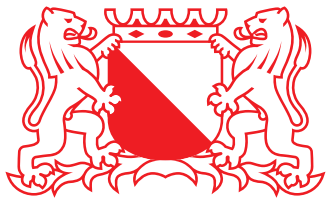




# Willem Dreeslaan 55

## Reactienota



Gemeente Utrecht

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
- Reactienota	3
<b>Reacties op de conceptbouwvelop</b>	<b>4</b>
- Tabel met reacties	4

# Inleiding

## **Reactienota**

De concept bouwenvelop heeft van 9 juni t/m 24 juni 2021 ter visie gelegen. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om een reactie te geven.

Er zijn 6 reacties ingediend. Alle reacties zijn voorzien van een antwoord in deze reactienota die als bijlage bij de bouwenvelop hoort.

De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

## **Leeswijzer**

In de linker kolom staan de reacties omschreven waarbij enkel de teksten die refereren naar iemands woonadres zijn verwijderd uit privacyoverwegingen. In de kolom ernaast staat de inhoudelijke reactie van de gemeente.

# Reacties op de conceptbouwenvelop

## Tabel met reacties

Reactie belangstellenden	Antwoord gemeente
<p>1 Dank voor het toezenden van het Wijkbericht over de herontwikkeling van het pand aan de Willem Dreeslaan 55. Mijn reactie is als volgt: Gezien de nijpende woningnood en de noodzakelijke verdichting in de steden zou ik graag de wens kenbaar willen maken om te streven naar meer wooneenheden. Er liggen hogere panden in de omgeving en dit pand gaat 4, deels 5 verdiepingen beslaan. Ik zou suggereren: waarom geen 14?</p>	<p>Deze ontwikkeling gaat uit van verdichting en levert een bescheiden bijdrage aan het oplossen van de woningnood. Echter is het wel van belang dat het gebouw in stedenbouwkundige zin past bij de omgeving. Langs de Vecht is er sprake van kleinschalige bebouwing en de bebouwing aan de Talmalaan is grootschaliger. De Willem Dreeslaan 55 ligt precies in het midden en sluit qua bouwhoogte aan op de omliggende bebouwing. Op deze plek past een gebouw met 14 bouwlagen niet. Op andere plekken in de stad wordt hoogbouw gerealiseerd omdat het daar past in de stedenbouwkundige context.</p>
<p>2 Graag geven wij in overweging om in het project ook ruimte te maken voor een aantal eengezinswoningen. Bijvoorbeeld aan de noordzijde van het plan, in de Idenburgstaat. Vanwege het aangrenzende pocket-park zijn (achter)tuinen daar niet perse nodig, zodat een beperkt aantal (kleinere) eengezinswoningen vrij moeiteloos ingepast zou moeten kunnen worden.</p> <p>Weliswaar wordt met huidige plan met maar liefst 62 woningen op een klein grondoppervlak tegemoet gekomen aan het grote tekort aan woningen in Utrecht, maar vergeten wordt dat er juist ook een nijpend tekort is aan gezinswoningen is. Gezinnen hebben een belangrijke rol in het leefbaar maken en houden van de stadwijken in Utrecht. Door op deze locatie toch ook een aantal gezinshuizen te bouwen kan bovendien op een mooie manier aansluiting gezocht worden met onze kant van het pocket-park (blok Schermerhornstraat, Verenigingsstraat en Goeman Borgesiuslaan), waar juist veel jonge gezinnen met kinderen wonen. Het zou m.i. echt een mooie kans zijn voor het project en voor de doorontwikkeling van onze woonwijk!</p>	<p>Er is in Noordoost veel behoefte aan het toevoegen van sociale huurwoningen en middenhuur woningen (of betaalbare koop), zoals omschreven in de Woonvisie. Op basis daarvan is voor deze ontwikkeling gekozen voor appartementen, ook gezien de stedenbouwkundige opzet die moet aansluiten bij de bestaande woningen in de buurt. De 2 woningen in de plint van het gebouw zijn groter dan de woningen op de verdiepingen en zijn geschikt voor gezinnen. Daarnaast zou een ontwikkeling met meerdere eengezinswoningen op deze plek niet rendabel zijn. Voor toekomstige initiatieven in de buurt kijken wij wel naar kansen om meer eengezinswoningen toe te voegen.</p>

Reactie belangstellenden	Antwoord gemeente
<p>3 In navolging van de publicatie bouwenveloppe Willem Dreeslaan 55 wil ik u graag mededelen dat we ons grotendeels kunnen vinden in de uitgangspunten. Allereerst prettig dat er professioneel gewerkt wordt aan een plan, de huidige bebouwing is mijn inziens 'een doorn in het oog'</p> <p>Graag wil ik u echter wijzen op een tweetal belangrijke en mogelijk gevaarlijke onderdelen.</p> <p>1) Entree parkeergarage aan de Idenburgstraat. Dit kan gevaarlijke situaties opleveren. Na de oplevering van het appartementencomplex aan de Idenburgstraat (2017) is de openbare ruimte rondom het complex heringedeeld. De kritiek op deze herindeling was dat de Idenburgstraat erg krap was en dat er geen twee auto's elkaar zouden kunnen passeren. Op deze kritiek is helaas geen gehoor gegeven. Dit geeft dagelijks problemen met auto's die achteruit moeten rijden of via de stoep elkaar passeren. Een ingang van de parkeergarage aan de Idenburgstraat is daarom niet wenselijk en kan tot gevaarlijke situaties leiden.</p> <p>2) Oplossing (langs)parkeren aan Willem Dreeslaan De parkeerplaatsen aan de Willem Dreeslaan worden dagelijks gebruikt, in de avond zijn alle parkeerplekken gevuld. Er is op dit moment in de piekuren zelfs een tekort! Ik ben erg benieuwd als er maar 9 parkeerplaatsen overblijven met het langsparkeren, er 62 extra bewoners komen in een woongebouw met beperkte parkeergelegenheid, waar het parkeren voor alle auto's (uit de buurt) gefaciliteerd wordt.</p>	<p>1) De inrichting van de Idenburgstraat is vastgesteld in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Idenburghof. Daarover heeft participatie plaatsgevonden en de gemeenteraad heeft het SPvE vastgesteld. Voor de ontwikkeling van de Willem Dreeslaan 55 worden 17 parkeerplaatsen in het gebouw gerealiseerd. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg daarvan is passend bij een straat als de Idenburgstraat. Deze is 4 meter breed en auto's kunnen elkaar hier passeren. Aanvullend kunnen wij onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn om de overlast die nu wordt ervaren te verminderen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal dit duidelijk worden en zullen wij u hierover nader informeren.</p> <p>2) In het gebied geldt het betaald parkeren regime. Deze ontwikkeling realiseert op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor bewoners op basis van de parkeernormen en het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat nieuwe bewoners die in dit appartementencomplex gaan huren niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat. Dit zal vooraf door de ontwikkelaar aan kandidaat huurders kenbaar worden gemaakt. Huurders met een auto zullen een parkeerplaats in het gebouw moeten huren.</p> <p>Verder is het de ambitie om de openbare ruimte in de Willem Dreeslaan te verbeteren en te vergroenen. Een parkeerdrukmeting moet uitwijzen of het mogelijk is om parkeerplaatsen te vervangen voor meer groen of extra verblijfskwaliteit in de openbare ruimte voor ontmoeting.</p>
<p>4 Dank voor de informatie die jullie hebben opgestuurd over de herontwikkeling aan de Willem Dreeslaan. Ik heb geen reactie op het plan maar meer een vraag over de uitvoering. Hoe gaan jullie de geluidshinder voor de omwonenden zo laag mogelijk houden tijdens de sloop en nieuwbouw en wat voor maatregelen nemen jullie om de geluidsoverlast zo laag mogelijk te houden? De rede dat ik deze vraag stel is omdat er momenteel in het studiocomplex aan de overkant van het te slopen gebouw veel mensen vanuit huis werken (waaronder mijzelf). Uiteraard zullen wij meer naar kantoor gaan, zodra Corona helemaal verdreven is maar thuiswerken zal voor veel van mijn burens meer de standaard blijven. Als voorbeeld mijn eigen situatie waarin ik, na Corona, 2 dagen per week naar kantoor ga en de rest vanuit huis werk. Sloop en constructiewerken gaan uiteraard gepaard met veel lawaai wat het thuiswerken voor een langere periode erg vervelend kan maken.</p>	<p>De gemeente Utrecht heeft een toolbox ontwikkeld om bouw hinder en overlast voor omwonenden beperkt houden, maar ook ruimte te bieden aan stedelijke ontwikkeling. Een onderdeel daarvan is het werken met een Bouwveiligheidsplan (BLVC). Het plan is een instrument om alle betrokken partijen bij de ontwikkeling van de bouwplannen vroegtijdig te informeren, mee te laten denken en te adviseren. Hiermee wordt in een zo vroeg mogelijk stadium rekening gehouden met de impact die het project heeft op de omgeving. Bij de omgevingsvergunning moet het BLVC plan worden ingediend en zal het plan beoordeeld worden door de gemeente. De ontwikkelaar zal samen met de aannemer in het vervolgtraject kijken welke maatregelen genomen moeten worden om de (geluids)hinder zo veel mogelijk te beperken en de communicatie richting omwonenden hierover. Hierbij kan gedacht worden aan het inzetten van geluidsarm materieel, het toepassen van geluidsarme funderingspalen of het gebruiken van bouw hubs waardoor de vervoerstromen worden beperkt.</p>

Reactie belangstellenden	Antwoord gemeente
<p>5 Ten eerste past naar ons inziens niet elke commerciële functie in de directe omgeving met woningen. Er zal rekening gehouden moeten worden met de potentiële overlast voor omwonenden.</p> <p>Verder wordt er in de bouwvelop het volgende genoemd: “De westzijde van het gebouw is maximaal 4 bouwlagen. Dit sluit aan bij de bouwhoogtes van de gebouwen aan de Idenburghof;” en “Hierdoor past de ontwikkeling in het gebied en zijn er geen onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden op het gebied van zicht en bezonning.” Hier zouden wij graag een kanttekening bij willen plaatsen. Het is niet het geval dat een gebouw met 4 woonlagen aansluit bij de bouwhoogtes aan de Idenburghof. Deze woningen zijn immers 2 tot 3 bouwlagen hoog. Waardoor er dus wel degelijk nadelige gevolgen voor omwonenden kunnen optreden.</p> <p>Als laatste wordt er in de bouwvelop 3 parkeerplekken gerekend voor een oppervlakte van 465m<sup>2</sup> aan commerciële ruimtes, dit lijkt ons niet reëel en te weinig, al is dit natuurlijk mede afhankelijk van de invulling van de commerciële ruimtes. Naast deze punten vinden wij het op dit moment een duidelijk en uitgebreid plan. We vinden het bijvoorbeeld fijn om te lezen dat er geluisterd wordt naar de bewoners door middel van een klankbord.</p>	<p>Het doel van de commerciële functie is om een goede mix tussen wonen en werken in de wijk mogelijk te maken. En tevens zorgt de commerciële functie in de plint voor levendigheid. De commerciële functies mogen geen overlast voor bewoners veroorzaken en de gemeente zal bij de beoordeling van de concrete aanvragen hierop toetsen.</p> <p>De stedenbouwkundige context van dit gebied is dat de bebouwing vanaf de Vecht richting de Talmalaan traspigwijs oploopt. De ontwikkeling aan de Willem Dreeslaan 55 zit hier tussen in en vormt ook qua hoogte een overgang tussen beide gebieden.</p> <p>Het aantal parkeerplekken voor de commerciële functies is bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen. De norm gaat uit van 0.77 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO, waarvan 20% is gereserveerd voor bezoekers. Afgerond komt dit voor de commerciële functies uit op 3 parkeerplaatsen.</p>
<p>6 <b>Balkons</b> - Er staat op pagina 23 over de balkons aan de westzijde: “<i>De nieuwe woningen moeten voldoen aan de lichte TNO norm ten aanzien van bezonning. Er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden.</i>”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoeveel balkons komen er?</li> <li>- Op welke hoogte komen die?</li> </ul> <p>Want balkons aan deze zijde geven wel degelijk flinke nadelen voor mijn huis. Inkijk neemt toe en daglicht neemt af.</p> <p><b>Bomen</b> - In de uitgangspuntenkaart staat dat de moeraseden aan deze kant hoe dan ook behouden zullen blijven. Echter, als ik het zo bekijk, dan komen de takken van de bomen tot in de toekomstige balkons. Ik vraag me daarom af wat er met de bomen gebeurt. Als ze helemaal kaalgesnoeid worden, dan is dat nogal zonde. En dat zou nog meer inkijk en nog minder daglicht opleveren.</p>	<p>Elke woning moet een buitenruimte hebben en voor de woningen op de verdiepingen (1 t/m 4) zal dat een balkon zijn. Er zijn twee woningen op de begane grond gesitueerd dus er komen in totaal 60 balkon. Aan de westzijde wordt het gebouw verder teruggelegd ten opzichte van de erfgrans dan in de bestaande situatie. De bestaande bomen vormen een buffer met de omliggende bebouwing waardoor inkijk zoveel als mogelijk beperkt wordt.</p> <p>Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden en op basis daarvan zijn de bestaande bomen ingetekend op de plattegrondtekening. De westgevel ligt terug ten opzichte van de bestaande gevel om aan te sluiten bij de rooilijnen van omliggende bebouwing. Hierdoor wordt ook voorkomen dat de takken van de moeraseden conflicteren met de nieuwe gevel.</p>



**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres:** Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht  
**Postadres:** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Telefoon:** 030 - 286 00 00