



Oudenoord 330-370 reactienota April 2022



Gemeente Utrecht

1 Inleiding

In het voorjaar van 2020 heeft de ontwikkelaar, BPD, het initiatief tot herontwikkeling van de panden aan de Oudenoord 330-370, uitgewerkt tot een financieel haalbaar plan waarin de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van stedenbouw, woon- en commerciële programma, duurzaamheid, monumentaal karakter, gezond stedelijk leven en mobiliteit met elkaar verenigd zijn. De concept Bouwvelop is in het najaar 2020 – voorjaar 2021 door de gemeente opgesteld, in samspraak met BPD.

BPD heeft in een vroeg stadium diverse malen overleg gepleegd met omwonenden om de wensen mee te nemen in de planvorming. Dat overleg had de vorm van bewonersavonden, een digitale informatiebrief, informatie via social media en individueel contact. Vanaf 2017 is de buurt geïnformeerd in het infocentrum binnen het pand van Oudenoord. De binnengekomen wensen van bewoners waren voornamelijk gericht op de invulling van het pand, de geluidseffecten van het te realiseren programma en parkeren. BPD heeft zoveel mogelijk van deze wensen van bewoners verwerkt. Het resultaat van de consultatie van bewoners is meegenomen in de concept Bouwvelop die op 26 maart is vrijgegeven voor reactie.

Op 25 maart 2021 is de buurt middels een bewonersavond geïnformeerd over de opzet van het plan en over de bouwvelop voorafgaande aan de ter reactielegging van de bouwvelop. De buurt heeft in de periode van 26 maart tot en met 25 april de mogelijkheid gehad om te reageren op de concept Bouwvelop. Er zijn in totaal 16 reacties ontvangen.

Het plan is wisselend ontvangen. Het historische pand nieuw leven inblazen ten bate van woningen is positief ontvangen. Ook de vergroening van het binnenterrein en de ondergrondse parkeeroplossing worden gezien als positieve punten. De buurt is kritisch over de toevoeging van horeca met een terras en heeft zorgen over geluidsoverlast, de parkeerdruk en toename van het aantal verkeersbewegingen in de buurt.

De short-stay functie wordt niet gezien als een meerwaarde voor het sociale en rustige karakter van de wijk.

Omdat een van de reacties ook een verzoek op de Wet openbaarheid van bestuur (WOB) omvatte, is gesproken met een vertegenwoordiging van de indieners van het WOB-verzoek, om te overleggen welke stukken ze in het kader van de WOB wensen te ontvangen. Uit deze gesprekken volgt dat onderzocht gaat worden of een klein deel van de Huurweerstraat twee-richting verkeer kan worden, zodat bewoners van gebouw D, niet via de Tuinbouwstraat, Zilvergeldstraat en Huurweerstraat hoeven te rijden om bij de entree van de parkeergarage te komen, maar rechtstreeks vanuit de Balkstraat naar de parkeergarage door kunnen rijden. Dit ontlast bovengenoemde drie straten. Er hebben verder geen andere aanpassingen aan het plan plaatsgevonden. Wel is de tekst van de bouwvelop op enkele plaatsen aangepast om onduidelijkheden op te lossen. Het WOB verzoek loopt momenteel.

De binnengekomen reacties van de buurt zijn samengevat en van reactie voorzien in deze Reactienota. Voor een goede ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur alle belangen en reacties meegewogen. De concept Bouwvelop is met deze aanpassing vastgesteld door het college.

De Bouwvelop vormt het ruimtelijk kader voor de te doorlopen planologische procedure die leiden tot vergunningverlening voor de realisatie van het plan. In de volgende stap in het proces wordt het plan verder uitgewerkt en zal de initiatiefnemer (BPD) een aanvraag voor omgevingsvergunning indienen. De aanvraag tot omgevingsvergunning komt 6 weken ter inzage te liggen na verlening van de vergunning. Gedurende die tijd kunnen zienswijzen worden ingediend.

2 Antwoorden op de meest voorkomende ingediende reacties

Antwoorden op de meest voorkomende ingediende reacties
Hieronder zijn de gemeentelijke antwoorden op de binnengekomen reacties verzameld. Er is een aantal belangrijke en gemeenschappelijke hoofdthema's in de reacties te onderscheiden die achtereenvolgens eerst beantwoord worden, voordat wij per indiener inhoudelijk ingaan op de individuele reacties en aangeven of en hoe deze meegenomen zijn in de Bouwvelop. Bij de antwoorden op de individuele reacties kan ook verwezen worden naar de antwoorden bij de onderstaande hoofdthema's.

2.1 Stedenbouwkundige opzet

Veel reacties gaan in op de aansluiting van het sloop- nieuwbouwdeel van het plan (bouwdeel D) op de bestaande omgeving en op de nieuwe opbouw op de bestaande uitbouwen van het monumentale gebouw C. Men is over het algemeen van mening dat de hoogte en massa daarvan zich onvoldoende verhoudt tot de bestaande bouw en dat een monument niet aangetast mag worden.

Voor het geheel geldt dat het plan is beoordeeld door de welstandscommissie. Welstand is van mening dat het plan een goede architectonische kwaliteit heeft.

Pijlsweerd heeft zowel hoge panden als lage (eengezins)woningen. De hogere panden zijn veelal geconcentreerd aan de formele Oudenoord, de lagere liggen in de achtergelegen, meer informele buurten. Het plan bevindt zich aan Oudenoord. Gebouw D, die daarnaast een gevel aan de Tuinbouwstraat heeft, vormt een overgang tussen hoog en laag. De nieuwbouw van gebouw D is gelijk in hoogte met het huidige pand en sluit in hoogte aan met gebouw C. Doordat gebouw D geen kap heeft, wordt dit gebouw wat meer geprononceerd, maar doet geen afbreuk aan het formele straatbeeld van Oudenoord, waarin veel meer vijf

laagse of hogere bebouwing voorkomt. Aan de Tuinbouwstraatzijde is in het plan een overgang in hoogte en typologie gemaakt om aan te sluiten op de reeds bestaande eengezinswoningen in de achterliggende wijk Pijlsweerd.

Architectuur, bouwstijl, bakstenen

In de architectuur wordt aansluiting gezocht met de omgeving, met name gebouw B en C. Dat wil niet zeggen dat de nieuwbouw geheel in stijl van de oude panden gebouwd moet worden. Gebouw D mag een eigentijdse uitstraling krijgen. De architectuur wordt voorts getoetst op redelijke eisen van welstand door de welstandscommissie. Daarin wordt ook op materiaal- en kleurgebruik getoetst. De bouwvelop doet geen uitspraak over het soort baksteen.

Achtervleugels gebouw C

Voor de opbouwen op de achtervleugels van gebouw C is het belangrijk dat deze opbouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Door deze terugliggend uit te voeren is en blijft dat het geval.

Uitstraling gebouw D

Gebouw D moet in hoogte aansluiten op gebouw C, maar hoeft geen kap te krijgen. Het gebouw wordt meer geprononceerd dan in de bestaande situatie. Echter de hoogte van vijf bouwlagen komt veel vaker voor aan de Oudenoord en past ons inziens bij de formele allure van de Oudenoord. Richting de Huurweerstraat en Tuinbouwstraat past de hoogte van gebouw D zich aan aan de bestaande bebouwing in die straten.

Dat wil niet zeggen dat de nieuwbouw geheel in stijl van de oude panden gebouwd moet worden. Gebouw D mag een eigentijdse uitstraling krijgen. De architectuur wordt voorts getoetst aan redelijke eisen van welstand door de welstandscommissie.

Daarin wordt ook een passend materiaal- en kleurgebruik besproken. De bouwvelop doet hierover geen uitspraak.

2.2 Vergroening Oudenoord

Veel reacties wijzen erop dat het plan niet of onvoldoende bijdraagt aan een groenere omgeving en aan een groenere Oudenoord.

BPD realiseert waar mogelijk groene binnentuinen in plandelen A, B, C, en D. Deze binnenterreinen zijn nu zeer stenig. Binnen het plangebied realiseert BPD groen op de binnenterreinen aan de achterzijde van het gebied. Aan de Oudenoordzijde is meer groen lastig te realiseren doordat de voorgevel in de rooilijn / aan de straat dient te staan.

De openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan. De gemeente beraadt zich nog op de herinrichting van de Oudenoord en hoe dat er precies uit moet komen te zien. In ieder geval met meer groen. De gemeente heeft hier nog geen plan voor gemaakt en vooralsnog is geen budget beschikbaar voor een groenere herinrichting van de Oudenoord en blijft de bestaande situatie aan de Oudenoord voorlopig ongewijzigd. Het bestaande groen blijft gehandhaafd.

2.3 Bouwoverlast en -schade

In de reacties worden zorgen geuit over bouw hinder. Aangegeven wordt dat er in de buurt oudere woningen staan die mogelijk schade kunnen oplopen door werkzaamheden aan de Oudenoord.

Op grond van het Bouwbesluit moet de initiatiefnemer bij een aanvraag van de omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan indienen.

Een bouwveiligheidsplan bestaat uit o.a. een tekening waar de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing zich bevindt en hoe de afscheiding en afsluiting van de bouwplaats plaatsvindt. Aanvullend hebben wij voor het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) een checklist ontwikkeld over de punten waar aandacht aan moet worden besteed. De gemeente Utrecht heeft in dit kader tevens de 'Toolbox bouw hinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouw hinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen.

Bij bepaalde uitvoeringstechnieken, zoals heien, moet er een trillings- en of lawaai prognose worden overlegd, waarbij rekening wordt gehouden met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden of er moet een trillingsarm uitvoeringssysteem worden toegepast. De aannemer zal tijdens de bouw trillingsmeters plaatsen op strategische plaatsen om in de gaten te kunnen houden of er overlast ontstaat.

Ondanks de regels die ter voorkoming van overlast in acht moeten worden genomen, is bouwoverlast nooit helemaal te voorkomen. Deze overlast is echter tijdelijk van aard. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de aannemer om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. De aannemer heeft aangegeven een vooropname te laten doen. Als omwonenden tijdens de bouw schade constateren kunnen zij zich melden bij de bouwplaats of het kantoor van de aannemer, waarna de aannemer een extern expert langs stuurt om de schade op te nemen. In het geval dat er schade optreedt, dan is dit een (private) zaak tussen de aannemer en de eigenaar van het pand. Van belang hierbij is dat de schade bewezen kan worden.

2.4 Verkeer en parkeren

Er zijn veel reacties ontvangen over de verwachte verkeersintensiteit en parkeerdruk in de buurt als mogelijk gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Voor de woningen in het plan (bouwdelen A en D) worden parkeerplaatsen gerealiseerd in een parkeerkelder onder bouwdeel D van het plan, conform het parkeerbeleid van de gemeente. Voor het beoordelen van het verschil in verkeersintensiteit tussen de huidige en nieuwe situatie is gekeken naar het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie en in de nieuwe situatie. Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie (circa 26) verschilt zeer beperkt van het aantal in de nieuwe situatie (circa 29). Gezien het aantal bewegingen en het profiel en inrichting van de straten is het verschil tussen de oude en nieuwe situatie beoordeeld als acceptabel.

Er worden geen parkeervergunningen verstrekt in de openbare ruimte voor de nieuwe bewoners van de te ontwikkelen woningen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Er worden ook geen parkeervergunningen verstrekt in de openbare ruimte voor het hotel of de tijdelijke bewoners van de short stay. Hotelgasten worden ontmoedigd met de auto naar het hotel te komen. De hotelexploitant faciliteert parkeren voor gasten door middel van valetparking in de omgeving van het project. Onderzoek toont aan dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied ruimte laat voor parkeren in de openbare ruimte voor bezoekers van de toekomstige bewoners.

Op verzoek van omwonenden van de Huurweerstraat wordt onderzocht of een klein deel van de Huurweerstraat twee-richting verkeer kan worden, zodat bewoners van gebouw D van het plan, om bij de entree van de parkeergarage te komen, ofwel kunnen aanrijden via de Huurweerstraat ofwel rechtstreeks vanuit de Balkstraat. Indien

uit dit onderzoek blijkt dat het verkeerstechnisch gezien (met het oog op verkeersveiligheid) mogelijk is een deel van de Huurweerstraat twee richtingsverkeer te maken, wordt een verkeersbesluit genomen waartegen bezwaar mogelijk is.

Verkeerskundig gezien geeft het minimale verschil in verkeersbewegingen geen directe aanleiding tot het wijzigen van de verkeerrichting van een deel van de Huurweerstraat. Daarom maakt het onderzoek en het eventuele verkeersbesluit geen onderdeel uit van deze Bouwvelop.

2.5 Short stay

Indieners van een reactie geven aan dat zij liever woningen zien op de plek waar nu short stay ontwikkeld gaat worden. Zij stellen dat woningen beter zijn voor de sociale cohesie en binding met de buurt.

Door de wereldwijde toename van de mobiliteit van werknemers en studenten is de laatste 5 jaar ook in Utrecht een stijging van de vraag naar tijdelijk verblijf accommodaties te zien van internationale werknemers en studenten. De gemeente wil deze vraag graag faciliteren om als stad aantrekkelijk te blijven als vestigingslocatie voor bedrijven en onderwijsinstellingen. Dit mag alleen niet ten koste gaan van de leefbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende woonruimte. Om deze reden heeft de gemeente beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld en vastgesteld door de Raad in december 2019. Om de woningvoorraad in Utrecht te beschermen valt de bestemming tijdelijk verblijf onder het hotelbeleid en krijgt tijdelijk verblijf een logiesbestemming en geen woonbestemming.

Tijdelijk verblijf richt zich met name op de zakelijke markt van internationale werknemers en internationale studenten en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor toeristen die enkele dagen blijven.

Dit maakt dat bij een tijdelijk verblijf er minder vaak wisselingen zijn dan bij een hotel. De entree naar de short stay woningen ligt aan de Oudenoord zijde van het pand. De short stay gasten zullen het pand aan de achterzijde verlaten indien ze gebruik maken van een fiets.

De gemeente staat de realisatie van nieuw aanbod voor tijdelijk verblijf (door transformaties of nieuwbouw) alleen toe voor locaties waar geen woonbestemming geldt. Er is voor bouwdeel C onderzocht of het mogelijk is om woningen in dit gebouw te realiseren. De invulling van bouwdeel C voor woningen is niet haalbaar gebleken wanneer er gekeken wordt naar de verschillende aspecten zoals geluid en monumentale waarde. Geluidsbelasting op de gevel van bouwdeel C overschrijdt de norm, hierdoor is er negatief geadviseerd voor een woonfunctie op deze plek. Bewoners zouden te langdurig blootgesteld worden aan een te hoge geluidbelasting. Daarnaast staat de monumentale waarde van het gebouw de functie wonen in de weg. Het gebouw zou te veel moeten worden aangepast en daarmee aangetast om deze woon-klaar te maken en dat zou te zeer ten koste gaan van het monumentale karakter van het pand. Bouwdeel C kan hierdoor geen woonbestemming krijgen. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat invulling van bouwdeel C met short stay appartementen de enige reëel haalbare optie is. Deze functie past binnen het geldend beleid van de gemeente. Met de toepassing van short stay ontstaat daarmee een gevarieerd programma voor deze locatie, dat bijdraagt aan de invulling van de behoefte aan short stay appartementen in de stad.

2.6 De betrouwbaarheid van onderzoeken die worden gedaan door een initiatiefnemer.

Er zijn vragen in de reacties die gaan over de geloofwaardigheid van onderzoeken die zijn aangeleverd door BPD. Gemeenten voeren zelf geen onderzoeken uit als het gaat om planontwikkelingen door initiatiefnemers. Die verantwoordelijkheid ligt bij initiatiefnemers. Zij laten de onderzoeken die nodig zijn doen door een onafhankelijk bureau. Gemeenten beoordelen vervolgens of het onderzoek, de onderbouwing en de conclusies juist zijn. Dat is hier ook gebeurd.

2.7 Monumentale waarde pand beschermen

Een aantal indieners vraagt hoe we de monumentale waarden van het pand beschermen.

De monumentale waarde van het gebouw wordt beschermd doordat het pand een gemeentelijke monumentale status heeft. Bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen wordt erop toegezien dat die waarde beschermd en gehandhaafd blijft.

2.8 Hotel, horeca en terras

Indieners van een reactie maken zich zorgen over het feit dat deze functies zouden kunnen zorgen voor (geluids)overlast en afbreuk zou kunnen doen aan de sociale structuur in de wijk. De horecafunctie is getoetst aan Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. Een horecafunctie is mogelijk op deze locatie. Met horeca in de wijk wordt de wijkfunctie versterkt en zorgen we voor een betere spreiding van horeca over de stad. Utrechters kunnen in hun eigen wijk een hapje eten. Buurtgenoten kunnen elkaar daar tegen komen. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de wijk.

Voor ouderen kan een kopje koffie in de wijk reden zijn om er even uit te gaan. Dat daaraan behoefte is vanuit de wijk, bleek tijdens de participatie. We zien het ook doordat de huidige horecalocatie, maar ook andere horecalocaties in de wijk goed bezocht worden. Het klopt dat de gemeente er daarbij vanuit gaat dat de bezoekers voornamelijk vanuit de omringende wijk komen. We zien dat namelijk vaker bij horeca in woonbuurten. Horeca in de binnenstad trekt meer bezoekers vanuit de hele stad (en soms regio). De huidige tijdelijke horecafunctie vervult deze rol al.

Indieners van een reactie die een woning hebben met een tuin die grenst aan de binnenzijde van het blok waar Bouwdeel B aan is gelegen, hebben hun zorg uitgesproken over mogelijke geluidsoverlast. Zij stellen voor dat er eisen worden gesteld aan het geluidsniveau en dat het terras zodanig wordt ingericht dat geen sterke toename van geluidsoverlast wordt ervaren.

Een terras bij de horeca van het hotel is niet mogelijk aan de zijde van de Oudenoord. De binnentuin bij het hotel biedt hiertoe wel mogelijkheid, maar kan geluidhinder opleveren voor bewoners in woningen die grenzen aan deze binnentuin. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn daarom randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het terras in de binnentuin. Deze randvoorwaarden en richtlijnen zijn toegevoegd aan de Bouwvelop. Bij de terrasaanvraag zal uit rekenonderzoek moeten worden aangetoond of het terras voldoet aan die randvoorwaarden en richtlijnen. Er kan vervolgens op worden gehandhaafd. De randvoorwaarden gaan over het toegestane beperkte geluidsniveau en de maximale openingstijden (tussen 8.00 uur 's ochtend en 20.00 uur 's avonds).

Door middel van een onderzoek wordt berekend wat geluidstechnisch de beste plek (met minste geluid) voor het terras is in de binnentuin, waarbij er volgens de richtlijnen uit de bouwvelop ruimte is voor circa 20 stoelen.

3 Beantwoording Reacties Oudenoord 330-370

Reactienr	Vraag	Antwoord
1		
1.1	<p>In het plan m.b.t. Oudenoord 330 wordt verschillende malen gesproken over een gezonde leefomgeving. Ook wordt verschillende keren aangegeven dat de omliggende straten “stenig” zijn. Als bewoner van de aanliggende Tuinbouwstraat kan ik dat beamen. Door het bebouwen dan deel D zal nog meer groen verdwijnen op het weinige groen dat al aanwezig was. Om acceptatie van het plan te bevorderen door omgeving, is het mogelijk van het plaatsen van groen nabij deel D, en in het verlengde daarvan, de Tuinbouwstraat door bv bomen of groenbakken? (...) Als bewoners van noordwest willen wij ook de groen ambitie zien van de gemeente!</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – vergroening Oudenoord</p>
1.2	<p>Tevens het plaatsen van fietsenrekken/fietsnietjes in de Tuinbouwstraat dient de aanbeveling.</p>	<p>Fietsparkeerplekken ten behoeve van bezoekers van de woningen in het plan worden meegenomen in de planontwikkeling. De bewoners zelf kunnen hun fietsen parkeren in de fietsparkeerkelder die onder het nieuwe deel D wordt gemaakt.</p>
2		
2.1	<p>De parkeerdruk in de straten Otterstraat-Kruisweg-Stroomstraat is erg hoog. Er kan vaak 's avonds geen auto meer bij. Dit komt mede omdat:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Er in de Otterstraat, Kruisweg en Stroomstraat appartementen zijn die veel plekken op straat innemen;b) Op sommige plekken kan maar aan één kant worden geparkeerd;c) Er zit een knip (de paaltjes) op de kruising Otterstraat-Kruisweg en de kruising Kruisweg-Stroomstraat waardoor de parkeerdruk niet weg kan vloeien naar omliggende straten.	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
2.2	<p>Gevreesd wordt dat hotelgasten, horeca bezoekers, bezoekers van short stay gasten, bezoekers van het appartementen complex op E, en de 5 eengezinswoningen in de Stroomstraat de parkeerdruk verhogen. Als iemand met de auto vanaf de David van Mollemstraat linksaf naar het Oudenoord afslaat dan is de eerste logische straat bij het hotel waar in gereden kan worden om te parkeren rechtsaf de Otterstraat in. Er kan geen verdere parkeerdruk in de Otterstraat-Kruisweg-Stroomstraat komen.</p> <p>De projectontwikkelaar kan wel van mening zijn dat hotelgasten niet met de auto komen, maar hij kan dat niet hard maken.</p> <p>De gemeente kan het hotel niet verbieden te adverteren met de tekst "betaald parkeren op straat"</p>	<p>Voor het hotel en short stay wordt gebruik gemaakt van valetparking. Dit betekent parkeren op afstand. Dit wordt gefaciliteerd door de hotelexploitant. Hotelgasten worden ontmoedigd met de auto naar het hotel te komen.</p> <p>Voor het bezoekersdeel van de parkeernorm behorend bij de woningen is een onderzoek verricht naar de parkeerdruk. Daaruit is gebleken dat er voldoende ruimte in de omgeving beschikbaar is ten behoeve van bezoekersparkeren.</p>
2.3	<p>De projectontwikkelaar heeft aangezegd dat het hotel valet parking gaat aanbieden. Als de kosten van valet parking hoger zijn dan op straat parkeren voor hotelbezoekers dan gaan hotelgasten toch op straat parkeren.</p> <p>Hotelbezoekers zullen in mindere mate mate toch graag direct voor de deur parkeren als zij dat liever willen dan valet parking.</p> <p>De gemeente moet het aanbieden van gratis valet parking bij het hotel in de hotelvergunning afdwingen. Alleen dan is zekerheid dat bezoekers van het hotel niet op straat parkeren.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p>
2.4	<p>Het is mogelijk om voor het hotel om een parkeeringang te creëren in de Huurweerstraat. Er is daar al een ingang waar een auto door heen past. Hotelbezoekers kunnen dan parkeren waar het terras van de horeca is voorzien.</p>	<p>De parkeeringang waar u naar verwijst, wordt de parkeergarage voor toekomstige bewoners. Hotelgasten hebben geen toegang tot deze parkeergelegenheid. Voor de hotel- en short-stay gasten wordt valetparking geregeld. Er is voor gekozen het binnenterrein bij het hotel in te richten als binnentuin met terras.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
2.5	<p>Hotelpersoneel mag geen parkeervergunning krijgen, zij moeten parkeren aan de Westerdijk waar de projectontwikkelaar heeft aangegeven voldoende parkeerplekken te hebben</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p>
2.6	<p>Hotel mag nooit een parkeervergunning voor gasten en personeel op straat krijgen. Dit moet in de hotelvergunning of het bestemmingsplan worden vastgelegd. Nieuwe grondgebonden woningen aan de Stroomstraat, nieuwe horeca en project gebied E: Er zijn onvoldoende plekken in Stroomstraat om aan de toename van parkeervergunningen door de 5 grondgebonden woningen aan te kunnen. Ook zal het complex op locatie E meer bezoekers aantrekken. De gemeente kan wel van mening zijn dat de parkeerdruk in de totale wijk voldoende is. Alleen is zoals gezegd de opeenvolging van straten Otterstraat-Kruisweg-Stroomstraat een aparte afgesloten wijkje met een eigen kenmerkende parkeerdruk. Er kan vanuit deze straten niet makkelijk worden weggereden vanwege de knippen (de paaltjes) op de Kruisweg. De gemeente moet meer parkeergelegenheid voor bezoekers aanbieden op straat als het project in de huidige vorm wordt doorgezet.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p>
2.7	<p>De short stay woningen: De projectontwikkelaar is van mening dat de short stay woningen geen parkeerplek nodig zullen hebben. De gemeente moet dan ook in de vergunning of bestemmingsplan vastleggen dat de adressen van de short stay woningen geen parkeervergunning kunnen krijgen.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
3		
3.1	<p>In de bouwvelop van Oudenoord 330-370 staat het volgende: “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.” (p. 17). Welke studie heeft inzichtelijk gemaakt dat wonen voor bouwdeel C niet haalbaar is en shortstay wel? Kan ik die inzien? Wie vanuit de gemeente is betrokken geweest hierbij?</p>	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf shortstay
3.2a	<p>In de bouwvelop staat de studie te lezen: (...). Ervan uitgaande dat de documentatie de gehele studie omhelst waarover gesproken wordt, zijn er de volgende tekortkomingen:</p> <p>De studie lijkt niet uitgevoerd te zijn door een onafhankelijke partij, maar door BPD zelf. Gezien er voor short stay minder eisen gelden (geen beperkingen m.b.t. geluidsniveau) waardoor dit doel makkelijker te realiseren is, rest de vraag hoe vooringenomen dit verzoek en daarmee de conclusies zijn.</p> <p>Verder lijkt de studie weinig tot geen kwantitatieve onderbouwing te hebben. Zo staat er bijvoorbeeld dat vanuit NUTS de kosten voor eigen aansluitingen bij e.v.t. woningen van bouwdeel C onevenredig kostenverhogend zijn en later ook dat opbrengstniveaus negatief worden aangetast door bv weinig buitenruimte. Er kan echter niet getoetst worden of er nog steeds sprake zal zijn van winst bij de oplossing, maar dat deze echter tegenvalt in vergelijking met short stay. Het wordt daarmee niet voldoende onderbouwd in hoeverre woningen echt niet mogelijk zijn in bouwdeel C.</p>	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf de betrouwbaarheid van onderzoeken die worden gedaan door een initiatiefnemer.

Reactienr	Vraag	Antwoord
3.2b	<p>Daarnaast zag ik op pagina 4 bij het hybride model het volgende staan: "Expeditie komt te vervallen. Geen toegang tot de kelder. Laden en lossen t.b.v. hotel en shortstay genoodzaakt via de voorzijden van het gebouw". Dit staat echter haaks op wat besproken is tijdens de bewonersavond. In het verslag staat dan ook het volgende: "V: Hoe zit dat met de bevoorrading van het hotel waar gaat dat heen? A: De bevoorrading blijft gelijk aan hoe het de bevoorrading altijd is gedaan, via de entree van bouwdeel B." Indien bevoorrading toch via de achterkant zal gaan, dan moet de gemeente hier de bewoners correct over informeren. Dit gezien bevoorrading aan de achterkant het verkeer in de Huurweerstraat verhoogt en daarmee de leefbaarheid aantast.</p>	<p>Voor het hotel, de horeca en short stay gebeurt het laden en lossen via de hoofdingang (zoals nu ook het geval is) aan de Oudenoordzijde.</p>
3.2c	<p>Als laatste wil ik graag aangeven dat ik het opmerkelijk vind dat de gemeente en BPD de ene keer spreken over de horeca en het terras als een aanwinst voor de buurt "Naast de woningen worden op de locatie – in het monumentale deel - een klein bijzonder hotel en horeca gevestigd. Door op deze plek de combinatie van wonen en horeca te realiseren ontstaat meerwaarde voor de hele buurt. Het geplande restaurant vervult immers niet alleen een functie voor het hotel en de woningen die worden toegevoegd maar juist ook voor de buurt als geheel." (p. 1 stroomschema Oudenoord), en het enkele pagina's erna wordt aangehaald als een reden om geen woningen te kunnen bouwen in bouwdeel c "De opbrengstniveaus worden daarnaast ook nog in negatieve zin beïnvloed ivm nauwelijks buitenruimte, privacybeperkingen en horeca/hotel als burenen." (p. 3 en 4).</p> <p>Samenvattend wil ik daarom nog de volgende vraag stellen aan de gemeente:</p> <p>In hoeverre vindt de gemeente deze studie (en de rest van het advies vanuit BPD) onafhankelijk genoeg voor het toekomstig inzetgebied van het pand (en daarmee ook haar burgers in de buurt voldoende in bescherming neemt)?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf hotel, short stay, horeca en terras</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
4		
4.1	<p>Ik was aangenaam verrast door het plan dat gepresenteerd werd, en zie het als een enorme aanwinst voor de wijk. Ik ben bij meer herontwikkelingsprojecten betrokken (geweest), zowel direct als indirect, en ik heb alleen maar lof voor dit plan. Het is enorm goed doordacht, in ieder opzicht. Enkele punten die ik lovenswaardig vind:</p> <p>Het past in de wijk qua toekomstige activiteiten: verschillende segmenten wonen en beperkte horeca. Het short-stay hotel is een leuke aanvulling; dynamisch en tegelijkertijd niet massaal.</p>	Dank u
4.2	<p>Ook qua architectonische uitstraling past het binnen de wijk. Er verandert ook niet zo veel. Het monumentale pand van de oude verzekeraar (toekomstig gebouw B en C) blijven bestaan en de nieuwe gebouwen A en D sluiten er mooi op aan, zowel in volume en stijl. Ik vind het geweldig dat het iconisch pand van de oude verzekeraar blijft staan en ook grotendeels (aan de buitenkant) onaangetast zal blijven. Het is een prachtig monumentaal pand en blikvanger van de wijk.</p> <p>(...)</p> <p>Ik vind het geweldig dat het iconisch pand van de oude verzekeraar blijft staan en ook grotendeels (aan de buitenkant) onaangetast zal blijven. Het is een prachtig monumentaal pand en blikvanger van de wijk.</p>	Dank u

Reactienr	Vraag	Antwoord
4.3	Er is heel goed nagedacht over parkeren wat altijd een heikel punt is bij bewoners. Ik zie geen extra parkeerdruk. (Er komt voldoende parkeergelegenheid in het gebouw zelf. De meeste hotelgasten zullen inderdaad niet met de auto komen. En dat geldt helemaal voor de short-stay bewoners. Ook is er nu nog wat overschot aan parkeerruimte in de buurt, zoals was aangegeven. Daarnaast zijn er parkeergarages op de Westerdijk en Zijdebalen onderbenut zijn.)	Dank u
4.4	De woningen die er komen zijn gevarieerd; van groot tot klein, grondgebonden woningen en appartementen, van groot tot klein, en in verschillende prijsklassen.	Dank u
4.5	Er wordt in een vroeg stadium al rekening gehouden met zo veel mogelijk "stakeholders" inclusief de buurt.	Dank u
4.6	Eén suggestie: Bij de horecaverunning t.z.t. graag rekening houden met de bewoners; dat geluidsoverlast in de avond beperkt is.	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf geluid
4.7	En nog een vraag: Wanneer komt er verkoopinformatie over de woningen? Waar kan ik me t.z.t. inschrijven voor een grondgebonden woning of appartement?	We verwijzen u door naar de website van de ontwikkelaar. Bereikbaar via de gemeentelijke projectpagina.

Reactienr	Vraag	Antwoord
5		
5.1	De informatieavond op 25 maart 2021 was goed verzorgd en informatief. Bedankt voor deze zorgvuldige benadering.	Dank u
5.2	Wij vinden het belangrijk dat we wonen in een groene omgeving. Een groene omgeving heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en draagt bij aan de leefbaarheid in de stad/ in een wijk. Van harte hopen we dan ook dat in het nieuwe plan zo veel mogelijk groen wordt gerealiseerd (groene perkjes/tuinen/planten van bomen en liefst ook nog groene daken. Daarnaast zouden we graag zien dat de bomen (waaronder de drie hoogste bomen van de omgeving) die er nu groeien aan de kant van de Tuinbouwstraat (achterkant bouwdeel D) behouden blijven. Dit moet dus niet geprobeerd worden, maar gewoonweg gedaan worden.	De bomen aan de Tuinbouwstraat worden gehandhaafd. De zinsnede hierover in de bouwvelop wordt aangepast.
5.3	Er werd gesproken over hei - en andere bouwwerkzaamheden bij de informatieavond tijdens de bouw van bouwdeel D. Ook zal er zwaar bouwverkeer door onze straten moeten en moeten er mogelijk damwanden worden geplaatst (e.a. constructies) voor het creëren van de parkeergarage. Naast de overlast (geluid, trillingen, drukte etc.) hierdoor, is er ook mogelijk te verwachten dat er schade aan ons 'oude' huis (bouwjaar 1940) zou kunnen ontstaan. Dit alles vindt op een steenworp afstand van onze voordeur plaats. Wij vragen het bouwbedrijf een 0-meting bij ons huis te laten uitvoeren door een onafhankelijk en gerenommeerde expert /instantie. We hebben al overlast (wij zijn een gezin met jonge baby); we vragen te voorkomen dat bij schade aan ons huis een conflict ontstaat met de bouwer/de gemeente. Een 0-meting voorkomt dit.	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast- en schade

Reactienr	Vraag	Antwoord
5.4	<p>Het ons niet duidelijk uit de schetsen zoals op de informatieavond aan ons voorgeschoteld, wat de bouwstijl wordt van het project en welke materialen gebruikt zullen worden. We vinden het erg belangrijk dat het geheel past bij de bouwstijlen in de omgeving/buurt. Van ontwerp, tot kleur baksteen en alles wat bij het project komt kijken. Een stijl die bij de bouwperiode van onze straat past (Balkstraat, Tuinbouwstraat, maar ook zeker het gemeentelijk monument aan de Oudenoord 390 'De huishoudschool') is ons inziens noodzakelijk. De gebruikte kleuren, vormen en bakstenen (bruine of rode) die nu in het straatbeeld aanwezig zijn passen het best. Moderne gele of grijze bakstenen passen uitdrukkelijk niet bij het geheel en het gebruik daarvan moet vermeden worden. Ook betonnen muren of bouwdelen van hout, metaal, pleisterwerk of kunststof zijn niet in ons straatbeeld aanwezig en passen daarom ook niet. In de Zijdebalen en in de Jongeneelstraat hebben ze dat begrepen en nieuwe woningen gebouwd rekening houdend met de bouwstijl van de buurt. We zien dit dan ook graag terug in dit project.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Stedenbouwkundige opzet</p>
<hr/> 6 <hr/>		
6.1	<p>We zouden graag zien dat de drie grote bomen op de tuinbouwstraat aangrenzend aan bouwdeel D behouden blijven. Deze drie bomen zijn de hoogste in de nabije omgeving en daarmee bepalend voor het straatbeeld. Deze vervangen door nieuwe (en dus jongere) bomen zou een groot gemis zijn voor het straatbeeld en groen in de wijk. Een "inspanningsverplichting voor het behoud" voelt voor ons als beperkt, gezien de leeftijd en het formaat van de bomen, en hun rol in het beeld van de straat.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf groen</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
6.2	<p>In de informatieavond is gesproken over mogelijk heien tijdens de bouw van bouwdeel D, daarnaast verwachten we trillingen door (zwaar) bouwverkeer en mogelijk plaatsen van damwanden of soortgelijke constructies voor de parkeergarage. Dit alles zal gebeuren op geringe afstand van woningen (zoals de onze op de tuinbouwstraat 22). Gezien veel woningen in de buurt in de periode 1939-1950 gebouwd zijn, vrezen wij schade als gevolg van deze trillingen. Het lijkt ons fair als de bouwer een nulmeting laat uitvoeren van de staat van de (dichtstbijzijnde) huizen. Op die manier wordt vastgelegd wat de staat van de woning is om te voorkomen dat er een (langdurig) conflict ontstaat over of schade al dan niet veroorzaakt is door de werkzaamheden. We zouden graag zien dat nulmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke expert, bijvoorbeeld aan te wijzen door de gemeente Utrecht of de Vereniging Eigen Huis.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast – en schade.</p>
6.3	<p>Uit de schetsen zoals gepresenteerd op de informatieavond is niet duidelijk geworden of de nieuwbouw zal aansluiten op de bouwstijlen zoals die in de buurt zichtbaar zijn. We vragen om rekening te houden met de bouwstijlen in de buurt. Hier is ons verzoek om een stijl te kiezen die past bij de bouwperiode van de omringende panden (Balkstraat, Tuinbouwstraat, het gemeentelijk monument Oudenoord 390). Concreet willen we in ieder geval vragen voor het gebruik van een kleur en vorm baksteen die reeds in het genoemde straatbeeld aanwezig is. De omringende panden hebben bruine of rode bakstenen. Gele of grijze bakstenen passen niet bij de bouwstijlen in de buurt. Muren van beton, hout, metaal, pleisterwerk of kunststof zijn niet in het bestaande straatbeeld aanwezig en passen niet in het straatbeeld. Ter inspiratie; de woningen met rode of bruine bakstenen van project Zijdebalen, bijvoorbeeld in de Jongeneelstraat, hebben een mooie bouwstijl die goed in de buurt zou passen.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – architectuur, bouwstijl, bakstenen.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
7		
7.1	<p>Pijlsweerd is een oude sfeervolle wijk met veel lage huizen. De Tuinbouwstraat is een rustige straat, dit zal veranderen door de grote hoeveelheid extra woningen/ mensen die in Oudenoord 330-370 zullen komen. Doordat als maximale hoogte de nok van pand C is genomen, maar dan zonder schuine daken, oogt het kolossaler en hoger dan de huidige bebouwing, ook doordat een deel waar nu geen bebouwing is wegvalt.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – zijvleugels C.</p>
7.2	<p>We zouden graag zien dat de drie grote bomen op de Tuinbouwstraat aangrenzend aan bouwdeel D behouden blijven. Deze drie bomen zijn de hoogste in de nabije omgeving en daarmee bepalend voor het straatbeeld. Deze vervangen door nieuwe (en dus jongere) bomen zou een groot gemis zijn voor het straatbeeld en groen in de wijk. Een "inspanningsverplichting voor het behoud" vinden wij te beperkt, gezien de leeftijd en het formaat van de bomen en hun rol in het beeld van de straat. We willen hier graag een toezegging van het behoud.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf groen.</p>
7.3	<p>Tijdens de bouw van bouwdeel D zullen er hei-werkzaamheden plaatsvinden, daarnaast verwachten we trillingen door (zwaar) bouwverkeer en mogelijk plaatsen van damwanden of soortgelijke constructies voor de parkeergarage. Dit alles zal gebeuren op geringe afstand van woningen. Gezien veel woningen in de buurt in de periode 1939-1950 gebouwd zijn, vrezen wij schade als gevolg van deze trillingen. Het lijkt ons fair als de bouwer een nulmeting laat uitvoeren van de staat van de (dichtstbijzijnde) huizen. Op die manier wordt vastgelegd wat de staat van de woning is om te voorkomen dat er een (langdurig) conflict ontstaat over of schade al dan niet veroorzaakt is door de werkzaamheden. We zouden graag zien dat nulmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke expert, zoals https://zneb.nl/</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast- en schade.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
7.4	<p>Het is niet duidelijk of de nieuwbouw zal aansluiten op de bouwstijlen zoals die in de buurt zichtbaar zijn. We vragen om rekening te houden met de bouwstijlen in de buurt. Hier is ons verzoek om een stijl te kiezen die past bij de bouwperiode van de omringende panden (Balkstraat, Tuinbouwstraat, het gemeentelijk monument Oudenoord 390). Concreet willen we in ieder geval vragen voor het gebruik van een kleur en vorm baksteen die reeds in het genoemde straatbeeld aanwezig is. De omringende panden hebben bruine of rode bakstenen. Gele of grijze bakstenen passen niet bij de bouwstijlen in de buurt. Muren van beton, hout, metaal, pleisterwerk of kunststof zijn niet in het bestaande straatbeeld aanwezig en passen niet in het straatbeeld. Ter inspiratie; de woningen met rode of bruine bakstenen van project Zijdebalen, bijvoorbeeld in de Jongeneelstraat, hebben een bouwstijl die goed in de buurt zou passen.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – architectuur, bouwstijl, bakstenen.</p>
<hr/>		
8		
<hr/>		
8.1	<p>We zouden graag zien dat de drie grote bomen op de Tuinbouwstraat aangrenzend aan bouwdeel D behouden blijven. Deze drie bomen zijn de hoogste in de nabije omgeving en daarmee bepalend voor het straatbeeld. Deze vervangen door nieuwe (en dus jongere) bomen zou een groot gemis zijn voor het straatbeeld en groen in de wijk. Een "inspanningsverplichting voor het behoud" vinden wij te beperkt, gezien de leeftijd en het formaat van de bomen en hun rol in het beeld van de straat. We willen hier graag een toezegging van het behoud.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet - vergroening Oudenoord.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
8.2	<p>Tijdens de bouw van bouwdeel D zullen er hei-werkzaamheden plaatsvinden, daarnaast verwachten we trillingen door (zwaar) bouwverkeer en mogelijk plaatsen van damwanden of soortgelijke constructies voor de parkeergarage. Dit alles zal gebeuren op geringe afstand van woningen. Gezien veel woningen in de buurt in de periode 1939-1950 gebouwd zijn, vrezen wij schade als gevolg van deze trillingen. Het lijkt ons fair als de bouwer een nulmeting laat uitvoeren van de staat van de (dichtstbijzijnde) huizen. Op die manier wordt vastgelegd wat de staat van de woning is om te voorkomen dat er een (langdurig) conflict ontstaat over of schade al dan niet veroorzaakt is door de werkzaamheden. We zouden graag zien dat nulmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke expert, zoals https://zneb.nl/</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast – en schade.</p>
8.3	<p>Het is niet duidelijk of de nieuwbouw zal aansluiten op de bouwstijlen zoals die in de buurt zichtbaar zijn. We vragen om rekening te houden met de bouwstijlen in de buurt. Hier is ons verzoek om een stijl te kiezen die past bij de bouwperiode van de omringende panden (Balkstraat, Tuinbouwstraat, het gemeentelijk monument Oudenoord 390). Concreet willen we in ieder geval vragen voor het gebruik van een kleur en vorm baksteen die reeds in het genoemde straatbeeld aanwezig is. De omringende panden hebben bruine of rode bakstenen. Gele of grijze bakstenen passen niet bij de bouwstijlen in de buurt. Muren van beton, hout, metaal, pleisterwerk of kunststof zijn niet in het bestaande straatbeeld aanwezig en passen niet in het straatbeeld. Ter inspiratie; de woningen met rode of bruine bakstenen van project Zijdebalen, bijvoorbeeld in de Jongeneelstraat, hebben een bouwstijl die goed in de buurt zou passen.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – architectuur, bouwstijl, bakstenen</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9		
9.1	<p>In de Wijkopgaven Noordwest staat te lezen dat, ondanks dat de sociale cohesie in de wijken van Noordwest (waaronder Pijlsweerd valt) voldoende is, er ook uitdagingen en verbeteringen zijn: "De sociale 'scheiding' tussen mensen die in koop- en huurwoningen wonen neemt bijvoorbeeld toe. En ook de interactie tussen bewoners met een verschillende culturele achtergrond komt niet vanzelf tot stand." (P. 17). In het huidige plan is deze sociale scheiding, een letterlijke scheiding geworden. Dit, doordat koophuizen ontwikkeld worden op bouwdeel A en D en de sociale huurwoningen aan de andere kant van de straat op bouwdeel E komen. In de wijk zelf is die scheiding veel minder hard, doordat er in de verschillende straten zowel koop- als sociale huurwoningen te vinden zijn. Wij zien eenzelfde afwisseling dan ook graag terugkomen in de plannen voor de verschillende bouwdelen.</p>	<p>Het project Oudenoord als geheel heeft een mix van woningtypen in zich, zowel sociale huur (op het parkeerterrein aan de Stroomstraat dat buiten deze bouwvelop valt) als koop onder de NHG grens. Dat is binnen het project verdeeld naar grondeigendom.</p>
9.2	<p>In de bouwvelop staat verder het volgende: "De horeca in de tijdelijke 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." (p.12). Er wordt echter niet beschreven waar en hoe onderzocht is dat de horeca nu een ontmoetingsplek is, noch of de wijkbewoners het pand en LOU nu zien als ontmoetingsplek.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf hotel, horeca en terras</p>
9.3	<p>Ook is onduidelijk wat er precies verstaan wordt onder 'de buurt', wat die 'community' dan precies behelst en of überhaupt aan de wijkbewoners is gevraagd of zij deze stelling onderschrijven. Kort gezegd zijn wij daar niet van overtuigd.</p>	<p>Voor de beantwoording zie inleiding; paragraaf Hotel. horeca en terras</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.4	<p>De redenering dat het gebouw straks ook met de nieuwe short stay functie zorgt voor sociale cohesie is, mede gelet op het bovenstaande enkel, een aanname. Sterker nog, short stay zorgt vaak juist voor een afname van sociale cohesie. Zo staat ook te lezen in de algemene toelichting van de beleidsregels tijdelijk verblijf van de gemeente Utrecht: “Daarnaast merken we dat de groei van tijdelijke verhuur, vakantieverhuur en short stay in bestaande woonwijken de druk op de leefbaarheid verder vergroot en ervoor zorgt dat de sociale cohesie in een buurt afneemt.” (p.3). De keuze voor short stay in een wijk als Pijsweerd is in deze dan ook een opmerkelijke en eentje die tegenstrijdig is met ons beeld en het beeld wat de gemeente heeft van deze wijk.</p>	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf hotel, horeca en terras.
9.5	<p>Daarbij wordt het ons uit de bouwenvelop niet voldoende duidelijk waarom horeca en short stay de beste keuze zouden zijn voor de wijk en voor Utrecht als stad. In de bouwenvelop staat: “De (bouw) 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.” (p. 15). In het huidige plan is de oppervlakte voor hotel & short stay (8580 m2 B&C) veel groter dan voor wonen (6690 m2 A&D). Er wordt echter verder niet ingegaan hoe een hotel en short stay de kwaliteit van de wijk verbeteren; enige indicatie is de bovengenoemde, dat de horeca druk bezocht werd maar er wordt dus niet aangegeven of de bezoekers uit de wijk zelf kwamen.</p>	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf hotel, horeca en terras.

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.6	<p>Bij de uitgangspunten van Hoofdstuk 3 staat in dit verband ook dat de gemeente Utrecht in beginsel geen nieuwe hotels en short stay wil. Wij vragen ons af hoe invulling is gegeven aan Amendement A2019/143 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen'1 om ervoor te zorgen dat het inlopen van het tekort aan reguliere woningen prioriteit blijft houden ten opzichte van het inlopen van het tekort aan short stay accommodaties. Tevens hebben wij gevraagd of wij de studie mochten inzien waarin: "inzichtelijk gemaakt (wordt) dat wonen voor bouwdeel C niet haalbaar is en shortstay wel" (p. 17), hier is echter negatief op gereageerd.</p>	<p>De tekst in hoofdstuk 3 is iets genuanceerder dan wordt aangegeven. De "pas op plaats tot 2023" geldt alleen voor hotelkamers en niet voor short stay. De hotelontwikkeling binnen deze ontwikkeling was reeds opgenomen in de genoemde planvoorraad.</p> <p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Short stay</p> <p>Het stroomschema waarin de afweging tussen wonen en short-stay is gemaakt, is opgestuurd. Dit stroomschema werd gemaakt om aan te tonen dat wonen in bouwdeel C niet mogelijk is.</p>
9.7	<p>We willen daarom dat er beter gekeken wordt naar wat de impact van het hotel /short stay concept is voor de sociale cohesie van de wijk en dat er daarnaast ook wordt gekeken naar (sociale en/of maatschappelijke) alternatieven. Daarbij zou de buurt (in brede zin) directer - dan nu het geval is - betrokken moeten worden. De 'inspraak' tot op heden is beperkt gebleven tot twee momenten waar vooral informatie gegeven werd. Daadwerkelijke, betekenisvolle inspraak is echter achterwege gebleven</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf hotel, horeca en terras.</p>
9.8	<p>Het huidige ontwerp van gebouw D (zoals gezien in de presentatie op de informatieavond) wijkt af van van de gebouwen aan de Oudenoord en de woningen in de wijk. Het gebouw telt een extra verdieping (in totaal vijf verdiepingen hoog), waardoor het hoger en massiever is dan alle andere gebouwen in de omgeving. In de bouwvelop staat dat bouwdeel D niet boven de nok van bouwdeel C uitkomt (p.10), maar doordat bouwdeel C een schuin dak heeft is de impact van de nu voorgestelde vijf lagen van D, daarmee niet te vergelijken.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Stedenbouwkundige opzet</p> <p>De eerste vierde bouwlagen van de nieuwbouw en de eerste drie lagen van de bestaande gebouw ontlopen elkaar niet veel in de hoogte. Dat komt omdat het bestaande gebouw een veel grotere verdiepingshoogte heeft. De vierde laag van het bestaande gebouw en de vijfde laag van de nieuwbouw bereiken uiteindelijk vrijwel dezelfde hoogte.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.9	Voorstel is daarom om het gebouw maximaal 4 verdiepingen te geven en qua bouwstijl meer aan te laten sluiten met de omliggende gebouwen door het gebruik van rode of bruine bakstenen.	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Architectuur, bouwstijl, bakstenen.
9.10a	Bijkomend staat er in de Wijkopgaven Noordwest dat “In de komende jaren willen we ervoor zorgen dat bij de verdere verdichting van het gebied, voldoende groen aanwezig blijft en aandacht besteed wordt aan de verkeersintensiteit” (p. 19). Huidige voorstel voor de herontwikkeling en specifiek bouwdeel D heeft echter weinig aandacht voor voldoende groen en de verkeersintensiteit. Zo valt op dat er in de bouwvelop geen concrete afspraken staan over de hoeveelheid groen: “Het planinitiatief levert een bijdrage aan het groenstructuurplan doordat de bestaande binnenterreinen worden vergroend en klimaatadaptief worden ingericht.” (p. 16). Er wordt geen uitspraak gedaan over hoeveel m2 er nu daadwerkelijk omgezet gaat worden in groen. Wel staat er, dat er door de grote van gebouw D minder ruimte is voor de zon: “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” (p. 20). We vragen ons daarom af hoe groen en leefbaar de buitenruimtes zullen zijn, die gerealiseerd worden in het huidige plan.	Dat is correct. Er zijn geen oppervlaktes vastgelegd in de bouwvelop. Een bouwvelop laat de grote lijnen van een plan zien, geeft het stedenbouwkundig volume aan en geeft de randvoorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking aan het plan wil geven. Zo staat daarin te lezen dat de binnentuinen groener zullen worden. Het deel van de binnentuin dat groen wordt ingericht, krijgt toch behoorlijk wat zon. Dat een binnenterrein minder zon heeft wil overigens niet zeggen dat het niet groen ingericht kan worden. Er zijn vele planten die goed groeien in schaduw en een schaduwrijke tuin kunnen vormen. Er zijn overigens geen wettelijk normen voor hoeveel zon een tuin mag of moet krijgen.

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.10a	<p>Als alternatief willen we daarom voorstellen dat de huidige parkeerplaats niet bebouwd wordt, maar omgezet wordt in een stuk groen. De grote open parkeerplaats, leent zich juist bij uitstek voor extra groen in de wijk en is daar beter geschikt voor dan de ruimte bij gebouw C. Dit doordat het groen dan niet van drie kanten ingesloten is door gebouwen en het groen dan makkelijk zichtbaar en toegankelijk is vanuit verschillende straten, in plaats van alleen vanuit de Huurweerstraat. Kiezen voor groen in plaats van extra bouwvolume bij bouwdeel D, zou ook gedeeltelijk compensatie bieden aan het niet tegemoet komen van de wens van bewoners voor groen op de plek van Bouwdeel E. Temeer ook omdat in de bijlage van de Wijkopgaven Noordwest bij de ideeën van Pijlsweerd (p. 24) al wordt aangegeven dat bewoners graag meer groen willen zien. Het ombouwen van de huidige parkeerplaats tot mooie en open groene plek, in plaats van de voorgestelde uitbreiding van de bouwvolumes zou daarmee bijdragen aan de wens van bewoners en het leefbaar houden van de wijk.</p> <p>Graag zien wij dus aanpassingen en betere onderbouwingen van de voorlopige plannen op bovenstaande punten.</p>	<p>Voor bouwdeel E (geen onderdeel van deze bouwvelop) heeft gemeente in 2014 al een bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid vastgesteld waarin het parkeerterrein is aangewezen voor woningbouw. Met dat bestemmingsplan heeft de gemeente dit terrein bestemd voor woningbouw.</p>
9.11	<p>De toegang tot de voorgestelde parkeergarage voor bouwdeel D zit aan het einde van de Huurweerstraat. Nieuwe bewoners zouden met de huidige routing door de Huurweerstraat moeten rijden om toegang tot de garage te krijgen. Sinds auto's de wijk niet meer mogen verlaten via de Zilvergeldstraat en dan naar de Stroomstraat, komt het verkeer van de omliggende straten via de Huurweerstraat. We merken hierdoor in de straat nu al een forse toename van verkeersbewegingen. Wanneer er aan het einde van de straat ook nog de toegang komt tot de parkeergarage van bouwdeel D, dan zal het verkeer door de eenrichting in de straat verder toenemen. Met veel jonge en spelende kinderen in de straat, is dit zeer onwenselijk.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.12	<p>Ook zorgt een verdere toename van verkeer voor meer geluids-overlast en verslechterende luchtkwaliteit. Omdat Utrecht vrijwel overal de grenswaarden voor schone lucht worden overschreden, is het extra van belang de verkeersbewegingen door woongebieden tot een absoluut minimum te beperken. Dat het huidige plan niet in betekenende mate zou bijdragen aan extra overlast, wordt nergens toegelicht (p. 19 bouwenvelop). Naast bouwverkeer zal een toename van verkeer volgens ons zeker het geval zijn. In ieder geval moet beter onderzocht worden wat de plannen op het gebied van veiligheid, luchtkwaliteit, geluidsoverlast en overige aspecten van leefbaarheid concreet voor de Huurweerstraat en het overige deel van de wijk betekenen. De tekst in de bouwenvelop is simpelweg te summier om als degelijke</p>	<p>Zie beantwoording 9.11 Daaruit volgt dat er voor lucht en geluid ook geen noemenswaardige wijzigingen optreden. Het bouwverkeer zal wellicht een tijdelijke wijziging in luchtkwaliteit geven.</p>
9.13	<p>Als de plannen voor een parkeergarage bij bouwdeel D tóch gehandhaafd blijven, dan willen we als absoluut minimum aanpassingen in de verkeersrichting of een herziening in de locatie voor de toegang tot parkeergarage D, zodat het verkeer niet via de hele Huurweerstraat hoeft te rijden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ondergrondse parkeergarage onder het nieuwe bouwdeel D, of een onderdoorgang op die locatie zodat het verkeer via het laatste stuk van de Tuinbouwstraat (tussen de twee kruispunten) de parkeerplaatsen kan bereiken. Ideeën over hoe het beter kan zijn er te over in de straat/ wijk.</p>	<p>De entree van de parkeervoorziening van deel D blijft in de nieuwe situatie gebruikt worden.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.14	<p>Zoals in de bouwenvelop staat, zijn zowel gebouw B als C monumentale panden. Om deze te behouden lijkt het ons juridisch niet mogelijk om gebouwdeel C aan de achterzijde op te hogen. In de informatieavond is deze verhoging ook vrijwel niet besproken. Er staat in het verslag: "Bouwdeel B wordt ingevuld met een hotel en openbare horeca,(...). Samen met bouwdeel C blijft dit gebouw in essentie ongewijzigd aan de buitenzijde, gezien de monumentale status." (verslag bewonersavond). In essentie ongewijzigd is niet hetzelfde als zijvleugels ophogen met bijgebouwen van 3 meter. Het is daardoor voor bewoners onduidelijk wat nu precies de plannen zijn met bouwdeel C. Indien er door de ophoging de mogelijkheid komt voor dakterrassen op de vleugels van C, dan zal de leefbaarheid voor de laatste huizen in de Huurweerstraat afnemen doordat het geluid gaat weerkaatsen tussen de hoge gebouwen van D, C en B.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Monumentale waarde pand beschermen</p>
9.15	<p>Door de karakteristieke uitstraling van B en C is het aanpassen van deze bouwdelen sowieso geen goed idee omdat een ingreep het straatbeeld wezenlijk verandert. Wezenlijke veranderingen zijn in een gebied waar een beheersverordening van kracht is - die korthedshalve alles wil houden zoals het is - niet toelaatbaar en onwenselijk. Ook zaken als cultuurhistorisch erfgoed van de omgeving, mogelijke archeologische vondsten en dergelijke zullen naast het behoud van het straatbeeld/wijkbeeld - waar de gemeente Utrecht erg aan hecht - in het achterhoofd gehouden moeten worden, alvorens de definitieve bouwenvelop aan het college en de raad van Utrecht worden voorgelegd. De summiere verwijzing in de bouwenvelop lijkt ons in dat licht onvoldoende.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p> <p>We weten behoorlijk goed waar in Utrecht kans is op archeologische vondsten. Dat is allemaal in kaart gezet. Daar wordt rekening mee gehouden en dat ziet u terug in de bouwenvelop. In de deelplannen ABC wordt de grond niet geroerd, behalve om de binnentuin in te richten.</p> <p>Voor de ondergrondse parkeergarage van deel D worden de archeologische richtlijnen aangehouden voor dat deel van de parkeergarage waar de grond geroerd wordt.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.16	<p>Zoals eerder aangestipt beoogt de beheersverordening in Pijlsweerd geen veranderingen in de bestaande situatie te brengen. Op pagina 6 van de bouwvelop staat dat de herbestemming van de panden niet geheel past, binnen de mogelijkheden die de beheersverordening biedt. Geheel niet, zou een beter gekozen frase zijn. Binnen de beheersverordening lijkt elke afwijking ons niet voor de hand liggen en per definitie een majeure wijziging. Gezien de krapte op de woningmarkt, begrijpen wij dat er voor woningen een dergelijke afwijking van bestemming voor de hand ligt. Een afwijking om hotel en short stay mogelijk te maken in wijk waar een strenge beheersverordening geldt en die voornamelijk dient als kleine volkswijk is niet gepast en niet wenselijk. Ook qua ruimtelijke ordening zijn er veel zaken die tegen de beheersverordening ingaan: bouwdeel D wordt ongeveer 2 keer zo groot qua oppervlakte én veel hoger, bouwdeel C wordt verhoogd ondanks monumentale status en er wordt een parkeergarage opgevoerd. Uit de bouwvelop wordt echter van een groot aantal plannen niet concreet gemaakt wat de details zijn. Zo mist het plan en ontwerp van de verhoging aan bouwdeel C, van bouwdeel D is niet te zien of de stijl aansluit bij de omliggende gebouwen, van de parkeergarage is het onduidelijk hoe deze gesitueerd wordt, hoe hoog die wordt, hoe de aanrijroutes zijn et cetera. Omdat onvoldoende duidelijk is wat nu precies het plan is qua bouw, afmetingen, hoogtes e.d. zouden wij graag meer informatie ontvangen (zie 8 hieronder).</p>	<p>De beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk en Tuindorp Oost e.o.' staat naast het bestaande gebruik (kantoorfunctie) ook de functies maatschappelijke voorzieningen, kantoor en wonen toe. Dit betekent dat de woonfunctie op grond van de beheersverordening is toegestaan. Het plan omvat zowel woningen als een hotel, horeca en short stay functie. Een groot deel van de woningen valt binnen de categorie betaalbare woningen, waaraan grote behoefte is.</p> <p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Short stay</p> <p>Er is in Utrecht behoefte aan hotelkamers met een bijzondere invulling. Daaraan voldoen de hotelkamers die worden gerealiseerd.</p> <p>Een bouwvelop laat de grote lijnen van een plan zien. Pas voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt door de initiatiefnemer het plan tot in detail uitgewerkt. Hierop kan ten tijde van de ter inzage ligging van de aanvraag van omgevingsvergunning op gereageerd worden.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.17a	<p>Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het tijdelijke terras van LOU in 2018 zijn veel bezwaren geuit. Naast zorgen over (geluids)overlast werd ook de vrees geuit dat het verlenen van de vergunning een precedent zou scheppen voor de toekomstige bestemming van het pand. Het verlenen van deze vergunning is toen door de Gemeente Utrecht mede gemotiveerd door te wijzen op de tijdelijke aard ervan: 'Het terras dat van beperkte omvang is en zoals dat voor een beperkte tijd is aangevraagd, achten wij planologisch-juridisch aanvaardbaar voor een tijdelijke periode.' (brief 'Beslissing op bezwaarschrift', 31 december 2018, kenmerk 5551389 en 5553401, bijlage p. 4/5). In de huidige plannen wordt er nu echter al gesproken over een permanent terras.</p>	
9.17b	<p>Het terras van de horeca is ingesloten tussen de gebouwen aan de Oudenoord, Huurweerstraat en Stroomstraat. Dit fungeert als een klankkast waardoor het geluid van het terras heel goed kan horen in de omliggende straten. Ons inziens zou eerst een geluidsmeting (inclusief aspecten zoals gevelreflectie) moeten worden uitgevoerd om te bezien of een terras überhaupt wel mogelijk zou moeten zijn. Het café heeft nu een tijdelijke vergunning om hun locatie uit te baten, en heeft openingstijden tot uiterlijk 18.00 uur. Bij het intekenen van een café met terras zou nu al rekening gehouden moeten worden met de voorschriften rond geluidsniveaus, die bij een dergelijke vergunning horen in plaats van te wachten tot de omgevingsvergunning.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding'paragraaf Hotel, horeca en Terras</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.17c	<p>Om de leefbaarheid in de omliggende straten te kunnen garanderen zou het terras - als dat ondanks alle bezwaren die daaraan kleven permanent mogelijk wordt gemaakt - na 18.00 niet meer in gebruik moeten zijn. Zo komt er wel meer levendigheid in de buurt maar behouden we de leefbaarheid voor bewoners. Daarnaast zorgt de glazen gevel van de horeca ervoor dat zelfs bij een kleine bezetting binnen, het geluid al goed hoorbaar is in de achtertuinen. Daarbij staat in het voorjaar de zon in de middag al vroeg op de ramen en wordt het in het pand erg warm waardoor de ramen begrijpelijk open worden gezet, maar de geluidsoverlast als snel hoorbaar is en zeker vanaf de vroege avond ervaren kan worden als hinderlijk door de bewoners</p>	
9.18	<p>Omdat de huizen achter de Oudenoord vrij oud zijn kunnen bouw en sloopwerkzaamheden gemakkelijk leiden tot schade aan de woningen. Voordat er begonnen wordt met de bouw willen we een (bouwkundige) nulmeting hebben voor de omliggende woningen, zodat er bij eventuele schade makkelijker gekeken kan worden naar een oplossing en bewoners niet van het kastje naar de muur worden gestuurd om te bewijzen dat schade ontstaan is door de bouw en sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van die nulmeting zou een ruime marge qua afstand gehanteerd moeten worden.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast- en schade</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
9.19	<p>Graag ontvangen wij van de betrokken bestuursorganen alle aan de bouwvelop Oudenoord 330-370 ten grondslag liggende informatie, waarbij in ieder geval de in de bouwvelop genoemde onderzoeken, aan de beslissingen ten grondslag liggende correspondentie tussen gemeente, BPD en andere actoren, alle overige correspondentie voor zover die betrekking heeft op de locatie en de herontwikkeling daarvan, onder andere voor zover het het volledige traject van samenwerken tussen gemeente en BPD betreft, evenals de overige stukken en correspondentie die aan Hoofdstuk 7 van de Bouwvelop ten grondslag liggen. Ook ontvangen wij graag alle verslagen van gesprekken tussen bovengenoemde partijen. Dit omdat de gemeente, ook blijkens de bouwvelop, nauw betrokken is geweest bij de totstandkoming van de plannen en het voor ons onvoldoende inzichtelijk is hoe en in hoeverre de gemeente heeft meegedacht en als dat het geval is in welke mate er al sprake kan zijn van vooringenomenheid of een fait accompli. Mocht dit verzoek niet automatisch bij de gemeente terechtkomen dan vragen wij u vriendelijk om dit verzoek indien mogelijk aan de gemeente door te geleiden.</p>	<p>Dit WOB verzoek is in behandeling genomen en krijgt uitvoering.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
10		
10.1	<p>In alinea 2.5 wordt gerefereerd naar verkeer en parkeren. De zin "Op het terrein van bouwdeel E liggen momenteel private parkeerplaatsen die gebruikt worden door de gebruikers van Oudenoord 330-370". Naar mijn weten betreft dit een parkeergelegenheid van ParkBee. Zij bieden 50 parkeerplaatsen met een goedkoper parkeertarief dan een volledige dag inclusief bewonerskorting. Volgens de parkeerplattegrond van de Gemeente Utrecht zitten we hier precies op de grens van parkeerzone B1 en A2. In het meest optimistische scenario (parkeerzone B1 inclusief bewonerskorting), is parkeren aan de stroomstraat nog 3,42 euro goedkoper per dag. Als bewoner uit de buurt kan ik van ervaring spreken dat deze parkeerplaats niet alleen door gebruikers van 330- 370 gebruikt wordt. Sterker nog, dat betreft voornamelijk forenzen in de pre-corona periode en bewoners in de buurt zonder 2e parkeervergunning.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p>
10.2	<p>Ten tweede wordt er in alinea 3.3 toegelicht dat nieuwe bewoners, conform gemeentelijk beleid, niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor straatparkeren in de buurt. (Vraag 2) Hoe wordt voorkomen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt? Bewoners in het oude ROC pand parkeren ook veelvuldig in de buurt. Het vermoeden in de buurt heerst dat het gemeentelijk beleid niet goed geïmplementeerd is en dat er nog met regelmaat bewoners een parkeervergunning verleend krijgen die geen noodzaak hebben tot een parkeervergunning voor straatparkeren.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren.</p> <p>Bij de herontwikkeling van het oude ROC pand is het destijds mogelijk gemaakt in de procedure om bewoners een parkeervergunning te verlenen. Bij de herontwikkeling van Oudenoord 330 – 370 is dit niet het geval.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
10.3	<p>In de bouwvelop, alinea 2.6 en 2.8, wordt gesproken over het stenig aanzien van de Oudenoord. Ik vraag mij af in hoeverre onderzocht is of deze situatie ook verbeterd kan worden met het nieuwe gebruik van deze locatie. De aansluiting tussen het pand en de stoep is abrupt en een hitteval in de zomerperiode. Echter, naast het toevoegen van entrees aan de Oudenoord zie ik geen getroffen maatregelen die dit significant zullen verbeteren. (Vraag 3) Wat is uw visie hierop?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – vergroening Oudenoord.</p>
10.4	<p>In hoofdstuk 3.1 wordt toegelicht dat met Oudenoord 330-370 een beroep gedaan wordt op de uitzonderingsregel van het Hotelbeleid van de gemeente. Immers, 'de stad heeft besloten geen extra hotels meer toe te staan, tenzij'. Als vierde criteria wordt de duurzaamheid toegelicht.</p> <p>Er staat expliciet geschreven dat het concept bij voorkeur alternatief wendbaar is (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen).</p> <p>(Vraag 4) Is het toezeggen van een intentie voldoende om als criterium te gelden voor deze uitzondering?</p>	<p>Bij de vaststelling van het beleid "Tijdelijk Verblijf (short Stay) en bijstelling hotels is een tijdelijke pas op plaats afgekondigd voor nieuwe hotelontwikkelingen. Aangegeven is dat de lopende projecten (de planvoorraad) nog afgemaakt wordt. Deze ontwikkeling staat in de planvoorraad voor 19 kamers. Omdat het meer dan 19 kamers betreft is er ook getoetst aan de nieuwe criteria. Op basis van het aangeleverde businessplan hebben wij beoordeeld dat het initiatief voldoet aan deze criteria.</p>
10.5	<p>(Vraag 5) Wat als de definitieve inrichting tóch niet alternatief wendbaar is?</p>	<p>Het concept is ook alternatief aanwendbaar als kantoor (huidige functie). Wonen is als voorbeeld genoemd in de tekst, maar niet als eis.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
10.6	<p>Verder wordt er toegelicht dat het initiatief bij draagt aan de duurzame verstedelijking van de stad, maar dat heeft betrekking op het gehele bouwplan. Alleen bouwdelen B en C zullen de bestemming Hotel en Short-stay krijgen.</p> <p>(Vraag 6) In hoeverre is juist op deze twee bouwdelen de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen' van toepassing?</p>	<p>Het duurzaamheids criterium is als volgt omschreven: 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 ook bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energieneutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)-ontwikkelen van het gebouw. Duurzaamheid kan dus op verschillende manieren worden ingevuld. Wij hebben het initiatief op sociaal ondernemerschap, en duurzame verstedelijking voldoende beoordeeld.</p>
10.7	<p>(Vraag 7) En is het gehele bouwplan dan nog wel geschikt als uitzondering op het gemeente beleid omtrent Hotelbeleid?</p>	<p>Zie beantwoording van 10.4</p>
10.8	<p>In hoofdstuk 3.2 wordt toegelicht dat de bouwmassa en van de bestaande panden uit gaan van een respectvolle benadering van de oorspronkelijke bouwmassa en architectuur. Tijdens de online sessie waarin het bouwplan werd toegelicht, werd toegelicht dat het aanzicht vanaf de David van Mollemstraat op de ROC dé ruimtelijke visie van de architect was. Nu komt bouwdeel D erbij.</p> <p>(Vraag 8) Kunt u de visie van de architect delen?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Stedenbouwkundige opzet</p>
10.9	<p>(Vraag 9) En kunt u expliciet toelichten hoe de renovatie respectvol omgaat met de oorspronkelijke architectuur, dan wel ten goede komt?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Stedenbouwkundige opzet</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
10.10	<p>Op de actuele kaart hieronder is duidelijk te zien dat de bouwmas- sa's aan weersijden van het ROC gebouw nu al buitenproportioneel uit verhouding zijn gegroeid. Naar mijn weten was de stijl vergelijk- baar bedoeld als het einde van de Oudenoord straat, zie de oude foto hieronder. Dáár is nu een appartementencomplex op de plaats van de kerk gekomen en is het oorspronkelijke aanzicht van de wijk volledig komen te vervallen.</p> <p>(Vraag 10) Bent u het met mij eens dat de hoogte en het formaat van bouwdeel D het aanzicht en architectuur ten nadele komt van de algehele visie achter de architectuur?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet - architectuur, bouwstijl, bakstenen.</p>
10.11	<p>Wat wordt de hoogte van bouwdeel D? Deze is verder niet terug te vinden in de stukken.</p>	<p>Op pagina 9 in de bouwvelop is op de uitgangspuntenkaart het toegestane bouwhoogte aangegeven.</p>
10.13	<p>De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1945 – 1950. Veel woningen vertonen scheuren in het voegwerk, of zijn duidelijk re- centelijk gerepareerd. Volgens de bouwkundig expert die voor onze woning de bouwkundige keuring heeft uitgevoerd, zijn de trillingen van verkeer de grootste veroorzaker van het langzaam degraderen van voegwerk/bouwkundige kwaliteit van de woning. Bestelbusjes doen ons huis al voelbaar trillen. Laat staan al het benodigde zware bouwverkeer voor de Herontwikkeling Oudenoord 330-370. Ik heb daar enkele vragen over (zie volgende pagina). Vraag 13) Welke mi- tigerende maatregelen worden getroffen om schade aan woningen en buurt te minimaliseren tijdens de bouwfase?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast – en schade.</p>
10.14	<p>(Vraag 14) Wordt de staat van de gevel/voegwerk door een onaf- hankelijke partij vóór aanvang van de werkzaamheden opgenomen, zodat eventuele ontstane schade hersteld wordt door de ontwikke- laar?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast – en schade.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
10.15	<p>Vraag 15) Zijn er mogelijkheden om het bouwverkeer te doen inrijden op de lokatie rechtstreeks vanaf de Oudenoord, zodat er geen rondje om het ROC gereden hoeft te worden door het bouwverkeer?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast – en schade.</p>
11		
11.1a	<p>Tijdens de presentatie hebben wij van bouwdeel D: Appartementen en eengezinswoningen enkele impressie tekeningen gezien. Impressies zijn in een hoge helderheid ingetekend waardoor deze naar mijn idee ver van de werkelijkheid staan en een verkeerd beeld geven. De gebouwen vallen door hun lichte kleur weg tegen de lucht op de achtergrond. Als je goed kijkt naar de contouren van het de impressies en vergelijkt met die van de contouren van het huidige gebouwen dan valt op dat het nieuwe te bouwen bouwdeel C zeer dominant en verstorend staatbeeld zal geven.</p> <p>Bestaande situatie Het huidige gebouw gaat op de rooilijn (Oudenoord), vanaf het maaiveld met driebouwlagen ophoog en komt daarmee gelijk met de gootlijn van bouwdeel C. De eerste bouwlaag is hierbij iets hoger vanwege de kelderruimte die deels boven het maaiveld uitkomt. Het bestaande gebouw heeft nog een 4e bouwlaag welke terug liggend is ten opzicht van de opgaande gevel en tot slot is er nog een kleine dakopbouw die een 5e bouwlaag vormt. Het resultaat van de huidige contouren is dat de 4e en 5e bouwlaag nauwelijks waarneembaar zijn vanaf de straat. Daarnaast is deze meer in harmonie met contouren van bouwdeel C met het zadeldak.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Stedenbouwkundige opzet</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
11.1b	<p>Ingediende impressie</p> <p>De ingediende impressie laat op de rooilijn (Oudenoord), vanaf het maaiveld een gevel zien bestaande uit 5 bouwlagen. Ook hier is de eerste bouwlaag iets hoger vanwege de kelderruimte die deels boven het maaiveld uitkomt. Bij de aansluiting op bouwdeel C en op de hoek (Oudenoord en Tuinbouwstraat) is er bij een beperkt deel van gevel, pas bij de 5e bouwlaag een sprong van de gevel naar binnen. Het resultaat van deze contouren is dat de gehele 4e en grotendeels de 5e bouwlaag duidelijk waarneembaar zijn van de straat. Gevolg is dat de deze gevel een zeer dominant en verstorend staatbeeld zal geven welke niet in lijn is met het bestaande gebouw en haar omliggende bebouwing. Het staatbeeld zal in werkelijkheid nog meer verstorend zijn wanneer er voor een donkere gevel (bijvoorbeeld een rode baksteen) gekozen worden. De gevel met het haar hoogte van 5 bouwlagen zal als het ware over je heen vallen gezien vanaf de straat.</p> <p>In de bijlagen: "Impressies vs. huidige situatie" heb ik enkele afbeeldingen toegevoegd die dit verhaal ondersteunen.</p>	

Reactienr	Vraag	Antwoord
11.1c	<p>Mijn aanbeveling is om dit bouwdeel meer in lijn met de contouren van het bestaande gebouw en bouwdeel C te ontwikkelen door vanuit de rooilijn maximaal 3 bouwlagen tot een hoogte gelijk aan de goothoogte van bouwdeel C. Een eventuele 4e en 5e bouwlaag is mogelijk wanneer deze dusdanig terug liggend zijn zodat deze in lijn zijn met de contouren van het zadeldak van bouwdeel C en nauwelijks waarneembaar zijn vanaf staathniveau.</p> <p>Graag zie ik uw reactie tegemoet in hoeverre aanbeveling kan overnemen ten aanzien van het gevelbeeld (aantal bouwlagen en contouren)</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – architectuur, bouwstijl, bakstenen.</p>
11.2	<p>Tot slot zou ik graag zien dat de Gemeente de ontwikkelaar richtlijnen meegeeft over het beeldplan: kleur- en materiaal gebruik waardoor de harmonie en aansluiting van bouwdeel D op de bestaande bebouwing/omgeving geborgd zijn.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – architectuur, bouwstijl, bakstenen.</p>
12		
12.1	<p>Op onderstaande afbeelding staan een zevental bomen (de groene stipjes) naast bouwdeel D en C. De oudste bomen die hier staan zijn meer dan 60 jaar oud. Wij wensen dat deze bomen niet worden weggehaald bij de verbouwingen, iets wat in lijn is met de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor iedereen.</p> <p>In de bouwvelop staat hier niets concreets over genoemd, alleen onderstaande alinea kunnen wij hierover terugvinden. “Er geldt een inspanningsplicht voor de handhaving van bestaande bomen”</p> <p>Vraag: Blijven de bestaande bomen gehandhaafd?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet - vergroening Oudenoord</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
12.2	<p>Vraag: Hoeveel m2 groen dak wordt er gerealiseerd en hoeveel zonnepanelen worden aangebracht op de panden bij het maximaal benutten van het dakoppervlak?</p>	<p>Er is een verschil tussen maximaal benut en volledig benut. Het is aan ontwikkelaar om hier invulling aan te geven, binnen de kaders die in de bouwvelop zijn gegeven.</p>
12.3	<p>In onderstaand geel gearceerde punten wordt verwezen naar "een heldere overgang tussen de bouwmassa aan de Oudenoord en de tuinbouwstraat" en "De gebouwen hebben samenhang in architectuur". Onze interpretatie hiervan is dat het nieuw te bouwen deel, horende bij bouwdeel D, een uiterlijk krijgt wat past bij het straatbeeld van de tuinbouwstraat alsmede de andere omliggende straten. Dit betekent dat er rode of bruine bakstenen worden gebruikt voor de gevel.</p>	
12.4	<p>Naar verwachting zal veel bouwverkeer voor de nieuwbouw van bouwdeel D via Oudenoord, Warmoesstraat, Polderstraat, Balkstraat naar de Tuinbouwstraat rijden. Voor het realiseren van de constructie van dit nieuw te bouwen deel van bouwdeel D moeten er mogelijk, zoals gezegd, heiwerkzaamheden plaatsvinden. Aangezien dit bouwdeel zich dicht bij ons huis op Plankstraat 21 bevindt vrezen wij schade aan ons huis uit 1946. Wij wensen daarom dat er een door een onafhankelijke partij een nulmeting uitgevoerd gaat worden om de huidige staat van ons huis te vast te stellen. Indien er door de werkzaamheden schade ontstaat, kan er geen twijfel ontstaan over of deze schade al voor de bouwwerkzaamheden aanwezig was.</p> <p>Vraag: Wordt er een nulmeting uitgevoerd vóór aanvang van de werkzaamheden door een onafhankelijke partij, gefaciliteerd door de BPD?</p> <p>Vraag: Wordt er ook een meting uitgevoerd ná het afronden van de werkzaamheden door een onafhankelijke partij, om eventuele schade te bepalen, gefaciliteerd door de BPD?</p>	<p>Er is een verschil tussen maximaal benut en volledig benut. Het is aan ontwikkelaar om hier invulling aan te geven, binnen de kaders die in de bouwvelop zijn gegeven.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
12.5	<p>Gezien het huidige eenrichtingsverkeer zal naar verwachting veel bouwverkeer voor bouwdeel D de route: Oudenoord, Warmoesstraat, Polderstraat, Balkstraat, Tuinbouwstraat afleggen. Deze route bevat krappe bochten via smalle straten en met auto's in de Warmoesstraat en Balkstraat aan één zijde en overig fietsend of wandelend verkeer aan de andere kant. Wij vragen u of het mogelijk is dat het bouwverkeer rechtstreeks vanaf de Oudenoord de Tuinbouwstraat op kan rijden. Op dit moment staat er een groen perk naast de kruising wat gemotoriseerd verkeer er van weerhoudt de Tuinbouwstraat in te rijden. Door dit groenperk tijdelijk op te heffen, kan veel schade voorkomen worden.</p> <p>Vraag: Wat zijn de mogelijkheden om het bouwverkeer zo min mogelijk door de wijk te laten rijden?</p>	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast en – schade.

Reactienr	Vraag	Antwoord
13		
13.1	<p>Uit de schetsen zoals gepresenteerd op de informatieavond is niet duidelijk geworden of de nieuwbouw zal aansluiten op de bouwstijlen zoals die in de buurt zichtbaar zijn. We vragen om rekening te houden met de bouwstijlen in de buurt. Hier is ons verzoek om een stijl te kiezen die past bij de bouwperiode van de omringende panden (Balkstraat, Tuinbouwstraat, het gemeentelijk monument Oudenoord 390). Concreet willen we in ieder geval vragen voor het gebruik van een kleur en vorm baksteen die reeds in het genoemde straatbeeld aanwezig is. De omringende panden hebben bruine of rode bakstenen. Gele of grijze bakstenen passen niet bij de bouwstijlen in de buurt. Muren van beton, hout, metaal, pleisterwerk of kunststof zijn niet in het bestaande straatbeeld aanwezig en passen niet in het straatbeeld. Ter inspiratie; de woningen met rode of bruine bakstenen van project Zijdebalen, bijvoorbeeld in de Jongeneelstraat, hebben een mooie bouwstijl die goed in de buurt zou passen. Op de schets lijkt er nu een massieve wand aan woningen de hoek om te komen. Daarbij sluit het wel aan bij het pand op de Oudenoord, maar niet bij de woningen en panden in de Tuinbouwstraat. Wij zouden daar graag een minder heftige overgang willen zien en de voortzetting van de bouwstijl van de straat.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet - architectuur, bouwstijl, bakstenen.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
13.2	<p>a. Bomen We zouden graag zien dat de drie grote bomen op de tuinbouwstraat aangrenzend aan bouwdeel D behouden blijven. Deze drie bomen zijn de hoogste in de nabije omgeving en daarmee bepalend voor het straatbeeld. Deze vervangen door nieuwe (en dus jongere) bomen zou een groot gemis zijn voor het straatbeeld en groen in de wijk. Een "inspanningsverplichting voor het behoud" voelt voor ons als beperkt, gezien de leeftijd en het formaat van de bomen, en hun rol in het beeld van de straat. Zeker als de woningen, zoals nu te zien in de schets, met hun ramen direct aan de straat komen met een smalle stoep. Dan is het ook voor die bewoners prettig om al stevige bomen voor hun deur te hebben om een extra gevoel van privacy te krijgen.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – vergroening Oudenoord.</p>
13.3	<p>b. Geveltuinen en boomspiegels Door de bewoners van de Tuinbouwstraat is de afgelopen jaren hard gewerkt aan meer vergroening in de straat. Er zijn geveltuinen gekomen en grotere plantebakken die door de bewoners zelf onderhouden worden. Het zou mooi zijn als deze ambitie voor de deur van Bouwdeel D wordt doorgezet: dus ook hier geveltuinen en verbeterde boomspiegels.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – vergroening Oudenoord.</p> <p>We omarmen uw suggestie voor geveltuintjes voorlangs bouwdeel D, maar het is aan de toekomstige bewoners dit te realiseren. Wij hopen dat u als burens dit goede idee wellicht met elkaar wilt bespreken en initiëren.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
13.4	<p>a. Scheuren In de informatieavond is gesproken over mogelijk heien tijdens de bouw van bouwdeel D, daarnaast verwachten we trillingen door (zwaar) bouwverkeer en mogelijk plaatsen van damwanden of soortgelijke constructies voor de parkeergarage. Dit alles zal gebeuren op geringe afstand van woningen (zoals de onze op de tuinbouwstraat 22). Gezien veel woningen in de buurt in de periode 1939-1950 gebouwd zijn, vrezen wij schade als gevolg van deze trillingen. Het lijkt ons fair als de bouwer een nulmeting laat uitvoeren van de staat van de (dichtstbijzijnde) huizen. Op die manier wordt vastgelegd wat de staat van de woning is om te voorkomen dat er een (langdurig) conflict ontstaat over of schade al dan niet veroorzaakt is door de werkzaamheden. We zouden graag zien dat nulmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke expert, bijvoorbeeld aan te wijzen door de gemeente Utrecht of de Vereniging Eigen Huis.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast en – schade.</p>
13.5	<p>b. Muizen en ratten Door de bouwwerkzaamheden zullen er ongetwijfeld muizen en ratten kolonies op drift raken. Wij zouden graag willen weten wat de ontwikkelaars gaan doen om een plaag in de buurt te voorkomen. Hierbij kan wellicht worden samengewerkt met Mitros die ook van plan is om grootschalige renovaties in de Huurweerstraat, Zilvergeldstraat en Tuinbouwstraat uit te voeren de komende tijd.</p>	<p>De initiatiefnemer zegt toe, dat zij er bij hun werkzaamheden op zullen letten of zij ongedierte tegenkomen. Zo ja, dan zullen zij hun best doen dit binnen het gebouw of op het eigen terrein op te lossen.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
13.6	<p>In de presentatie is naar voren gekomen dat omwonenden/buurtgenoten betrokken zijn geweest bij het maken van de plannen. Wij zouden graag iets meer inzicht willen hebben in dit proces: hoeveel en welke bewoners (uit welke straten) waren hierbij betrokken en op welk niveau hebben zij mee mogen participeren? En is er ook tijdens de bouw sprake van een mogelijke klankbordgroep waarmee de bouwer de communicatie met de buurt garandeert waardoor er een kort lijntje ontstaat? Wellicht is het een idee om een per omliggende straat iemand als aanspreekpunt uit te nodigen?</p>	<p>In de bouwvelop wordt verwezen naar de invulling van de participatie. Wij zullen dit meegeven aan BPD met het verzoek dit ook aan hun aannemer door te geven.</p>
14	<p>In alinea 2.5 wordt gerefereerd aan verkeer en parkeren. De zin "Op het terrein van bouwdeel E liggen momenteel private parkeerplaatsen die gebruikt worden door de gebruikers van Oudenoord 330-370". Dit is echter niet correct. Dit is een parkeergelegenheid van ParkBee. Zij bieden 50 parkeerplaatsen met een goedkoper parkeertarief dan een volledige dag inclusief bewonerskorting. Volgens de parkeerplattegrond van de Gemeente Utrecht zitten we hier precies op de grens van parkeerzone B1 en A2. In het meest optimistische scenario (parkeerzone B1 inclusief bewonerskorting), is parkeren aan de Stroomstraat nog steeds veel goedkoper. Als bewoner uit de buurt kan ik van ervaring spreken dat deze parkeerplaats niet alleen door gebruikers van 330- 370 gebruikt wordt. Sterker nog, dat betreft mensen die werkzaam zijn in omliggende kantoren, forenzen die gebruik maken van de hoge kortingen (en straks wellicht van de korting van zone B1), bezoekers van bewoners en bewoners in de buurt zonder 2e parkeervergunning die hun tweede auto voor maximaal € 12,- per dag goedkoop kunnen parkeren.</p> <p>Vraag 1: Waar is de argumentatie dat een parkeerdrukmeting niet van toepassing zou zijn gebaseerd? Is rekening gehouden met bovenstaande bij het maken van de aanname dat de parkeerdruk niet van toepassing is?</p>	<p>Er heeft wel een parkeerdrukmeting plaatsgevonden.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
14.2	Vraag 2: Hoe gaat de gemeente garanderen dat de parkeerdruk niet verhoogd wordt?	Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er ruimte is voor de nieuwe ontwikkeling.
14.3	Ten tweede wordt er in alinea 3.3 toegelicht dat nieuwe bewoners, conform gemeentelijk beleid, niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor straatparkeren in de buurt. Vraag 3: Hoe gaat voorkomen worden dat dit ook daadwerkelijk gebeurt? Bewoners in het oude ROC pand parkeren ook veelvuldig in de buurt op straat.	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren. Bij de herontwikkeling van het oude ROC pand is het destijds mogelijk gemaakt in de procedure om bewoners een parkeervergunning te verlenen. Bij de herontwikkeling van Oudenoord 330 – 370 is dit niet het geval.
14.4	Het vermoeden in de buurt heerst dat het gemeentelijk beleid niet goed geïmplementeerd is en dat er nog met regelmaat bewoners een parkeervergunning verleend krijgen die geen noodzaak hebben tot een parkeervergunning voor straatparkeren. Vraag 4: Kan de gemeente garanderen dat er echt geen bewoners een parkeervergunning meer verleend krijgen? En hoe wordt dit geïmplementeerd en gemonitord?	Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf verkeer en parkeren. Het vigerende beleid voorziet niet in parkeervergunningen.

Reactienr	Vraag	Antwoord
14.5	<p>Tijdens de informatieavond is gesproken over mogelijk heien tijdens de bouw van bouwdeel D, daarnaast verwachten we trillingen door (zwaar) bouwverkeer en mogelijk plaatsen van damwanden of soortgelijke constructies voor de parkeergarage. Dit alles zal gebeuren op geringe afstand van omliggende woningen. Gezien veel woningen in de buurt in de periode 1939-1950 gebouwd zijn, vrezen wij schade als gevolg van deze trillingen. Het lijkt ons fair als de bouwer een nulmeting laat uitvoeren van de staat van de omliggende huizen. Op die manier wordt vastgelegd wat de staat van de woning is om te voorkomen dat er een (langdurig) conflict ontstaat over of schade al dan niet veroorzaakt is door de werkzaamheden. We zouden graag zien dat nulmeting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke expert, bijvoorbeeld aan te wijzen door de gemeente Utrecht of de Vereniging Eigen Huis.</p> <p>Vraag 5: Wordt er een nulmeting uitgevoerd of wordt een nulmeting door de gemeente vergoed?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast en – schade.</p>
14.6	<p>Vraag 6: Indien vraag 5 met nee beantwoord wordt: hoe gaat de gemeente om met achteraf gemelde schade?</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf bouwoverlast en – schade.</p>
15		
15.1	<p>Via deze weg wil ik het college graag uitnodigen om met de directe omwonende eens langs te komen bij Oudenoord 330 en in gesprek te gaan om zo van hun te horen wat zij er nou van vinden. Het zou u misschien verbazen hoe anders de omwonende reageren dan dat er nu opgetekend staat in het rapport van BPD.</p>	

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.2	<p>Hierbij wil ik eerst reageren op het stuk: Oudenoord 330-370 Bouwvelop, concept Maart 2021. Een bijdragen leveren aan de opgave; 'Gezond stedelijk leven voor iedereen'. Is dit uitgangspunt wel meegenomen bij de ontwikkeling van deze panden 330-370? De directe omgeving heeft dit gevoel niet</p> <p>Er moet van de beheersverordening afgeweken worden om voor de bestaande gebouwen de mogelijkheid te creëren dat er ook hotelfuncties in kunnen komen. Is dat we overwogen gebeurd.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf de betrouwbaarheid van onderzoeken die worden gedaan door een initiatiefnemer.</p>
15.3	<p>Wordt erkend dat het plangebied stenig en verhard en weinig verkoeling, groen en waterretentie biedt. In het nieuwe ontwerp komt hier geen verbetering in. De Oudenoord en Tuinbouwstraat blijft hard en stenig. Bouwdeel D minder weids en veel meer steen. Deze invulling draagt ook niet bij op de verbetering van het rijgedrag dat nu vertoond wordt op de Oudenoord. Daar zijn al vele klachten over en zijn vele ongelukken al geschiedt. Het zou goed zijn als elke mogelijkheid tot ander rij-gedrag wordt aangegrepen door de gemeente (nu het college) om verbetering te bewerkstelligen. Ook de gevels van gebouwen beïnvloeden de sfeer van de straat en het rijgedrag. Alleen de achtertuinen vergroenen, al staat er geschieden dat de gezamenlijke binnen tuinen niet veel veranderen ten opzichte van nu. Die paar klinkers die men eruit gaat halen staat niet in verhouding tot de hoeveelheid woningen en bewoners die er geraamd zijn in deze panden. Laat staan dat je van vergroening kunt spreken.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf stedenbouwkundige opzet – vergroening Oudenoord.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.4	NHG-grens ligt in 2021 op 344.500,- euro. Dat houdt in bij woningen tot de aangegeven 55m2 ruim 6200,- de m2 kosten. Is dat wat we als gemeente voor ogen hebben bij woningen die in aanmerkingen komen voor NHG-grens?	Voor de gemeente is het van belang om een betaalbare en goede kwaliteit woningen aan de voorraad toe te voegen. De prijzen die worden genoemd zijn voor Utrecht geen uitzondering. We kunnen evenwel niet afdwingen (reguleren) dat in het koopsegment grotere woningen worden gerealiseerd die vervolgens onder de NHG grens blijven. Doen we dat wel, dan is dat eenmalig en zal de woning bij een eerstvolgende verkoop flink in waarde stijgen en wat ook speculatie in de hand werkt. Wel hanteren we een ondergrens voor kwaliteit bij de keuze voor het woonprogramma. Als koopwoningen met een vrij op naam prijs onder de NHG grens kleiner worden dan 60m2 (GVO) dan zullen we aansturen om de woningen in het huursegment te realiseren om betaalbaarheid en beschikbaarheid voor middeninkomens langjarig te borgen. Dat is in dit project echter niet van toepassing. Daarnaast streven we naar gevarieerde complexen. Dat is gelukt. De woningen die gebouwd worden zijn gevarieerd; van groot tot klein, grondgebonden woningen en appartementen, van groot tot klein, en in verschillende prijsklassen.

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.5	<p>Tot 50 kamers. In Oudenoord 330 zijn 19 hotel kamers beraamd, maar wel met aanleun kamers genaamd 'short stay' in Bouwdeel C. Totaal 40 stuks! Een hotel kan een meerwaarde bieden voor de gebiedsontwikkeling ontwikkeling in het grote plaatje gezien. Short Stay heeft geen binding met de wijk, vult alleen de behoefte van het hotel en het hotel kan meegenomen worden in de servicekosten voor de Short Stay. Winst voor de stad, hotel en vooral uitbater. De wijk laat zich duidelijk onderscheiden in 2 delen, zoals ook staat op getekend in dit stuk: de straat Oudenoord & de straten in de wijk erachter. Op welk van deze 2 slaat 'meerwaarde aan de gebiedsontwikkeling" en denkt de gemeente dat de meerwaarde voor is? Ik zie het gebied niet. Ik zie een mooie invulling van de panden die er staan en maximale winst ontwikkelaar. Deze invulling is passend bij het pand, maar niet bij de omgeving, bouwblok zelf, laat staan de directe burenen. Die staan niet te wachten op een andere invulling dan straat gebonden gezinswoningen. Een ander invulling verstoort de rust. De invullingen van de panden 330-370 in het verleden waren zich passend en harmonieus afgestemd op de woonwijk. 's Avonds en in het weekend was er geen overlast, want dan waren er geen mensen aanwezig in de panden. (verzekeraar en Hoge school) Horeca & hotel geeft een geheel andere dynamiek in de week en op de dag. Wat ten kosten gaat van het leefgenot en de waarde van de woningen in het bouwblok. (Zie ook het rapport van BPD 'Stroomschema Oudenoord Bouwdeel C) Short Stay is ook minderwaarde voor de wijk, omdat de bewoners geen bindingen hebben of zelf meerwaarde geven aan een investering in de buurt.</p>	<p>Meerwaarde aan de gebiedsontwikkeling slaat op het het gehele gebied, zowel de Oudenoord als de straten erachter, onder andere door de komst van een restaurant waar door de bewoners in de omgeving het gebouw ook kunnen bezoeken,</p> <p>Net als het hotel, geeft short stay accomodatie invulling aan een behoefte die er is. Het gaat dan uiteraard om een stedelijk behoefte. Daaraan geeft dit plan invulling. Helaas is de functie wonen in dit deel van het pand niet mogelijk.</p> <p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Short stay</p> <p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Monumentale waarde pand beschermen.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.6	<p>Uitgangspuntenkaart blz 9. Op de kaart is gearceerd welke kavel deel welke invulling krijgt. Wat opvalt is dat horeca en terras direct tegen 2 grondgebonden woningen aan liggen en bij 1 aan een appartementen complex, 3 appartementen over 4 lagen. Deze bewoners en eigenaren zijn niet gehoord bij de functie wijziging of ontwikkeling van de panden direct naast hun. Het hierboven al benoemde en het geen dat ook in de 'Stroomschema Oudenoord Bouwdeel C' staat heeft direct betrekking op deze panden. Naast een hotel/ horeca of terras maakt woningen minder aantrekkelijk. Het uitgangspunt van het college is; 'Gezond stedelijk leven voor iedereen'. Dus bij een ontwikkeling van dit soort panden moeten juist deze directe bewoners ook meegenomen worden in dit uitgangspunt.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf geluid.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.7a	<p>4.3 De beredenering waarom short stay wel en een andere woon invulling van het Bouwdeel C niet is erg eenzijdig opgesteld en vrij algemeen onderbouwt. Dit zou inhouden dat als dit pand niet geschikt is voor appartementen vele andere oude gebouwen ook niet meer zullen voldoen. De meer onderbouwde beweegreden zijn terug te vinden in het rapport 'Stroomschema Oudenoord Bouwdeel C'. Waarin staat dat 'Short stay' lucratiever is dan appartementen. (even kort gezegd) De bij 4.6 aangehaald vergaande ingrepen voor het monumentale Bouwdeel C is relatief. Het trappenhuis in het hoofdgebouw en de buitenkant hebben monumentale elementen. Laat staan de aangebouwde vleugels. De voorheen kantoorruimtes hebben geen monumentale waarde en zijn grotendeels al ontdaan van constructieve wanden, omdat er flexplekken zijn gecreëerd in de tijd.</p> <p>Een inventarisatie naar de mogelijke invulling van Bouwdeel C. Een onderzoeksrapport dat is gedaan door BPD, de ontwikkelaar van de panden. Dit ruikt aan alle kant naar 'wc-eend keurt Wc-eend', zoals in de volksmond dan gezegd wordt.</p> <p>Het ergste is dat de gemeente het advies overneemt/ serieus neemt voor het gehele pand! Als de gemeente goed had gelezen was er maar 1 ding echt opgevallen. 'Appartementen ontwikkelen naast horeca/ hotel is niet goed voor de exploitatie of te wel de financiële balans. Met andere woorden de huidige bewoners kunnen vooruitkijken naar een waarde vermindering van hun huis, omdat er horeca en een hotel in hun bouwblok komt. Het goede aan dit rapport is dat de kosten derving inzichtelijk is gemaakt. Dit kan als basis meegenomen worden om de overlast ondervindende omwonende te compenseren op het vlak van op de woningmarkt gelden de prijzen dezer dagen. Daarnaast kan er een prijs opgemaakt gaan maken voor psychisch leed en ervaren van beperkingen in het leefgenot.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: short stay</p> <p>De gemaakte keuze komt voort uit een aantal samenhangende aspecten. De stad groeit de komende jaren fors en de druk op de woningmarkt is groot. Om alle functies in de stad te kunnen opnemen moeten we zorgvuldig omgaan met de schaarse beschikbare ruimte. Van ontwikkelaars vragen we – op plekken die zich daar voor lenen – intensief en gestapeld te bouwen. Daardoor verschilt de nieuwbouw met andere delen van de wijk. De nieuwbouw is echter zorgvuldig ontworpen en qua massa en volume passend, ook in de overgang naar de belendende bebouwing.</p> <p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Short stay</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.7b		<p>Bouwdeel C kan prima opgesplitst worden in voorzijde en vleugels. In de vleugels zijn appartementen te realiseren. Parkeren kan op Bouwdeel D. (ruimte over) De monumentale kwaliteiten van het pand zitten niet tussen voor en de vleugels. Ook de vleugels zelf zijn 'niet bijzonder'. Al het glas in lood en beelden zitten in het hoofdpand evenwijdig aan de weg. De binnenplaats leent zich prima voor balkons. Ook kunnen er balkons aan de zonkant in de tuin van bouwdeel B. Vluchten voor brand kan eventueel door aan de kop van de vleugels extra grote trappenhuizen te realiseren die in de binnentuin uitkomen. Ze zitten er nu al. Ook het hoofdgebouw kan zijn vluchtwegen uitbreiden als het gebruik kan maken van de vluchtwegen in de bouwdelen naast zich, bouwdelen B en D. Dat doet het in het huidige gebruik ook. Het is een keuze om de bouwdelen nu op te splitsen. Voor de brandcompartimentering en spreiding is het beter de bouwdelen gezamenlijk te zien. Dat een eventuele scheiding tussen vleugels en het voorgebouw consequenties zou hebben voor fietsparkeren, vluchtwegen of techniek is net hoe je het inricht. Er zijn wel meerdere multifunctionele gebouwen ontwikkeld.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.8a	<p>Levendigheid van de plint en een relatie met de straat voor de begane grond is alleen terug te vinden in bouwdeel A. B en C blijven gesloten en in D wordt de nieuwbouw niet veel beter dan dat het was. Waar nu gekozen is voor 't harde herhaling van de stenen verticaliteit en het ritme van de harde grote glazen invul-lingen van de gevelopeningen. Geen verzachtende of vriendelijk gevel of dat het een warme relatie aan gaat met de straat. Het is zoals bij Zijde Balen aan de kant van David van Mollenstraat, terwijl bijna alle andere gevels van de blokken een betere relatie aangaan met de straat. Laten we lering trekken uit de gevel aan de David van Mollenstraat! Bouwmassa Voor Bouwdeel D geldt een bouwhoogte van 14,5m dakgoot hoogte met de mogelijkheid aan de Oudenoord zijde van een schuindak onder 45 gra-den. In de oude en nieuwe bouwvelop staat niets over de mogelijkheid voor een volume tot de hoogte van de bestaande nokken. De 14,5 meter geldt voor dakgoothoogte! Het volume boven de dakgootlijn springt nu ook niet mee terug met de hellinghoek van het dak van bouwdeel C, waardoor het alsnog zeer mas-saal oogt. Bouwdeel D wordt op deze manier het meest grote en kolossaal ogende bouwdeel, wat ook zo is. Wat ook de meeste aandacht opgaat eisen daardoor en de monumentalen panden onder sneeuw/ schreeuw!</p> <p>Bouwdeel D zou in zijn architectuur & in bouwvolume ondergeschikt moeten zijn aan de monumentale panden B en C. Anders geraken de monumentale panden ook hun 'bijzondere' status kwijt qua ligging en uitstraling naar de omgeving. Ook de opgeschreven voorwaardes bij 4.2 'betere interactie tussen plint en openbare ruimte als wenselijke verbetering. Het gebruik en toevoeging van en entrees is dan ook het enige waar op de levendigheid is terug te vinden in het ontwerp.</p>	<p>De plint van bouwdeel D wordt levendiger omdat juist de entrees van woningen op de begane grond zijn toegevoegd en kent bouwdeel D geen gesloten gevel meer met slechts één entree. De entrees zullen voor meer levendigheid zorgen. In het geval van de monumentale panden is het onwenselijk om extra openingen in de gevel te maken ter vergroting van de levendigheid.</p> <p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Stedenbouwkundige opzet</p> <p>De bouwvelop geeft de maximale ruimte aan waarbinnen mag worden ontwikkeld. Het college stelt de bouwvelop vast.</p> <p>Voor gebouw D is aansluiting gezocht met de grootschalige gebouwen aan de Oudenoord. Richting de Huurweerstraat en Tuinbouwstraat wordt qua hoogte aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De architectuur wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand door de welstandscmissie.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.8b	<p>Er is nog geen duidelijk beeld van de volumes die gerealiseerd worden op de vleugels van Bouwdeel C. Daar kan dus ook nog weinig over gezegd worden. Kan er nu wel al besloten worden door het college als ook dit nog niet duidelijk is of in beeld gebracht? Door te uiten dat de ingrepen in de tuin van gebouw C be-scheiden zijn, is daar weinig ontharding te verwachten. Terwijl dat eerder wel aan-gegeven is.</p> <p>De hoek van Tuinbouwstraat – Oudenoord bij Bouwdeel D is erg hard, hoog en onvriendelijk door zijn ritmiek, overwegend harde materialen en ritmische glaspar-tijen. Een totaal andere schaal dan elders in de wijk!</p>	
15.9	<p>Groene en hernieuwbare energieopwekking klinkt goed. Maar leg de hernieuwbare energieopwekking dan wel zo weg dat omliggen-de bewoners geen last hebben van de reflectie in de zonnepanelen.</p>	<p>Wij geven dit aandachtspunt mee aan de ontwikkelaar.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.10	<p>De horeca in de tijdelijke situatie was een belangrijke ontmoetingsplek voor de buurt' staat geschreven. De reikwijdte gaat voorbij aan het bouwblok of direct aanliggende straten. De samenstelling van bewoners in de directe omgeving zijn niet de regelmatige bezoekers van de horeca. De bewoners in het bouwblok dogen de tijdelijke invulling van de horeca, maar zien het liever gister vertrekken dan vandaag. Dat er geschreven staat dat er een soort van community is ontstaan heeft geen continuering, duurzame invulling of bijdrage voor de wijk. De community krijgt geen plek in de nieuwbouw, dus zal vertrekken naar een andere locatie en de reeds opgebouwde relatie (als die er al is. In de Huurweerstraat en Zilvergeldstraat in ieder geval nauwelijks tot niet) zal vertrekken. En heeft dus geen waarde in dit schrijven van BPD.</p> <p>Zeker voor de mensen van de short stay is het wenselijk om mensen met elkaar in contact te brengen in de horeca van het hotel. Ook hier leest u weer dat Short stay een verkapte invulling is van hotelkamers.</p> <p>4.3 De beredenering waarom short stay wel en een andere woon invulling van het Bouwdeel C niet is erg eenzijdig opgesteld en vrij algemeen onderbouwt. Dit zou inhouden dat als dit pand niet geschikt is voor appartementen vele andere oude gebouwen ook niet meer zullen voldoen. De meer onderbouwde beweegreden zijn terug te vinden in het rapport 'Stroomschema Oudenoord Bouwdeel C'. Waarin staat dat 'Short stay' lucratiever is dan appartementen. (even kort gezegd) De bij 4.6 aangehaald vergaande ingrepen voor het monumentale Bouwdeel C is relatief. Het trappenhuis in het hoofdgebouw en de buitenkant hebben monumentale elementen. Laat staan de aangebouwde vleugels. De voorheen kantooruimtes hebben geen monumentale waarde en zijn grotendeels al ontdaan van constructieve wanden, omdat er flexplekken zijn gecreëerd in de tijd.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf Hotel, horeca, terras en paragraaf Short stay</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.11	<p>Het uitvoerige participatie- en communicatietraject dat gevolgd is, is relatief. Direct omwonenden zijn niet of nauwelijks betrokken of in noemenswaardige aantallen aanwezig geweest. Ook met de direct omwonende is niet gesproken, alleen maar medegedeeld of ze konden verschijnen op de algemene avonden. Participatie kwam niet (nauwelijks) uit het bouwblok. Andere omwonende hebben gesproken over een aanvaardbare en leuke invulling van andermans bouwblok en woongenot. Het buurtoverleg vond hier plaats, omdat Ekko duurder was en er bezuinigd moest worden op de uitgave.</p>	<p>De gemeente Utrecht heeft bij de start van de ontwikkeling afspraken gemaakt over het participatie- en communicatietraject met de ontwikkelaar. BPD heeft een website beschikbaar gesteld met relevante informatie over het project en contactgegevens. Zij houden daarnaast geïnteresseerden op de hoogte via een nieuwsbrief en social media kanalen. De gemeente heeft ook een pagina beschikbaar gesteld met relevante informatie en procesdocumentatie. Daarnaast zijn er meerdere bewonersavonden georganiseerd en zijn er over de voortgang van het project bewonersbrieven verspreid. De opkomst en de mate van participatie vanuit de buurt hebben wij niet in de hand. We bieden de gelegenheid om te participeren, of de bewoners daar gebruik van maken is aan hen zelf.</p>
15.12	<p>Bij 7.2 Geluid - Daar staat dat direct omwonende last hebben van geluidsoverlast door de maanvormige gevel. Dit zijn niet alleen de direct omwonende. Het geluid rijkt tot ver! Het gehele bouwblok tot aan de woningen van de Zilvergeldstraat. De opening tussen de vleugel van bouwdeel C en Huurweerstraat 21, tot 21-2 zorgt ervoor dat het geluid tot in het woonblok Huurweerstraat – Tuinbouwstraat - Zilvergeldstraat leidt. Ook in die tuinen kun je letterlijk verstaan wat er op het nu tijdelijk terras van Oudenoord 330 wordt gezegd. Dit licht niet alleen aan het glas in de halve maanvorm. De overige gevels zijn ook hard (stenig). Dit lijkt technisch niet opgelost te kunnen worden. Dan moet er dus ook geen programmering gepland worden die dit negatieve effect te weeg brengt of versterkt! Horeca met terras is dus uitgesloten als het niet opgelost kan worden. Of ergens anders de leefbaarheid compenseert. Daarnaast is het zo dat het glas in de halve maanvorm enkel glas is. Dus een paar bezoekers of al bij akoestisch draagt dit geluid gelijk naar buiten en galmt dit over de tuinen. Laat staan als er een raampje open gezet wordt. Dit laatste gebeurt nog al snel, omdat het enorme glasoppervlak vanaf het middag uur tot de vroege avond in de volle zon staat. Ook in de winter warmt dit zeer snel op, waardoor er eigenlijk altijd ramen open staan of de deur naar de binnenplaats</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf geluid.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.13	<p>Hier staat geschreven dat 'Het voorstel voor publieke functies in de vorm van horeca wordt warm omarmd dooromwonenden'. Dat dit positief ontvangen is/ wordt door omwonende slaat de plank volledig mis. Zie de bezwaren op horeca door de omwonende die nu ingediend worden. Dat het goed bezocht wordt wil niet zeggen dat de direct omwonende er zitten, laat staan dat ze er blij mee zijn.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Hotel, horeca, terras</p>
15.14	<p>Ik hoop met dit schrijven duidelijk te maken dat er wel degelijk bezwaren zijn. Zeker tegen de terras en horeca invulling. Ook levert Short Stay geen gewenste aanvulling voor de huidige bewoners. Bouwdeel D sluit niet aan bij de buurt in zijn hardheid, laat staan in zijn volume. Ook de vergroening valt in algemene zin zeer tegen. Over Bouwdeel A ben ik positief en een hotel functie in beperkte omvang zie ik ook nog wel zien zitten als direct omwonende. Het parkeren van alle bezoekers en toekomstige bewoners in Bouwdeel D zie ik niet als een probleem, mits ze maar niet door de gehele wijk moeten rijden, maar direct uit de Balkstraat de eerste 200m de Huurweerstraat in mogen rijden. Bouwdeel C zouden appartementen moeten zijn en bouwdeel D in volume omvang eerder terug springen met een 'piek' op de hoek en aan de Tuinbouwjzijde een passendere gevel invulling tussen bestaand en de Oudenoord.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; Vergroening Oudenoord.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.15	<p>Een inventarisatie naar de mogelijke invulling van Bouwdeel C. Een onderzoeksrapport dat is gedaan door BPD, de ontwikkelaar van de panden. Dit ruikt aan alle kant naar 'wc-eend keurt Wc-eend', zoals in de volksmond dan gezegd wordt. Het ergste is dat de gemeente het advies overneemt/ serieus neemt voor het gehele pand! Als de gemeente goed had gelezen was er maar 1 ding echt opgevallen. 'Appartementen ontwikkelen naast horeca/ hotel is niet goed voor de exploitatie of te wel de financiële balans. Met andere woorden de huidige bewoners kunnen vooruitkijken naar een waarde vermindering van hun huis, omdat er horeca en een hotel in hun bouwblok komt. Het goede aan dit rapport is dat de kosten derving inzichtelijk is gemaakt. Dit kan als basis meegenomen worden om de overlast ondervindende omwonende te compenseren op het vlak van op de woningmarkt gelden de prijzen dezer dagen. Daarnaast kan er een prijs opgemaakt gaan maken voor psychisch leed en ervaren van beperkingen in het leefgenot.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf short stay</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
15.16	<p>Bouwdeel C kan prima opgesplitst worden in voorzijde en vleugels. In de vleugels zijn appartementen te realiseren. Parkeren kan op Bouwdeel D. (ruimte over) De monumentale kwaliteiten van het pand zitten niet tussen voor en de vleugels. Ook de vleugels zelf zijn 'niet bijzonder'. Al het glas in lood en beelden zitten in het hoofdpand evenwijdig aan de weg. De binnenplaats leent zich prima voor bal-kons. Ook kunnen er balkons aan de zonkant in de tuin van bouwdeel B. Vluchten voor brand kan eventueel door aan de kop van de vleugels extra grote trappen-huizen te realiseren die in de binnentuin uitkomen. Ze zitten er nu al. Ook het hoofgebouw kan zijn vluchtwegen uitbreiden als het gebruik kan maken van de vluchtwegen in de bouwdelen naast zich, bouwdelen B en D. Dat doet het in het huidige gebruik ook. Het is een keuze om de bouwdelen nu op te splitsen. Voor de brandcompatimentering en spreiding is het beter de bouwdelen gezamenlijk te zien. Dat een eventuele scheiding tussen vleugels en het voorgebouw consequenties zou hebben voor fietsparkeren, vluchtwegen of techniek is net hoe je het inricht. Er zijn wel meerdere multifunctionele gebouwen ontwikkeld.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf Short stay</p>

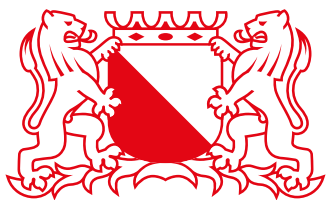
16

Reactienr	Vraag	Antwoord
16.1a	<p>De buitenruimte van Bouwdeel B deel ik als eigenaar van Huurweestraat 21. Nu staat in de ontwikkelplannen dat de buitenruimte een horeca/ terras invulling krijgt. Zou u direct achter uw huis een terras willen. Direct achter uw eigen buitenzijte, of kijkend uit uw raam. Laat staan als je de achter deur open zet dat je dan meteen op het terras zou gaan stappen van iemand anders. Heel raar dus dat dit zomaar wordt goed gekeurd door de gemeente in deze ontwikkeling. De buitenruimte grenst meteen aan mijn gevel met mijn gevelopeningen. Deze zijn de ene keer met glas ingericht waarachter leefruimtes zitten of slaapkamers. Op 1 hoog zijn het glazen deuren die de loggia dichtzetten met slecht weer, maar geopend worden bij mooier weer om zo weer als buitenruimte te kunnen fungeren. Op de begane grond is naast de onderdoorgang mijn open loggia die dienst doet als terras (ochtend en middag zon) en nu ingevuld is als speelhonk van mijn kinderen 9 en 10 jaar. Op de begane is geen fysieke scheiding tussen buitenruimte Oudenoord 330 en de onderdoorgang met buitenruimte van Huurweestraat 21. Moeten mijn kinderen ineens opgroeien aan een horeca terras? De appartementen op de begane grond en op de eerste verdieping grenzen direct aan de tuin van Oudenoord 330. Op de begane grond komt de achterdeur uit op de tuin, waar ik recht van overpad over heb. De deur staat zomers vaak open om te luchten en voor extra licht inval en warmte. Ook is het van die kant af mogelijk om de onderdoorgang te bereiken. Door de deur te openen kun je heerlijk genieten van de ochtend en middag zon. Daar past het geluid en roering van een terras niet bij. Nu heeft de gemeente en de ontwikkelaars bedacht dat deze tuin ineens openbare ruimte wordt, toegankelijk voor bezoekers en dat er een horeca functie de buitenruimte mag uitbaten als terras. Dit terras grenst direct aan mijn tuin. Sterker nog, als deze plannen door gaan wandel ik van deur naar mijn loggia over dit horeca terras.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding; paragraaf hotel, horeca en terras</p> <p>Voor de overige onderwerpen die u noemt vragen wij u te zijner tijd contact op te nemen met de horecaondernemer, uw nieuwe buur. Deze heeft aangegeven dat hij, net als elke goede buurman, open staat voor een gesprek. Ook voor elke andere nieuwe buur zouden uw argumenten namelijk op gaan. We gaan ervan uit dat u dit als burens onderling bespreekt en op lost.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
16.1b		<p>Dit stukje prive wat ik voorheen deelde door de weeks met een paar werknemers van de Hoge school en een tijdelijke invulling van het terras tijdens LOU moet ik straks permanent delen met horeca? De ervaringen van afgelopen jaren waren niet positief. Het open van mijn deur om te luchten of om de zon binnen te laten vallen werd niet gewaardeerd en de deur werd dicht gesloten. Ook het lopen naar de onderdoorgang werd me ontmoedigd door de huidige uitbater van tijdelijke invulling van de panden. De bewoner op de begane grond voelde zich ernstig aangevallen in haar eigen bewegingsvrijheid en gebruik van haar achterdeur en loopje naar de buitenruimte naast de onderdoorgang. Ook het rustig zitten in het weekend in 1 van de loggia's zit er straks niet meer in, want bezoekers zitten direct tegen over je. Even in je ochtend jas een koffie drinken zit er niet meer in zo met allemaal kijkende mensen. Niet je burens, waar je contact mee hebt, maar allemaal 'vreemden', omdat het straks openbaar is (hotel-terras). Daarbij komt dat in het weekend uitslapen er niet meer bij is. Door de ramen aan de achterzijde komt elk geluid van het terras meteen de kamer binnen. En ook de warme zomer avonden zit men buiten naast je raam te tetteren, want dat doet men als het laat wordt op een zomer avond. Maar ook bij een beetje drukte binnen in de grote hal van Oudenoord 330 hoor je het geluid door het enkel glas over de buitenruimte de woning op de Huurweerstraat binnen komen. Zelfs als je eigen raam dicht is. Laat staan als de ramen van 330 openstaan bij grote drukte of op een warme dag en de zon op de grote glazen pui staat van Oudenoord 330. Op de eerste verdieping liggen slaapkamer, loggia en badkamer meteen aan/boven de tuin. De bezoekers met hun sigaretten zitten meteen onder je raam en ruik je nog de gehele dag. Als het geen sigaretten rook is zijn het wel de etensgeuren die van de borden afkomen of een vleugje parfum.</p>

Reactienr	Vraag	Antwoord
16.1c	<p>Dan hebben we het nog niet eens over de gesprekken die je letterlijk hoort of de blikken die naar binnen kijken. Het appartement ligt ook in de lijn van de zonnestralen waar eenieder zich snel op richt (zuid-zuidwest). Als ze al niet naar binnen kijken, zijn de gezichten gericht op de ramen van de Huurweerstraat en op de eerste verdieping heb je het gevoel de gehele dag bekeken te (kunnen) worden. Deze ervaringen van horeca en terras hebben we de afgelopen jaren bewust eens ervaren en hebben we zo kunnen afwegen. Dit is niet positief gebleken. Het is een grote inbreuk in privacy en leefgenot. Natuurlijk heeft het zich een weg gevonden naar een functionele invulling, maar dat wil niet zeggen dat dit wenselijk of houdbaar is voor een nog langere periode, laat staan 1 die er altijd zal zijn . Ook de relatie onderling is niet verbeterd nadat het al in een vrij vroeg stadium al negatief was.</p> <p>Eerdere pogingen van de bewoner van Huurweerstraat om naar een constructieve degelijke oplossing te zoeken voor beide partijen werd aangehoord, maar niet mee gedaan. Door gezet naar de nieuwe eigenaren om daar mee tot een afspraak te komen. Het kon dus niet mee in de ontwikkeling van de panden en hun invulling nu. Niet echt een gezamenlijk en met de buurt afgestemd passende ontwikkeling dus.</p>	

Reactienr	Vraag	Antwoord
16.2	<p>Stroomschema Oudenoord Bouwdeel C Een inventarisatie naar de mogelijke invulling van Bouwdeel C. Een onderzoeksrapport dat is gedaan door BPD, de ontwikkelaar van de panden. Dit ruikt aan alle kant naar 'wc-eend keurt Wc-eend', zoals in de volksmond dan gezegd wordt.</p> <p>Het ergste is dat de gemeente het advies overneemt/ serieus neemt voor het gehele pand! Als de gemeente goed had gelezen was er maar 1 ding echt opgevallen. 'Appartementen ontwikkelen naast horeca/ hotel is niet goed voor de exploitatie of te wel de financiële balans. Met andere woorden de huidige bewoners kunnen vooruitkijken naar een waarde vermindering van hun huis, omdat er horeca en een hotel in hun bouwblok komt.</p> <p>Het goede aan dit rapport is dat de kosten derving opgetekend is. Dit kan als basis meegenomen worden om de overlast ondervindende omwonende te compenseren op het vlak van op de woningmarkt geldende prijzen. Daarnaast kan er een prijs opgemaakt gaan maken voor psychisch leed en ervaren van beperkingen in het leefgenot. Het had niet via deze weg (bezwaar) gehoeven als er eerder met elkaar naar een oplossing was gezocht. De herbestemming van panden (Oudenoord) kan er toe leiden dat bij aangrenzende pand</p> <p>ook aanpassingen verricht dienen te worden. Om de overlast en de verandering te verzachten en te compenseren. Helaas heeft een gesprek hiertoe nog naar niets geleid.</p>	<p>Voor beantwoording zie inleiding: paragraaf de betrouwbaarheid van onderzoeken die worden gedaan door een initiatiefnemer.</p>



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00