

# Reactienota bouwenvelop Hogenoord 18-21



Maart 2024



Reactienota

Utrecht.nl

# Inhoudsopgave

- 1 Inleiding .....3
- 2 Samenvatting .....4
- 3 Aanpassingen op het concept .....5
- 4 Reacties op het concept .....6
  - 4.1 Schriftelijke reactie .....6
    - Reactie 1: .....6
    - Reactie 2: .....8
    - Reactie 3: .....10
    - Reactie 4: .....14
    - Reactie 5: .....15

# 1 Inleiding

De nu ter vaststelling voorliggende bouwenvelop omvat de sloop van de aanwezige bebouwing van Van Miltenburg bouwbedrijf aan Hogenoord 18-21. Daarmee ontstaat ruimte voor nieuwbouw van maximaal 14 nieuwe woningen. Met de vaststelling van de reactienota wordt de beantwoording van de reacties van belanghebbenden op de plannen vastgesteld.

Aan de Hogenoord 18-21 is Bouwbedrijf Van Miltenburg gevestigd. Het perceel is in eigendom van het bouwbedrijf. Door de groei van het bedrijf is de locatie te klein geworden en is gezocht naar een grotere locatie. De nieuwe locatie is inmiddels gevonden op bedrijventerrein Oudenrijn, daarom staat het pand nu leeg. Ontwikkelaar CRA Vastgoed heeft een initiatief ingediend bij de gemeente voor de transformatie naar woningbouw en herinrichting van de speelplek. In de Bouwenvelop wordt duidelijk gemaakt onder welke voorwaarden het initiatief wenselijk en haalbaar is. Aan de hand van de antwoorden op de onderzoeksvragen uit het Intentiedocument en de input opgehaald via participatie in de buurt, is een integrale afweging van de relevante thema's gemaakt.

In de bouwenvelop is het definitieve programma en herinrichting van de speelplek vastgelegd (te weten: 8 betaalbare koopwoningen en 6 vrije sector woningen). Daarnaast is de uitdaging meegegeven om deze ontwikkeling in balans te houden met de kwaliteit van de openbare ruimte, de inpassing van de bouwvolumes in het stedenbouwkundig weefsel en het maatschappelijk draagvlak.

## 2 Samenvatting

Op de concept bouwenvelop zijn door 5 insprekers reacties gegeven. Naar aanleiding van de ingediende reacties op de concept bouwenvelop is de bouwenvelop aangepast op het onderdeel: **Uitgangspuntenkaart**. In diverse klankbordoverleggen is dit besproken en afgestemd echter niet correct opgenomen in de uitgangspuntenkaart van de concept versie. Nu is een zone aangegeven waarbinnen de maximale bouwhoogte is aangepast naar 1 bouwlaag.

### 3 Aanpassingen op het concept

#### 1. Was- wordt Uitgangspuntenkaart



Was



Wordt

# 4 Reacties op het concept

## 4.1 Schriftelijke reactie

### Reactie 1:

| Reactie belangstellenden op concept Bouwvelop |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                             | In de nieuwe plannen van Hogenoord 18-21 wordt de Schouwwateringstraat voor langzaam verkeer niet meer doodlopend. Daarnaast wordt er meer auto verkeer gegenereerd over de Hogenoord, een toekomstige fietsstraat. Ik wil dan ook pleiten om de parkeervoorziening van dit project om te draaien. Dus toegang auto's te maken aan de Schouwwateringstraat en langzaam verkeer goed te laten invoegen op de toekomstige fietsstraat (Hogenoord). Dit om te voorkomen dat het al veel aanwezige auto verkeer op de Hogenoord verder toeneemt. En er op een drukke fietsroute vanuit nog meer uitritten auto's gevaarlijk invoegen. | <p>Bij de start van het project was het uitgangspunt dat de inrit van de parkeerhof te laten lopen via de Schouwwateringstraat. Op basis van de buurtparticipatie heeft de projectgroep van de Gemeente geconcludeerd dat, gezien alle belangen, het beter is om de inrit aan de Hogenoord te plaatsen. De redenen zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Schouwwateringstraat een kinderrijke straat is waar veel op straat wordt gespeeld. Het is onwenselijk als hier meer verkeer komt.</li><li>2. Een inrit in de Schouwwateringstraat gaat ten koste van de oppervlakte van de speeltuin en gaat ten koste van het 'vergroenen' van de straat.</li><li>3. Door de inrit aan de Hogenoord te situeren, hoeft er geen autoverkeer te kruisen met de speelplek aan de zijde van Schouwwateringstraat.</li><li>4. De Hogenoord wordt in de toekomst een fietsstraat. Het plan gaat uit van slechts 6 parkeerplaatsen voor auto's. Een beperkt aantal autobewegingen van bewoners (bestemmingsverkeer) is mogelijk op een fietsstraat.</li><li>5. De Hogenoord is door geparkeerde auto's momenteel qua straatbeeld nog wat rommelig. In het nieuwe ontwerp wordt alles een stuk overzichtelijker: tussen de Oude Pijlsweerdstraat en de David van Mollemstraat worden geen autovakken opgenomen (IPvE 2020). Een enkele auto die uit een inrit komt rijden moet geen probleem zijn, gezien ervaringen met fietsstraten elders in de stad.</li><li>6. De Schouwwateringstraat blijft een doodlopende straat voor autoverkeer en doorgaand route voor fietsers en voetgangers. De situatie verandert hier in feite dus niet.</li></ol> |
| 2                                             | Daarnaast vormt de David van Mollemstraat als 50 weg met smalle wachtgebieden in het midden al een barrière voor de fietsstraat/route. Laten we zorgen dat we de route niet verder onaantrekkelijk maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zie 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 3 | Ook is het voor auto's veiliger invoegen op de David van Mollemstraat vanuit de doodlopende Schouwweeteringenstraat. Dit is omdat de doodlopende straat (Schouwweetering) al is gedesigned om langzaam te rijden en omdat de aansluiting op de David van Mollemstraat al een goed design heeft om goed te kunnen zien of je veilig kan invoegen. Bij een straat waar huizen dicht op staan is het moeilijker om fietsers die dicht op gevels rijden aan te zien komen. | Zie 1. |
| 4 | Kortom is het voor fietser en automobilist beter om de toegang voor auto's en doorrijstraat voor langzaam verkeer in het project om te keren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zie 1. |

## Reactie 2:

| Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop |                                                                                                                                                                                                                                       | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                                               | Kadaster: ons huis heeft een uitbouw, die wij in 2021 gerealiseerd hebben. De contouren van de staan hierdoor niet goed vermeld op o.a. pagina's 8, 10, 12 en 16.                                                                     | Het Kadaster neemt vergunningsvrije aanbouwen niet standaard op in de kaarten. Eens in de zoveel jaren maakt de gemeente een update van kleine uitbouwen in een straat. Voor de vergunningaanvraag zal een tekening volgens de huidige situatie worden gemaakt. Ook voor de sloopaanvraag is dit van belang. Bij de ontwikkelaar CRA is dit bekend.                                                                                                                                                                                     |
| 6                                               | Wat wordt de maximale hoogte van de bergingen?                                                                                                                                                                                        | De bergingen zijn 'bijbehorende bouwwerken' en hebben een maximale hoogte van 3 meter. Het plan gaat uit van een hoogte van 2,5 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7                                               | De verkeersruimte blijft openbaar toegankelijk. Vanuit de bouwenvelop begrijpen we dat het beheer/eigendom bij de bewoners ligt en dat deze mogelijk nog gesloten wordt. Wie besluit of de verbinding open blijft, of gesloten wordt? | In het plan van de ontwikkelaar CRA blijft de verkeersruimte tussen de Schouwwateringstraat en de Hogenoord toegankelijk. Het is wel 'eigen terrein'. Indien er op een later moment overlast wordt ervaren door bewoners en/of gemeente, dan kan er door de toekomstige bewoners worden besloten om het terrein af te sluiten.                                                                                                                                                                                                          |
| 8                                               | Het huidige pand is ook de erfscheiding van onze tuin en met het slopen van het pand verdwijnt ook onze erfscheiding. Wat is hier over afgesproken met de ontwikkelaar?                                                               | Over de erfafscheiding worden, voordat er gestart wordt, separate afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar CRA en aanwonenden om te komen tot een passende oplossing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9                                               | Bij wie ligt de verantwoordelijkheid voor het onderhouden van de verkeersruimte en de erfgrans met de omwonenden (zoals wij)?                                                                                                         | De verantwoordelijkheid ligt bij de toekomstige eigenaren. Dit kan ook een VvE zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10                                              | Er gaat grond gesaneerd worden. Hoe worden verzakkingen voorkomen? Wordt er een nulmeting uitgevoerd?                                                                                                                                 | Het saneringsplan dient nog opgesteld worden. Dit punt zal hierin worden meegenomen. Dit gebeurt door een deskundige partij en zal ook meegenomen worden in de communicatie van de aannemer. Zodra hier meer over bekend is wordt dit gedeeld met de direct omwonenden. Indien er diep zal worden gegraven, zal er voor de aangrenzende bebouwing een nulmeting worden uitgevoerd. De toetsing van het saneringsplan en het toezicht op de uitvoering is onderdeel van de volgende fase (onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag). |
| 11                                              | De maximale bouwhoogte is 11 meter. Wij gaat ervan uit dat dit inclusief installaties op het dak is. Worden de installaties op het dak of inpandig geplaatst?                                                                         | De installaties worden voornamelijk inpandig en in de tuinen geplaatst. Daarnaast bestaat er een kans dat er enkele units(deels) op de bergingen geplaatst worden. Ook komen er zonnepanelen op de daken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | <p>Zowel de rij woningen of de appartementen zullen wij zicht op hebben. Hoe participeren wij in het ontwerptraject en hoe worden wij meegenomen in het traject voordat de omgevingsvergunning wordt ingediend?</p> | <p>Participatie heeft al plaats gevonden. In het verleden is het ontwerp diverse keren in de klankbordgroep besproken. Het ontwerp heeft meerdere aanpassingen ondergaan op basis van feedback. In het nieuwe jaar willen wij de klankbordgroep leden graag uitnodigen voor een nadere toelichting op het huidige plan. Deze sessie is informatief bedoeld.</p> <p>Als de omgevingsvergunning wordt voorbereid is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Het traject met de omgevingsvergunning start pas na de vaststelling van de bouwvelop.</p> |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Reactie 3:

#### Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop

#### Antwoord

- | Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 De gevel van de loods die op de erfgrens staat en derhalve de erfafscheiding is zal verdwijnen. Als deels eigenaar van deze erfgrens zou ik graag weten wat er direct na het verdwijnen van onze huidige erfgrens geplaatst zal worden om er voor te zorgen dat; er geen inkijk, inloop is op mijn erf. Wanneer ik een uitnodigen tegemoet kan zien over het herplaatsen van eenzelfde erfgrens als nu aanwezig is; hoogte en gebruikte bouwmaterialen.                                                                                                                                     | De komende maanden worden gebruikt door ontwikkelaar CRA om met belanghebbenden in overleg te gaan om een passende oplossing te vinden voor de erf grenzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 14 Hoe wordt er tijdens de bouw in dit dicht bewoonde gebied geluids- en lichthinder voorkomen? Is er een plan opgesteld voor tijdens de bouw. Wat worden de werktijden van de sloop zowel bouw? Rekening houdende met de bewoners en de afstand tot de sloop en bouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Er zal door de aannemer van CRA tijdig een bouwplan en planning worden gecommuniceerd met omwonenden. Hier wordt uiteraard zorgvuldig mee omgegaan. Daarnaast legt de gemeente voorwaarden op aan de ontwikkelaar in een zogenaamd bouw-regelement. Hierin staat o.a. aangeven op welke manier de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden.                                                                                                  |
| 15 Zodra de loods en bodembedekking is verdwenen weten wij uit ervaring (sanering van onze grond) dat er zeer vervuilde grond tevoorschijn komt, hoe wordt er tijdens deze periode gezorgd voor toedekking van deze grond zodat besmetting door lucht en over de grond niet kan optreden naar naast gelegen erven                                                                                                                                                                                                                                                                              | Zie antwoord vraag 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 16 Mijn eigen bebouwing (inclusief gas, water en licht) staat en ligt direct naast de loods en in de grond op de erfgrens, hoe wordt zorggedragen voor zowel de bebouwing als de infrastructuur die zich hier bevinden. Ik zou een nulmeting verwachten. Deze bebouwing is nadrukkelijk niet een "schuurtje" maar onderdeel van mijn woning, zij het niet hoofd woning zoals met de gemeente is besloten en overeengekomen op basis van het toen geldende bestemmingsplan (alle bebouwing dient woning). Ik maak mij zorgen over verzakkingen gezien de fundering van de bebouwing op zand is! | Zie antwoord vraag 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17 Hoogte woningen, waar wordt de 11 meter vandaan gemeten, wat is het niveau waarvan gemeten wordt? Kan dit worden vastgelegd voor metingen tijdens en na de bouw. Ik ga er van uit dat de hoogte inclusief op het dak te plaatsen technische elementen is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | De hoogte is t.o.v. het maaiveld. Er zullen geen installaties op daken van de woningen worden geplaatst, behoudens de zonnepanelen. Meer specifiek geldt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.</li><li>- Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</li></ul> |

- Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | Is er een lichtplan? De ruimte is nu 's nachts volledig donker wat voor de mij (en de ander bewoners) prettig is gezien onze slaapkamers zich aan de achterkant van de woningen bevinden. Ik zou graag zien dat hier mee rekening gehouden wordt en dat een plan wordt opgesteld hoe lichtvervuiling van strooiende lampen wordt voorkomen.                                                                             | Op dit moment is er nog geen lichtplan vastgesteld. Er wordt door de ontwikkelaar verlichting gerealiseerd op het parkeerhof. In het lichtplan voor de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de lichtvervuiling.                                                                    |
| 19 | Geluid, in veel nieuwbouwprojecten wordt te weinig rekening gehouden met de geluidshinder van bebouwing, is er een plan om geluidshinder te voorkomen; denk aan technische installaties, geluidswerkaatsing op gevels en dergelijke. Vooral pompen en ventilatoren geven geregeld overlast in nieuwbouw, niet zozeer voor de bewoners van de nieuwbouw maar wel voor omwonenden.                                        | Er wordt zorgvuldig omgegaan met geluidshinder. De installaties voldoen aan de wettelijke eisen m.b.t. geluidshinder.                                                                                                                                                                                      |
| 20 | In het nieuwe plan is een nieuw verkeersplan opgenomen; zie het fietspad wat door de speeltuin zal lopen. Het speelveld ten zuiden van dit fietspad stelt weinig voor, ik pleit ervoor hier een ander oplossing voor te vinden. Spelen op dit kleine stukje met fietsers en dus brommers is op zijn minst zeer onveilig, zeker gezien het veelvuldig oversteken naar het ten noorden gelegen speelveld                  | Het pad onder de bebouwing naar de Oude Pijlsweerdstraat is enkel bedoeld voor voetgangers en betreft dus geen fietspad. De doorgang over het projectgebied tussen de Hogenoord en Schouwwateringstraat wordt 'eigen terrein'.                                                                             |
|    | Overlast tijdens de bouw, parkeren is zoals de gemeente weet een punt van zorg in de hele wijk. Hoe worden de toch snel 20 tot 40 auto's van allerhande onderaannemers geparkeerd tijdens de bouw In het bouwplan wordt ook rekening gehouden met bouwverkeer. Hier zal zo efficiënt mogelijk mee worden omgegaan.                                                                                                      | De huidige speelplaats zal tijdelijk gebruikt worden als bouwplaats. Het precieze plan hiervoor zal t.z.t. ook besproken worden door de ontwikkelaar met de omwonenden. Hierin wordt ook het parkeren van de voertuigen van de onderaannemers besproken.                                                   |
| 22 | Afvoeren en aanvoeren; is er een plan voor het aanvoeren en afvoeren van Puin, grond, bouwmaterialen. De schouwwateringstraat met al zijn bewoners is geen optie, maar de weg langs de gracht; de Hogenoord staat geen zwaar verkeer toe. (De beschoeiing is al in slechte staat zoals door de gemeente zelf is geconstateerd). Kan er gekend worden naar een aanvoer afvoer over de vecht, in plaats van vrachtwagens. | Alle 3 de mogelijkheden worden in beschouwing genomen (Hogenoord, Schouwwateringstraat en de Vecht). Vanwege de draagkracht van de Hogenoord, is het onwaarschijnlijk dat daar vrachtwagens kunnen rijden. Het definitieve plan hiervoor zal nog opgesteld worden en worden gecommuniceerd met omwonenden. |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23 | Uitstoot, in een dichtbevolkt gebied zijn 24/7 draaiende diesels op een bouwplaats natuurlijk uit den boze in 2024/2025. Hoe gaat de bouwer dit oplossen?                                                                                                                                                             | Hier wordt zo zorgvuldig mogelijk mee omgegaan door de aannemer. Tevens zal naast het gebruikelijke materiaal ook gebruik worden gemaakt van elektrisch materieel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 24 | Parkeren; welke garanties krijgen de omwonenden dat er geen parkeervergunning afgeven gaan worden aan bewoners van 18-21, ook niet voor bijzonder parkeren? (Dit zou dan op eigen erf opgelost moeten worden). Dit gaat om Auto's maar ook fietsen en dergelijke                                                      | Dit is o.a. opgenomen in de Anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft afgesloten. De ontwikkelaar legt dit door in de koopovereenkomsten met de toekomstige kopers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 25 | Wordt het prijspeil 2023 gehanteerd of kan de bouwer de woning in prijs laten stijgen, en zo ja wat wordt er voor de stijging gehanteerd? Blijft dit maximaal NHG of zijn hier andere afspraken over.                                                                                                                 | De vrij-op-naamprijzen zijn nog niet vastgesteld. De betaalbare woningen zullen onder de NHG-grens liggen van de op het moment van verkoop geldende grens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 26 | Wat wordt er echt gedaan aan energie en circulaire economie, (zelf vang ik bijvoorbeeld 3 kuub regenwater op voor hergebruik in de zomer), de plannen klinken leuk maar ook generiek als het maar kan, of te wel wat gaat de bouwer nou echt doen... wateropvang? Hergebruik? Of wordt er gewoon geloosd op de Vecht. | In de bouwenvelop is opgenomen dat 90% tot 100% van de jaarlijkse neerslag wordt gebruikt of geborgen op de plek waar het valt. Dit wordt bereikt door 15 mm bergingscapaciteit aan te leggen in het gehele gebied. Dit is afgeleid uit het gemeentelijk beleid in de visie klimaatadaptatie. Verder moet een piekbui van 80mm/u kunnen worden verwerkt zonder schade aan gebouwen of hinder aan belangrijke infrastructuur.<br>De energieprestatie en materiaalprestatie (maatstaf voor circulair bouwen) zijn samengenomen in een berekening van het CO2-effect van bouw (materiaal) en levensduur (energiegebruik). De ontwikkelaar heeft toegezegd dat dit CO2-effect lager (dus gunstiger) zal zijn dan wettelijk vereist. Zie hiervoor ook de bouwenvelop. |
| 27 | Fundering; De Hogenoord staat op oude zeer fragiele funderingen, hoe gaat de bouwer hier rekening mee houden? Hoe gaat de fundering van de bouw de grond in? En wat gaat dit doen met de waterhuishouding (belangrijk voor de funderingen van de bebouwing aan de Hogenoord.)                                         | Er is een voorlopig funderingsplan ingediend bij de vergunningsaanvraag. Dit plan zal de komende maanden verder aangevuld worden o.b.v. nieuwe gegevens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 28 | Planschade, zowel directe als indirecte planschade. Graag zou ik op voorhand vast willen stellen dat een vrij uitzicht van mijn woning zowel naar de lucht als horizon belemmerd zal worden de hoge nieuwe bebouwing, eventuele economische schade die hierdoor ontstaat zal ik neerleggen bij de bouwer              | Omwonenden zijn vrij om planschadeclaims in te dienen via de gebruikelijke procedures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

- 29 Hetgeen ik boven heb beschreven is gezien de tijd die ik er nu (einde jaar verantwoordelijkheden) in kan steken misschien wat kort en niet in het juiste jargon. Mijn excuus daarvoor maar ik denk dat de boodschap wel duidelijk is; Leuk dat er wat nieuws komt, maar ik wil er geen drie jaar last van hebben, kunnen blijven wonen waar ik nu woon en als er schade gemaakt wordt daar voor gecompenseerd worden. En als laatste zou het fijn zijn dat de bouwer de directe burens betrekt bij de erfafscheiding en inkijk in zowel de woning als op de tuinen.
- 30 Ik ben zelf bij elke inloopavond aanwezig geweest, helaas moet ik constateren (bijvoorbeeld de parkeervergunning aanvraag van de eigenaar terwijl belooft was dit niet te doen) dat het gewoon de zoveelste bouwer is die maar oog heeft voor 1 ding...
- Zie onze antwoorden op vragen 8 t/m 17.

## Reactie 4:

| Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>31 Ik ben de afgelopen jaren deelnemer geweest aan de verschillende vergadering van de klankbordgroep. Ik heb daarin kenbaar gemaakt dat de plannen zoals die nu zullen worden ingediend een substantiële beperking voor zoninval in mijn achtertuin en mijn woning zijn. De achterzijde van mijn woning is gelegen op het zuiden waardoor ik in combinatie met de hoogte van de huidige gevel van de bestaande loods en de hoogte van de nok van de loods 365 dagen per jaar direct inval van zonlicht in mijn woning en mijn achtertuin. De plannen zoals toen besproken met daarin de bezonningsstudies geven aan dat ik voor meer dan zes maanden per jaar dit licht zal gaan missen. Ik heb hier vanzelfsprekend enorm bezwaar tegen. Het lichte karakter van mijn woonkamer en keuken maken dit huis fijn en waardevol. Mijn uitdrukkelijke bezwaar is ook vastgelegd in de notulen van de klankbordgroep.</p> | <p>Naar aanleiding van jullie bezwaar in de diverse klankbordoverleggen over de hoogte van de bebouwing naast Oude Pijsweerdstraat 14 is de bebouwing aangepast. Er is een schuin dak opgenomen in het ontwerp dat tot de begane grond doorloopt. Hierdoor wordt de overlast m.b.t. schaduw zoveel beperkt. Vooral in de zomermaanden, waarin het meeste buiten gezeten wordt, zorgt de aanpassing met kap voor aanzienlijk meer zon in de tuin ten opzichte van het eerdere ontwerp. Hier zijn diverse bezonningsstudies aan gewijd.</p> |
| <p>32 In het concept-bouwenvelop zoals hij nu is ingediend en zichtbaar is via de website van de gemeente Utrecht is voor nul komma nul procent rekening gehouden met mijn gegronde bezwaar op de plaatsing van de bouw ten opzichte van mijn achtergevel en de hoogte van de geplande bouw, en daarmee de substantiële beperking voor zoninval. Ik maak bij dezen dan ook aan u mijn bezwaar kenbaar tegen de plannen en de vergunningverlening. Ik zal ten overvloede eveneens nogmaals mijn bezwaar kenbaar maken aan CRA.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Tijdens het opstellen van de bouwenvelop zijn de reacties en bezwaren uit de klankbordbijeenkomsten opgehaald en integraal afgewogen, onder meer op basis van de bezonningsstudie. Soms neemt de gemeente een besluit waar u het niet mee eens bent. Ons is geen formeel bezwaar bekend. Bent u het niet eens met een besluit van de gemeente, dan kunt u alsnog een formeel bezwaar indienen. Op de <a href="#">website gemeente Utrecht bezwaar maken</a> leest u hoe u dit kunt doen en op welke momenten.</p>                      |

## Reactie 5:

| Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>33 Zoals eerder telefonisch aangegeven bij CRA en Gemeente Utrecht missen de eigenaren in de uitgangspuntenkaart van de bouwenvelop de verlaging naar 1 bouwlaag aan de achterzijde van de nieuwbouw grenzend aan Hogenoord xx. Daarnaast geven maximale goothoogtes aan de noordzijde van de nieuwbouw de garantie van kapvormen die in de tekeningen van MONK architecten getoond werden in de klankbordgroep.</p> <p>De verlaging van 1 bouwlaag en de goothoogtes aan de noordzijde van de nieuwbouw zien we in de uitgangspuntenkaart graag toegevoegd (zie bijlage). Met beiden toevoegingen in de uitgangspuntenkaart is de geplande nieuwbouw zoals getoond in de klankbordgroep nog steeds mogelijk.</p> <p>Graag zien we deze aangepaste uitgangspuntenkaart ook zo geplaatst in de bestemmingsplanwijziging, niet alleen om de ontwerputgangspunten zoals we de afgelopen periode hebben besproken vast te leggen maar ook om in de toekomst (als de nieuwbouw gerealiseerd is) te voorkomen dat uitgebouwd/ opgebouwd kan worden.</p> | <p>De door u gemaakte afspraken en het opstellen van de concept bouwenvelop hebben elkaar gekruist. In de definitieve versie van de Bouwenvelop is dit aangepast op de uitgangspuntenkaart. Een deel van de bebouwingszone heeft een maximale bebouwingshoogte van 1 bouwlaag.</p> |

