

# Reactienota bouwenvelop Jutfaseweg 178

# Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Reacties op concept bouwvelop.....	4
Parkeren.....	4
Stedenbouwkundig.....	10
Proces .....	16

# Inleiding

De concept bouwvelop heeft van 23 februari tot 23 maart 2021 ter visie gelegen. 683 adressen hebben een wijkbericht hierover ontvangen. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om een reactie te geven. Er zijn 20 reacties ingediend waarbij met name zorgen over bezonning, verkeer en parkeren naar voren werden gebracht. Daarnaast zijn er ook positieve geluiden, waarbij aangegeven wordt dat ze blij zijn dat er op deze locatie woningbouw wordt ontwikkeld en hoe het participatie traject is verlopen.

Alle reacties zijn voorzien van een antwoord in deze reactienota, die als bijlage bij de bouwvelop hoort. Er wordt ook inhoudelijk ingegaan op suggesties en het verzoek om een aangepast bouwplan. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

## *Leeswijzer*

Veel reacties waren overeenkomstig en zijn per thema gebundeld. In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staat een samenvatting van de ingediende reacties. In de derde kolom staat de gemeentelijke beantwoording op de reacties.

# Reacties op concept bouwenvelop

## Parkeren

### Zorgen over parkeerdruk in omliggende straten

Een aantal van de reacties gaat over de zorg van de parkeerdruk in de omliggende straten. Bewoners geven aan zorg te hebben dat de parkeerdruk in de omliggende straten nog hoger wordt door deze nieuwe ontwikkeling. Vragen daarbij zijn: kunnen er niet meer parkeerplekken op eigen terrein komen van de ontwikkeling, of kan er betaald parkeren ingevoerd worden?

Bij berekening van de parkeerbehoefte bij nieuwe projecten wordt er gerekend met het vigerende parkeerbeleid. Dat zijn nu de parkeernormen van de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en parkeren). Bij het bepalen van de parkeerbehoefte op de Jutfaseweg 178 is er ook gerekend met de normen B2 en is er gebruik gemaakt van het 'rechtens verkregen' niveau. De ontwikkeling Jutfaseweg 178 voldoet aan de geldende parkeernormen en voorziet in de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners én bezoekers. Extra parkeerplekken aanleggen stimuleren wij niet. Extra parkeerplekken zorgen voor meer verkeer en gaan altijd ten koste van iets anders: bijvoorbeeld groen of een breed en veilig trottoir.

De gemeenteraad heeft 7 oktober 2021 de omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het verder uitgewerkte stedenbouwkundig plan Merwede vastgesteld en daarmee ook ingestemd met het invoeren van betaald parkeren in Merwede (deelgebied 5), als onderdeel van de ontwikkeling. Om overlast te voorkomen in de omliggende buurten zal er ook hier betaald parkeren worden ingevoerd. Dat betekent dat de toekomstige bewoners van de Jutfaseweg 178 geen parkeervergunning krijgen in de openbare ruimte. Dit zorgt ervoor dat de parkeerdruk in de omliggende straten niet gaat toenemen door deze ontwikkeling. Meer informatie hierover kunt u vinden op: [www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/betaald-parkeren-in-en-om-de-merwedekanaalzone/](http://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/betaald-parkeren-in-en-om-de-merwedekanaalzone/).

De geluiden over een hoge parkeerdruk zijn niet onbekend bij de gemeente. Bewoners kunnen dit melden bij de gemeente en dan kan er draagvlakmeting gedaan worden naar betaald parkeren. Dit kan via de meldknop op <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/ervaart-u-parkeeroverlast/>.

Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop	Antwoord
<p>2 Positief over alle mooie initiatieven om dit deel van stad nog mooier en leefbaarder te maken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Herinrichting Socrateslaan</li><li>- Nieuwbouw Reitdiepstraat (Bo-Ex)</li><li>- Mogelijke transformeren van Jutfaseweg naar fietsstraat</li><li>- Nieuwbouwproject Jutfaseweg 178</li></ul> <p>Zorgen over parkeren op straat en het uitblijven van betaald parkeren en verzoekt het invoeren van betaald parkeren in rayon rondom de Reitdiepstraat als voorwaarde op te nemen voor het project aan de Jutfaseweg 178.</p>	<p>Zie hiervoor ook het algemeen antwoord parkeren.</p> <p>Vanuit het project is het niet mogelijk om als randvoorwaarde op te nemen dat er betaald parkeren ingevoerd gaat worden in de omliggende straten. Dit gebied valt onder de invloedsferen van Merwedekanaalzone. Om parkeeroverlast vanuit de ontwikkeling Merwedekanaalzone te voorkomen, zal in omliggende buurten betaald parkeren ingevoerd worden. De raad heeft hier inmiddels mee ingestemd (7 oktober 2021)</p>

4 Zorgen over meer toenemen van parkeren en parkeerdruk.  
Waarom komt er geen betere oplossing voor parkeren in het plan? Zie algemeen antwoord parkeren

Er is al veel parkeerdruk in dit wijk. Kan dit geen andere invulling krijgen die minder druk legt op de omringende straten? Zie algemeen antwoord parkeren

6 Zorgen met betrekking tot parkeerdruk ook in relatie tot verdwijnen van parkeerplaatsen ten behoeve herinrichting Socrateslaan. Verzoek om op het terrein van de Jutfaseweg 178 nog 15 additionele parkeerplaatsen maken zodat er minder impact is op de omliggende straten. Zie algemeen antwoord parkeren

Uit de participatie van de Socrateslaan zijn er veel vragen van bewoners gekomen of het mogelijk is het huidige aantal parkeerplaatsen te behouden. Deze reacties zijn bij het project Socrateslaan meegenomen. Hierop is het ontwerp aangepast en worden de parkeervakken weer toegevoegd aan de Socrateslaan. Om dit mogelijk te maken is in het ontwerp de bushalte tot net over de Zuiderbrug op 't Goylaan verplaatst. Zo blijft het aantal parkeerplaatsen aan de Socrateslaan gelijk aan de huidige situatie. Mensen die een reactie hebben ingediend op de plannen van de Socrateslaan zijn daar apart over geïnformeerd. Op dit moment wordt het definitieve ontwerp van de Socrateslaan verder uitgewerkt. De status kunt u volgen op: [Socrateslaan: herinrichting | Gemeente Utrecht](#)

8 Zorgen over het aantal parkeerplaatsen in relatie tot het aantal woningen Zie algemeen antwoord parkeren

7 - 12 - 20 Zorgen over vooral de parkeerverlast in relatie tot de aanpassingen aan de Socrateslaan. Parkeerdruk is nu al hoog en er wordt vaak fout geparkeerd. Zie algemeen antwoord parkeren.

Zorgen dat de doorgang vanuit de Berkelstraat voor fietsers en voetgangers naar de nieuwbouw zorgt dat (een deel van) bewoners en bezoekers van de nieuwbouw ook hun auto in de Berkelstraat en omgeving gaat parkeren.

Verzoek om de projecten voor de sloop/nieuwbouw aan Jutfaseweg en de aanpassingen aan de Socrateslaan met elkaar gaan afstemmen,

Wat betreft fout parkeren: er mag natuurlijk niet zomaar overal geparkeerd worden. Op foutparkeren kan ook bekeurd worden. U kunt bij fout parkeerders ook altijd een melding maken via 14 030. Dan wordt handhaving op de hoogte gebracht.

Het kan inderdaad voorkomen dat bewoners of bezoekers in de Berkelstraat gaan parkeren. Het zijn openbare parkeerplaatsen. Wij delen echter deze zorg niet. Indien bewoners/bezoekers in de openbare ruimte gaan parkeren, zal dit eerder aan de Jutfaseweg zijn: dat ligt meer op de route richting hun woningen. Projecten worden binnen de gemeente Utrecht veelvoudig afgestemd. Naast inhoudelijke afstemming, wat zijn de gevolgen van project a op project b, wordt er ook afgestemd over de uitvoering van de projecten. Er wordt rekening

zodat de leefbaarheid en parkeeroverlast niet in het gedrang komt.

Verzoek realiseren extra parkeergelegenheid te realiseren aan de Socrateslaan

gehouden met de uitvoering van de projecten, zodat deze zo min mogelijk hinder gaan opleveren bij de buurt.

Uit de participatie van de Socrateslaan zijn er veel vragen van bewoners gekomen of het mogelijk is het huidige aantal parkeerplaatsen te behouden. Deze reacties zijn bij het project Socrateslaan meegenomen. Hierop is het ontwerp aangepast en worden de parkeervakken weer toegevoegd aan de Socrateslaan. Om dit mogelijk te maken is in het ontwerp de bushalte tot net over de Zuiderbrug op 't Goylaan verplaatst. Zo blijft het aantal parkeerplaatsen aan de Socrateslaan gelijk aan de huidige situatie. Mensen die een reactie hebben ingediend op de plannen van de Socrateslaan zijn daar apart over geïnformeerd. Op dit moment wordt het definitieve ontwerp van de Socrateslaan verder uitgewerkt. De status kunt u volgen op: [Socrateslaan: herinrichting | Gemeente Utrecht](#)

Vraag is hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd gaan worden voor bezoekers?

Voor parkeerplaatsen voor bezoekers wordt uitgegaan van het rechte verkrege niveau in de buitenruimte. Op eigen terrein worden parkeerplaatsen gemaakt voor de bewoners. Aan de Jutfaseweg komen 4 extra parkeerplekken voor bezoekers. Hier kunnen echter ook andere bezoekers gebruik van maken: deze zijn openbaar.

Op 7 oktober 2021 heeft de raad ingestemd met de Omgevingsvisie van de Merwedekanaalzone. Een van de onderdelen is invoeren betaald parkeren in omliggende buurten. Ook deze straten vallen daar onder. Wij verwachten dan ook dat in de toekomst veel bezoek met de fiets komt of met het openbaar vervoer. Bewoners van deze ontwikkeling komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

- 15- Zorgen over de parkeergelegenheid en parkeerdruk aan de
- 18- Jutfaseweg/Hoendiepstraat zijde. Wat is het effect van de bouw van 35
- 19- woningen op de parkeergelegenheid in deze twee straten en wat is de achterliggende argumentatie?

Zie algemeen antwoord parkeren

## Groen en gezond stedelijk leven

Reactie belangstellenden op concept Bouwvelop	Antwoord
<p>4 - 8 Hoe groot precies wordt dit openbare groene binnengebied waar bewoners en wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten?</p>	<p>Op dit moment is het bedrijfsterrein niet toegankelijk en 100% verhard. De verharding bestaat uit gebouwde garageboxen, bedrijfsbebouwing en een verhard terrein.</p> <p>In het plan wordt een publiek toegankelijk binnengebied aangelegd van circa 1200 m<sup>2</sup> dat onder andere bestaat uit een verbinding tussen de Jutfaseweg en de Berkelstraat. In het publiek toegankelijk binnengebied wordt een groene kern van circa 300 m<sup>2</sup> aangelegd.</p> <p>De bestrating bestaat gedeeltelijk uit grasbetontegels, waar groen kan groeien en regenwater kan infiltreren. Daarnaast worden er tuinen bij de woningen aangelegd, die ook zorgen voor meer groen en meer infiltratie oppervlak van regenwater.</p>
<p>4 Waarom krijgen de huidige bewoners van de Hoendiepstraat geen zicht op groen in het nieuwe plan om zo aan de vergroeningseis, ook ten gunste van de huidige bewoners, te voldoen?</p> <p>Wanneer wordt er onderzoek naar de natuurwaarden gedaan?. Er zijn veel vleermuizen en veel vogels in dit gebied. Wordt dat onderzoek gedaan door een onafhankelijke partij? Dit in het belang van de dieren ter plaatse.</p>	<p>Een aantal woningen van de Hoendiepstraat krijgt uitzicht op het groen vanuit de bovenverdiepingen. Daarnaast kunnen de huidige bewoners ook gebruik maken van het groen als ze er geen zicht op hebben. Er komt een nieuwe route door het gebied waardoor omwonenden een wandeling kunnen maken. Deze loopt langs het toe te voegen groen, waar omwonenden ook kunnen gaan zitten. Het huidige terrein aan de Jutfaseweg is volledig voorzien van bebouwing en verharding. Er is op dit moment geen groen aanwezig in het plangebied. In het midden van het plangebied zal een semi openbaar groen binnen gebied worden gecreëerd. Hierin zal groen worden aangeplant en ruimte zijn voor waterberging en speelgelegenheid. Daarnaast zullen er enkele bomen worden aangeplant die zorgen voor vergroening van de wijk en zullen de grondgebonden woningen voorzien worden van een tuin waarin wordt opgenomen dat de bewoners de tuin voor maximaal 50% mogen verharderen. Dit zal ook bijdragen aan het vergroenen van de bestaande woonomgeving.</p> <p>Er is een onafhankelijke quickscan naar de natuurwaarden uitgevoerd in juli 2020. De conclusie uit de quickscan is dat er nader onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van beschermde nest- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen (waaronder laatvliëger). Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet worden aangevraagd.</p> <p>Voor de overige vogelsoorten geldt dat rekening gehouden moet worden met het broedseizoen. In gebruik zijnde nesten mogen niet verstoord worden in het</p>

projectgebied en de directe omgeving. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. De resultaten zullen worden verwerkt in een rapportage en worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Wanneer het noodzakelijk blijkt dat er maatregelen moeten worden genomen, dan onderzoekt initiatiefnemer hoe hier invulling aan kan worden gegeven. Pas nadat voldaan is aan de wettelijke vereisten kan het bestemmingsplan worden vastgesteld

10	<p>Het plan heeft weinig groen in het plan en hoe verhoudt zich dat tot klimaat strategie van de gemeente en klimaat adaptatie en groen in de wijk.</p>	<p>Het plan zorgt voor meer groen in de wijk en past dus binnen de klimaat ambities van de Gemeente Utrecht.</p> <p>Op dit moment is het bedrijfsterrein niet toegankelijk en 100% verhard. De verharding bestaat uit gebouwde garageboxen, bedrijfsbebouwing en een verhard terrein.</p>
	<p>Graag de visie op de gemeente op Klimaatadaptatie en voldoende groen in de stad (visie op het grote plaatje - in plaats van een beetje groen zoals staat in de bouwplannen).</p>	<p>In het plan wordt een publiek toegankelijk binnengebied aangelegd van circa 1200 m<sup>2</sup> dat onder andere bestaat uit een verbinding tussen de Jutfaseweg en de Berkelstraat. In het publiek toegankelijk binnengebied wordt een groene kern van circa 300 m<sup>2</sup> aangelegd.</p> <p>De bestrating bestaat gedeeltelijk uit grasbetontegels, waar groen kan groeien en regenwater kan infiltreren. Daarnaast worden er tuinen bij de woningen aangelegd, die ook zorgen voor meer groen en meer infiltratie oppervlak van regenwater.</p> <p>Dit groene binnengebied zal onder andere worden ingericht met bomen, speeltoestellen voor kinderen uit de omgeving, gras, en een wadi voor infiltratie van hemelwater. Vanuit verschillende omliggende woningen is dit groen ook te zien en is het ook te gebruiken door mensen vanuit omliggende woningen. Ten opzichte van de huidige situatie levert het nieuwe plan een positieve bijdrage in het toevoegen van groen en toegankelijkheid in de wijk.</p> <p>Het toe te voegen groen en de semi openbare ruimte in het plan wordt ingericht volgens de principes 'groen, tenzij'. Dit betekent dat de openbare ruimte die niet noodzakelijk verhard moet zijn, niet verhard is.</p> <p>De huidige situatie is versteend, met dit bouwplan voegen we groen toe en maken we het plan klimaat adaptief. Met het vergroenen van het plangebied zal de waterhuishouding sterk verbeteren. Daarnaast wordt ook hittestress verminderd door het toevoegen van groen.</p>



Overweegt de gemeente op dit bedrijfsterrein, naast appartementen (eventueel minder dan het aantal dat er in het plan staat), een groen park te ontwikkelen toegankelijk voor de bewoners van de Rievierenwijk?

Wij zijn geen eigenaar van dit gebied en kunnen dus niet zomaar een park hier aanleggen. Wij zien veel voordelen van het bouwen van woningen (de woningnood is hoog in Utrecht) en het toevoegen van groen (het gebied is nu helemaal versteend). Daarnaast plaatsen we bedrijvigheid uit die niet passend is in een woonwijk.

13 Kan er duidelijkheid komen over de grootte van het stuk groen?

Op dit moment is het bedrijfsterrein niet toegankelijk en 100% verhard. De verharding bestaat uit gebouwde garageboxen, bedrijfsbebouwing en een verhard terrein.

In het plan wordt een publiek toegankelijk binnengebied aangelegd van circa 1200 m<sup>2</sup> dat onder andere bestaat uit een verbinding tussen de Jutfaseweg en de Berkelstraat. In het publiek toegankelijk binnengebied wordt een groene kern van circa 300 m<sup>2</sup> aangelegd.

De bestrating bestaat gedeeltelijk uit grasbetontegels, waar groen kan groeien en regenwater kan infiltreren. Daarnaast worden er tuinen bij de woningen aangelegd, die ook zorgen voor meer groen en meer infiltratie oppervlak van regenwater.

Dit groene binnengebied zal onder andere worden ingericht met bomen, speeltoestellen voor kinderen uit de omgeving, gras en een wadi voor infiltratie van hemelwater. Vanuit verschillende omliggende woningen is dit groen ook te zien en is het ook te gebruiken door mensen vanuit omliggende woningen.

Ten opzichte van de huidige situatie levert het nieuwe plan een positieve bijdrage in het toevoegen van groen en toegankelijkheid in de wijk.

## Wonen

### Reactie nr belangstellenden op concept Bouwenvelop

### Antwoord

11 Het is te begrijpen dat er binnen wijken gestreefd wordt naar een mix van woningen in verschillende prijsklassen en naar een mix van huur en koop. Als in de nabijgelegen Reitdiepstraat voornamelijk sociale huurwoningen worden gebouwd, vind ik het goed verdedigbaar om op Jutfaseweg 178 te kiezen voor (betaalbare) koopwoningen.

Sta niet achter de 'circa 11 geschakelde herenhuizen van circa 150m<sup>2</sup> GBO in de dure koop categorie om doorstroming in de wijk te bevorderen'. Er is toch al meer dan genoeg Utrechtse woningen in de categorie 'dure koop'.

De druk op de Utrechtse woningmarkt is in alle segmenten groot; dat is een van de redenen om te kiezen voor een gevarieerd type aan woningen. Ook de beschikbaarheid van grondgebonden grotere woningen is beperkt in het gebied terwijl deze woningen wel een rol kunnen spelen bij de doorstroming. Tot slot is het toevoegen van dure koop van belang het project in totaliteit financieel haalbaar te maken.

## Stedenbouwkundig

### Zorgen over bezonning en schaduw in de tuinen van bestaande woningen nr 20 en 22 aan de hoendiepstraat

#### *Algemeen antwoord bezonning*

Recentelijk is het verkavelingsplan door de initiatiefnemer aangepast.

Bij het oorspronkelijk plan met een 3-laagse woning op de hoek trad er minimale schaduwwerking op voor de bestaande woningen aan de Hoendiepstraat. De woning met bouwnummer 1 is aangepast. Het eerder in het plan voorgestelde 3-laagse herenhuis is teruggebracht naar een 2-laagse woning. Verder is de woning naar achter geschoven, waardoor de zijgevel van de nieuwbouw verder van de bestaande woning aan de Hoendiepstraat komt te liggen.

Deze aanpassing is verwerkt in een aangepaste zonnestudie. Hieruit blijkt dat de situatie is verbeterd ten opzichte van de eerdere planopzet, de schaduwwerking is weer vergelijkbaar met de huidige situatie.

Reactie nr. belangstellenden op concept Bouwenvelop	Antwoord
4 – 8 - 15 -18 - 19	Zie algemeen antwoord bezonning
4 - 8	Waarom wordt er aan de Hoendiepstraatkant niet tuin-aan-tuin gebouwd? Aan de zijde van de Hoendiepstraat staan voor een groot deel bestaande woningen tuin-aan-tuin met de Hoendiepstraat. Hier tuin-aan-tuin bouwen zou de bestaande kleine woningen (Jutfaseweg 167-177) als het ware inbouwen met achtertuinten en zorgen voor een ongewenste situatie. Daarbij levert de ruimtelijke inpassing in dit scenario (zeker in relatie met de voormalige fabriek) een onsamenhangend en ruimtelijk ongewenst geheel op.
4 -13	Vragen over hoogte van de nieuwe huizen ten opzichte van de huidige bebouwing. Het principe van de nieuwbouwwoningen is gelijk aan veel bestaande woningen in de directe omgeving: 2 lagen met een kap. Door de initiatiefnemer is ervoor gekozen om de woningen een kap te geven en in het midden een plat dak. Het voordeel hiervan is dat de totale hoogte van de woningen wordt beperkt omdat er een lagere nokhoogte is dan wanneer de woningen met een zadeldak (puntdak) zouden worden gebouwd. Daarnaast kunnen op het platte deel van het dak PV-panelen worden gelegd zodat deze grotendeels uit het zicht zijn gelegen. Volgens het Bouwbesluit worden de verdiepingen van de woningen circa 2,60 meter hoog waardoor een totale hoogte van maximaal 10 meter ontstaat voor het binnengebied waarbij de woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.

4 – 8 - 13	Zorgen over de sociale veiligheid en zorgen over het risico op hangjongeren in de hoek bij de bergingen.	<p>Vanuit verschillende omwonenden en vanuit de klankbordgroep is het geluid gekomen dat de huidige situatie als onveilig wordt ervaren. In de avonduren is er geen sociale controle bij de bedrijfspanden en de garageboxen. Met de komst van de nieuwe bewoners zal er veel extra sociale controle aanwezig zijn. De hoek bij de bergingen zal worden afgesloten met een hekwerk zodat dit deel voor onbevoegden niet toegankelijk is. Het plangebied is zo ingericht dat het overzichtelijk is. Het binnengebied zal in eigendom komen van de toekomstige bewoners en zij zullen er ook op toezien dat er geen onbevoegden zich op het binnengebied begeven.</p> <p>Over het bestaande achterpad achter de woningen aan de Berkelstraat 98 t/m 120 zijn tussen de bewoners en de ontwikkelaar afgesproken dat ontwikkelaar het volgende nieuw aanlegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Het bestaande achterpad wordt voorzien van nieuwe bestrating bestaande uit betontegels van 30 x 30 cm ter plaatse van (uitsluitend) het nieuwe gezamenlijke achterpad.</li> <li>b. Nieuwe riolering met straatkolken ter plaatse van (uitsluitend) het nieuwe gezamenlijke achterpad.</li> <li>c. 3 nieuwe poortdeuren en daarbij wordt aan iedere aanwonende een sleutel verstrekt.</li> <li>d. Een nieuw hekwerk tussen het achterpad dat achterlangs Berkelstraat 116-120 loopt en de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.</li> <li>e. Een dicht hek naast de achtertuin van bouwnummer 01, dat het achterpad in twee delen opgeknipt.</li> </ol>
---------------	--	--

5	Is het mogelijk om de 7 woningen en het groene pleintje in het midden gebied om te wisselen?	<p>Nee, er ontstaat dan een ongewenste situatie van bestaande tuinen die grenzen aan de aan te leggen semi-openbare ruimte. Bovendien staan de zeven woningen dan te dicht op de rij smallere woningen aan de zijde van de oude fabriek. Daarbij zal het geen extra groen opleveren: wel meer onoverzichtelijke en (vanuit sociale veiligheid gezien) ongewenste situaties waarbij achtertuinen direct vanuit de openbare ruimte te bereiken zijn.</p>
---	--	--

6	Voorstel is dan ook om het groengebied aan de kant van de Berkelstraat aan te leggen. Dan heb ik als bewoner uitzicht op het groen in plaats van een achtertuin.	<p>Stedenbouwkundig is het wenselijk zoveel mogelijk tuin-aan-tuin te bouwen. Dit zorgt voor twee zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een heldere scheiding tussen openbaar en privé (de voorzijde van de</li> </ul>
---	--	--

woningen is openbaar, de achterzijde van de woningen privé). Dit zorgt voor fysieke en sociale veiligheid.  
- een heldere scheiding tussen 'de luwe' en de 'ruwe' zijde. De voorzijde van een woning is de 'ruwe' zijde met de straat, verkeer en het openbare leven. De achterzijde is de 'luwe' zijde: het privé domein met tuinen.

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 7  | Alternatief om alleen appartementen te realiseren langs de Jutfaseweg (mede in oude monumentale pand) en de woningen op het terrein van de voormalige Technische Unie, 50m verderop op de Jutfaseweg | Het gebied is niet in eigendom van de Gemeente Utrecht. Het volledig groen maken van het gebied is daarmee geen optie. Het terrein van de voormalige Technische Unie is onderdeel van het project Reitdiepstraat, waar momenteel sloop/nieuwbouw van de flats van Bo-ex wordt onderzocht.  |
| 4  | Is de bezonningsstudie (die in een klankbordgroep foutief werd gepresenteerd!) uitgevoerd door een onafhankelijk bureau of door een relatie van de projectontwikkelaar?                              | De bezonningsstudie is in eerste instantie uitgevoerd door de architect en nadien door een hierin gespecialiseerd bureau in opdracht van de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de meest recente planaanpassing is de bezonningsstudie ook hierop aangepast.  |
| 8  | Zorgen over bezonning in de tuin en eventuele toekomstige zonnepanelen.  | PV panelen worden zoveel als mogelijk op de platte daken aangebracht. De PV-panelen zullen onder een bepaalde hellingshoek worden gelegd zodat deze geen extra schaduw op de omgeving veroorzaken ten opzichte van de bouwhoogte van de woningen.  |
| 10 | Komen de appartementen boven het monument uit en wat zijn de gevolgen aan schaduw, uitzicht en waardedaling voor de woningen aan de Hoendiepstraat?  | <p>De nieuw te realiseren appartementen worden maximaal 13 meter hoog. Dit betreft 4 bouwlagen hoog. Dit is een bouwhoogte die vaker voorkomt aan de Jutfaseweg. Uit de gesprekken in de klankbordgroep is gekomen dat in het binnengebied een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een kap is gewenst en aan de Jutfaseweg maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>Het appartementengebouw zorgt niet voor toename van schaduw bij de woningen aan de Hoendiepstraat. Doordat het appartementengebouw ten noorden van de bestaande woningen aan de Jutfaseweg 184 e.v. en Berkelstraat 134 e.v. is gepositioneerd, zorgt het appartementengebouw niet voor toename van schaduw bij deze woningen. Ook is de verwachting dat de nieuwe appartementen niet zorgt voor een waardedaling van de woningen aan de Hoendiepstraat.</p> |

13	<p>We zijn blij dat er met dit project de mogelijkheid wordt geboden om een achterom te creëren voor de huizen aan de Hoendiepstraat 20 t/m 30. Mozaïek heeft hier ook met ons over meegedacht. Ook het stuk groen spreekt aan, omdat Rivierenwijk een erg stenige wijk is (hoewel het stuk groen voor ons nog iets groter had gemogen).</p>	<p>Bedankt! Het is fijn om te horen dat er waardering is dat er via de klankbordgroep de mogelijkheid is geboden om mee te denken in het bouwplan.</p>
	<p>Kunnen de herenhuizen lager worden gebouwd, zodat het meer in lijn is met de hoogte en aard van de bestaande bouw aan de Hoendiepstraat en de huisjes aan Jutfaseweg 176?</p>	<p>Het principe is gelijk: 2 lagen met een kap. Volgens het Bouwbesluit worden de verdiepingen van de woningen 2,60 meter hoog waardoor een totale hoogte van maximaal 10 meter ontstaat voor het binnengebied. De huizen aan de Hoendiepstraat en zijn ongeveer 9 meter hoog, dus de bouwhoogtes sluiten op elkaar aan.</p>
	<p>Kan het huis dat het dichtstbij onze achtertuinen uitkomt, geschrappt worden, zodat er iets meer afstand ontstaat?</p>	<p>Zie algemeen antwoord</p>
	<p>Er gaat aan de Reitdiepstraat en aan de Jutfaseweg gebouwd worden. Hoe voorkomt de gemeente dat er tegelijkertijd aan twee kanten van de Hoendiepstraat gebouwd wordt, met alle bouwverlast, bouwverkeer, busjes die willen parkeren etc. tegelijkertijd?</p>	<p>Initiatiefnemer is voornemens om in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2022 te starten met de sloop en aansluitend met de bouw. Oplevering zal omstreeks het 4<sup>e</sup> kwartaal 2023 / 1<sup>e</sup> kwartaal 2024 plaatsvinden. Initiatiefnemer gaat zoals afgesproken met omwonenden de palen boren (niet heien), waarmee we overlast proberen zoveel mogelijk te beperken. De omwonende nodigen we graag uit om mee te denken over het bouwveiligheidsplan. Hiervoor zijn de klankbordleden en bewoners van Hoendiepstraat 20 reeds uitgenodigd, diverse genodigden hebben zich hiervoor aangemeld.</p>
	<p>Kan er aan de Jutfaseweg ruimte voor voorzieningen blijven in de plint? Het voorzieningenniveau in Rivierenwijk Zuid is erg laag.</p>	<p>De woningnood is hoog in Utrecht daarom geven we op deze plek voorkeur aan woningen, ook omdat de levensvatbaarheid van voorzieningen, of een andere bestemming dan wonen laag is.</p>
15-18-19	<p>We zien graag dat de hoogte van het appartementencomplex te limiteren op twee bouwlagen in verband met bezonning in de tuinen van Hoendiepstraat 20 en 22. Welke mogelijkheden zijn er?</p>	<p>Het appartementencomplex ligt aan de Jutfaseweg. We gaan ervanuit dat u de woning bedoelt aan de kant van de tuinen van Hoendiepstraat 20 en 22. Zie algemeen antwoord.</p>
15-17-18-19	<p>Klopt het dat de nieuwbouw straks nadelige gevolgen heeft voor de bezonning in mijn tuin.</p>	<p>Zie algemeen antwoord.</p>

6 Zorgen over geluid en locatie warmtepompen, met een voorstel om deze warmtepompen zo dicht mogelijk bij het huis te plaatsen en additionele eisen stellen voor de geluidsoverlast (bovenop de geldende regels) inclusief een goede isolatie.

In de bouwenvelop is de eis opgenomen dat de ventilatie-eenheden van airco's en lucht-water warmtepompen (als aanwezig) zodanig ingepast moeten worden dat er geen geluidsoverlast ontstaat en uit het zicht (bijvoorbeeld op het dak) zijn van de openbare ruimte. In de uitwerking van het plan zal rekening worden gebouwen met het tegengaan van geluidhinder van warmtepompen. Hiervoor zullen de geldende regels in acht worden genomen.

De initiatiefnemer geeft aan voornemens te zijn de buitenunits van de warmtepompen op de platte daken te plaatsen. Echter moeten ze nog onderzoeken of dit past. Om aan de duurzaamheidsambitie te kunnen voldoen moeten er namelijk ook veel PV-panelen op de daken worden aangebracht. Het geluid van warmtepompen zal voldoen aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

Per 1 april 2021 worden er nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd.

De warmtepompmarkt vertoont een blijvend sterke groei in aantallen en in warmteproductie. Deze geluidseis zal de warmtepomp helpen in zijn verdere opmars, en ook de ontwikkeling van nieuwe stillere warmtepompen versnellen. De verwachting is dat de verkoop ook de komende tijd verder doorgroeit.

De bepalingmethode voor de nieuwe geluidseisen is vastgelegd in de Regeling Bouwbesluit 2012 (Staatscourant 2020, 62676) die gelijktijdig inwerking zal treden. Deze bepalingmethode is een geluidsmeting op locatie. Op basis van akoestische berekeningen kan men echter vooraf aannemelijk maken dat voldaan wordt aan de geluidseis. De geluidseisen gelden niet voor de warmtepomp zelf (uit de fabriek), maar voor een bij een woning geplaatste installatie. De warmtepomp zelf voldoet in het algemeen niet aan de 40 dB eis. Dit betekent dat de installatie op voldoende afstand van de burens moet worden geplaatst of moeten worden afgeschermd zodat de 40dB niet worden overschreden.

9 Verzoek om een huis te laten vervallen ten behoeve van bewoners Hoendiepstraat 20-22 in verband met hun zicht op zijgevel en gevolgen bezonning.

Recentelijk is het verkavelingsplan door de initiatiefnemer aangepast. Zo is onder andere de woning met het bouwnummer 01 aangepast. Het eerder in het plan voorgestelde herenhuis met 2 bouwlagen en een kap is teruggebracht naar een woning met 1 bouwlaag en een kap. De bouwhoogte is hiermee aangepast van maximaal 10 meter tot maximaal 7 meter. Daarnaast is de woning naar achter geschoven, waardoor er meer afstand wordt gecreëerd naar de omliggende bestaande bebouwing aan de Hoendiepstraat. Deze aanpassing is verwerkt in een aangepaste zonnestudie. Hieruit blijkt dat de situatie is verbeterd ten opzichte van de eerdere planopzet. Verder zijn de bergingen ook heringericht waardoor de hoek minder dicht wordt bebouwd.

10 Is het mogelijk om de bouwlagen in het binnengebied te beperken tot 2?

Nee. Er wordt een bouwplan ontwikkeld in een stedelijke omgeving in een stad met een grote verdichtingsopgave. Twee bouwlagen met een kap is een algemeen gangbaar formaat voor woningen. Bovendien sluit de bebouwing daarmee aan op de omgeving, waarbij twee bouwlagen met een kap ook de meest voorkomende bouwvorm is. Lager bouwen leidt tot een ruimtelijk ongewenst plan, wat niet bijdraagt bij aan het faciliteren van de gewenste doelgroep: gezinnen met kinderen die behoefte hebben aan doorstroming naar een wat grotere woning binnen de wijk.

Recentelijk is wel het verkavelingsplan door de initiatiefnemer aangepast. De aanpassingen zijn mede gedaan om de geconstateerde minimale schaduwwerking voor de bestaande woningen 20-22 aan de Hoendiepstraat te verbeteren.

Zo is onder andere de woning met het bouwnummer 01 aangepast. Het eerder in het plan voorgestelde 3-laagse herenhuis is teruggebracht naar een smallere 2-laagse woning. Verder is de woning naar achter geschoven, waardoor er meer afstand wordt gecreëerd naar de omliggende bestaande bebouwing aan de Hoendiepstraat. Door deze is de schaduwwerking weer vergelijkbaar met de huidige situatie.

## Proces

Reactie nr belangstellenden op concept Bouwvelop	Antwoord
1 Plattegrond staat op zijn kop.	De plattegrond staat niet op zijn kop maar alle plattegronden in de bouwvelop zijn noord gericht.
5-6-7-8-10 Zorgen om risico's bestaand jaren '30 woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden	Voor de bouwwerkzaamheden wordt door de aannemer een verzekering afgesloten. Voordat de aannemer start met de bouw bepaalt de verzekering bij welke omliggende gebouwen een bouwkundige opname dient te worden uitgevoerd, zodat eventuele schade goed aantoonbaar is en gedekt is door de verzekering. Initiatiefnemer zal zich inspannen schade te voorkomen en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. De initiatiefnemer geeft aan niet te gaan heien. Een van de maatregelen is het vooraf opstellen van een bouwveiligheidsplan en dit afstemmen met omwonenden. Wanneer omwonenden daar meer over willen weten of hier over mee willen denken, dan verzoekt initiatiefnemer de omwonenden om zich aan te melden voor de klankbordgroep waarmee het bouwveiligheidsplan zal worden besproken.
10 Hoe wordt eventuele schade als gevolg van eventuele slagschaduw/bezonningscompensatie?  Wat zijn de plannen van de ontwikkelaar en de gemeente om hinder te verminderen? Is het mogelijk om tijdelijke corona-proeve werkplekken te regelen voor de omwonenden?	<p>Bij binnenstedelijke verdichting is het bijna niet te voorkomen dat nieuwbouw van invloed is op bestaande bouw. Echter, dat is op zich geen reden om van de nieuwbouw af te zien. De wet geeft mogelijkheden om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te laten beoordelen of er sprake is van een zodanige waarde vermindering van bestaande woningen dat die in redelijkheid niet volledig voor rekening van de eigenaar van die woning zou moeten komen. (planschade)</p> <p>De initiatiefnemer zal een bouwveiligheidsplan opstellen voor de start van de sloop van de huidige opstellen en bouw van de nieuwe woningen. Dit plan zal worden afgestemd met de omgeving en klankbordgroep. Hierbij zal aandacht zijn voor onder andere werktijden van de bouw, verkeersstromen, planning en geluid. Omwonenden kunnen gedurende de werkzaamheden gewoon in huis blijven.</p> <p>De initiatiefnemer geeft aan niet te gaan heien. Daarnaast willen ze graag in gesprek komen met omwonenden die zich hier zorgen over maken, zodat ze kunnen bespreken hoe ze overlast waar mogelijk kunnen voorkomen.</p>



10	Als nieuwe bewoner sinds 2020 niet op de hoogte van de klankbordgroep	De initiatiefnemer heeft van de oude bewoners vernomen dat de gegevens van de initiatiefnemer en het voorgenomen bouwplan zijn doorgegeven aan de nieuwe bewoners. De initiatiefnemer nodigt de nieuwe bewoners van harte uit om deel te nemen in de komende klankbordgroepen voor de nadere uitwerking van de plannen. Nieuwe bewoners kunnen zich aanmelden via <a href="mailto:anne@samem-thuis.nl">anne@samem-thuis.nl</a>
----	---	--

3 - 7	<p>Positief over het participatie traject.</p> <p><i>“Michiel heeft ons in verschillende fasen betrokken, heeft ons laten vertellen hoe wij de buurt ervaren en wat de buurt nodig heeft om zich verder te ontwikkelen Bijna alle realistische ideeën zijn meegenomen in een passend plan en opmerkingen zijn waar mogelijk meegenomen. Toen er toch nog opmerkingen kwamen, heeft Michiel geluisterd naar de buurtbewoners en het plan zo aangepast dat de buurtbewoners zich hier alsnog in konden vinden. Het positieve meedenken en de flexibiliteit die Michiel hierin toepast zijn erg prettig. Daardoor voelen de buurtbewoners zich gehoord. Wij zelf, maar ook onze directe burens kijken uit naar de uiteindelijke nieuwbouw (niet het bouwen zelf, maar dat is begrijpelijk), waarbij we allen het gevoel hebben dat onze buurt erop vooruit gaat.</i></p> <p><i>We vinden het passend dit te laten weten en we hopen op een positief bouwbesluit op de ingediende bouwenvelop”</i></p> <p><i>“De grote lijnen welke nu gedefinieerd zijn komen ±80% overeen met mijn de verwachtingen”</i></p> <p><i>“We zijn blij dat er met dit project de mogelijkheid wordt geboden om een achterom te creëren voor de huizen aan de Hoendiepstraat 20 t/m 30. Michiel Polman heeft hier ook met ons over meegedacht. Ook het stuk groen spreekt aan, omdat Rivierenwijk een erg stenige wijk is (hoewel het stuk groen voor ons nog iets groter had gemogen).”</i></p> <p><i>“Via deze weg wil ik jullie graag laten weten dat wij, bewoners Berkelstraat 118, de wijze van inspraak met Mozaïek ontwikkelingsorganisatie als zeer prettig hebben ervaren “</i></p>	Bedankt! Het is fijn om te horen dat er waardering is dat er via de klankbordgroep de mogelijkheid is geboden om mee te denken in het bouwplan.
-------	--	---

4

Door omstandigheden niet ingegaan op de uitnodiging om deel te nemen aan de klankbordgroep en om mee te denken. Waarom zijn zijn wij verder niet meer benaderd, noch geïnformeerd door leden van de Klankbordgroep of door de ontwikkelaar?

Initiatiefnemer heeft alle omwonenden via een huis-aan-huis brief uitgenodigd, daarna hebben diverse (circa 20) omwonenden zich aangemeld voor een klankbordgroep. De omwonenden die hebben deelgenomen aan de klankbordgroep wonen redelijk verspreid over zowel de Berkelstraat, Hoendiepstraat als de Jutfaseweg, Er hebben 3 klankbordgroep bijeenkomsten plaatsgevonden. De uitkomst van deze 3 klankbordgroep bijeenkomsten is dat binnen de klankbordgroep draagvlak is voor het plan.

Daarnaast hebben diverse separate overleggen met enkele of meerdere omwonenden plaatsgevonden, deze overleggen gingen over het achterpad, uitzicht, aanbrenge ramen in bestaande gevels en recht van overpad. Voor het gezamenlijke achterpad is twee keer een huis-aan-huis mailing bezorgd. Naar aanleiding van de eerste huis-aan-huis mailing zijn diverse vragen gekomen en gevraagd of initiatiefnemer in het achterpad wijzigingen kon aanbrenge. De gevraagde wijzigingen zijn afgestemd en zoals besproken doorgevoerd in het plan. De uitkomst van deze diverse overleggen is op 2 adressen na alle omwonenden hebben ingestemd op het gezamenlijk gebruik van het achterpad, dat op kosten van initiatiefnemer wordt aangelegd. Deze 2 adressen zijn qua grondeigendom niet perse nodig om het plan voor een gezamenlijk achterpad uit te kunnen voeren, maar ze kunnen wel (ook nog op een later moment) alsnog profiteren van de mogelijkheid om een achterom te creëren naar hun achtertuin die er nu nog niet is (en waar de andere omwonenden die grenzen aan het nieuwe achterpad wel hebben aangegeven gebruik van te willen maken).

Verder heeft initiatiefnemer van bewoners op de Berkelstraat begrepen dat er een actieve "app-groep" is waarin de buurt met elkaar communiceert en waar ook bewoners die wel en niet deel hebben genomen aan de klankbordgroepen.