

Zienswijzen Reitdiepstraat fase 2: reactienota

Nr.	Zienswijze	Antwoord
VERKEER/PARKEREN		
1	Als er 100 woningen bij komen, komen er dan ook 100 parkeerplekken bij?	De parkeerbehoefte van het bouwplan wordt in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid bepaald op grond van de notitie 'Partiële herijking parkeernormen' (2008). Hierin zijn parkeernormen gegeven naar ligging van het bouwplan t.o.v. het stadscentrum en naar type woning. Uitgangspunt is de realisatie van ca. 100 woningen, waarvan 35 % 'sociale huur' à 1,1-1,2 parkeerplaatsen, 10% 'groeps wonen' à 0,5- 0,7 plaatsen, 10 % 'goedkope koop' à 1,1-1,2 plaatsen, 25 % 'middeldure koop' à 1,2-1,4 plaatsen en 20% 'dure koop' à 1,2-1,4 plaatsen. Dit betekent dat er minimaal 124 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. De normen zijn inclusief parkeerplaatsen t.b.v. bezoekers, waarvoor in totaal ca. 31 plaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Het aangegeven woningaantal en de verdeling naar type zijn indicatief en zullen nog nader definitief worden bepaald.
15	De gehanteerde parkeernorm is veel te laag. Bij de aanleg van de riolering is de Hoendiepstraat al 12 plekken kwijtgeraakt, terwijl veel mensen 2 of 3 auto's hebben.	Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt bij een nieuwbouwproject de hierboven genoemde (en door de gemeenteraad vastgestelde) parkeernorm gehanteerd. Deze normen geven een bandbreedte, waarmee de ontwikkelaar in staat wordt gesteld maatwerk te leveren.
3	Leidt de situering van de ingang van de garage tot verkeersopstoppen in de Reitdiepstraat?	De toegang tot de inpandige parkeergarage bevindt zich in het gedeelte van de Reitdiepstraat waar de rijbaan voldoende breed blijft om verkeer in twee richtingen mogelijk te maken. Opstoppen zijn daardoor niet te verwachten. Overigens behoort de Reitdiepstraat tot het 30 km/uur gebied waar de doorstroming ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.
9, 10, 11, 13, 16	Eenrichtingsverkeer in de Reitdiepstraat van Jutfaseweg naar Berkelstraat gaat leiden tot meer verkeer in de Berkelstraat. Omdraaien van de rijrichting van Berkelstraat naar Jutfaseweg zou beter zijn. Verzoek om hiervoor een berekening te doen en effecten te bezien.	Omdat de stedenbouwkundige verkaveling voor een deel van de Reitdiepstraat leidt tot een straatprofiel dat te smal is voor autoverkeer in twee richtingen, is voor dit weggedeelte een inrijverbod voorgesteld m.u.v. (brom)fietzers in de richting van de Jutfaseweg. De oorspronkelijk voorgestelde rijrichting in het concept SPvE zou inderdaad leiden tot ongewenste effecten, zoals het verplaatsen van hinder naar de Berkelstraat en de Hoendiepstraat en de mogelijkheid van negeren van het eenrichting verkeer in een gedeelte van de Berkelstraat. Het omkeren van de gekozen rijrichting leidt niet tot nieuwe negatieve effecten op de woonomgeving. Heroverweging van de richtingkeuze leidt tot de conclusie dat het eenrichtingverkeer moet gelden voor alle verkeer m.u.v. (brom)fietzers, waarbij het

		verkeer vanaf de Berkelstraat wordt toegelaten in de richting van de Jutfaseweg.
12	De gekozen parkeeroplossing belemmert sociale interactie tussen de verschillende straten. Er zijn alternatieven: parkeren wel achter de nieuwbouw maar niet tegen de erfafscheiding van Berkelstraat en Hoendiepstraat zodat er een achterom kan komen; parkeren half verdiept onder het groen aan de Reitdiepstraat zodat het appartementengebouw verder naar achteren kan worden gebouwd (ook gunstig voor bezonning).	Bij het parkeergebied achter Hoendiepstraat en de Berkelstraat is vanuit het oogpunt van Politiekeurmerk Veilig Wonen en vanwege de beperkte ruimte voor de realisatie van parkeeroplossingen en ontsluiting geen achterom voorzien voor de bestaande woningen aan de Hoendiepstraat. Het gaat hier om een niet openbaar toegankelijk parkeergebied, alleen toegankelijk voor de nieuwe huurders van de nieuwbouw eengezinswoningen die daar aan grenzen. In de huidige situatie kennen de woningen van de Hoendiepstraat en de Berkelstraat geen achterom, behoudens de woning aan Hoendiepstraat 2. Deze laatste zal een achterom behouden. Er is een plan ontwikkeld waarbij het huidige groene karakter van de wijk ook in de Reitdiepstraat tweede fase optimaal is doorgevoerd. Hierbij wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk auto's uit het straatbeeld van de Reitdiepstraat te weren. Vandaar ook dat het parkeren van de eengezinswoningen aan de achterzijde van deze woningen en van de appartementen onder het appartementengebouw plaatsvindt.
BOUWPLAN		
3	Uitzicht op de Jutfaseweg wordt belemmerd door opschuiven rooilijn. Privacy wordt aangetast door (balkons in) het nieuwbouwplan. Nieuwbouwplan wijkt af van eerder gecommuniceerd plan, van uitgangspunt om een identiek blok als aan de overkant te bouwen en van het vigerend bestemmingsplan.	De rooilijn van het nieuwe appartementenblok ligt aan de Jutfaseweg in het verlengde van dat van fase 1 en slechts één meter naar voren t.o.v. de huidige situatie. Het nieuwe blok staat op de plek waar nu de appartementengebouwen staan, maar de rooilijn aan de Reitdiepstraat ligt terug t.o.v. kopgevels van de huidige appartementengebouwen. Van uitzichtbelemmering als gevolg van het bouwplan is dus geen sprake. Het voorgestelde profiel van de Reitdiepstraat ter plaatse van het geprojecteerde appartementenblok is zodanig breed (tenminste 14.40 m tegenover 12.40 m in de huidige situatie) dat van privacyschending geen sprake is. De precieze positionering van de balkons wordt overigens pas in de volgende fase van de bouwplanontwikkeling uitgewerkt. Dit plan voldoet aan het uitgangspunt om een identiek blok als aan de overzijde van de Reitdiepstraat (fase 1) te maken. Net als in fase 1 staat een appartementenblok van vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerlaag a.d. Jutfaseweg. Aan de andere kant staat het appartementenblok in dezelfde rooilijn als dat van fase 1 en schermt het ook de pleinruimte aan één zijde af. Omdat het plan niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, wordt een SPvE opgesteld. In het SPvE worden randvoorwaarden gegeven, waarbinnen de gemeente medewerking wil geven aan wijziging van het bestemmingsplan. Deze

		bereidheid heeft de gemeente in de 1^{ste} fase al aangegeven. Ten tijde van de eerste fase was echter nog niet bekend hoe en wanneer de tweede fase van start zou gaan, zodat daarmee ook geen rekening gehouden kon worden, bij het opstellen van de plankaart van het bestemmingsplan Rivierenwijk 2007. Wel is in de toelichting (in paragraaf 3.6) melding gemaakt van deze voorziene ontwikkeling.
9, 16	Een aantal bewoners overweegt een planschade procedure te starten omdat hun vrije uitzicht wordt vervangen door een blinde gevel van het bouwblok op de plaats van het huidige hondenpoepveldje.	Het staat iedereen vrij om een tegemoetkoming als gevolg van te lijden of geleden planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt die mogelijkheid. Dit kan echter pas nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
9, 10, 11, 13, 16	In het SPvE bij planschade opnemen dat er, vooruitlopend op sloop en bouw, een schouw van alle aan het plangebied grenzende woningen wordt uitgevoerd (i.v.m. mogelijke schade tijdens de bouw).	Schade waar hier op wordt gedoeld is geen planschade en kan ook niet als zodanig worden geregeld. Eventuele schade tijdens de bouw wordt geregeld via de CAR verzekering die de aannemer afsluit. De verantwoordelijkheid voor het voorkomen van schade ligt geheel bij de aannemer. Ter voorkoming van schade bij heiwerkzaamheden, heeft de gemeente Utrecht een heibeleid. Bij het indienen van een bouwvergunning wordt het heiwerk besproken. Dat gaat over heimethodiek, verplicht stellen van trillingsmeters, vaststellen van grenswaarden voor trillingen die optreden en tijdstippen waarop geheid mag worden. De afspraken worden vastgelegd in een bouwveiligheidsplan. De gemeente bewaakt die afspraken via de bouwvergunning. Zelf kunt u foto's maken van uw opstal voordat de werkzaamheden beginnen, en deze foto's laten waarmaken door de belastingdienst. Zo kunt u eventuele schade aantonen en verhalen op de veroorzaker.
4, 5, 6, 7, 8, 12, 15	Een achterom (bijvoorbeeld schutting met deuren) met toegang voor alle bewoners voor de oneven genummerde woningen aan de Hoendiepstraat is zeer gewenst (met als argumentatie nooduitgang, betere bereikbaarheid en gebruik van schuren in tuin i.p.v. stalling op het trottoir vóór de woning, mogelijkheid gebruik grijze afvalklike's, waardevermeerdering woningen, meer sociale interactie tussen de verschillende straten, recht op achterom vanwege gelijke behandeling omwonenden).	In de huidige situatie is er geen achterom. Hoewel een begrijpelijke wens is er ook in de nieuwe situatie geen achterom voorzien voor de bestaande woningen aan de Hoendiepstraat, vanwege de beperkte ruimte voor de realisatie van parkeeroplossingen en ontsluiting van de geplande woningen van het bouwplan en vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Er is geen wet of regelgeving die een ontsluiting van de tuin met het aangrenzende (openbare) gebied verplicht stelt. Verder wordt er verwezen naar het eerste deel van het antwoord op zienswijze 12 onder Verkeer / Parkeren.
17	De muur die nu de achterafscheiding vormt van de oneven genummerde woningen aan de Hoendiepstraat wordt in het plan vervangen door een hek.	De bestaande erfafscheiding wordt ongemoeid gelaten en er wordt in goed overleg met de bewoners een eenvoudige nieuwe erfafscheiding naast geplaatst, met mogelijk een groen karakter (bijvoorbeeld een haag).

	Hiertegen is bezwaar; de muur moet behouden blijven.	
2	Wordt er aan mogelijkheden voor buitenschoolse opvang gedacht?	In het plan is geen buitenschoolse opvang opgenomen. De initiatiefnemer BoEx wil slechts de bestaande woningen vervangen door nieuwbouw, daarbij is er wel een bijzondere woonvorm (begeleid wonen) voorzien in het project. Dit programma ligt al geruime tijd vast. BoEx is op de hoogte van de behoefte aan buiten/naschoolse opvang in Rivierenwijk. Ze is daartoe de planontwikkeling gestart voor (uitbreiding van) buiten/naschoolse opvang in 'de Jutter' in de Amerhof, nabij de Reitdiepstraat.
GROEN/SPELEN		
9, 10, 11, 13, 16	Kan in het SPvE worden opgenomen dat BoEx zich inspent om bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven of te herplaatsen?	Er is een uitgebreide bomeninventarisatie uitgevoerd. Het SPvE geeft aan welke bomen worden behouden en welke verplantbaar zijn. In totaal worden 24 bomen behouden. Een deel van die bomen komt na realisatie van de nieuwbouw niet in openbaar gebied terecht maar in tuinen. Daarmee is behoud niet gegarandeerd, want ze zijn niet (vel)vergunningplichtig. BoEx geeft aan dat ze zich maximaal zal inspinnen om de geschikte bomen te handhaven of te verplanten. Een inspanningsverplichting opgelegd vanuit de gemeente voegt daar niets aan toe.
2	Wordt er rekening gehouden met speelplekken voor kinderen?	Er wordt rekening gehouden met speelmogelijkheden voor kinderen. In samenspraak met de bewoners zal een Inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld, waarbij met name de (locatie van) speelvoorzieningen een belangrijk aandachtspunt is.
17	Kan er een groenstrookje komen tussen achterafscheiding van de oneven genummerde woningen aan de Hoendiepstraat en de geplande parkeerhavens?	Er is, vanwege de beperkte ruimte voor de realisatie van parkeeroplossingen en ontsluiting van de geplande woningen van het bouwplan, geen groenstrook voorzien tussen de parkeerstrook en de erfafscheidingen van de tuinen van bestaande woningen aan de Hoendiepstraat. Wel krijgt de nieuwe erfafscheiding die geplaatst wordt naast de bestaande erfafscheiding een zo groen mogelijk karakter (bijvoorbeeld een haag). Zie ook antwoord op zienswijze 17 onder Bouwplan.
SOCIALE INTERACTIE		
14	Groenvoorziening wordt te veel als een binnentuin gerealiseerd. Hierdoor zal er weinig interactie met de rest van de wijk zijn. Kan de groenvoorziening een meer openbaar karakter krijgen door het plan om te draaien of het verkeer eromheen te leiden?	De bedoeling is om de bestaande laagbouw aan Hoendiepstraat en Berkelstraat af te ronden en het laagbouwdeel van de eerste fase te spiegelen. Hierdoor is het niet mogelijk het plein te draaien. Verkeer eromheen leiden is overwogen, maar dat leidt tot langere routes voor auto's langs meer voordeuren. Dit is onwenselijk. Het nieuwe plein is wel goed bereikbaar voor de buurt, niet alleen voor alle verkeer via de Reitdiepstraat, maar ook via voetgangersstraatjes tussen laagbouw en appartementenblok, nu al (in fase 1) vanaf het Roerplein en in fase 2 ook vanaf de Jutfaseweg. Bo-Ex zal bij de latere invulling van het openbare

		gebied juist een open karakter nastreven. Door de bewoners bij de invulling van het openbare gebied te betrekken (in de vorm van een bewonersafvaardiging) kunnen deze juist zelf invloed hierop uitoefenen. Het plan is al in 2003 afgestemd op de bebouwing aan de overzijde van de Reitdiepstraat (fase 1) en ontwikkeld als een gespiegelde helft van een gezamenlijk plan. Aanpassingen in die zin in fase 2 van het stedenbouwkundig plan zijn niet wenselijk omdat fase 1 al gerealiseerd is.
--	--	--