

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Hester van Gent, Ruimte/Stedenbouw
Jantien van den Heuvel, Ruimte/Bestemmingsplanjurist
Wilbert Kalfsvel, Ruimte/Economische zaken
Jeroen Koning, Volksgezondheid/ Gezonde leefomgeving
Trudy Maas, Ruimte/Wonen
Bettina van Santen, Justine Timmermans, Ruimte/Erfgoed
Maarten Valkenet, Ruimte/Planeconomie
Cees van der Vliet, Ruimte/Duurzame Stad-duurzaamheid
Theo van der Leek, Ruimte/Verkeer en Mobiliteit

Projectmanagement

Kika Aalberts
Melvin te Mebel

Opdrachtgever

Wim Greijn, Ruimtelijk Regisseur Noordwest
Esther van Bladel, gebiedscoördinator

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

Maart 2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Aanleiding	4
1.2	Initiatief	4
1.3	Doel	4
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	4

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1	Eigendomssituatie	6
2.2	Bestemmingsplan	6
2.3	Functies	6
2.4	Ruimtelijk	6
2.5	Verkeer en parkeren	7
2.6	Openbare ruimte	7
2.7	Erfgoed en Monumenten	7
2.8	Duurzaamheid	7

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1	Functies	8
	Wonen	8
	Hotel/Short Stay	8
3.2	Ruimtelijk	9
	Algemeen	9
	Bouwmassa's	9
3.3	Verkeer en parkeren	9
3.4	Openbare ruimte	10
3.5	Erfgoed en monumenten:	10
3.6	Duurzaamheid	10
	Klimaatadaptatie en groen	10
	Energietransitie en circulair bouwen	10
3.7	Gezondheid	12

Hoofdstuk 4 Onderbouwning

4.1	Beleidskader	14
	Omgevingsvisie Utrecht (2019)	14
	Ruimtelijke Strategie Utrecht (2016)	14
	Kadernota Openbare Ruimte (2016)	14
	Groenstructuurplan (2007, actualisatie 2018)	14
4.2	Ruimtelijk	15
4.3	Functies	15
	Wonen	15
	Hotel	16
	Horeca	16
4.4	Verkeer en parkeren	16
	Mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB)	16
	Parkeren + Addendum	16
4.6	Erfgoed en monumenten	17
4.7	Duurzaamheid	17
4.8	Gezondheid	17

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1	Geluidhinder	18
5.2	Luchtkwaliteit	18
5.3	Externe veiligheid	18
5.4	Bedrijven en milieuzonering	18
5.5	Geurhinder	18
5.6	Archeologie	18
5.7	Bodemkwaliteit	18
5.8	Flora en fauna	18
5.9	Kwaliteit van de leefomgeving	19
5.10	Kabels en leidingen	19
5.11	Milieueffectrapportage	19
5.12	Gezondheid	19

14

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1	Het gevolgde samenwerkingsproces	21
7.2	Het gevolgde participatieproces	21
	Parkeren	21
	Geluid	21
	Publieke functie	22
	Bouwdeel E (geen onderdeel van deze bouwenvelop)	22

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1	Planproces	23
8.2	Wettelijk inspraak	23
8.3	Planologisch juridisch proces	23
8.4	Planning	23

18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelaar BPD Ontwikkeling heeft bij de gemeente een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Oudenoord 330 – 370. De gemeente stelde hiervoor het Intentiedocument (IDOC) Herontwikkeling Oudenoord 330 – 370 op dat op 10 september 2019 door het college van Burgemeester en Wethouders werd vastgesteld.

1.2 Initiatief

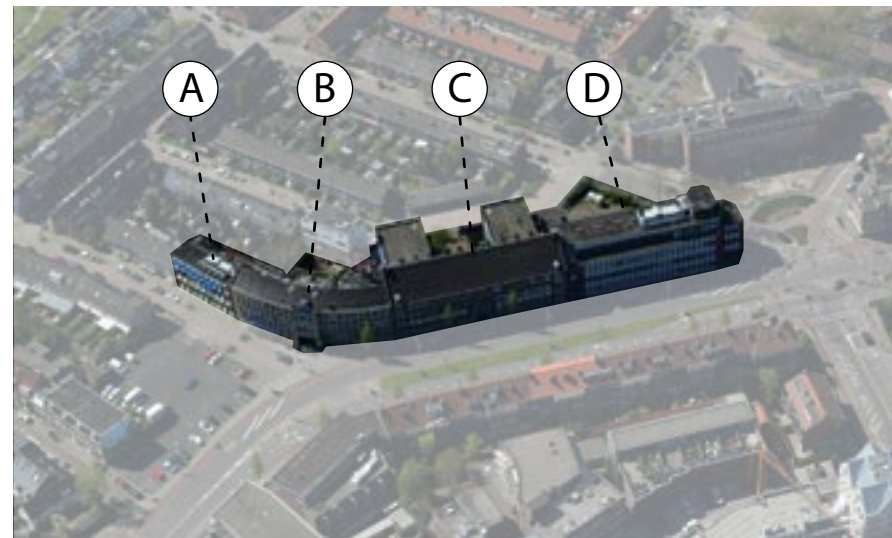
Het initiatief betreft de transformatie van de locatie naar een hotel, woningen, horeca en shortstay-appartementen. Oudenoord 330 – 370 omvat vier gebouwen en een parkeerterrein, onderverdeeld in bouwdelen A t/m E:

- ▶ Transformatie van de bestaande, grotendeels monumentale bouw van Oudenoord 330 - 340 (bouwdelen A, B en C) naar (A) woningbouw, (B) een hotel en (C) shortstay;
- ▶ Sloop-nieuwbouw van de Oudenoord 350 – 370 (bouwdeel D) naar appartementen en eengezinswoningen;
- ▶ Nieuwbouw op het huidige parkeerterrein (bouwdeel E) op de hoek Oudenoord-Stroomstraat met sociale huurwoningen voor woningbouwcorporatie Mitros.

1.3 Doel

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling gaan we ervan uit dat er een bijdrage wordt geleverd aan de opgave; Gezond stedelijk leven voor iedereen, dat is de koers die is uitgezet voor de gehele stad in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Daarbij verdichten we zoveel mogelijk in de stad om groene gebieden buiten de stad te behouden, met kwaliteitsverbetering in de bestaande bebouwde gebieden.

Om het initiatief van BPD te kunnen realiseren is een wijziging van de beheersverordening nodig voor bouwdelen A t/m D. Het initiatief voor bouwdeel E dient binnen de uitwerkingsregels die voor deze locatie in de bestemming 'Wonen-uit te werken' in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2013' zijn opgenomen te passen.



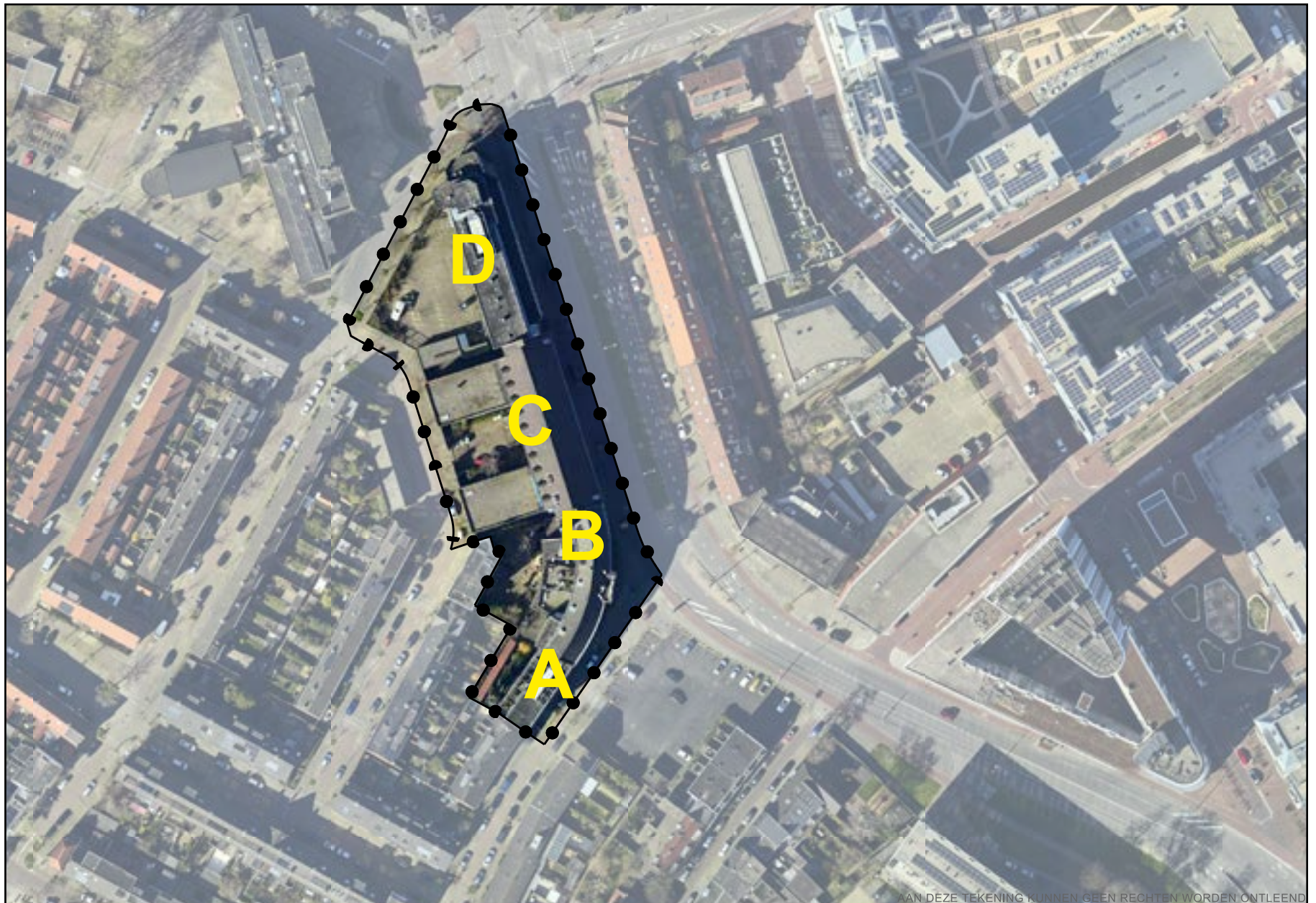
Hiervoor is een uitwerkingsplan nodig. Om die reden maakt bouwdeel E geen deel uit van de bouwenvelop.

In de voorliggende bouwenvelop staan de gemeentelijke randvoorwaarden beschreven voor de (her)ontwikkeling van Oudenoord 330 – 370 en is de benodigde ruimtelijke procedure voor realisering van het plan opgenomen.

In het in bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2013' zijn de randvoorwaarden opgenomen waaraan bouwdeel E moet voldoen.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De Oudenoord is de centrale straat die door het noordwesten van Utrecht voert. Hij vormt de zuidelijke uitloper van de As van Berlage. Het plangebied ligt in de wijk Pijlsweerd en maakt deel uit van de westelijke straatwand van de Oudenoord. De locatie bevindt zich tussen de Tuinbouwstraat in het noorden en de Huurweerstraat in het westen. De Stroomstraat vormt de zuidoostelijke grens.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied bestaat uit vier delen: vier aaneengesloten gebouwen. Het projectgebied is in eigendom van BPD.

2.2 Bestemmingsplan

1. De panden Oudenoord 330 – 370 liggen binnen de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. 2013 en de beheersverordening (parapluverordening) Algemene regels actualiseren 2017.

Op grond van de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk en Tuindorp Oost e.o. geldt dat het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing moeten worden gehandhaafd. De besluitsubvlakken geven daarop een aanvulling. Een verhoging van hoofdgebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 14,5 m is bijvoorbeeld mogelijk.

Naast het bestaande gebruik (kantoorfunctie) zijn de functies maatschappelijke voorzieningen, kantoor en wonen toegestaan. Op deze locatie ligt daarnaast de dubbelbestemming Archeologie. Dit betekent dat er in overeenstemming met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg moet worden gehandeld.

De voorgenomen herbestemming van de panden Oudenoord 330 – 370 past niet geheel binnen de mogelijkheden die de geldende beheersverordening biedt. Omdat op de huidige locatie een kantoorbestemming geldt en het planinitiatief woningen en hotelfuncties bevatten moet er van de beheersverordening worden afgeweken.

2.3 Functies

De gebouwen Oudenoord 330 – 370 met bijbehorend parkeerterrein zijn oorspronkelijk ontwikkeld als hoofdkantoor voor verzekeringsmaatschappij Concordia. Na het vertrek van Concordia zijn de panden tot eind 2017 in gebruik geweest door de Hogeschool Utrecht als administratiekantoor en tentamenlocatie. Sinds het vertrek van de Hogeschool Utrecht zijn de panden tijdelijk in gebruik als broedplaats door Stichting LOU (Leegstandsoplossers Utrecht).

2.4 Ruimtelijk

De locatie maakt deel uit van Pijlsweerd, een wijk met, van oudsher, een mengeling van woningen en kleinschalige bedrijvigheid. In het weefsel van de wijk is de Oudenoord een bijzondere straat met een royale breedte en aan weerszijden gebouwen die de straat begeleiden. De Oudenoord maakt deel uit van de grote structuur in Utrecht Noordwest: de As van Berlage. Deze verbindt de binnenstad met de wijken Pijlsweerd, Ondiep en Zuilen en loopt door tot Maarssen.

De panden van de Oudenoord 330 – 370 staan op een markante plek. Ze maken deel uit van de westelijke straatwand van Oudenoord, in de nabijheid van de binnenstad. Gebouwen A t/m D zijn aaneengesloten panden. Gebouw B is hierbinnen een verbijzondering. De voormalige verzekeringsbank staat in de zuidelijke zichtlijn van de Oudenoord, en kromt mee met bocht in de straat. Dat maakt het pand tot een verbijzondering in de straatwand. Het kavel op de hoek Oudenoord-Stroomstraat is al lange tijd in gebruik als particuliere parkeerlocatie voor de panden Oudenoord 330 tot 370.

Gebouwen A tot en met D staan in dezelfde rooilijn. Gebouw A bevindt zich in de Stroomstraat, gebouw B vormt met haar gebogen voorgevel de hoek tussen Stroomstraat en de Oudenoord, gebouw C sluit daar op aan langs de Oudenoord, en gebouw D sluit daar weer op aan en gaat de

hoek om langs de Tuinbouwstraat. De hoogte van de bebouwing wisselt van drie hoge verdiepingen boven een souterrain (gebouw A, ongeveer 12 meter hoog ten opzichte van het maaiveld) tot de drie verdiepingen op een souterrain met een steile kap van gebouw C. Gebouw B en C zijn gemeentelijke monumenten.

2.5 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is voor de gebouwen (bouwdelen A t/m D) parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar: de parkeerterreinen op maaiveld (bouwdeel E en D). Fietsen worden op het trottoir aan de Oudenoordzijde geparkeerd, dichtbij de entree van gebouwen B en D.

Het project Oudenoord 330-370 ligt aan de weg Oudenoord (50 km/u) en de zijstraten Stroomstraat en Tuinbouwstraat (beide 30 km/uur). Nabij de gebouwen aan de Oudenoord ligt een bushalte met diverse buslijnen. De locatie ligt op korte afstand van de binnenstad van Utrecht en van het Centraal Station.

Op het terrein van bouwdeel E liggen momenteel private parkeerplaatsen die gebruikt worden door de gebruikers van Oudenoord 330-370. Op dit moment voldoet Oudenoord 330-370 aan de eigen parkeerbehoefte. Op ongeveer 700 meter lopen ligt de openbare parkeergarage Paardenveld. Uit een parkeerdrukmeting is gebleken dat in een straal van ongeveer 100 m in de omgeving nog openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

2.6 Openbare ruimte

De panden zijn, met uitzondering van gebouw A, gelegen aan de Oudenoord. De Oudenoord is een doorgaande weg met aan weerszijden trottoirs. Op dit deel van de Oudenoord worden de rijbanen gescheiden door een middenberm met bomen. Ook in het trottoir aan de zijde van de projectpanden staan bomen.

De zijstraten waar het plangebied aan grenst: de Otterstraat, Stroomstraat, Tuinbouwstraat, zijn smallere woonstraten met aan twee zijden langspaarkeerplaatsen en bomen in de trottoirs. Dat geldt ook voor de achter de panden gelegen Huurweerstraat. Rondom de Oudenoord zijn de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen gerealiseerd. Andere panden zullen mogelijk nog (her)ontwikkeld worden. De Oudenoord zelf is een stedelijke as met veel verkeer, die op sommige plekken een versnipperd en stenig aanzien heeft.

2.7 Erfgoed en Monumenten

Bouwdeel B en bouwdeel C zijn gemeentelijk monumenten.

2.8 Duurzaamheid

Het plangebied is stenig en verhard en biedt weinig ruimte voor verkoeling, groen of waterretentie. Hemelwater wordt afgevoerd via een gemengd rioolstelsel. De panden zijn aangesloten op het hoge temperatuur warmtenet van Eneco.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

Het beoogde programma is als volgt:

- ▲ Gebouw A: 5 stadswoningen, totaal circa 850 m2 BVO
- ▲ Gebouw B: hotel met circa 40 hotelkamers en restaurant, totaal circa 2.580 m2 BVO
- ▲ Gebouw C: circa 88 shortstay-appartementen, totaal circa 6.000 m2 BVO
- ▲ Gebouw D: circa 49 appartementen en 4 eengezinswoningen, totaal circa 5.840 m2 BVO

Wonen

- ▲ Woningen tot 55m2 GBO worden verkocht tot de NHG-grens. Prijspeil geldend in het jaar van verkoop van de woning.

Hotel/Short Stay

Voor de reguliere hotelmarkt wil de gemeente Utrecht conform het rapport van Bureau Stedelijke Planning en de door de raad vastgestelde actualisatie van het Hotelbeleid "Tijdelijk Verblijf (Short Stay) en bijstelling hotels" na uitvoering van de plannen voor ongeveer 1.500-1.800 nieuwe hotelkamers een pas op de plaats maken en tot 1 januari 2023 bij indiening van bestemmingsplanwijzigingen in principe geen nieuwe hotels meer toestaan, tenzij het om bijzondere concepthotels tot 50 kamers of om bijzondere doelgروهhotels gaat.

Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan alle van de volgende criteria te worden voldaan:

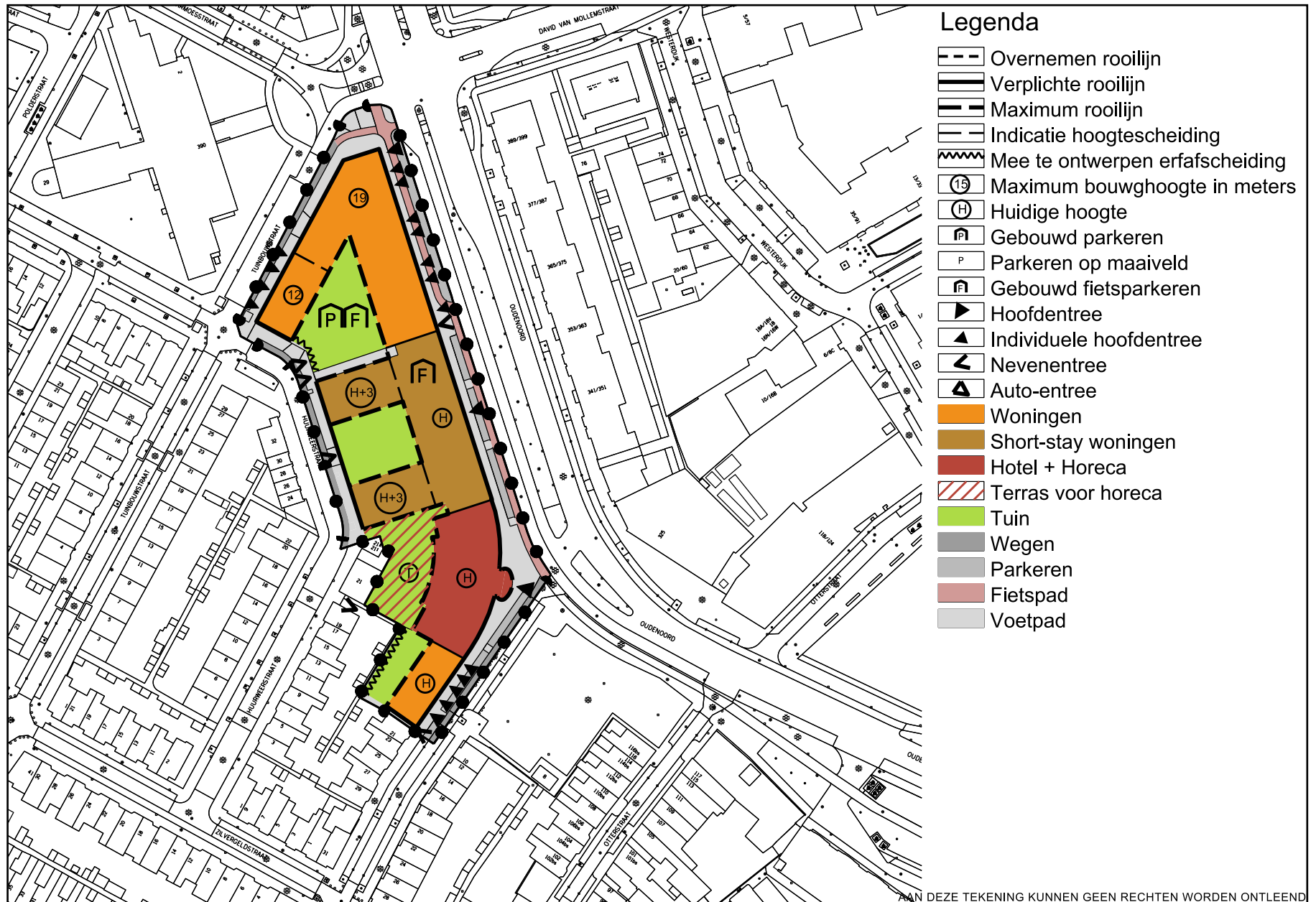
- ▲ Locatie: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest.
- ▲ Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.

- ▲ Segmentatie: bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien.
- ▲ Duurzaamheid: het concept is bij voorkeur alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen) en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dat kan bijvoorbeeld door invulling te geven aan sociaal ondernemerschap (social return), gezonde horeca, faciliteren van gezonde mobiliteit, het beperken van hinder voor de buurt en het creëren van voordelen voor de buurt. Het initiatief draagt bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energie neutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)-ontwikkelen van het gebouw.

Onder shortstay functies worden units verstaan voor een tijdelijk verblijf tussen 2 weken en 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden.

- ▲ Deze shortstay-units dienen te voldoen aan de voorwaarden van de notitie 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels'.
- ▲ Voor Short Stay is vastgelegd dat nieuwe units niet mogen worden gerealiseerd op een woonbestemming.
- ▲ Short Stay kan onder voorwaarden wel gerealiseerd worden bij nieuwbouw of transformatie.

Uitgangspuntenkaart



3.2 Ruimtelijk

Algemeen

- ▶ Interactie tussen straat en gevel: levendigheid van de plint met voldoende entrees en een begane grond die een relatie heeft met de straat;
- ▶ Binnenterreinen worden vergroend;
- ▶ De Oudenoord heeft in de welstandsnota het beleidsniveau "stimulans". Dit betekent dat wijzigingen aan bestaande bebouwing en nieuwe volumes moeten bijdragen aan een versterking van het beeld.

Bouwmassa's

- ▶ De panden staan in de rooilijn (zie ook de randvoorwaardenkaart aan het eind van dit hoofdstuk);
- ▶ De transformatie van de bestaande panden gaat uit van een respectvolle benadering van de oorspronkelijke bouwmassa en architectuur;
- ▶ De bouwhoogte van de hoofdgebouwen A, B en C wordt bij de transformatie niet overschreden;
- ▶ Bouwdeel D wordt vijf lagen aan de Oudenoord, aflopend naar drie lagen aan de Tuinbouwstraat, op een verhoogde plint. Het volume van bouwdeel D overschrijdt niet de hoogte van de nok van bouwdeel C;
- ▶ De plint van gebouwen A en D zorgen voor een verlevendiging van de straat door individuele voordeuren;
- ▶ De voordeuren van de appartementen in de achtervleugels van gebouw C bevinden zich aan de tuinzijde;
- ▶ Opbouwen op de achtervleugels van bouwdeel C worden vormgegeven als optisch losse volumes die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- ▶ De tuin van gebouw C wordt mee-ontworpen. Uitgangspunt is dat de tuin een ruimtelijke eenheid blijft. Eventuele ingrepen zijn zo bescheiden mogelijk;

- ▶ Gebouw D maakt met een hoekoplossing een heldere overgang tussen de bouwmassa aan de Oudenoord en de Tuinbouwstraat;
- ▶ De gebouwen hebben samenhang in architectuur;
- ▶ De erfscheidingen tussen private- en openbare ruimten zijn mee-ontworpen;
- ▶ Samenhang en rust in het gevelbeeld; dit houdt onder andere in: een goede uitwerking van de gevels en buitenruimtes (balkons);
- ▶ Installaties worden opgenomen in de bouwvolumes.

3.3 Verkeer en parkeren

- ▶ Er moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren (maart 2013) en het addendum Nota parkeernormen fiets en auto. Het plangebied ligt in de parkeerzone B1. De parkeerplaatsen voor het gebruikersgedeelte van de norm worden op eigen terrein gerealiseerd en het bezoekersdeel van de norm worden in de openbare ruimte toegekend.
- ▶ De nieuwe bewoners komen, conform gemeentelijk beleid, niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor straatparkeren in de buurt.
- ▶ Onderzoek of het mogelijk is om een systeem van autodelen aan de toekomstige bewoners aan te bieden.
- ▶ Voor fietsparkeren bij woningen gelden volgens de Nota Stallen en parkeren de normen uit het bouwbesluit.
- ▶ De fietsenstalling is voor alle woningen gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk.
- ▶ In de parkeervoorziening worden elektrische oplaadpunten aangebracht voor zowel auto's als fietsen.

3.4 Openbare ruimte

- ▶ Voor fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte worden visueel vakken gerealiseerd bij bouwdeel B en D.
- ▶ Er geldt een inspanningsplicht voor de handhaving van de bestaande bomen.
- ▶ Afvalinzameling vindt plaats in afstemming met afdeling Stadsbedrijven.

3.5 Erfgoed en monumenten:

De gemeenteraad heeft in 2013 de Erfgoedagenda vastgesteld waarin de herbestemming van monumentale gebouwen wordt benoemd. De gemeente stimuleert passend hergebruik van vrijkomend monumentaal vastgoed en adviseert de (nieuwe) eigenaar daarbij. Een nieuwe functie in een groot monument (vaak in combinatie met restauratie/cascoherstel en verduurzaming) geeft een impuls aan de herontwikkeling van een gebied. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente wat betreft erfgoed op restauratie-technische, op bouwhistorische en duurzaamheidsaspecten. De kwaliteit en wijze van uitvoering is bij monumenten namelijk van groot belang.

3.6 Duurzaamheid

Klimaatadaptatie en groen

- ▶ Er wordt een dakenlandschap ontworpen, waarbij het dakoppervlak maximaal wordt benut t.b.v. kwalitatief groen of hernieuwbare energieopwekking;
- ▶ De bouwkaavel wordt zo ingericht dat een bui van 80 mm geen schade veroorzaakt en dat er 45 mm berging binnen het bouwblok plaats vindt. In de vervolgfase kan alleen gemotiveerd afgeweken worden van deze eis;
- ▶ Geen verharding waar niet nodig om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen. En maximaal te infiltreren;

- ▶ Minimaal 90 % van de jaarlijkse neerslag moet in het betreffende gebied worden vastgehouden. Infiltratievoorzieningen van minimaal 15 mm (gerekend over het verharde oppervlak) in redelijk tot goed doorlatende grond volstaat. In de vervolgfase kan alleen gemotiveerd afgeweken worden van deze eis.
- ▶ Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot. Richtlijn hierbij is één verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden.

Energietransitie en circulair bouwen

- ▶ De oudbouw blijft en nieuwbouw wordt aangesloten op het bestaande hoge temperatuur Utrechtse stadswarmtenet. Hierbij wordt de gebouw installatie gereed gemaakt wordt voor aansluiting op een eventueel toekomstig laagtemperatuur warmtenet;
- ▶ Er wordt, met name voor het koelen van het hotel, nader verkend of het mogelijk is gebruik te maken van bodemenergie;
- ▶ Voor bouwdeel A heeft de ontwikkelaar de ambitie zo dicht mogelijk uit te komen bij een EPC van 0,40 (nieuwbouweis 2020).
- ▶ Voor de bouwdelen B en C heeft de ontwikkelaar de ambitie uit te komen op energielabel A, met als eis label B. Dit is afhankelijk is van de ingrepen die mogelijk zijn gelet op de monumentale status;
- ▶ Voor bouwdeel B conformeert de hotelontwikkelaar zich aan het Green Key Convenant en zullen binnen de exploitatieovereenkomst nadere afspraken gemaakt worden gemaakt over duurzaam ondernemen;
- ▶ In de basis gaat de nieuwbouw voldoen aan de standaard BENG eis uit het bouwbesluit 2021;
- ▶ De bestaande gebouwen worden als te transformeren casco, monument of te hergebruiken betonfundering voor een zeer groot deel hergebruikt;
- ▶ De nieuwbouw wordt zo demontabel mogelijk ontworpen;
- ▶ Giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen worden zoveel mogelijk vermeden zodat vrijkomende materialen herbruikbaar zijn.

Functiekaart
plangebied



3.7 Gezondheid

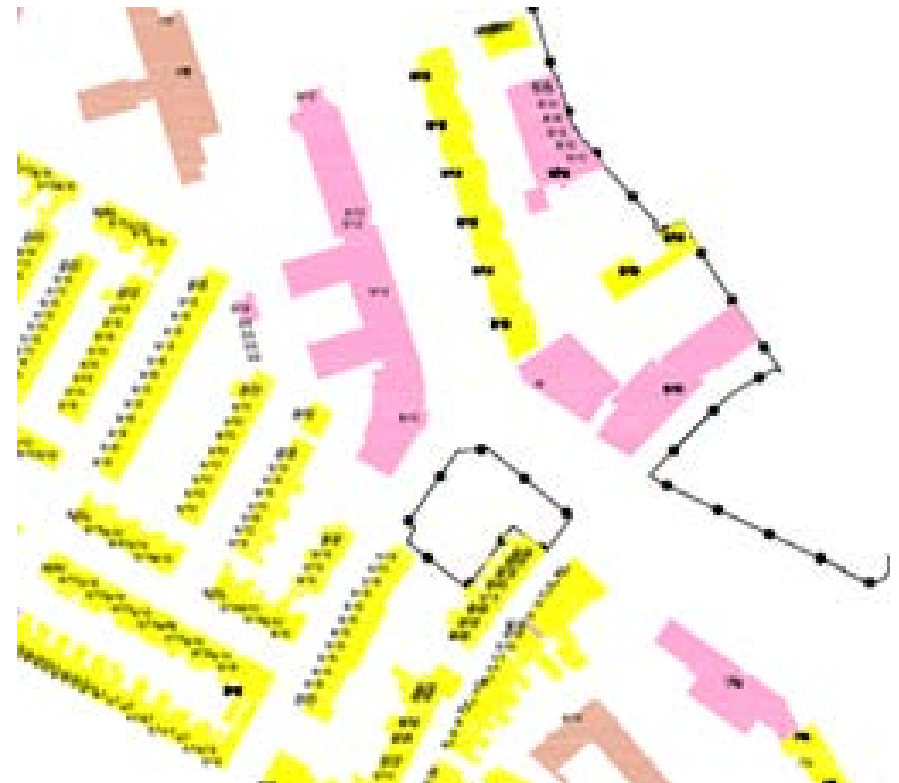
Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen is de lange termijnvisie van de gemeente Utrecht. Dit houdt in dat iedereen gezond en prettig kan wonen en werken in de groeiende stad. Dit is onder andere uitgewerkt als speerpunt Gezonde Leefomgeving in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 “Gezondheid voor iedereen”.

De huidige situatie binnen en rond het plangebied is vrij stenig. Het plan biedt een aantal kansen voor gezondheid en gezondheidsbevordering. In de binnentuinen wordt groen toegevoegd, volgens het principe: groen, enzj. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Het toevoegen van groen is niet alleen goed voor de toekomstige bewoners, maar de omwonenden kunnen profiteren van het groen. De binnentuinen kunnen daarbij een goede plek zijn voor ontmoeting voor bewoners en bezoekers. De horeca in de huidige situatie was een belangrijke ontmoetingsplek voor de buurt. Daarom is het goed dat de toekomstige horeca deze rol kan vervullen. Dit bijzondere pand, waar nu al een community is ontstaan, kan zorgen voor sociale cohesie in de buurt. Dit heeft een positief effect op de gezondheid.

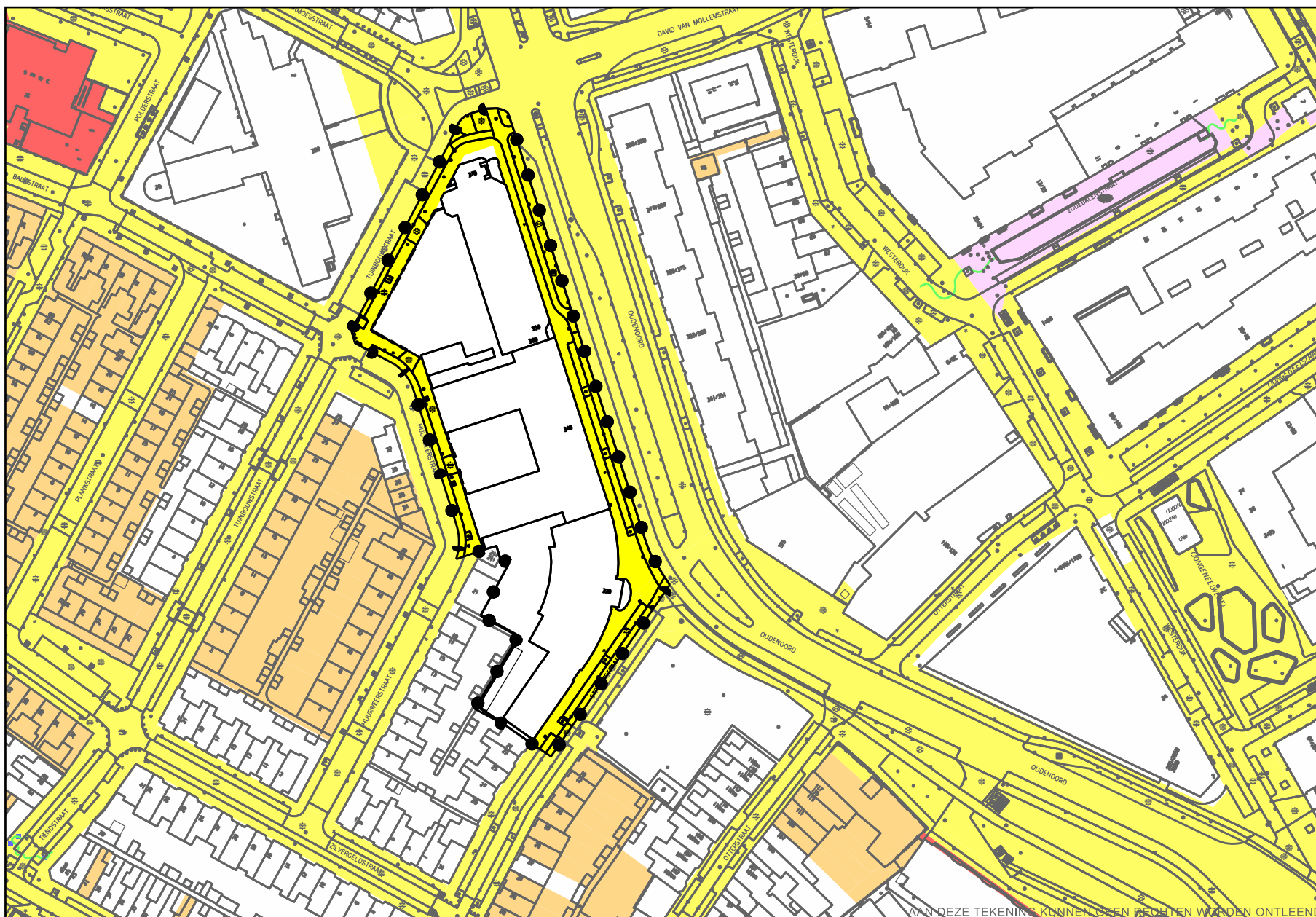
In het gebouw wordt ontmoeting gefaciliteerd door middel van gemeenschappelijke ruimten en horeca. Zeker voor de bewoners van de short-stay appartementen is het wenselijk om mensen met elkaar in contact te brengen. De huidige indeling met de monumentale trappen zorgt ervoor dat het gebruik van de trap in de toekomst gemakkelijk blijft. Zo kan ook in een gebouw bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Bewoners ervaren hun leefomgeving als prettig, als deze goed aansluit op hun eigen beleving, wensen, vragen en ideeën over hun leefomgeving, met meer groen, mogelijkheden om dichtbij een ommetje te maken en meer biodiversiteit. Daarnaast moet de omgeving schoon, heel en veilig zijn en kan de architectuur en uitstraling van een gebouw bijdragen aan een prettige woon en leefomgeving.

Iedereen, dus ook mensen met een beperking, moet in het kader van de VN verdrag handicap in staat zijn om voorzieningen te bereiken en gebruiken. Voetpaden in de omgeving moeten aan de richtlijnen voldoen

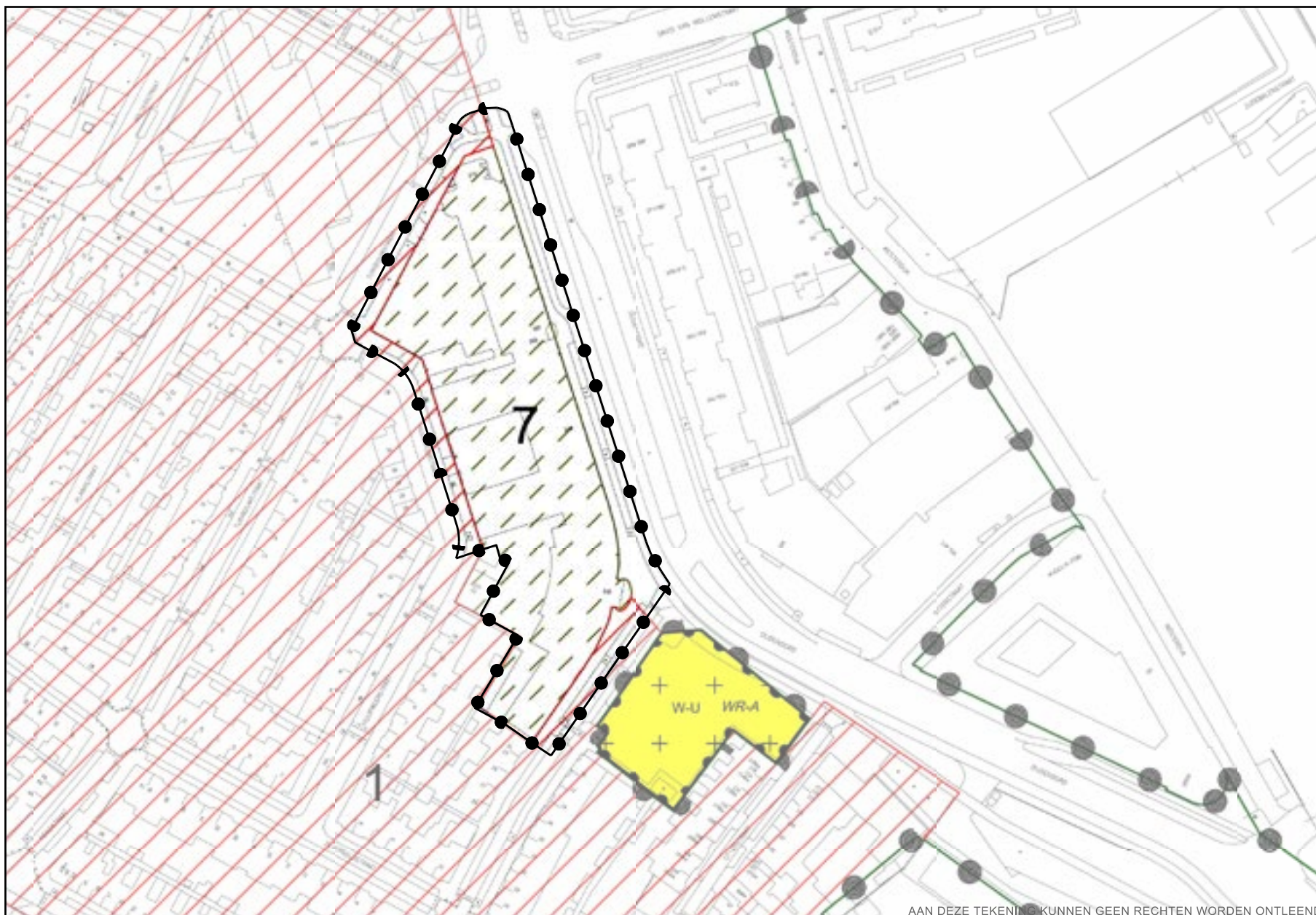
die zijn opgenomen in het document Voetpaden voor iedereen. Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in zorgen voor een goede bereikbaarheid, ontmoetingsplekken en goede fietsstallingsmogelijkheden.



Eigendomssituatie
plangebied



Bestemmingsplan
plangebied



Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

In de omgevingsvisie Utrecht (2019) staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. De omgevingsvisie bevat verschillende onderwerpen, de Koers, het thematisch beleid en het gebiedsbeleid van de gemeente. Een aantal van de nota's wordt hieronder toegelicht:

Ruimtelijke Strategie Utrecht (2016)

Utrecht groeit naar circa 430.000 inwoners rond 2040. Dit zal het aanzien en gebruik van de stad fundamenteel veranderen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht staat beschreven dat we deze groei gaan opvangen door te verdichten in de stad en door in te zetten op gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling. In de RSU staan ontwikkelings- en aandachtsgebieden benoemd. Het plangebied hoort tot het aandachtsgebied oude stad. In de stad ontwikkelen we voornamelijk kleine locaties en projecten die in belangrijke mate bijdragen aan de woningbouwproductie. De productie weegt op deze verspreide locaties niet het zwaarst. Het uitgangspunt is het verbeteren van de kwaliteit van de gebieden waarbinnen zij liggen. Het principe daarbij is differentiatie van woonmilieus op (sub)wijkniveau, eenheid op buurt/straatniveau. Het planinitiatief past binnen de RSU.

Kadernota Openbare Ruimte (2016)

De Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte geeft kaders voor de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een belangrijke bouwsteen voor een gezonde groei van Utrecht. Het is de ambitie om de openbare ruimte te verbeteren zodat deze straks beter aansluit op de kenmerkende stedenbouwkundige en historische kwaliteiten van de stad, beter klimaatbestendig is en beter toegankelijk. De kaders borgen de samenhang tussen het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De openbare ruimte wordt ingedeeld in drie kwaliteitsniveaus:

- ▲ Domstad
- ▲ Domstad Bijzonder
- ▲ Utrechtse Allure

Het inrichtingsniveau voor de Oudenoord is 'Domstadkwaliteit'. Hiervoor geldt een standaardinrichting en basisonderhoud. Voor de verschillende stedenbouwkundige perioden wordt een beperkt palet aan materialen voorgeschreven. Dat palet geeft de mogelijkheid verschil te maken per tijdsbeeld – binnen de financiële kaders van beheer en onderhoud. De paletten worden per gebied uitgewerkt in het 'Handboek Openbare Ruimte'.

Het planinitiatief omvat geen openbare ruimte, maar zal wel eventueel een aantal kleine aanpassingen aan de openbare ruimte op maaiveld doen om het planinitiatief goed te laten aansluiten op de bestaande openbare ruimte.

Groenstructuurplan (2007, actualisatie 2018)

Het groenstructuurplan maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Het kent vijf hoofdopgaven:

1. Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
2. Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
3. Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groen gebieden om de stad aan te leggen.
4. Gezonde verstedelijking
5. Klimaatadaptatie

De ambities zijn vastgelegd in een kaart: Visie Groenstructuur 2030. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang.

Het planinitiatief levert een bijdrage aan het groenstructuurplan doordat de bestaande binnenterreinen worden vergroend en klimaatadaptief worden ingericht.

4.2 Ruimtelijk

Het plangebied grenst aan de Oudenoord. Voor deze straat heeft de gemeente een visie opgesteld: Ontwikkelkoers Oudenoord/Nijenoord, van 6 juli 2016. Hierin staat onder meer dat de straat op sommige plekken versnipperd is en meer eenheid in het straatbeeld is gewenst. Daarnaast noemt de visie een betere interactie tussen plint en openbare ruimte als wenselijke verbetering.

Hier draagt het project aan bij door beter gebruik en toevoeging van entrees en daarmee de levendigheid van het straatbeeld aan de Oudenoord.

Er is onderzocht of het mogelijk is de ontwikkelaar om een bijdrage te vragen aan de herinrichting van de Oudenoord. Dat is echter niet mogelijk gebleken, omdat er geen college- of raadsbesluit ligt waarin is gesteld dat alle ontwikkelingen aan de Oudenoord een bijdrage (financieel of op een andere manier) moeten leveren aan de kosten van herinrichting van de Oudenoord.

Het planinitiatief levert geen bijdrage aan de herinrichting van de Oudenoord.

4.3 Functies

Wonen

Het vigerende beleidskader is de Woonvisie 2019: Utrecht beter in balans. We streven naar een woningvoorraad in 2040 die bestaat uit 35% sociale huurwoningen en voor 25% woning uit de midden categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop). Deze percentages zijn ijkpunten die richting geven.

De verdeling in woningbouwsegmenten van het totale plan Oudenoord (inclusief blok E) sluit aan bij de Woonvisie 2019 ten aanzien van gemengde wijken en de verdeling in sociaal en middensegment.

In het plan worden 27 woningen (25% van het totale plan inclusief blok E) in het middensegment toegevoegd. Het gaat hier om betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot de NHG-grens.

Bouwblok E van het plan Oudenoord valt weliswaar niet onder deze bouwvelop (en wordt nader uitgewerkt in een uitwerkingsplan), maar telt wel mee in het gehele woningbouwprogramma. In blok E worden circa 53 woningen in de sociale huur gebouwd. Dit is circa 47% van het woningbouwprogramma van het gehele plan Oudenoord.

Hotel

Bij de vaststelling van het geactualiseerde hotelbeleid in december 2019 is de locatie Oudenoord 330-370 in de planvoorraad opgenomen voor 19 kamers. Nu het initiatief 40 kamers omvat geldt voor het meerdere boven 19 kamers de aangescherpte criteria zoals in hoofdstuk 3.1 genoemd om voor een uitzondering in aanmerking te komen. Door initiatiefnemers is hiervoor een businessplan ingediend.

Op basis van dit businessplan concluderen wij dat:

- ▶ Het hotel wordt gevestigd in een monumentaal/bijzonder pand en biedt een meerwaarde aan de ontwikkeling op deze locatie;
- ▶ Initiatiefnemers hebben bewezen referenties van reeds door hun gerealiseerde plannen zowel in de stad Utrecht als daarbuiten. Een exploitant kan nu nog niet worden aangegeven;
- ▶ Uit het businessplan blijkt dat er sprake is van een voor Utrecht aanvullend hotelconcept, waarbij het hybride concept in combinatie met de aanwezige short stay units en de aanwezige zakelijke faciliteiten, en het voordelige prijsniveau een verruiming van het Utrechtse aanbod betekent gericht op verblijfstoeristen, internationale kenniswerkers die zoekt naar kort tijdelijk verblijf (<14 dagen), en de familie, kennissen, zakelijke contacten van de in de short stay verblijvende gasten.
- ▶ Over duurzaam ondernemen zal via de horecaverunning vastgelegd worden dat de initiatiefnemers mensen met een (grote) afstand tot de arbeidsmarkt werk-of stageplek in het hotel, het restaurant of in de ondersteunende diensten bieden. Ditzelfde geldt voor producten en diensten die worden afgenomen van sociale ondernemingen.
- ▶ Hiermee voldoet het planinitiatief aan de genoemde criteria om voor een uitzondering op het hotel beleid in aanmerking te komen.

Horeca

Binnen het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht-2018 zijn er mogelijkheden voor horeca. Profiel 7 'Gemengde doorgaande wegen' (o.a. Oudenoord) is hierbij van toepassing: in de radialen en andere doorgaande wegen met gemengde retailfuncties wordt uitbreiding van horeca D1, D2 of D3 mogelijk gemaakt.

Het planinitiatief past binnen het Ontwikkelingskader Horeca.

Tijdelijk verblijf (short stay)

Het nieuw vastgestelde beleid verzoekt een onderbouwing waarom shortstay wenselijker en geschikter is dan reguliere woningen voor de beoogde locatie. Voor bouwdeel C is dit onderzocht. Studie heeft

inzichtelijk gemaakt dat wonen voor bouwdeel C niet haalbaar is en shortstay wel. Aan deze conclusie liggen wettelijke normen en beleidsuitgangspunten ten grondslag.

De wettelijke geluidseisen voor de functie wonen worden overschreden op deze locatie. Besluit hogere grenswaarde past niet binnen het gemeentelijke Volksgezondheidsbeleid, waarin lokale ambitiegrenswaarden lager liggen dan de wettelijke grenswaarden. Het Bouwbesluit en Gemeentelijk beleid kent geen beperkingen met betrekking tot geluidsniveaus voor hotel en shortstayfuncties.

Hiermee past het planinitiatief binnen het vastgestelde beleid voor Short Stay.

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRS-RSB)

In het mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB) is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit.

Door de locatie aan Oudenoord, dicht bij de binnenstad en het Centraal Station, is de bereikbaarheid te voet en op de fiets van het planinitiatief goed en voldoet daarmee aan het mobiliteitsplan

Parkeren + Addendum

Nota Stallen en Parkeren (2013) is een uitwerking van Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar.

Het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019) is een aanvulling op de Nota Stallen en Parkeren. In de huidige situatie is het parkeren volledig op eigen terrein opgelost. Op verzoek van de gemeente wordt het huidige parkeerterrein bebouwd om de stedelijke wandvorming langs de

Oudenoord voort te zetten. Doordat het parkeerterrein (bouwdeel E) bebouwd zal worden is niet mogelijk om al het parkeren conform het beleid op eigen terrein op te lossen. Het parkeren van gebruikers wordt op eigen terrein opgelost, het parkeren van bezoekers wordt in de openbare ruimte toegekend. Een parkeerdrukmeting, die conform gemeentelijke richtlijnen is uitgevoerd, heeft aangetoond dat de benodigde ruimte beschikbaar is in de openbare ruimte om de parkeerdruk van bezoekers te kunnen absorberen.

In de plannen wordt uitgegaan van een (half)verdiepte parkeerbak met 29 parkeerplaatsen onder bouwdeel D. Zie de parkeerbalkans in bijlage 2.

Het fietsparkeren voor de gebruikers wordt respectievelijk per bouwdeel als volgt opgelost: Bouwdeel A in de eigen berging in de achtertuin. Bouwdeel B en C in de kelder van B en/of C. Bouwdeel D in de half verdiepte parkeerbak. De ruime fietsenkelders voor de bouwdelen B, C en D bieden genoeg ruimte voor (deel)fietsen en zijn door middel van een hellingbaan gemakkelijk te bereiken. Voor het fietsparkeren van bezoekers worden fietsvakken aangegeven bij de diverse entrees van het gehele planinitiatief in de openbare ruimte.

Daarmee voldoet het planinitiatief aan de nota Stallen en Parkeren.

4.6 Erfgoed en monumenten

Bouwdeel B en C hebben een monumentale status (gemeentelijk). De afdeling Erfgoed waardeert de monumentale waarde van deze bouwdelen op verschillende onderdelen zowel in het interieur als het exterieur. De herontwikkeling is erop gericht de gemeentelijk monumentale waarden van bouwdelen B en C zo veel mogelijk te respecteren. De functie shortstay vereist minder vergaande ingrepen in het monumentale pand dan in het geval van wonen. Het planinitiatief past binnen het beleid van erfgoed en zal nader worden uitgewerkt en getoetst in de fase van de aanvraag en toetsing van de omgevingsvergunning.

In de verdere uitwerking van het plan richting een aanvraag voor omgevingsvergunning worden ingrepen integraal opgepakt in het voorontwerp. De gevolgen voor de monumentale waarden worden daarbij inzichtelijk gemaakt en eventueel besproken.

4.7 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor zoveel mogelijk bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter te bouwen. Dit is vastgelegd in de Visie op de Warmtevoorziening en het Energieplan als onderdeel van de Omgevingsvisie van de gemeente. In de Visie op de Warmtevoorziening wordt voor nieuwbouw ontwikkelingen uitgegaan van een lage temperatuur warmtevoorziening. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgewerkt in het Utrechts Energieprotocol.

Van de ontwikkelaar is om een plan van aanpak gevraagd voor een circulaire ontwikkeling aan de hand van het 10-R model. Hierbij ligt de nadruk op de mogelijkheden van behoud van gebouwen A, B en C en een onderzoek naar –hoogwaardig- hergebruik van materialen uit de te slopen bouwdelen. Gevraagd wordt de ambities verder uit te werken en te onderzoeken op haalbaarheid in relatie tot de monumentenstatus van een deel van de gebouwen. Daarmee voldoet het planinitiatief aan het beleid van de gemeente.

4.8 Gezondheid

Het planinitiatief levert een bijdrage aan Gezond stedelijk leven voor iedereen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat voor de Oudenoord de geluidbelasting in de buurt van de maximale grenswaarde van 68 dB (met aftrek 63) zal liggen. Aangevoerd zal moeten worden dat iedere woning in het plan aan de grenswaarde voldoet en beschikt over een luwe gevel zoals verwoord in de Geluidnota Utrecht. De ontwikkelaar dient dit bij de omgevingsvergunning aan te tonen.

5.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet Milieubeheer. Uit de Quick-scan luchtkwaliteit en geur blijkt dat de plaatselijke luchtkwaliteit binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoet aan de huidige normen voor een goed woon- en leefklimaat. De WHO-normen en GGD adviezen voor luchtkwaliteit en fijnstof zijn wat dat betreft strenger. Voor NO₂, PM₁₀ (wordt 20 µg/m³ geadviseerd) en voor PM_{2.5} (20 µg/m³). Deze normen worden nu nog niet gehaald. De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot slot volgen er vanuit het besluit gevoelige bestemmingen en bedrijven in de omgeving geen belemmeringen voor het beoogde plan.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en het beoogde plan voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

5.3 Externe veiligheid

Onderzoek beschikbaar. Geen belemmeringen geconstateerd.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onderzoek beschikbaar. Geen belemmeringen geconstateerd.

5.5 Geurhinder

Onderzoek beschikbaar. Geen belemmeringen geconstateerd.

5.6 Archeologie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting, deels in een gebied met archeologische verwachting. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting (geel) geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm archeologie vergunningplichtig zijn. In de fase van vergunningverlening moet worden gekeken hoe met de archeologische waarden ter plekke rekening gehouden worden.

5.7 Bodemkwaliteit

Onderzoek beschikbaar. Bodemkwaliteit geeft geen belemmering aan voor ontwikkeling

5.8 Flora en fauna

In november 2017 is een quickscan Flora en Fauna door Eelerwoude uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat zich alleen vleermuizen in het projectgebied bevinden. Zowel gierzwaluwen als overige soorten zijn uitgesloten. Voor de werkzaamheden is een vleermuisonthefing nodig. Deze is verleend door de Provincie.

5.9 Kwaliteit van de leefomgeving

De kwaliteit van de leefomgeving wordt onder andere bepaald door aspecten zoals zon, schaduw, windhinder, sociale veiligheid en toegankelijkheid voor minder validen.

De bezonningstudie laat zien of er negatieve effecten zijn van het toegenomen bouwvolume. De vergroting en uitbreiding van de bouwvolumes zorgt ervoor dat er minder zon komt op de binnenterreinen. Dat geldt met name voor de toevoeging van de vleugel van gebouw D langs de Tuinbouwstraat. Er is in ieder seizoen voldoende zon op de binnenterreinen.

5.10 Kabels en leidingen

Met een klikmelding is onderzocht waar kabels en leidingen liggen.

5.11 Milieueffectrapportage

Het initiatief valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Het aantal woningen dat wordt mogelijk gemaakt valt onder de drempelwaarde (minder dan 2000 woningen), waarvoor een vormvrije m.e.r. beoordeling geldt. Hiervoor moet een aanmeldnotitie worden opgesteld door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt beoordeeld of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden en een milieueffectrapport opgesteld moet worden. De verwachting is echter dat hiervan geen sprake zal zijn vanwege het geringe aantal woningen.

Daarnaast zal een stikstofberekening voor de aanleg/bouwfase en gebruiksfase worden gemaakt. De stikstofberekening maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag. Dan dient aangetoond te worden dat binnen wettelijke kaders het project uitgevoerd kan worden.

5.12 Gezondheid

De kwaliteit van de leefomgeving vertaald zich ook in een gezondheidsperspectief voor toekomstige bewoners. Kijkend naar de gezondheidsbescherming is in dit plangebied het geluid van het autoverkeer op de Oudenoord een belangrijk aspect. Door goede geluidsisolatie toe te voegen en te zorgen dat elke woning een geluidluwe zijde heeft hebben mensen hier de kans om prettig te wonen. Ook de woningindeling kan daaraan bijdragen door bijvoorbeeld de slaapkamers zoveel mogelijk aan de rustige zijde te situeren. Voor de hotelkamers en short-stay appartementen zijn de eisen minder streng, maar is ook een goede nachtrust gewenst.

Het plan biedt een aantal kansen voor gezondheid en gezondheidsbevordering. In de binnentuinen wordt groen toegevoegd, volgens het principe: groen, tenzij.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen (particuliere) grond van de initiatiefnemer. Er is geen gronduitgifte en of grondexploitatie aan de orde; de gemeente is hier faciliterend.

Er is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor een voorschot op de ambtelijke plankosten voor de Bouwenvelop. Voor vaststelling van de Bouwenvelop door het college zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over de (definitieve) plankosten worden vastgelegd maar ook zaken met bijvoorbeeld betrekking tot de short stay appartementen en (de inrichting van/ aansluiting op en parkeren in) de openbare ruimte, voor zover die niet geregeld worden in de procedure voor omgevingsvergunning. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden alle door de gemeente bij dit initiatief gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Aangezien het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Ten behoeve van deze ontwikkeling beschikt de initiatiefnemer over een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat de opbrengsten de kosten dekken. De gemeente heeft inzage gehad in deze exploitatieopzet. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voldoende eigen vermogen om eventuele financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn hiermee voldoende afgedekt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door BPD is een uitvoerig participatie- en communicatietraject gevolgd, waarbij omwonenden op verschillende momenten en manieren zijn benaderd. Daarbij is het BPD gelukt wensen van omwonenden mee te nemen in het plan. De algemene indruk die ontstond uit de bijeenkomsten en gesprekken die BPD voerde met omwonenden is dat men het fijn vindt dat het gebouw een functie krijgt waarbij omwonenden ook kunnen genieten van het monumentale pand.

Het participatietraject zoals dat door BPD is gevolgd past binnen de Participatieleidraad.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Vanaf de vaststelling en ondertekening door gemeente en BPD van het Idoc en het Ipok eind 2019 is tussen partijen samengewerkt aan het tot stand brengen van de Bouwenvelop en de anterieure overeenkomst. Na een trage start kwam het traject medio 2020 goed op gang en is getracht snel tot een vastgestelde Bouwenvelop en anterieure overeenkomst te komen.

Dat traject van samenwerken vanaf medio 2020 verliep niet altijd vlekkeloos – er moesten behoorlijk wat hobbels en beren op de weg overwonnen worden – maar verliep wel altijd in goed overleg.

De rol van de gemeente was kaderstellend als het op randvoorwaarden en beleid ging, adviserend als het om inhoud ging (denk aan milieu, verkeer, stedenbouw, etc) en toetsend als het om wetgeving ging.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Door BPD is vanaf een vroeg stadium overleg gepleegd met omwonenden om te kijken of hun wensen meegenomen konden worden in de planvorming. BPD had vanaf 2016 contact met diverse omwonenden en in december 2017 nodigde BPD omwonenden uit om kennis te maken en hun plannen te delen. BPD hield over de jaren daarop een warm contact aan met buurtbewoners die werden uitgenodigd bij de opening van het restaurant en voor een buurtborrel, waarbij de stand van zaken van de projectontwikkeling werd gedeeld. BPD ging ook meermalen bij de Wijkraad op bezoek, stond steeds open voor individuele gesprekken met burens en omwonenden, bracht een nieuwsbrief uit en er was een website over het project. Zie hierover bijlage 1.

BPD ging als volgt met de wensen van omwonenden om:

Parkeren

Het parkeren van de toekomstige bewoners, gebruikers van de functies in het gebouw en bezoekers wordt door omwonenden als aandachtspunt het parkeren meegegeven. De bewoners zien liever niet dat al het toekomstig parkeren in de openbare ruimte wordt opgelost. In de huidige situatie wordt volledig op eigen terrein geparkeerd. In de nieuwe situatie wordt gezorgd voor voldoende parkeren voor fiets en auto op eigen terrein. Voor het bezoekersparkeren voor de auto laat een parkeerdrukmeting zien dat er ruimte is op straat. Voor het bezoekersparkeren van fietsers worden fietsparkeerplekken gerealiseerd bij de diverse entrees van het gebouw. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Geluid

De omwonenden van de binnentuin aangrenzend aan bouwdeel A hebben aangegeven liever geen appartementen in bouwdeel A te zien en een voorkeur te hebben voor grondgebonden woningen. Aan deze wens is gehoor gegeven; bouwdeel A bestaat uit 5 grondgebonden woningen. De achterzijde van Oudenoord 330 heeft door haar maanvormige gevel een geluidsversterkend effect. De direct omwonenden ervaren dit ook. De halfronde vorm van de achtergevel Oudenoord 330 is een vanuit monumentaal oogpunt een waardevol elementen de vorm moet daarom in stand worden gehouden. Het bestaande geluidseffect blijft daarom bestaan, omdat het technisch niet verholpen kan worden. Er zijn door omwonenden zorgen geuit over de bouwoverlast. De aannemer is bij de uitvoering verplicht de richtlijnen van de gemeente aan te houden.

Publieke functie

Oudenoord 330 – 370 is altijd een gesloten kantoorgebouw geweest. Het voorstel voor een publieke functie in de vorm van horeca wordt omarmd door omwonenden. Een openbare horecagelegenheid wordt als een positieve toevoeging in de buurt gezien. De bewoners geven aan dat er op dit moment geen horecagelegenheden bij hen in de buurt zijn en het als een welkome aanvulling zien. De tijdelijke horeca in het gebouw wordt nu al goed bezocht, wat de behoefte op de locatie bevestigt.

Bouwdeel E (geen onderdeel van deze bouwenvelop)

De omwonenden van de woningen gelegen aan het blok aangrenzend aan bouwdeel E zien liever dat er geen woningen komen. De gemeente wil echter dat aan de Oudenoord een min of meer aaneengesloten stedelijk front wordt gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente de wens om meer sociale woningen te realiseren in de stad. Op verzoek van de gemeente wordt Bouwdeel E dan ook ontwikkeld met sociale woningbouw en wordt het parkeren van de bouwdelen ABCD grotendeels ondergronds opgelost.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het Utrechts Plan Proces wordt via UPP 2 (bouwenvelop) doorlopen. Nadat de anterieure overeenkomst is afgesloten en de bouwenvelop is vastgesteld, draagt Gebiedsontwikkeling het planproces over aan VTH, die de planologische procedure gaat begeleiden en afhandelen. Hierbij wordt gestreefd naar de kortst mogelijke procedure.

8.2 Wettelijk inspraak

Het college zal de concept Bouwenvelop vrijgeven voor ter inzage legging, waarbij betrokkenen gedurende 4 weken hun mening kunnen geven over het plan. Van deze meningen wordt een reactienotitie gemaakt, die aan het college wordt meegezonden als het college gevraagd wordt de bouwenvelop vast te stellen. Voordat de concept bouwenvelop ter inzage wordt gelegd, wordt nog een informatieavond georganiseerd (digitaal, vanwege covid-19), zodat eventuele vragen van omwonenden kunnen worden beantwoord.

8.3 Planologisch juridisch proces

Voor de bouwdelen ABCD wordt een uitgebreide WABO procedure gevoerd.

Dit is mogelijk omdat het plan in overeenstemming is met de verruiming van de Algemene verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit 19 december 2013) en de planontwikkeling niet in strijd is met artikel III van de Algemene Verklaring van bedenkingen.

8.4 Planning

Nadat het college de bouwenvelop volgt de wettelijke inspraak in het eerste kwartaal van 2021. De (eventueel aangepaste) Bouwenvelop wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W in het tweede kwartaal 2021. Na vaststelling van de Bouwenvelop wordt uitgebreide Waboprocedure opgestart.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00