is de bouwvelop aangepast; de hoogte van de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat is verlaagd naar een goot- en nokhoogte van 7 en 10 meter. Zie verder onder punt 8 .</p>
--	---

	<p>de huidige bouw- dermate toeneemt (waarover hieronder meer) dat Driestar feitelijk twee - enorme -voordelen bij deze ontwikkeling heeft: 1. de switch van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming (en dus toename rendement) en 2. toename bouwvolume (nogmaals toename rendement). Het is om die reden dat omwonenden bij gemeente en Driestar hebben aangedrongen/aangegeven: kan het niet ietsje minder? Daarbij wordt verwezen naar de gemarkeerde passage in bijlage 6, waarin wordt vermeld dat bij realisering van woningen tot 170 m2 met een waarde van € 500.000 per woning, sprake zou moeten zijn van een renderende ontwikkeling. Volgens de bouwvelop wordt ingezet op veel grotere woningen en Driestar heeft aangegeven dat de woningen ieder ca € 1 mio zouden moeten opleveren. Dat Driestar streeft naar winstmaximalisatie is haar goed recht, maar niet wanneer dat te veel ten koste gaat van de omwonenden. De omwonenden hebben vernomen dat de gemeente graag/liever woningbouw ziet dan ontwikkeling binnen de bestaande bestemming. Wat daar ook van zij: de voordelen van Driestar (verhoogd rendement) zijn onevenredig groot als deze worden afgezet tegen de nadelen van de omwonenden.</p> <p>B</p>	
7	<p>Blz 20 4.4 Functies - Op welke aanwezige buurtfuncties wordt gewezen?</p>	<p>Met de genoemde functies wordt bedoeld de aanwezige voorzieningen zoals die aan de Biltstraat.</p>
	<p>Bouwvolume</p>	

8	<p>Langs deze weg willen wij graag reageren op de bouwenvelop.</p> <p>Allereerst: De bouwenvelop is uitermate informatief en wij onderschrijven het gestelde van twee woonlagen (exclusief zolder/overkapping) voor de nieuwbouw in onze straat. Ook hebben wij de afgelopen (buurt- en belangstellenden)bijeenkomsten op prijs gesteld.</p> <p>Voor ons als bewoners van de C. Evertsenstraat spelen 2 zaken een heel grote rol. Dit zijn de hoogte van de nieuwbouw in onze straat en de breedte van de straat, dwz de afstand tussen de huizen.</p> <p>Indien de architect en de project-ontwikkelaar de in de concept bouwenvelop genoemde grenzen geheel benutten dan vermindert ons woongenot aanzienlijk. Dit komt door drie dingen: Minder zon (a) in onze woning - gedurende een bepaalde periode helemaal geen zon meer in onze zitkamer begane grond, terwijl we dat nu wel hebben! - minder licht in de straat en een nauwere, meer beklemmende straat. Samengevat: Minder zon, minder licht en minder ruimte.</p> <p>Wij begrijpen dat de projectontwikkelaar gelegenheid moet krijgen mooie en goed verkoopbare woningen te realiseren en dat de gemeente er belang aan hecht dat de stad kan groeien. Het is daarom goed te verdedigen dat wij een behoorlijk periode van bouw-overlast zullen moeten doorstaan en ook dat onze buurt</p>	<p>a.</p> <p>Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in de zomer, het voorjaar en het najaar nagenoeg geen negatieve consequenties voor omwonenden zijn ten aanzien van bezonning. De schaduw als gevolg van de hogere bebouwing aan de Cornelis Evertsenstraat valt dan in de straat en raakt de omliggende bebouwingen tuinen slechts in geringe mate. In de winter is het effect groter. Een deel van de woningen aan de Cornelis Evertsenstraat heeft dan minder zon op de voorzijde van de woning. Dit betreft met name de begane grond en eerste verdieping.</p> <p>Om de verslechtering als gevolg van de schaduwwerking te verminderen is de hoogte van de nieuwbouw van de grondgebonden woningen aangepast; de goot- en nokhoogte aan de voorzijde zijn verlaagd van 8 en 11 meter naar 7 en 10 meter.</p> <p>Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen en eisen waaraan het de bouwenvelop ten aanzien van bezonning voor de bebouwing moet voldoen. Gezien het feit dat het gaat om een enkele maanden per jaar en er in de rest van het jaar wel sprake is van een goede bezonnings situatie (mede door de diepe tuinen) wordt deze situatie niet als 'onevenredig nadelig' beschouwd. In een stedelijke situatie is immers niet altijd te voorkomen dat er in de winterperiode situaties zijn waarbij er geen of weinig zon op de gevel van een woning valt. Als gevolg van de verlaging van de goot- en nokhoogte voldoet de nieuwe situatie bovendien aan de 'lichte' richtlijn van de TNO; ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.</p> <p>b.</p> <p>Het uitgangspunt in de bouwenvelop was dat voor de nieuwe eengezinswoningen wordt aangesloten bij de bestaande hoogte- en massa-opbouw van de woningen aan de overzijde van de Cornelis Evertsenstraat. Goot- en nokhoogte van deze bebouwing is respectievelijk 8,5 en 11 meter. Naar aanleiding van deze reacties is dit aangescherpt en is de maximale hoogte van de nieuwe eengezinswoningen verlaagd. Hiermee worden de nieuwe eengezinswoningen minder hoog dan de bestaande woningen aan de noordzijde van de Cornelis Evertsenstraat.</p> <p>Het voornemen is woningen te maken passend bij het karakter van de buurt. Ruime verdiepingshoogten passen daarbij. Een gemiddelde maat voor een verdiepingshoogte is circa 3 meter (inclusief vloerconstructie). De goothoogte voor de nieuwe eengezinswoningen is verlaagd naar maximaal 7 meter. Dit is ruimtelijk zeer acceptabel en passend in de stedenbouwkundige opzet van de buurt.</p> <p>Een kap past bij de opzet en karakteristiek van de wijk. De maximale hoogte voor de kap is bepaald op 3 meter. Door de helling van de kap zal de bouwmassa als minder aanwezig worden ervaren.</p> <p>c.</p>

	<p>drukker zal worden. Minder goed is het te begrijpen wanneer ons woongenoot permanent achteruit zal gaan door minder zon, minder licht en minder ruimte.</p> <p>Daarom vragen wij u niet al te veel af te wijken van de afmetingen van de huidige bouw in onze straat. Dat wil zeggen: 7 meter hoogte (b) en een straatbreedte (c) tussen de huizen van meer dan 17.50 meter. Ons huis is aan de voorkant niet veel hoger dan 10 meter.</p> <p>Twee bouwlagen van elk 2.50 meter met daarop een zolder van 2.50 meter (d) geeft bij elkaar 8 á 8.50 meter hoogte en dat lijkt ons het maximaal haalbare. Wij zouden u en de projectontwikkelaar erkentelijk zijn bij het honoreren van onze wensen.</p>	<p>Een analyse van alle straten in de Zeeheldenbuurt (tussen Oosterspoorbaan, Biltse Grift en Zwarte Water) laat zien dat de breedte varieert van 10 meter in straten zonder voortuin (bijvoorbeeld Van Brakelstraat) tot maximaal ongeveer 17.50 meter in straten met aan twee zijden een voortuin (Admiraal van Gentstraat en Cornelis Evertsenstraat). In het noordelijk deel van het gebied zijn de profielen het smalst. Naar het zuiden toe worden de profielen wat breder. De afstand is telkens gemeten tussen de gevels.</p> <p>Het voorgestelde nieuwe profiel van de Cornelis Evertsenstraat is circa 15.5 meter, gemeten tussen de gevels. Deze breedte is weliswaar kleiner dan bestaand, maar komt in de buurt vaker voor en is daarmee passend in de opzet van de buurt.</p> <p>d. De suggestie voor andere hoogten per bouwlaag zijn niet reëel. Hiermee wordt er niet voldaan aan het bouwbesluit en kan er geen woning gerealiseerd worden die voldoet aan wettelijke normen in het Bouwbesluit.</p>
9	<p>Blz 14 3.2 Geen onevenredige gevolgen voor privacy en bezonning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huizen in plaats van schoolgebouw: Meer uitkijk - Voor bezonning zie blz 24 - Hoe verhouden open en uitnodigende gevels aan straatzijde zich tot de privacy van omwonenden 	<p>Er wordt rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Zo komen er geen dakterrassen en balkons aan de achterzijde van de nieuwbouw.</p> <p>Dat er woningen tegenover elkaar liggen is in een woonbuurt een veel voorkomende situatie. In die zin is er ook geen sprake van een onevenredig nadelig gevolg.</p> <p>Bezonning: zie antwoorden boven</p> <p>Ook ten aanzien van de gevels aan de voorzijde geldt dat in de nieuwe situatie (met woningen aan weerszijde van de straat) er sprake is van een veel voorkomende situatie en dat er geen onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de privacy.</p>
10	<p>Blz 15</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waarom hoort de hele kruising Bleyenburg- Cornelis Evertsenstraat tot het plangebied? - Er staan 2 grote bomen getekend langs de Bleyensburgstraat. Bent u op de hoogte dat 	<p>Omdat dit een plek is waar de boomstructuur zou kunnen worden aangeheeld en/of er ruimte is voor ondergrondse vuilcontainers.</p> <p>Dat klopt. Als gevolg hiervan zullen er niet twee maar één boom geplant worden. Ook de locatie voor ondergrondse vuilcontainers is op de kaart aangegeven.</p> <p>We zijn op de hoogte van de nieuwe locaties voor de ondergrondse inzameling. Dit is aangepast op de</p>

	op die plek ondergrondse containers voor restafval gepland zijn?	uitgangspuntenkaart.
11	<p>Blz 16.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primaire leefruimtes Paviljoen zijn toch op oosten gericht? (ik lees westen) - Binnenterrein afsluitbaar: Geldt dat ook voor de doorgang tussen app. Gebouwen en grondgebonden huizen? - Parkeren: Hoe kan voorkomen worden dat fietsen aan hekken buitenzijde worden geparkeerd? (ik lees bij voorkeur op eigen terrein) 	<p>Klopt, dit is aangepast.</p> <p>Ja</p> <p>Door goede alternatieven aan te bieden (bij voorkeur op eigen terrein) op goed bereikbare en logische plekken zal dit zoveel mogelijk worden tegengegaan.</p>
12	<p>Op basis van de huidige plannen zal het bouwvolume van de 'nieuwbouw' van het project fors toenemen, vergeleken met de omvang van de huidige bebouwing. De voorgenomen toename is gefaseerd gebracht (a) (salamitactiek?): eerst werd aangegeven dat het te realiseren bouwvolume aansloot bij de 'bestaande' bouw; later werd duidelijk dat - anders dan de omwonenden terecht hadden begrepen- niet 'bestaande' bouw werd bedoeld de oorspronkelijke woningen aan de Cornelis Evertsenstraat (gelegen tegenover de geplande grondgebonden woningen) in plaats van de aanzienlijk lagere huidige bebouwing uit de jaren '90 aan de Cornelis Evertsenstraat; weer later werd duidelijk dat het de bedoeling is de huidige rooilijn aan de voorzijde Van de grondgebonden woningen aanzienlijk naar voren te verplaatsen. Aan de achterzijde wordt de rooilijn voor de benedenverdieping ook opgeschoven richting de erfgrans van de aanliggende tuinen van de Alexander Numankade. Voorts is de voorziene</p>	<p>a. Er is geen sprake van een salamitactiek; op de 2^e participatieavond zijn zowel de toekomstige hoogte als de situering in beeld gebracht. Uitgangspunt is altijd geweest om qua hoogte aan te sluiten op de huidige woningen aan de overzijde van de C Evertsenstraat. Dat is nu verder verlaagd tot 7 en 10 meter.</p> <p>b. De hoogte van de nieuwbouw (grondgebonden woningen) is verlaagd. De goothoogte van de nieuwbouw zal overeen komen met de bouwhoogte van de huidige bebouwing. De toename bestaat uit een kapverdieping. Deze heeft een hoogte van circa 3 meter.</p> <p>c. De nieuwbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Alexander Numankade is voor een deel inderdaad hoger dan de bestaande bebouwing. Daar staat tegenover dat de diepte van de nieuwbouw voor het grootste deel kleiner is dan de bestaande bebouwing en de bebouwing iets verder weg staat, meer aan de rand van het perceel Per saldo zal er daarom in de nieuwe situatie ten aanzien van de hoeveelheid daglicht en het zicht op de open lucht geen groot verschil zijn met de bestaande situatie.</p>

	<p>hoogte bepaald op 11 meter (b). Dat betekent voor velen een verhoging van maar liefst 4 m en voor bewoners van de C. E:vertsstraat een verlies van het zicht op het zo geliefde Ooglijdersgasthuis. Bewoners aan de Alexander Numankade worden geconfronteerd met een nog hogere wand direct tegenover hun achtergevel met als gevolg: verlies van veel daglicht in de huizen en van zicht op open lucht (c).</p> <p>B</p>	
13	<p>Door het vergrote bouwvolume zullen ook de kruinen van de 2 monumentale kastanjabomen drastisch ingesnoeid moeten worden. Deze bomen dienen ook in de optiek van de gemeente te worden gespaard.</p> <p>B</p>	<p>Uitgangspunt is dat de twee monumentale kastanjes behouden blijven. Een boomtechnisch adviesbureau heeft een 'boom effect analyse' gedaan. Hierin wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de risico's voor de bomen zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Eén van de maatregelen is het uitvoeren van een kroonreductie. Deze dient ook om de balans in de kroon van de boom weer te herstellen.</p> <p>De bomen zullen in het bestemmingsplan als zodanig worden bestemd.</p>
14	<p>Opvallend in het proces naar de bouwenvelop is dat tijdens drie participatieavonden en 2 keukentafelgesprekken Driestar desgevraagd niet kon/wilde komen met de oppervlaktematen en situering van de geplande nieuwbouw aan de Cornelis Evertsstraat, - maar slechts kwam met cijfers waar het ging om bouwvolume (kubieke meters) en dan ook nog van het paviljoen en de nieuwbouw tezamen- en een mailtje nadien aan de betrokken ambtenaar nodig was om de huidige bewoners hierin inzicht te geven. Kennelijk houdt Driestar - die middels participatieavonden en keukentafel naar buiten de indruk wekt omwonenden te betrekken - de omwonenden liefst zo lang mogelijk onwetend;</p>	<p>De ontbrekende informatie tijdens het tweede keukentafelgesprek is snel daarna is alsnog geleverd.</p>

	B	
15	<p>In keukentafelgesprekken met de bewoners gaf Driestar in het bijzijn van de gemeente aanvankelijk aan dat de huizen zo groot moesten worden omdat men technisch gezien aangewezen was op de buitenmaten van de ondergelegen parkeergarage. Pas later, nadat enkele bewoners elders technische informatie hadden ingewonnen, gaf Driestar toe dat het technisch heel goed mogelijk is om te bouwen zonder gebruik te maken van de onderliggende balken van de parkeergarage maar dat dit duurder is. Het gaat dus om een economische keuze die ten koste gaat van de huidige bewoners daar waar het ook heel goed anders (minder!) kan.</p> <p>B</p>	<p>Er is gezocht naar een optimale balans tussen het programma, de ruimtelijke inpassing, de financiële kant, de techniek en het zo klein mogelijk houden van de parkeerdruk in de omgeving. In hoofdzaak vindt de gemeente dat er sprake is van een goede balans.</p> <p>Er wordt ingezet op het ondergronds brengen van alle benodigde parkeerplaatsen, zowel voor de nieuwe bewoners als hun bezoekers. Daardoor ontstaat er in de omgeving geen extra parkeerdruk. De gemeente waardeert deze inspanning van de ontwikkelaar zeer, mede omdat dit van belang is voor de woonkwaliteit in de omgeving. In deze opzet ontstaat een straat met een breedte die vergelijkbaar is met straten in de omgeving.</p>
16	<p>De omwonenden maken uit de bouwvelop op dat de woningen op de begane grond maar liefst 16 m diep moeten worden en 13.50 m diep op de eerste en tweede verdieping. In de bouwvelop wordt aangegeven dat de beoogde nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat zich in hoogte en bouwmassa verhoudt tot de woningen aan de overzijde. Echter, geen enkele woning in de Cornelis Evertsenstraat- en de rest van de Zeeheldenbuurt- heeft een begane grond c.q. eerste verdieping van resp. 16 m en 13.50 m lang. De huidige woningen in dit deel van de Zeeheldenbuurt zijn oorspronkelijk krap 10 m diep, en soms - alleen op de begane grond- uitgebouwd tot 12 m diep. De enige reden waarom de geplande nieuwbouw zo diep moet worden en de huidige rooilijn daardoor naar voren en naar achteren moet worden</p>	<p>De diepte van de woningen komt voort uit de wens om grote woningen te realiseren. Het oppervlak van de toekomstige woningen verhoudt zich tot de woningen in de omgeving. Door de woningen dieper te maken in plaats van hoger zijn er minder nadelige effecten ten aanzien van de bezonning van de bestaande woningen aan de Cornelis Evertsenstraat.</p> <p>De situering van de nieuwbouw komt voort uit de ligging van de parkeergarage en de wens de bestaande monumentale kastanjes te behouden. Het iets smallere straatprofiel dat hier het gevolg van is past in de ruimtelijke opzet van de buurt.</p>

	<p>geschoven, is dat de beoogde woningen erg smal zijn (5.10 m hart op hart). Ook het bouwen van dergelijke smalle woningen, waarvan er meer gebouwd kunnen worden, berust op een - economische - keuze van de projectontwikkelaar. De huizen aan de overzijde van de Cornelis Evertsenstraat zijn op zijn smalst 6.50 m breed -juist die breedte is kenmerkend voor de huizen in de straat - en als daadwerkelijk beoogd wordt te spiegelen dan kunnen de nieuw te bouwen woningen iets breder worden gemaakt waardoor handhaving van de huidige rooilijn geen probleem is. Daardoor kan wellicht 1 woning minder worden gerealiseerd, maar daar staat tegenover dat dan wel aansluiting wordt gezocht bij het karakter van de straat. Bovendien levert dit veel meer draagvlak onder de omwonenden op. Mede indachtig de enorme stijging van de woningprijzen de laatste tijd zal dit Driestar de kop niet kosten. B</p>	
17	<p>Een apart hoofdstuk betreft de voorgenomen woontoren op de hoek Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat. Het plan is om dit gebouw 8 meter(!) hoger (a) te maken dan het gebouw dat er nu staat (nu: 7 m, in plan: 15 m). Een dergelijke woontoren past in het geheel niet in het karakter van de Zeeheldenbuurt en in het straatbeeld. Opvallend is overigens dat in de bouwenvelop op pagina 22 in de doorsnede van het plangebied men "vergeten (b)" is om in de nieuwe situatie de woontoren in te tekenen. Een tekening die de juiste weergave (ongeveer/geschat) weergeeft is als bijlage 7</p>	<p>a. Het hoekgebouw wordt beschouwd als een bijzondere 'kop' op het nieuwbouwdeel. Door toepassing van een kap of terugliggende bovenste bouwlaag zal de bouwmassa als minder aanwezig worden ervaren. Er is één verdieping van het hoekgebouw afgegaan en de goothoogte van het hoekgebouw is verlaagd van 12 naar 10 meter. Hiermee is deze drie meter hoger dan de goothoogte van de nieuwe eengezinswoningen en vormt het een goede overgang tussen de nieuwe eengezinswoningen en de bestaande monumentale bebouwing aan de oost zijde.</p> <p>b. De doorsnede is aangepast. Het hoekgebouw is toegevoegd.</p>

	bijgevoegd. B	
18	<p>Op pag. 20/21 van de bouwvelop staat dat na de geplande nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat "als geheel een straatbeeld ontstaat met ruimte voor verblijf, waarbij openbare ruimte en hoogte en massa in balans zijn. Het hoekgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgstraat rondt straks het bouwblok af". Ook hier is er weer sprake van doelredenering. Immers, de indruk wordt gewekt dat een woontoren op de hoek voor de hand ligt (a) en past in het straatbeeld en in de buurt, terwijl het tegendeel waar is: in de Zeeheldenbuurt zijn geen woontorens, en uitgaande van het karakter van de buurt, moet dit ook zo blijven. In de huidige situatie is de (lagere) bebouwing vanuit de Cornelis Evertsenstraat doorgetrokken tot de Bleyenburgstraat. Dat dit qua straatbeeld ook zo bedoeld is, komt naar voren uit het feit dat de zijgevel van het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat is ontworpen als "eindgevel" (zie bijlage .. pagina 14 van de bouwvelop).</p> <p>B</p>	<p>De keuze voor een 'bijzondere kop' op de hoek Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgstraat komt vooral voort uit de maat en schaal van het bouwblok als geheel. Daarin is het voormalig Ooglijdersgasthuis het meest prominente gebouw. Binnen de nieuwbouw wordt ruimte geboden voor een 'bijzondere kop' op de hoek Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgstraat. De hoogte is aangepast; deze krijgt een hoogte van 3 bouwlagen met kap of terugliggende bouwlaag. Deze kop is daarmee royaal lager dan het voormalig Ooglijdersgasthuis en in relatief bescheiden mate hoger dan de nieuwe eengezinswoningen. Daarmee is het hoekgebouw een overgang tussen Ooglijdersgasthuis en eengezinswoningen in de omgeving. De hoogte past goed in de omgeving en wordt als stedenbouwkundig passend beschouwd.</p>
19	<p>Een opbouw op het Rijksmonument aan de Bleyenburgstraat past evenmin in het straatbeeld en het karakter van de wijk. Anders dan de bouwvelop wil doen geloven, wordt in de plannen niet met respect omgegaan met een rijksmonument Het Ooglijdersgasthuis is er als beeldbepalend rijksmonument voor alle bewoners van de Zeeheldenbuurt en de stad Utrecht. Blijkens pagina 20 van de bouwvelop zou herontwikkeling van het voormalig</p>	<p>Voor de herontwikkeling van het rijksmonument is uitgebreid overleg gevoerd met de gemeentelijke afdeling Erfgoed en de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Daarbij zijn de gevolgen van de nieuwe functie voor de monumentale waarden van het gebouw beoordeeld. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur van het rijksmonument. Ook is een bouwhistorisch rapport gemaakt waarin aangegeven is wat de monumentale waarden zijn en dit rapport is eveneens als leidraad gebruikt bij de beoordeling van de plannen.</p> <p>Er wordt altijd ingezet op een zorgvuldige afweging van de monumentale waarden en het eisen van het nieuwe gebruik, maar een herbestemming heeft ook belang om het voortbestaan van het monument te waarborgen. Nieuwe toevoegingen zijn daarom niet op voorhand uitgesloten, mits passend bij de architectuur. Het gedeelte van het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat (1933, architect H.F. Mertens) heeft een architectuurstijl en volumeopbouw die een terugliggende opbouw op het platte dak mogelijk maakt.</p>

	<p>Ooglijdersgasthuis moeten dienen als een duurzame impuls voor behoud van de rijksmonumenten. Daarmee blijven ze, zo valt te lezen, behouden en dragen ze blijven bij aan de identiteit van de Zeeheldenbuurt. De nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat, in het bijzonder de geplande woontoren op de hoek Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat, en de opbouw op het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat heeft echter tot gevolg dat waar er vanuit de Zeeheldenbuurt thans van drie kanten open zicht is op het Ooglijdersgasthuis, dit na de herontwikkeling alleen nog vanuit de FC Donderstraat het geval zal zijn. Dit betekent dus dat het Ooglijdersgasthuis voor een groot deel aan het zicht van de huidige bewoners en de vele Utrechters die met veel plezier door de wijk fietsen en wandelen wordt onttrokken.</p> <p>Uit alles blijkt dat koste wat kost een maximaal bouwvolume moet worden gerealiseerd.</p> <p>B</p>	<p>Dat herontwikkeling van het gehele complex met de toevoeging van nieuwbouw aan de Bleyenburgstraat/ C. Evertsenstraat zal inderdaad gevolgen hebben voor met name de achtergevels van het monument, maar de hoogmonumentale voorgevels blijven overal volledig beleefbaar.</p> <p>Het Ooglijdersgasthuis blijft goed zichtbaar vanaf de F.C. Dondersstraat en de Bleyenburgstraat</p>
20	<p>Het moge duidelijk zijn dat de bewoners van de Cornelis Evertsenstraat, de Alexander Numankade de Bleyenburgstraat, alsmede de overige leden van het buurtcomité Ooglijdersgasthuis (zacht uitgedrukt) niet gelukkig zijn met de voorgenomen toename van het bouwvolume. Velen gaan er ernstig op achteruit, onder meer waar het gaat om uitzicht op het Ooglijdersgasthuis, zonlicht, geluidsoverlast en privacy. Er is sprake van een onevenredig nadeel. Dit terwijl een lager/kleiner bouwvolume ook tot een voor Driestar aanvaardbaar resultaat zou moeten</p>	<p>Naar aanleiding van deze en andere reacties is de bouwvelop aangepast en is het bouwvolume kleiner geworden. Er is één verdieping van het appartementengebouw op de hoek af en de nok- en goothoogte van de eengezinswoningen zijn één meter verlaagd.</p> <p>Deze verlagingen hebben tot gevolg dat er vanuit de straat meer zicht is op de omgeving en dat de bezonningssituatie minder verslechtert. Er wordt hiermee voldaan aan de lichte norm van TNO. Deze houdt in dat er in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de woonkamer. Dit volume is passend in de omgeving en heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden.</p> <p>Ook ten aanzien van privacy en geluidsoverlast wordt er rekening gehouden met omwonenden en zijn er specifieke oplossingen bedacht om nadelige effecten te beperken of te voorkomen.</p>

	<p>kunnen leiden en voor de gemeente in dezelfde mate bijdraagt aan het streven van stedelijke verdichting. De omwonenden zijn van oordeel dat een belangenafweging op dit punt minder nadelig voor hen zou moeten uitvallen. Nogmaals: kan het niet ietsje minder?</p> <p>B</p>	
21	<p>Blz. 24 4.5 Bezinning Lichtvaardige conclusie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Juist in de winter is zon in je huis plezierig. - Wie gaat er nu in de winter achterin de tuin zitten voor wat zon! - Zon 's winters vooral op zolderverdieping. 	Dit wordt aangepast.
	Openbare ruimte	
22	<p>Blz 8. 2.3 Groen karakter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen openbaar groen, alleen steil talud grift en verboden gebieden langs spoor. - Steeds meer stenen, voortuinen vanwege fietsparkeren - Er zijn geen smalle parkeerplaatsen in de C.E.straat. Alleen parkeren langs trottoir noorzijde (geen vakken) 	De Oosterspoorbaan is geen openbaar groen (dat staat ook niet zo in de bouwvelop). De Biltse Grift wel. Deze zin zal tekstueel worden aangepast.
23	<p>Blz 17 3.4 Openbare ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeervakken zijn krap: Hoezo?: Er zijn geen parkeervakken op de C.E. straat (zie tekening) - Oversteekplekken: Alleen via boomspiegels? 	<p>Zie antwoord op reactie 1 .</p> <p>Ruimte voor oversteken is een belangrijk aandachtspunt, dit wordt meegenomen in een nadere uitwerking.</p>
24	<p>Blz 18 4.1 Herinrichting C.E. straat meerwaarde voor de buurt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunt u uitleggen waar die meerwaarde 	De huidige maatvoering van parkeervakken in de Cornelis Evertsenstraat is krap. Onderdeel van het project is aanpassing van het profiel zodat een veilige en overzichtelijke situatie ontstaat met een goede balans tussen parkeren en ruimte voor voetgangers en fietsers.

	uit bestaat?	
25	<p>Blz 25 4.7 Openbare ruimte (zie ook eerdere tekeningen inrichting C.E. straat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn nu geen parkeervakken in C.E. straat dus ook geen verbreding van 1.5 naar 2 meter - Er worden m.i. meer bomen gekapt dan er teruggeplaatst worden. 	<p>De ruimte voor het parkeren wordt groter waardoor in de toekomst er geen auto's meer op het trottoir zullen hoeven parkeren.</p> <p>Het exacte aantal nieuwe bomen is nog niet bekend. Dit is ook afhankelijk van de inrichting van het binnenterrein. De nieuwe bomen in de C Evertsenstraat zullen echter van een betere kwaliteit zijn dan de bestaande en beter verdeeld worden over de straat. In overleg met omwonenden kan ervoor gekozen worden het aantal bomen in de straat nog uit te breiden. Dit zal dan wel ten koste gaan van parkeerplaatsen.</p>
	Parkeren	
26	<p>Op pagina 16 van de bouwvelop staan de uitgangspunten voor het parkeren vermeld. Naar de omwonenden begrijpen, wordt bij de vaststelling van de 'parkeerdruk' de Zeeheldenbuurt als één rayon gezien. Dit is echter niet terecht, omdat het vanwege de paaltjes die op verschillende plaatsen de noordkant van de wijk van de zuidkant scheiden, niet mogelijk is om met de auto rechtstreeks van Noord naar Zuid of andersom te rijden: is er in de Zuidzijde van de wijk geen parkeerplaats is, dan moet via de binnenring omgereden worden om de auto in het Noordelijk deel te parkeren. Dit is zeer omslachtig en onhandig en gebeurt om die reden ook niet. De beide delen van de wijk kunnen niet als één geheel (rayon) worden gezien.</p> <p>B</p>	<p>Het parkeerrayon zal niet wijzigen ook al beperken de paaltjes, die aanwezig zijn tegen doorgaande verkeersbewegingen, het rayon in praktische zin. Het maken van een rayon alleen voor dit gebied lost de eventuele parkeerdruk naar verwachting ook niet op. Met het maken van een kleiner rayon ontstaat minder flexibiliteit. Met het huidige rayon bestaat de mogelijkheid om uit te kunnen wijken naar een ander woongebied, binnen het parkeerrayon, waar nog voldoende parkeergelegenheid is. Dit vraagt voor sommigen wel om iets verder te lopen maar biedt wel de mogelijkheid binnen het rayon te parkeren.</p>
27	<p>Uit de bouwvelop blijkt niet duidelijk (genoeg) wat de bedoeling is mbt parkeren van een tweede auto. Indien het de bedoeling cq een mogelijkheid is dat één auto in de te realiseren parkeergarage moet worden/wordt gestald en dat voor een tweede auto een vergunning kan worden aangevraagd, dan zal dit leiden tot een enorme - ontoelaatbare -</p>	<p>De uitgifte van tweede vergunningen wordt al jaren gemonitord en op een stabiel niveau gehouden. Zo wordt er niet meer uitgegeven dan past in het betreffende parkeerrayon. Indien er een wachtlijst is, dan wordt altijd gecheckt hoeveel ruimte er is (ontstaan) voordat een nieuwe tweede vergunning wordt uitgegeven. Op basis van o.a. het aantal parkeerplaatsen en de parkeerdruk in het rayon wordt een vergunningenquotum vastgesteld. Van dit quotum wordt 3% gereserveerd voor de uitgifte van eerste vergunningen. Zodra minder dan 3% van het vergunningenquotum beschikbaar is, stopt de uitgifte van tweede vergunningen en ontstaat er een wachtlijst. Dit is vastgelegd in de beleidsregels. Op dit moment is er geen wachtlijst voor tweede vergunningen in Zeeheldenbuurt.</p>

	<p>toename van de parkeerdruk. Immers, mensen die zich een woning kunnen veroorloven zoals deze bij de beoogde ontwikkeling zullen worden gerealiseerd, zullen doorgaans beschikken over een tweede auto. Dat betekent dat vele tientallen extra auto's op straat geparkeerd moeten worden. Dit past simpelweg niet, zeker niet nu volgens de bouwenvelop het aantal parkeerplaatsen aan de Cornelis Evertsenstraat zal afnemen. Dezelfde vraag leeft mbt bezoekers: dienen zij in de parkeergarage te parkeren of op straat?</p> <p>B</p>	
28	<p>Daarnaast geldt dat bij de omwonenden mbt de voorgenomen parkeergarage verschillende onzekerheden bestaan, waaronder i) de risico's op schade aan de bestaande bouw en de waarborgen die in dat kader zullen moeten worden afgegeven, ii) de gevolgen voor de (grond)waterhuishouding in de buurt (is thans al uiterst problematisch te noemen; men werkt er hard aan maar er is maar moeilijk greep op te krijgen).</p> <p>B</p>	<p>De gevolgen voor de grondwaterhuishouding zijn door twee gespecialiseerde bureau's onderzocht. Deze onderzoeken zullen worden toegevoegd aan de bouwenvelop. Deze komen beide tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een significante grondwaterstandsverandering.</p> <p>De risico's op schade aan de bestaande bouw zijn gedurende het participatieproces verschillende keren aan bod geweest. Hierbij is aangegeven dat er bouwmethodes worden toegepast die de risico's op schade aan de bestaande bouw zoveel mogelijk beperken (onderwaterbeton).</p> <p>Door de aannemer/constructeur zal een plan van aanpak geleverd zal moeten worden moeten leveren waarin berekeningen van zowel geluid als trillingen vooraf worden opgenomen. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke constructeur. Zijn de trillings- (en geluids)waarden te hoog dan zal er geen vergunning worden verleend. Ook tijdens de bouw zullen het geluid en de trillingen in de gaten worden gehouden.</p> <p>Overigens heeft de ontwikkelaar hier hetzelfde belang. Aangezien de bestaande monumentale gebouwen op korte afstand van de te realiseren nieuwbouw liggen is het zoveel mogelijk beperken van de risico's op schade aan de bestaande bouw ook in zijn belang.</p>
29	<p>Mooi plan, fijn dat er een goede bestemming is gevonden voor het Ooglijders Gasthuis.</p> <p>Indien er daadwerkelijk een parkeergarage komt zoals in het bouwplan staat, kunt u onderstaande mail als niet geschreven beschouwen. Indien dit niet het geval is, achten</p>	<p>In het plan is opgenomen dat er een parkeergarage wordt gebouwd waar zowel parkeren voor de nieuwe bewoners als ook voor de bezoekers wordt gefaciliteerd. Parkeren op straat is in die zin beperkt tot nihil. In die zin levert het initiatief geen extra parkeerdruk op voor de wijk. Natuurlijk staat het een bewoner en bezoeker vrij om alsnog in de openbare ruimte te parkeren. In dat geval zal men geconfronteerd worden met het betaald parkeerregime.</p> <p>Een tweede parkeervergunning voor bewoners wordt alleen uitgegeven indien dit past in het betreffende parkeerrayon qua parkeerbezetting.</p>

<p>wij het noodzakelijk dat u onderstaande alinea's leest.</p> <p>We hebben vandaag wederom geconstateerd dat zowel Driestar als de Gemeente Utrecht van mening zijn dat de parkeerdruk nagenoeg gelijk zijn met oude situatie. Wel wordt opgemerkt dat de school de parkeerdruk vooral overdag plaatsvond en bij bewoning vooral 's ochtends en 's avonds. Zoals jullie nu (woensdag 20.30u) zien, is er NERGENS parkeerplek. Tevens hebben wij eerder met de gemeente contact gehad en mails met foto's en tijden meegestuurd; op 22 maart jl naar Dirk-Jan Hoekstra. Wij betreuren het dat wij geen enkele reactie van hem ontvangen hebben. Op deze willekeurig momenten gemaakte foto's kun je zien dat er werkelijk geen parkeerplek is. Dan alleen SOMS tussen 9 en 17u. Maar daar hebben we niks aan.</p> <p>Kortom, voor ons als directe burens willen wij graag onze overburen verwelkomen, maar niet als dit betekent dat wij onze auto's niet meer kunnen parkeren in onze eigen straat. Sterker nog, het voelt niet goed dat er geweldige avonden worden georganiseerd met mooie praatjes. Terwijl Driestar en de gemeente Utrecht zou moeten beginnen met 'waar gaan we parkeren'. Wederom zeggen wij de parkeerplaats is geen wens, maar moet een eis worden. Zowel voor het woongenot van de toekomstige bewoners als dat van de huidige bewoners rondom het Ooglijders Gasthuis.</p> <p>Tevens verneem ik wederom waar wij bezwaar</p>	<p>Ten tijde (en daarna) van de gehouden infoavonden voor dit plan, bleken er overigens op de Bleyenburgstraat diverse onbenutte (gestoken) parkeerplaatsen aanwezig te zijn.</p>
---	---

	kunnen maken. Ik heb deze vraag ook op 22 maart jl aan Hoekstra gevraagd, maar wederom nog steeds geen reactie.	
30	<p>De parkeerdruk in dit (van de rest van de Zeeheldenbuurt middels paaltjes afgesloten) buurtje is zeer hoog. De gemeente zegt dat er in de rest van de Zeeheldenbuurt nog parkeerruimte over is. Echter: bewoners van het buurtje rond het Ooglijdersgasthuis die s avonds laat thuiskomen en geen parkeerplek meer aantreffen, moeten een groot stuk omrijden om elders in de Zeeheldenbuurt te kunnen parkeren. (Onnodig extra autoverkeer!!!)</p> <p>Het is dus dringend noodzakelijk dat het aantal parkeerders in dit buurtje niet groeit. De bouwveloppe laat in hoofdstuk 4.6 echter de mogelijkheid open om bewoners van het nieuw te ontwikkelingen complex Ooglijdersgasthuis een tweede parkeervergunning te geven. Dat zou de parkeerdruk nóg meer verhogen.</p> <p>Wij zouden daarom willen bepleiten dat bij deze nieuwe woningen geen enkele parkeervergunning op straat verstrekt zal worden. Geen eerste, maar ook geen tweede.</p>	<p>Uw wijkdeel is inderdaad behoorlijk bezet qua parkeren. Op de avond is ook aangegeven dat als het effect is dat er 's avonds laat geen parkeerplaatsen meer resten, een keus kan worden gemaakt elders in de wijk te parkeren, b.v. in de omgeving Huizingalaan en ten noorden hiervan.</p> <p>Een tweede parkeervergunning voor bewoners wordt alleen uitgegeven indien dit past in het betreffende parkeerrayon qua parkeerbezetting.</p>
31	Nog meer verkeersdruk in de F.C donderstraat tijdens ochtendspits. Verkeerslichten vaker op groen?	<p>Momenteel hebben de bussen en fietsers op de Biltstraat 2 keer groen en de zijrichtingen 1 keer groen binnen één verkeersregelcyclus. Gelet op de drukke bus- en fietsroute van/naar De Uithof is het niet gewenst om ook de zijrichtingen 2 keer groen licht te geven binnen een regelcyclus.</p> <p>De verwachting is dat het verkeer in de F.C Dondersstraat goed kan worden afgewikkeld.</p>
	Binnenterrein	
32	Op pag. 16 van de bouwvelop staat "De	Een inrichtingsplan voor het gehele binnenterrein wordt onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij de

	<p>Ambitie voor het binnenterrein van het Ooglijdersgasthuis is het vergroenen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit". Tegelijkertijd wordt duidelijk uit de tekeningen - en dit werd bevestigd op de laatste participatieavond - dat er vanwege de tuinen die achter de grondgebonden woningen komen, bijna geen gezamenlijke openbare ruimte meer is. Daardoor is de mogelijkheid om te vergroenen zeer beperkt, zo niet afwezig. Daarbij komt dat het huidige binnenterrein feitelijk al fungeert als 'klankkast' en dat het voor de hand ligt (zeker is) dat bij verhoging van de omringende bebouwing, de geluidsoverlast oorverdovende proporties zal aannemen.</p> <p>B</p>	<p>beoordeling van de aanvraag zal dan ook worden meegenomen of het plan voor het binnenterrein past binnen de uitgangspunten in de bouwenvelop.</p>
33	<p>Jammer dat het midden gebouw (laboratorium 1964) blijft bestaan. Zeer lelijk en staat ruimtelijk gezien compleet in de weg van een mooie sociale binnen ruimte "hofje" Dit laten bestaan is een gemiste kans! Er moeten toch andere manieren zijn om het bouwvolume te realiseren. Een sterke architect zal dit toch gelijk erkennen?</p>	<p>De naoorlogse architectuur en bouwkunst krijgen tegenwoordig meer waardering. Zowel de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed als de gemeente Utrecht wijst momenteel monumenten aan uit de periode 1945-1970. Dit paviljoen van architect Wouda is geen beschermd monument, maar de architectuur wordt wel gewaardeerd.</p>
34	<p>Blz 6. 1.5 -Binnenterrein krijgt groen karakter: Vraag: "hoeveel m2 groen komt er voor 55 wooneenheden? -Sociale binding in de buurt. Vraag: Hoezo binding met de buurt op afgesloten terrein? -Verbetering bruikbaarheid en uitstraling Cornelis Evertsenstraat Hoezo: - Veel meer autos en bewoners in en</p>	<p>Het oppervlak groen en tuin is in de nieuwe situatie ruim 1100 m2.</p> <p>Het binnenterrein krijgt deels een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie.</p> <p>De bruikbaarheid en uitstraling van de Cornelis Evertsenstraat verbetert door de herinrichting. Omdat zowel bewoners als bezoekers de auto's zullen stallen in de parkeergarage, wordt er geen parkeerdruk in de straten verwacht. De nieuwe bewoners parkeren in de parkeergarage die ontsloten wordt vanaf de Bleyenburgstraat bereikbaar is. Zij zullen dus niet door de Cornelis Evertsenstraat rijden.</p>

	<p>door de straat?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minder bomen? - Geen voortuinen grondgebonden woningen ? - Parkeren aan weerszijden van de straat? - Huizen aan 2 kanten? - Smallere straten? 	<p>Er wordt ingezet op nieuwe bomen in de straat. Het aantal en de plaats zal nader bepaald worden, ook in overleg met omwonenden. De straat wordt iets smaller (nu ca 17,5 meter, straks ca 15,5 meter), passend in het karakter van de wijk. De eengezinswoningen krijgen een smalle voortuin. De nieuwe bebouwing heeft een open en uitnodigend karakter en zorgt voor levendigheid in de straat.</p>
35	<p>Blz 21 4.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat is de betekenis voor de omwonenden van het open en groen karakter van het binnenterrein. Het binnenterrein is toch afgesloten? - Geluidsoverlast via toeganspoort C.E. straat is niet uit te sluiten. 	<p>Het binnenterrein wordt afsluitbaar. Het open en groene karakter heeft met name betekenis voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de aanwonenden (aan de Alexander Numankade).</p> <p>Geluidsoverlast in de toegangspoort is een aandachtspunt dat wordt meegenomen in de nadere uitwerking.</p>
36	<p>Voor het onderwerp parkeren dient nader onderzocht te worden of een 'autoluw project' kan worden gerealiseerd.</p> <p>B</p>	<p>Hoewel dit op zich een sympathiek idee is, ontbreekt de nut- en noodzaak om dit te gaan onderzoeken. Omwonenden hebben in het participatietraject er juist op aangedrongen om op eigen terrein zoveel mogelijk parkeerplaatsen te realiseren. Als gevolg daarvan is zowel bewoners- als bezoekersparkeren in een parkeergarage opgenomen. Ook vanuit de beoogde doelgroep is er een vraag naar parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeren wordt op deze wijze goed opgelost en ook de verkeersafwikkeling is zodanig dat dit ten opzichte van de huidige verkeersbewegingen een beperkte toename genereert die, ook gedurende de spits, goed kan worden afgewikkeld.</p>
	Proces	
37	<p>In hoofdstuk 7 van de bouwvelop schetst de gemeente het gevolgde proces. De omwonenden hechten eraan mbt dit proces de volgende kritische opmerking te plaatsen.</p> <p>Vanaf het begin is duidelijk dat er-tussen Driestar en de gemeente afgestemde - plannen liggen die linksom of rechtsom gerealiseerd dienen te worden. Over de inhoud van de plannen werd op cruciale punten geen of te beperkte informatie verschaft. Er wordt geschermd met inspraak via</p>	<p>Wij herkennen ons niet het beeld dat hier wordt geschetst.</p>

	<p>'participatieavonden', maar deze bijeenkomsten zijn een wassen neus gebleken. Er hebben verschillende (drie) participatieavonden en een aantal 'keukentafelgesprekken' plaatsgevonden, maar met de input door de omwonenden (participatie) is in zijn algemeenheid nauwelijks en op wezenlijke punten niets gedaan. De omwonenden worden volstrekt niet serieus genomen door de gemeente en Driestar en hebben deze bijeenkomsten ervaren als zonde van hun tijd en moeite. Duidelijk is dat er van meet af aan een trein rijdt die niet door participatie kan worden bijgestuurd. Op dit punt wordt gerefereerd aan de eerder genoemde brief van het buurtcomité.</p> <p>B</p>	
38	<p>Het moge duidelijk zijn dat de voorgenomen ontwikkeling alsook het traject dat tot de ontwikkeling zou moeten leiden, grote zorg en onrust bij de omwonenden teweeg brengen. Ook de manier waarop Driestar en de gemeente communiceren en de indruk wekken dat i) de herontwikkeling "passend" in de wijk zou zijn en ii) geen onevenredig nadeel voor de huidige bewoners oplevert, maakt dat de huidige bewoners zich op geen enkele wijze gehoord en/of vertegenwoordigd voelen. Het is dan ook de verwachting/overtuiging dat uitvoering van de huidige plannen zal leiden tot verzet door omwonenden.</p> <p>B</p>	<p>Dit betreuren wij. Overigens zijn er ook omwonenden die wel tevreden zijn over het doorlopen participatieproces. Wij hopen op een constructief vervolg.</p>
39	<p>Mocht dit schrijven niet leiden tot een voor omwonenden acceptabele aanpassing van het huidige concept van de bouwvelop - mede</p>	<p>Dit twee kolommenstuk zal worden bijgevoegd bij de bouwvelop. Deze zal door het college worden vastgesteld.</p>

	indachtig het adagium van de gemeente Utrecht "Samen bouwen we de Stad" -, dan wordt ervan uitgegaan dat dit schrijven (als bijlage) zal worden gehecht aan de versie van de bouwenvelop die aan het college van B & W wordt gezonden, zodat zij kennis kunnen nemen van de bezwaren uit de buurt. B	
40	Overigens wordt met dit schrijven niet beoogd een volledige weergave van alle bezwaren te schetsen. Omwille van de overzichtelijkheid is voor een samenvatting van een aantal in het oog springende onderwerpen gekozen. Eventuele andere bezwaren zullen- in het onverhoopte niet tot een voor omwonenden acceptabele aanpassing van de bouwenvelop wordt gekomen - in het vervolg van het traject aan de orde worden gesteld. Op dit punt worden derhalve alle rechten voorbehouden. B	
	Overig	
41	Blz. 27 5.5 Bietse Grift, oude stroom gegraven in 1939 - Lijkt me niet het goede jaartal - Archeologie vergunning: 2 getallen: 1000m2 en 100 m2. Klopt dat?	De Biltse Grift is een historische waterloop , die deels voortkomt uit een oude Vechtloop en deels in de 17e eeuw is doorgetrokken.
42	Blz. 28 5.7 conclusie - Kunt u aangeven met hoeveel m2 het verhard OPP afneemt? Bijlage 3: Weer zo een mooie tekening met parkeervakken die er niet zijn	In de huidige situatie is er ca 600 m2 groen in het plangebied. In de nieuwe situatie zal er ca 1100 m2 worden ingericht als groen en tuin. Daarnaast de nieuwe bebouwing een groen dak krijgen. Dit heft een oppervlak van ca 1000 m2. Er zijn momenteel staan geen parkeervakken ingetekend in het straatprofiel van de Cornelis Evertsenstraat Dondersstraat in Bijlage 3. Ingetekend is de ruimte die er in de bestaande situatie voor parkeren is.
43	- Afzuiginstallaties parkeergarage en oudbouw; Hoe wordt dat geregeld zonder overlast voor omwonenden?	De afzuiginstallatie zal moeten voldoen aan de wettelijke normen. De naamgeving van de straten valt buiten de scope van dit project.

	- Naamgeving: Vroeger begon de bleyenburgstraat bij de C.E. straat. Het eerste stuk van de straat heette F.C. Donderstraat. Zou het plezier vinden als de deze naamgeving handhaven.	
44	Betwijfeld wordt of (anders dan in het concept van de bouwenvelop is opgenomen) voldaan zal /kan worden aan de (wettelijke) regels omtrent o.a. archeologie, flora & fauna en stadsgezicht. B -	De eerste (globale) onderzoeken die er gedaan zijn op het gebied van archeologie en flora en fauna tonen niet aan dat er in het vervolg grote belemmeringen te verwachten zijn. In het vervolg (bestemmingsplan fase) zal er nader onderzoek moeten plaatsvinden.
45	Betwijfeld wordt of het onderwerp parkeergarage icm de problematische grondwatervoorziening juist wordt voorgespiegeld / aangepakt. B	Het onderzoek dat is gedaan naar de barrièrewerking door de aanleg van een ondergrondse tweelaagse parkeerkelder laat zien dat de invloed op het lokale grondwaterregime naar rato zeer minimaal zal zijn en dat er geen barrièrewerking wordt verwacht.

Brief bewonerscomité Ooglijdersgasthuis aan college van B&W

Aan het college van burgemeester en wethouders
Stadsplateau 1
Utrecht

Utrecht, 5 juni 2016

Geacht college,

Als bewoners in de omgeving van het voormalige Ooglijdersgasthuis zijn we ongerust en verbaasd. Wij voelen ons over de herontwikkelingsplannen van dit terrein niet gehoord en begrepen. En de daartoe benodigde wijziging van het bestemmingsplan kan thans op begrip noch instemming rekenen. Dat zal u uit de rapportages van uw betrokken medewerkers niet ontgaan zijn. We hebben ons inmiddels verenigd in het Buurtcomité Ooglijdersgasthuis. We spreken de gemeente aan op behoorlijk bestuur, waarbij voorzien is in volwaardige vormen van raadpleging, inspraak en participatie.

Graag delen we met u onze inzichten en vragen op korte termijn overleg met de verantwoordelijke bestuurder. Alleen daarna kan van een zinvolle participatiebijeenkomst – voorzien op 8 juni - sprake zijn.

Wij willen vorm en inhoud geven aan uw uitgangspunt 'De stad bouwen we samen'. Eenzijdig doorduwen en – erger! - onverschilligheid van bestuurders en ambtenaren past daar niet bij. Wij kunnen ons dan ook niet voorstellen dat de gang van zaken rond de bouwplannen op het Ooglijdersgasthuisterrein uw instemming hebben. We zouden het betreuren als we vanuit een houding van verzet tot acties en vertraging moeten besluiten. Ook wij willen graag een goede en leefbare inrichting van de buurt, waarbij wij denken uit te mogen gaan van beloften en geformuleerd beleid van u en uw voorgangers.

Onze bezwaren zijn van inhoudelijke en procedurele aard.

Wij vatten die voor u samen:

1. Een door Driestar gewenste wijziging van het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd.
2. Er is niet aangetoond dat gehele of gedeeltelijke maatschappelijk bestemming niet te realiseren is: er is geweigerd ons inzicht te geven in inspanningen en (financiële) afwegingen. De kale mededeling dat het niet haalbaar is, volstaat niet en we kunnen ons ook niet voorstellen dat u daarin meegaat.
3. Op geen enkele manier is ons helder gemaakt hoe de voorgenomen plannen, afbraak van op zichzelf bruikbare en niet verouderde gebouwen, strookt met de uitgangspunten van een Duurzame Domstad.
4. De publieke belofte (DUIC 2 november 2015) was: 'Bij de herontwikkeling wordt onderzocht hoe een groene en aantrekkelijke buitenruimte kan worden gecreëerd en hoe de openbare ruimte kan worden ingezet voor ontmoeting.' Daarvan zien we niets terug.
5. Er zijn voldoende aanwijzingen dat Driestar van meet af gekoerst heeft op voor haar financieel aantrekkelijke woningbouw. Volgzzaamheid past een gemeentebestuur in deze niet, een kritische houding wèl.
6. Wij zijn niet tegen enige vorm van woningbouw, zelfs niet tegen enige verdichting. Maar winstmaximalisatie door een projectontwikkelaar kan nooit een doorslaggevend argument zijn.

7. Voor zover we ons een oordeel hebben kunnen vormen over de plannen, zijn deze strijdig met het door u geformuleerde karakter van de wijk; in de vigerende welstandsnota en het bestemmingsplan wordt gesproken van een parkachtig karakter en, gezien de hoge woningdichtheid, terughoudendheid bij het vergroten van woningen en andere gebouwen.
8. De omwonenden mogen uitgaan van volume en ligging van de bestaande bebouwing als een maximum. Daarvan zijn ze, soms na raadpleging van de gemeente, bij hun woningkeuze van uit gegaan. Uitbreiding van het aantal woningen en verandering van bestemming leiden voor hen tot verlies aan woongenot, privacy en waarde.
9. Toename van woningen leidt onherroepelijk tot een vergroting van de verkeersintensiteit, hetgeen de hele buurt treft. Gevaar voor nieuw sluipverkeer ligt bovendien op de loer.
10. De risico's voor waardevolle bomen, grondwaterhuishouding en geluidsoverlast zijn onvoldoende in kaart gebracht en gedeeld met de bewoners. U zult daar ongetwijfeld alsnog op toezien en verantwoordelijkheid willen dragen voor nadelige gevolgen in de toekomst. Graag hebben wij garanties.
11. In uitingen en optreden richting de buurt zijn Driestar en uw gemeentelijk apparaat één en ondeelbaar. We kunnen ons niet voorstellen dat dit uw goedkeuring draagt.
12. Van participatie is ons niets gebleken; bijeenkomsten zonder behoorlijke agenda en onderliggende stukken, cherry picking uit beleidslijnen en regelgeving, weigering om stellingnamen te onderbouwen, vaagheid troef, gelegenheidsargumenten en ander voor bewoners hinderlijk gedrag.
13. Goed bestuur vraagt om een transparante afweging van belangen. Mochten burgers alsnog getroffen worden door beleidskeuzes, dan vraagt dit om flankerende en compenserende maatregelen. Van het een noch het ander is tot dusver iets gebleken.

Wij gaan ervan uit dat u het bestuur van alle Utrechtse burgers bent. Ook van ons. Wij gaan er dan ook van uit dat u uiterst kritisch kijkt naar bouwenveloppe voor het Ooglijdersgasthuisterrein zoals die thans in voorbereiding lijkt. Immers, ook u zult hechten aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Wij verwachten dat u in uw besluitvorming tegemoet komt aan onze zorgen en bezwaren.

Uiteraard zijn wij van harte bereid al onze punten toe te lichten en met u te bouwen aan onze stad. We zien uit naar een constructief overleg en verzoeken u gezien het voorziene tijdpad een reactie per omgaande.

Met vriendelijke groet,
namens Buurtcomité Ooglijdersgasthuis

Frank Schreurs Ineke Braakman

Contact svp per email: ooglijdersgasthuis.info@gmail.com

Bijlagen: Handtekeningenlijsten

N.B. Door tijdsdruk is slechts een deel van de buurtbewoners thuis getroffen en worden nog steeds handtekeningen verzameld en online geplaatst:

www.ooglijdersgasthuis.info

Reactie gemeente op punten brief:

1. De gemeente Utrecht staat positief tegenover de plannen voor herontwikkeling van het complex. Het past in de ambities van Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren. Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor het behoud van erfgoed en geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte.
In het project F.C. Dondersstraat wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door ondergronds parkeren in twee lagen. Zo wordt de omgeving niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Het binnenterrein van het complex krijgt een groen karakter met deels een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de sociale binding in de buurt. Door de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat verbetert de bruikbaarheid en uitstraling van de openbare ruimte.
2. De gemeente staat positief ten opzichte van de nieuwe functie wonen. Deze past goed in de omgeving en sluit aan op de speerpunten van de Woonvisie. Daarom is nooit gevraagd om aan te tonen dat het behoud van de maatschappelijke functie niet haalbaar is.
Driestar heeft bij één van de keukentafelgesprekken verteld welke andere mogelijke bestemmingen in het verleden onderzocht zijn. Het gaat heel ver om inzicht te vragen in de financiële afwegingen hiervan. Dit is aan de initiatiefnemer. Voor diverse potentiële gebruikers zijn studies verricht, waarbij soms minimale maar ook grotere aanpassingen zijn geschetst en doorgerekend. De ideale combinatie tussen gebruiker en gebouw is toen niet gevonden.
3. Slopen betekent niet per sé dat het nadelig is voor de duurzaamheid. Dit is afhankelijk van wat er voor terug komt. In de bouwvelop wordt aangegeven welke maatregelen er genomen gaan worden om een duurzaam mogelijke invulling te geven aan het gebied.
Vooralsnog is het idee om de nieuw te bouwen woningen uit te gaan van een EPC van 0. Daarnaast wordt in het plan uitgegaan van minder verharding en wordt waar mogelijk een groen dak toegepast. Dit alles om hemelwater langer in het gebied vast te houden en daarmee de waterhuishouding binnen het gebied te verbeteren.
Het slopen van het gebouw aan de C Evertsenstraat biedt de mogelijkheid de rest van het complex een nieuwe invulling te geven. Daarnaast is juist op een locatie als deze, midden in de stad, efficiënt ruimtegebruik gewenst. Het realiseren van een ondergrondse stallingsgarage, welke noodzakelijk is voor dit project, is zonder sloop van dit gebouw onmogelijk. Daarmee zou de parkeerdruk in het openbaar gebied toenemen en leiden tot een minder woon- en leefklimaat. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de wensen van de omwonenden.
4. Hier zijn een paar dingen door elkaar gehaald: de openbare ruimte wordt aantrekkelijker gemaakt. Door de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat verbetert de bruikbaarheid en uitstraling van de openbare ruimte. Het binnenterrein van het complex krijgt een groen karakter met

deels een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de sociale binding in de buurt.

5. De gemeente staat positief ten opzichte van de nieuwe functie wonen. De gemeente is in deze niet volgzaam.
6. Dat is geen argument voor de gemeente, zie eerdere antwoorden.
7. De plannen passen in het karakter van de wijk. Het karakter van de wijk wordt beschreven in de bouwvelop. Dit komt in grote lijnen overeen met de gebiedsbeschrijvingen van de welstandsnota (Wittevrouwen en Zeeheldenbuurt) en de beschrijving in het huidige bestemmingsplan.
8. In een dynamisch stedelijke omgeving vinden veranderingen plaats. De huidige plannen zijn houden rekening met het belang van omwonenden. De hoogte van de nieuwbouw aan de zuidzijde van de C Evertsenstraat is ongeveer een meter lager dan de hoogte van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de C Evertsenstraat. Deze is zorgvuldig ingepast en past in de ruimtelijke opzet van de wijk. Als omwonenden desondanks van mening zijn dat er sprake is van een verlies van woongenot, privacy en waarde kunnen zij een verzoek doen tot planschade op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt overigens niet getoetst aan de huidige situatie maar aan de huidige planologische mogelijkheden.
9. De realisatie van ca 55 woningen zal leiden tot ca 275 extra verkeerbewegingen per dag. De verwachting is dat dit goed kunnen worden afgewikkeld, ook in de spits. Een gevaar voor sluipverkeer zien wij niet.
10. Er is in opdracht van de initiatiefnemer een bomeneffectenanalyse uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de verwachting is dat zich in de nieuwe situatieweinig fysieke beperkingen zullen voordoen en de impact van de bouwwerkzaamheden wordt nihil geacht. Er zal wel een aantal maatregelen getroffen moeten worden om de risico's van schade tijdens de bouw en de reductie van de kroonafmetingen te beperken. Deze betreffen onder andere het herstellen van de balans in de kroon, het plaatsen van een dynamisch anker ,het verbeteren van de groeiplaats van de bomen en het toepassen van boombeschermende maatregelen tijdens de bouw.

De verwachting van de gemeente is dat gezien de relatief beperkte diepte en omvang van de kelder bij de voorliggende ontwikkeling de invloed op het lokale grondwaterregime naar rato en zeer minimaal zal zijn. Dit wordt bevestigd door een grondonderzoek en een analyse die gedaan zijn naar dat is gedaan naar de barrièrewerking door de aanleg van een ondergrondse tweelaagse parkeerkelder. Op basis van de beschikbare informatie van het grondwaterverhang en de bodemopbouw ter plaatse van de locatie wordt geen barrièrewerking verwacht. De parkeergarage geen niet significant effect op het grondwaterregime. Derhalve worden ook geen compenserende maatregelen nodig geacht.

De aannemer/constructeur zal een plan van aanpak moeten leveren waarin berekeningen van zowel geluid als trillingen vooraf worden opgenomen. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke constructeur. Zijn de trillings- (en geluids)waarden te hoog dan zal er geen vergunning

worden verleend. Zowel bij het intrillen van de damwanden en bij het boren van palen zullen er trillingsmetingen worden verricht, de normen hiervan zijn streng. Bij het overschrijden hiervan wordt direct het werk stilgelegd. Ook het geluid zal tijdens de bouw in de gaten worden gehouden.

11. Dat kan. De gemeente en de ontwikkelaar hebben een andere rol.

12. Wij herkennen ons niet in dit beeld. De keukentafelgesprekken die zijn gevoerd kwamen bovenop de participatiebijeenkomsten. Deze hadden bewust een informeel karakter.

Op basis van de inbreng van de bewoners is al het parkeren opgenomen in een parkeergarage, is de achtergevel van het gebouw op het binnenterrein ca 2 meter teruggeplaatst, is de diepte van de nieuwbouw aan de C Evertsenstraat teruggebracht, zal er worden afgezien van het plaatsen van dakterrassen en/of balkons aan de achterzijde, en is de hoogte van de nieuwbouw aangepast. De nok- en goothoogte van de eengezinswoningen zijn met een meter verlaagd en er is één verdieping afgegaan van het appartementen gebouw (nu 3 lagen met kap).

13. Als omwonenden van mening zijn dat er sprake is van een verlies van woongenot, privacy en waarde kunnen zij een verzoek doen tot planschade op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.