

Verslag De Omloop Bouwblok 3

Afstemming achterburen 30 maart 2022

Van	Femke Ellenbroek
Aanwezig	Bewoners Meloenstraat: Martijn, Rutger & Elske, Sanne, Diana, Robert, Erik Gemeente Utrecht: Twan Toonen LEVS Architecten: Adriaan Mout Mitros: Femke Ellenbroek
Datum	30 maart 2022
Onderwerp	Afstemmen aanpassing De Omloop/Laan van Chartroise Bouwblok 3

Inleiding

Mitros is initiatiefnemer van het sloop-nieuwbouwproject De Omloop – laan van Chartroise. Met dit project wil Mitros 168 verouderde woningen vervangen voor 285 betaalbare nieuwbouwwoningen. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden. Meerdere bewoners van de Meloenstraat hebben bezwaar ingediend op het aangepaste bestemmingsplan. Het belangrijkste bezwaar is dat het gebouw te dicht naar de Meloenstraat toe komt, wat ten koste gaat van een zonnige binnentuin. Bij de behandeling van het aangepaste bestemmingsplan in de gemeenteraad heeft de raad dit bezwaar onderkent en het amendement 'A173 Een zonnige (binnen)tuin in bouwblok 3' vastgesteld.

De afgelopen 3 maanden zijn Gemeente Utrecht en Mitros met elkaar in overleg geweest om met een voorstel te komen richting de bewoners van de Meloenstraat waarin voldaan is geworden aan het vastgestelde amendement. De avond is bedoeld om een open gesprek te hebben. Eerst wordt een presentatie gegeven door Adriaan Mout van LEVS architecten waarin uitgelegd wordt hoe we tot het voorstel gekomen zijn en welke belangrijkste knelpunten binnen het project spelen. Tussendoor is er de mogelijkheid om vragen te stellen. Aan het eind van de presentatie horen we graag een reactie van de bewoners van de Meloenstraat hoe ze tegen het voorstel aankijken.

Presentatie Adriaan Mout De Omloop bouwblok 3

De presentatie is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste aandachtspunten worden in dit verslag benoemd.

In het amendement wordt 'de opdracht' meegegeven om het bouwblok 1 á 2 meter te verschuiven ten behoeve van een zonnige binnentuin, waarbij het niet ten kosten mag gaan van het aantal toe te voegen woningen, woningtypes en bijbehorende oppervlakte. In het amendement komen 3 conclusies naar voren:

- A. Vergroening en zon: een groene en zonnige binnentuin van voldoende formaat is van belang voor het woongenot, de sociale cohesie en de biodiversiteit in de wijk.
- B. Verschuiving: Het verschuiven van het bouwblok, 1 á 2 meter naar voren kan leiden tot een grote binnentuin en meer zon.
- C. Straatbeeld: In het straatbeeld in de Laan van Chartroise een verspringing van de rooilijnen vaker te zien is en geen onoverkomelijke inbreuk maakt op het straatbeeld

De volgende stappen zijn gezet om aan de vraag uit het amendement te kunnen voldoen.

Stap 1: In het huidige ontwerp zat nog wat overmaat in de galerij ten opzichte van het bouwbesluit. Hiermee kan de galerij 30cm minder diep worden.

Stap 2: het gebouw 1 meter naar voren schuiven. Het knelpunt in het verschuiven van het gebouw richting straat zit voornamelijk bij de bomen langs de Laan van Chartroise. Het betreft hier Hollandse Lindes. Dit zijn 1^{ste} orde bomen. De kroon van deze bomen hebben volgens de richtlijnen een minimale afstand tot het gebouw nodig van 7m. Verschuift de nieuwbouw verder naar voren dan die 1 meter die nu voorgesteld wordt dan kom je te ver in de knel met de bomen langs de Laan van Chartroise.

De gemeente Utrecht hecht zeer veel belang aan het behoud van deze grote bomen aan de Laan van Chartroise. Het is onderdeel van het Utrechtse hoofd groen structuur. Met de huidige klimaat verandering waarbij hittestress en stortbuien een steeds groter probleem wordt, neemt de urgentie van grote bomen en vergroening alleen maar toe.

Met bovenstaande uitgangspunten zijn de gemeente Utrecht & Mitros tot het volgende voorstel:

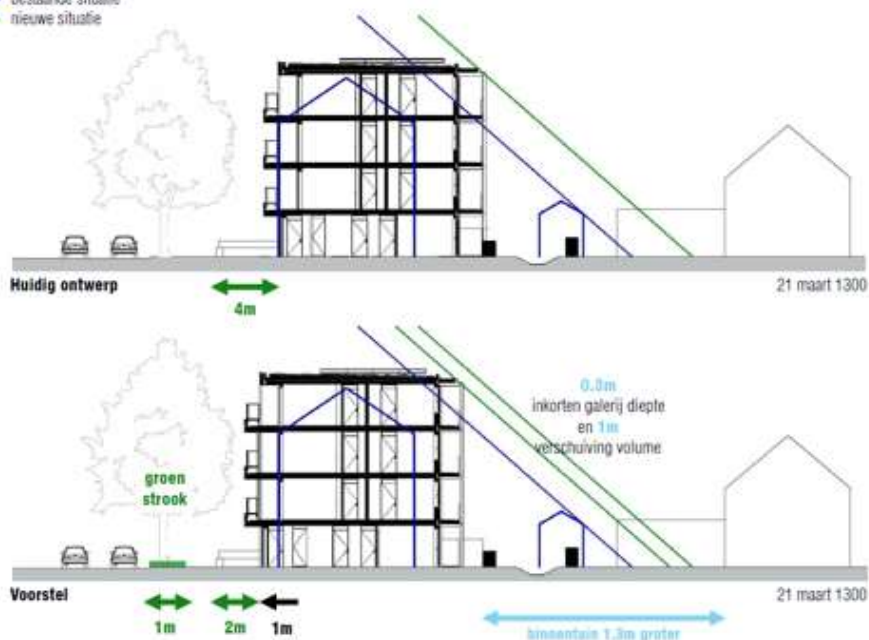
De galerij wordt 30 cm ingekort, het gebouw schuift 1 meter naar voren, de voortuinen van de nieuwbouw van Mitros worden verkleind van 4 meter naar 2 meter. Van de 2 meter dat de voortuin kleiner wordt gaat 1 meter naar het verschuiven van het gebouw richting straat en er zal 1 meter groene berm gerealiseerd worden rondom de bomen, waardoor het straatbeeld verder vergroend en er nog een voldoende breed trottoir blijft. Onderstaande afbeelding geeft het voorstel weer.

VOORTUIN WORDT 2M VERKLEIND TBV GROENSTROOK & GROENSTROOK

— bestaande situatie
— nieuwe situatie

STRAATBEELD

In het straatbeeld in de Laan van Chartreuse een verspringing van de rooilijnen vaker zien is en geen onoverkomelijke inbreuk maakt op het straatbeeld.



Vragen bewoners tijdens de presentatie

- Hoe zeker is het dat de bomen aan de Laan van Chartreuse inderdaad verplant kunnen worden?

Er is een bewortelingsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de slaag kans dat de bomen het overleven als ze verplant worden groot is. Op korte termijn worden de voorbereidingen getroffen om de bomen over ongeveer een jaar te kunnen verplanten. De wortels worden dan rondgestoken, wat de overlevingskans zal vergroten.

- Wordt de snelheid op de Laan van Chartreuse ook teruggebracht van 50 km/u naar 30 km/u?

Het is definitief dat de Omloop en een klein stukje rondom de kruising met de Anton Geesinkstraat 30 km/u wordt. Het voornemen is er om de snelheid op de Laan van Chartreuse te verlagen naar 30 km/u. Maar omdat de Laan van Chartreuse nog niet zo lang geleden vernieuwd is, is daar nu nog geen geld voor.

- Kunnen ook de (grote) bomen in de binnentuin gehandhaafd worden?

Er is onderzoek gedaan naar welke bomen verplant kunnen worden en welke bomen niet. De bomen waar dit wel kan, zullen verplant worden en terug komen in de nieuwe binnentuin. Of er bomen verplantbaar zijn vanuit de huidige tuinen bij bouwblok 3, zal nog nagekeken worden in het onderzoek. Maar tijdens bouw is er in ieder geval geen ruimte om hier de bomen te behouden.

- Bij bouwblok 2 is onlangs een struikroversdag geweest. Gebeurt dit ook bij de andere deelgebieden?

Ja, dit zal ook bij bouwblok 3 en 4 georganiseerd worden.

- Ter hoogte van welke woning zijn de doorsnede die in de presentatie te zien zijn gemaakt?
Dit wordt nog opgezocht en komen we later op terug
- De verspringing bij het achterpad aan de kant van de bakker lijkt niet goed te gaan met de daadwerkelijke situatie?
Dit zal nagekeken worden, en zo nodig aangepast worden in het ontwerp van de binnentuin
- Worden de poortdeursloten op elkaar afgestemd?
Dit zullen we op elkaar afstemmen. In ieder geval de nieuwe poortdeuren die geplaatst zullen worden bij de bakker en aan de kant van de slager.
- Is het nog mogelijk om de bomen tussen de parkeervakken te plaatsen?
Het aantal parkeerplaatsen wat bij bouwblok 3 gerealiseerd worden is behoorlijk laag. Er worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, en daarnaast verdwijnen er 2 plaatsen langs de Laan van Chartreuse, ter hoogte van de parkeerinrit. Als de bomen geplaatst worden ten plaatsen van de parkeerplaatsen dan neemt het aantal parkeerplaatsen nog verder af, wat niet wenselijk is. Daarnaast staan de bomen dan niet in 1 lijn met de bomen verderop in de Laan van Chartreuse, wat ook als niet wenselijk is. Tevens hebben bomen in een groenstrook een beter groeisituatie dan bomen tussen parkeervakken.
- Wanneer wordt de rest van de buurt ook betaald parkeren?
Dat is bij ons niet bekend. Maar bewoners kunnen zelf een stemming aanvragen. Als het merendeel voor betaald parkeren stemt, zal het ingevoerd worden?
- Hoe zit het met de binnentuin en de toegang voor achterburen?
De binnentuin is op grond van Mitros en huurders betalen servicekosten om de tuin te onderhouden. Dit is hoe het normaal altijd gaat, en dan hebben achterburen geen toegang. Wat wel kan is dat de tuin in zelfbeheer uitgegeven wordt aan een stichting, waarbij de stichting het beheer en onderhoud verzorgt. Achterburen en de huurders nemen dan deel in de stichting. Mitros zal op korte termijn een informatiebrief bij alle achterburen verspreiden waarin dit verder toegelicht wordt. Als meer dan de helft van de achterburen hier interesse voor heeft en dit aangeeft bij Mitros, dan zullen we dit met elkaar oppakken en verder uitwerken.

Reactie bewoners Meloenstraat

De reacties van de aanwezige bewoners op het voorstel waren positief. Men vond het goed om te horen dat het gebouw een stukje opgeschoven kan worden en dat er serieus naar gekeken is. Positief dat er niet op het minimale van 1m is ingezet. Maar dat nu uitgekomen wordt op 1,3m ten opzichte van het huidige plan. Goed om de knelpunten gehoord te hebben. Het is beter te accepteren dat het knelpunt een grote boom is, in plaats van een stedenbouwkundige as die je niet ervaart op straat.

Daarnaast is er door enkele bewoners gevraagd om nog naar de overstek boven de galerij te kijken. Als je deze er af haalt komt dit ten goede van de bezonning voor de achterburen

Men heeft veel informatie te horen gekregen. Nog even goed over nadenken thuis.

Afsluiting en vervolg

Het verslag van de avond zal verstuurd worden naar de bewoners van de Meloenstraat. Verzoek aan de bewoners is om per mail een definitieve reactie op het voorstel te komen.

Daarna zal de raad geïnformeerd worden over het voorstel inclusief reactie van achterburen. Als dit positief is zal Mitros daarna een omgevingsvergunning aanvragen voor de nieuwbouw bouwblok 3.