

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: commentaar op vaststellingsrapport Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en verbetervoorstellen

Uw kenmerk: 4224698/20171109 d.d. 9 november 2017

Utrecht, 6 december 2017.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Met teleurstelling hebben wij kennis genomen van de reactie van het college van burgemeester en wethouders op onze ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Defensierrein. Dit geldt voor zowel de vorm als voor de inhoud. De door ons aangedragen bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan zijn niet goed verwerkt in het Vaststellingsrapport. Deze brief (mede namens 47 bureaus aan de oostzijde van het Merwedekanaal) gaat over ons commentaar op het Vaststellingsrapport.

Dit commentaar op het Vaststellingsrapport gaat over de volgende hoofdpunten:

- Inadequate verwerking zienswijzen en bezwaren
- Verslechtering ten opzichte van het Ontwerpbestemmingsplan en het SPvE
- Discutabele normen en framing in de bezonningsstudie
- Misleidend, onzorgvuldig en verhullend taalgebruik
- Verslechtering woonkwaliteit omwonenden en aanzienlijke planschade

De gemeenteraad wordt bij deze alsnog gevraagd de door ons gewenste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in haar afwegingen mee te nemen.

Onze gewenste wijziging is, dat er minder hoog, minder dicht en minder dichtbij wordt gebouwd aan de Kanaalweg, door bijvoorbeeld de volgende tekst door de gemeenteraad te laten vast te stellen:

“Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn, waarbij de **maximale hoogte 12,5 meter** is. Er is aan de Kanaalweg **één hoogteaccent** mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale **hoogte 25 meter** is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent **minimaal 39 meter uit het kanaal** wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.”

De bezwaren die wij in onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren brachten, zijn:

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking
2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg

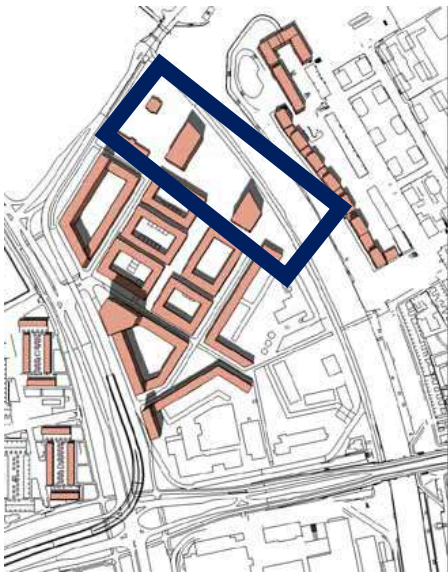
3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Navolgend geven wij het volgende **commentaar op het Vaststellingsrapport**, daarbij de bovenstaande indeling van onze bezwaren volgend.

Ad. 1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het **vaststellingsrapport** is een **verslechtering** ten opzichte van het SpvE t.a.v. de hoogte en de dichtheid van de verbouwing. Men schrijft in par. 2.3.2.4 van het vaststellingsrapport: *“voor het gebied waarvoor op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 14 meter is vastgelegd (langs groenzone Merwedekanaal) geldt dat deze zone bovengronds tot ten hoogste 50% mag worden bebouwd.”*

De bebouwingsdichtheid wordt gepresenteerd als een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. **50 % bebouwing is echter een verslechtering**. In de oorspronkelijke verbeelding werd slechts ongeveer 20% bebouwd (zie onderstaande verbeelding uit SPvE).



In par. 3.1.2 wordt geschreven: *“Om een goed bezonde oeverzone aan de Kanaalweg te garanderen is in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 4 lagen met een hogere plint (14 meter) en een minimale afstand tussen Merwedekanaal en bouwgrens van 29 meter vastgelegd. Een plint met een hogere verdiepingshoogte maakt een goede aansluiting op het openbaar gebied mogelijk. In lijn met het vastgestelde SPvE geldt voor de zone langs het kanaal een maximale bouwhoogte van 14 meter, en zijn maximaal twee hoogteaccenten toegelaten tot 35 meter.”*

De bouwhoogte is een verslechtering ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. In de oorspronkelijke plannen werd slechts gesproken over “een bouwhoogte van 4 lagen met maximaal twee hoogteaccenten tot 35 meter”. Nieuw is de opmerking is dat de **plint 14 meter** hoog mag zijn. Dat betekent dat men per bouwlaag 3,5 meter rekent, waar het eerder

ongeveer 3 meter was. De reden voor deze verhoging op pagina 10 is **onbegrijpelijk**: *“een hogere verdiepingshoogte maakt een goede aansluiting op het openbaar gebied mogelijk”*.

Daarnaast wordt er door de opstellers van het rapport geframed. De nieuwe bezonningsstudie gaat op pagina 5 volkomen **onverwacht** uit van **vijf woontorens van 35 meter hoog** (zie onderstaande afbeelding).



Bovendien is het onduidelijk en **kwalijk** waarom de nieuwe bezonningsstudie uitgaat van **lichtere TNO normen** en t.o.v. de volgende TNO norm men 1/3 minder bezonningsuren acceptabel vindt. In de praktijk betekent de bebouwing met twee hoogteaccenten van 35 meter een **vermindering van 50% bezonning** op onze appartementen.

Er is dus duidelijk een **verlies van woonkwaliteit** bij de woningen in Dichterswijk als gevolg van negatieve effecten op de bezonning door hoogteaccenten langs het kanaal.

We hebben het gevoel dat we hier worden **geSchiphold**.

In plaats van het serieus rekening houden met onze zienswijze is het tot slot bedenkelijk dat het College hierbij aanstuurt op een **juridificering**: *“Voor wat betreft planschade geldt dat indien men van mening is dat men door de planontwikkeling in een planologisch nadeliger positie komt te verkeren, men, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij de gemeente een verzoek kan indienen voor tegemoetkoming in de planschade.”* (pag.10)

Ad. 2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg

In onze zienswijze wezen wij op de definitie van een hoogteaccent (zie begrippen Ontwerp bestemmingsplan 1.3.1): *“Hoogte-accent. Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.”*

Het **vaststellingsrapport gaat niet in op onze zienswijze** en wijst ons op pagina 11 terecht met de opmerking: *“Het is een misverstand dat hoogteaccenten uitsluitend aanvaardbaar zouden zijn om reden van een cultuurhistorische verwijzing. Het draagt ook bij aan een gevarieerd bebouwingbeeld.”* Gezien de definitie van dit begrip een **onbegrijpelijke draai** van het college.

Het zou eerlijker zijn dat het college **niet meer spreekt van eufemistische “hoogteaccenten”** maar voor het defensieterrein toegeeft dat de hoge torenflats nodig zijn om de productiedoelstellingen te realiseren en beaamt dat men helaas terugkomt op een “open, groene, unieke, parkachtige, ruim opgezette, duurzame woonwijk”. Het lijkt erop dat de gemeente met de aankoop van het defensieterrein “een kat in de zak” heeft gekocht: door de beperkingen rondom, vanwege schijnbare onvoorziene geluids- en milieueisen, in combinatie met de wens van de gemeenteraad om extra 150 woningen te bouwen, moet men dichter en hoger bouwen, doet men concessies aan de oorspronkelijke plannen en neemt men **planschade** voor omwonenden op de koop toe. Overigens is het vreemd dat met een huidige verkoopprijs van ruim € 4.500 per m2 in onze woonwijk, niemand vragen lijkt te stellen over de betaalbaarheid van de beoogde eengezinswoningen van 100 m2 en meer. Met verkoopprijzen richting de vijf ton, wordt het wel een heel elitaire woonwijk. Misschien is het te overwegen om te accepteren dat er woningen van 70 m2 en minder worden gebouwd. Deze zijn nog betaalbaar en met dit oppervlakte kunnen mogelijk wel 450 woningen of meer worden gebouwd en tegelijkertijd recht worden gedaan aan de betere oorspronkelijke plannen waarbij er geen planschade ontstaat.

Ad 3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

In onze zienswijze citeren wij meer dan tien uitspraken uit het Ontwerp Bestemmingsplan die leiden tot het conclusie en de bij het publiek gewekte verwachting van dit plan, dat “er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld”. Hierop **wordt in het vaststellingsrapport niet ingegaan**.

In het vaststellingsrapport schrijft men op pag. 12: *“De schoorstenen en het Jongeriuscomplex zijn beschermd als (gemeentelijk) monument. De monumentenstatus betekent behoud voor de toekomst. De planontwikkeling vindt plaats op een naastgelegen kavel en de zichtbaarheid van de schoorstenen en de villa verminderd inderdaad door de nieuwbouw en de hoogte-accenten. De monumenten blijven echter van verschillende kanten goed zichtbaar. In een transformatie van een voormalige industriezone naar woongebied is wijziging van de directe omgeving van de monumenten onvermijdelijk.”* En op pagina 11: *“Het behouden of realiseren van zichtlijnen naar deze monumentale bebouwing is niet een van de uitgangspunten van het*

bestemmingsplan. Juist het toevoegen van nieuwe bebouwing langs het kanaal leidt er toe dat de cultuurhistorische waarde wordt versterkt.”

Naast dat het college **concessies** doet aan de ruimtelijke kwaliteit en het landschappelijke karakter van de Kanaalweg, accepteert men dat de gemeentelijke monumenten **weg** worden **gefrommeld** tussen nieuwbouw. Het wordt niet toegelicht en daardoor blijft in de laatste zin de **ambtenarentaal onbegrijpelijk**: *“Juist het toevoegen van nieuwe bebouwing langs het kanaal leidt er toe dat de cultuurhistorische waarde wordt versterkt.”*

Conclusie

Helaas moeten wij constateren dat op geen van onze bezwaren in de aangedragen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan adequaat is in gegaan. Het **Vaststellingsrapport is een verslechtering** ten opzichte van het Ontwerpbestemmingsplan en het SPvE. Door nog meer nieuwe rapporten en **verhullend taalgebruik**, krijgen wij het gevoel dat we **niet serieus worden genomen** en zouden moeten accepteren dat onze **woonkwaliteit aanzienlijk achteruit** gaat. De nieuwe bezonningsstudie is voor een burger nauwelijks te begrijpen. Men doet aan **framing** en het gevoel ontstaat dat we hierdoor worden **“geSchiphold”**. Het lijkt erop dat gemeenteraad en burgers in een onomkeerbaar proces worden meegezogen waarbij de **plannen steeds slechter** worden. Het college stuurt aan op een planschade traject, terwijl we een simpele wens hebben: een bebouwing langs het kanaal die minder dicht, minder hoog en minder dichtbij is. Qua vorm wordt de **burgerparticipatie bemoeilijkt**: men stuurt een link naar een soort dropbox, waarin men vervolgens uit een brij aan documenten, zelf de conclusies moet destilleren. De communicatie ervaren wij al met al als **onzorgvuldig en misleidend**.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de (47) bewoners van Rolderdiephof huisnummers: 129, 131, 132, 137, 138, 142, 147, 151, 152, 153, 157, 160, 162, 163, 166, 167, 168, 170, 173, 178, 180, 182, 184, 186, 187, 188, 191, 193, 201 en 216; Voorstebeeklaan huisnummer 44. (NAW gegevens op verzoek beschikbaar)