

Reactienota Visie Strosteeg

Versie 8 december 2021

Inleiding

De concept Visie Strosteeg heeft van 20 november 2020 tot 15 januari 2021 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. De binnengekomen inspraakreacties zijn gebundeld in deze reactienota en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Er zijn 33 inspraakreacties ingediend. Een aantal inspraakreacties is door meerdere mensen ondertekend, ook zijn er indieners van inspraakreacties die meerdere inspraakreacties hebben ondertekend. Totaal zijn er 38 mensen/partijen die een inspraakreactie hebben ingediend.

De Visie Strosteeg heeft als uitgangspunt dat de parkeergarage Springweg in 2028 wordt gesloopt. Tijdens behandeling van het raadsvoorstel over de toekomst van de parkeergarage op de raadsinformatiebijeenkomst van 5 januari 2021, bleek dat dit uitgangspunt verre van zeker was. In afwachting van een besluit over de toekomst van de parkeergarage, is het proces van de visie gepauzeerd. Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat de garage per 2028 wordt gesloopt, hierna is het proces van de visie weer voortgezet.

Vervolgtraject

De visie kent meerdere modellen voor de invulling van het gebied die we geschikt vinden om verder uit te werken. De eerste concrete stap in het verder uitwerken van de visie is het maken van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Omwonenden en belanghebbenden zullen we vanaf de start van dat proces betrekken bij het opstellen daarvan.

Antwoorden op de ingediende reacties

Hieronder zijn onze antwoorden op de inspraakreacties 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 Visie Strosteeg. Bij de antwoorden op de individuele reacties verwijzen we soms ook naar de antwoorden bij andere individuele reacties.

Woningbouwprogramma

Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021, is de door de PVDA ingediende motie, om meer dan 35% sociale woningbouw en meer dan 25% middensegment te realiseren, overgenomen. Dit is opgenomen in de Visie.

Meer licht, lucht en ruimte

Het merendeel van de inspraakreacties staat positief tegenover sloop van de garage, al verschillen de meningen over hoe dit terrein na de sloop moet worden ingevuld. Een aantal inspraakreacties is ronduit positief over de voorgestelde mogelijke invullingen, in meerdere inspraakreacties wordt echter verzocht om een minder intensieve invulling. Een invulling met meer licht, lucht en ruimte, uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van de Regulierenkloostertuin (het binnenterrein achter het voormalige Tivolicomplex). Een groenere invulling met minder en lagere bebouwing.

Reactie gemeente: In de huidige tijd is de druk op de stad erg groot: tot 2040 zal Utrecht groeien met ca 60.000 woningen. Het bestuur heeft hierbij gekozen voor een 'inclusieve, gezonde' verdichting binnen de bestaande contouren, anders dan de uitgangspunten voor bijvoorbeeld de Regulierenkloostertuin. Dit heeft ook consequenties voor de visie op de Strosteeg. In de visie wordt het optimum gezocht tussen enerzijds toevoeging van woningbouw (ook sociaal), toevoeging van langzaam verkeer routes, én toevoeging van groen.

N.a.v. de inspraakreacties is er onderzoek gedaan naar de bouwhoogtes in de binnenstad en de directe omgeving. De bouwhoogtes in de directe omgeving, weergegeven op blz. 34 (inspraakversie Visie), komen niet overeen met de werkelijke situatie. De Visie is aangepast op dit punt, de bouwhoogtes zijn deels lager waardoor het voorstel beter ingepast kan worden in de omgeving. Waarbij wij het belangrijk vinden dat er een afwisseling is in hoogten van panden binnen een bouwblok, en nuances mogelijk zijn in aansluiting met de directe randen van de locatie. Verder zijn er nu mogelijkheden opgenomen in de Visie om flexibel om te gaan met de bebouwing die het hof aan de oostzijde begrensd. Het hof kan hierdoor groter worden en sluit beter aan bij de rest van de openbare ruimte. Op deze wijze is meer lucht en ruimte voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte ontstaan.

Bouwplan Strosteeg 18-36

Een deel van de ingediende inspraakreacties heeft (indirect) betrekking op het bouwplan Strosteeg 18-36, dit terwijl het bouwplan niet ter inzage lag. Op 16 december 2020 heeft de eigenaar van het terrein waarop de voormalige bedrijfshallen van drukkerij Abels staan, het bouwplan Strosteeg 18-36 aan de buurt gepresenteerd. De avond maakte geen onderdeel uit van een wettelijk inspraaktraject, maar was bedoeld om een eerste reactie op het ontwerp op te halen.

In de inspraakreacties valt te lezen dat indieners het bouwplan Strosteeg 18-36 niet vinden passen: te hoog, te groot, te dicht op bestaande bebouwing. Daarnaast hebben meerdere indieners aangegeven dat de locatie voor het bouwplan in de visie zou moet worden opgenomen.

Reactie gemeente: Omdat het bouwplan niet ter inzage lag, zijn de inspraakreacties ten aanzien van het bouwplan doorgegeven aan de ontwikkelaar, Ered B.V. Naar aanleiding van de inspraakreacties en het verzoek van de raad tijdens de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021 hebben we in de Visie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen die, naast het bestaande kader uit het bestemmingsplan, richting geven aan de ontwikkeling van het bouwplan.

De relatie tussen het bouwplan Strosteeg 18-36 en de Visie is complex vanwege de uitwerkingsverplichting en de ruimte die het bestaande bestemmingsplan biedt aan de ontwikkeling. De Visie mag geen randvoorwaarden bevatten ten aanzien van het bouwplan die strijdig zijn met de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. Ondanks dat, zegt de Visie nu wel iets over het uiterlijk van dit nog te bouwen volume en zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen.

Individuele reacties en antwoorden

met de vraagsteller als nummer in verband met de wet op privacy

Inspraakreactie 1

Bezwaar 1: Visie Strosteeg is niet integraal, hetgeen wel de afspraak was (Thema: integrale visie)

In de informatiebijeenkomsten van 14 en 16 december jl. is ons verteld dat voor de bouwplannen Strosteeg 18-36 uitgegaan is van de bestaande bestemmingsplannen en dit gebied geen onderdeel uitmaakt van de Visie Strosteeg. Dit is in het verleden ook telkens gebeurd. En dit is fout, net als 10 jaar geleden: plannen voor de Strosteeg 18-36 werden o.a. afgewezen wegens gebrek aan een integrale totaalvisie op het hele Strosteeg-gebied. Destijds is het planproces afgesloten met een nadrukkelijke wens vanuit de Raad (en anderen): ontwikkel een integrale visie voor het Strosteeg-gebied.

Het ontwikkelen van een visie op alleen het terrein van waar nu de parkeergarage staat (en dus zonder het Strosteeg 18-16) is naar onze mening géén integrale totaalvisie op het Strosteeg-gebied. Is dit argument verwarrend? Kijk eens hoe de verwevenheid van Visie en Bouwplan verwarrend is!

Figuur 1 Weergave voorblad Visie strosteeg en feitelijke uitwerking

In tegenstelling tot de rode lijnen op de coversheet van het document waarin het gehele gebied is aangegeven, is de inhoud expliciet beperkt. De zuidkant van de Strosteeg (18-36) komt niet aan bod in de visie, terwijl ook dit terrein nog in het geheel ontwikkeld dient te worden. De raad geeft aan dat de stukken in samenhang besproken moeten worden. Dat is verstandig, want vanuit eerdere plannen voor dit gebied (die niet konden worden uitgevoerd), kwam de wens (ook vanuit de Wijkraad) naar voren om tot een integrale visie te komen. Toch zijn er nu twee losse documenten (Visie Strosteeg en Bouwplan Strosteeg 18-36), welke allebei het andere plan aangeven als een soort van uitgangspunt (en elkaar benoemen als validering voor eigen aannames). Daarnaast zijn de plannen ook wel degelijk planmatig onderling verbonden, bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) door het verkopen van perceel C, nr 9247 van de gemeente aan de projectontwikkelaar.

Volgens ons dient er één integrale totaalvisie voor het gehele gebied Strosteeg ontwikkeld te worden, met moderne uitgangspunten mbt leefbaarheid, historische stadsgezichten, groen en duurzaamheid. Dus niet de uitgangspunten van 10-20 jaar geleden van het huidige bestemmingsplan, waarmee ruimte werd gegeven om ruimtes volledig en hoog vol te bouwen.

Het is aan de gemeente om de ontwikkeling van het Strosteeg gebied integraal uit te werken, waarbij de uitwerking van de Visie het uitgangspunt vormt voor de ontwikkelaar van het Strosteeg 18-36 gebied.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Het terrein waarop het bouwplan Strosteeg 18-36 is geprojecteerd, hebben we naar aanleiding van inspraakreacties opgenomen in de Visie Strosteeg. Ook hebben we in de visie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor het bouwplan. In het bestemmingsplan staan uitwerkingsregels waarin eisen zijn gesteld t.a.v. woonoppervlak, goothoogte en parkeren, de in de visie opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden mogen niet strijdig zijn met de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan.

Bezwaar 2: Volgens het bestemmingsplan betreft het gebied in de Visie Strosteeg een “Beschermd stadsgebied”, echter de Visie beschermt niet.

(Thema: beschermd stads en dorpsgezicht en monumentale status)

Het gebied kent enkele kenmerkende, monumentale gebouwen, deze dienen in de visie verwerkt te worden, omdat het gebied gekenmerkt staat als een “Beschermd stadsgebied”. Dit feit wordt onderkend in zowel de Visie Strosteeg² als het Intentiedocument³, echter na deze onderkenning is er geen enkele benoeming of opvolging van dit uitgangspunt.

Met name de oude Abels drukkerij is een rijksmonument volgens onderstaand kaartje van de Gemeente Utrecht. Dit is niet onderkend (en zelfs ontkent) door de opstellers van de Visie. De huidige Visie zou plaats moeten maken voor een scenario in dit gebied waarin dit historische pand (ongeacht de monumentale status) opgenomen wordt en eventueel omringd door bijpassende nieuwbouw, in plaats van sloop. *Figuur 2 Screenshot van monumenten kaart gemeente Utrecht*

Ons bezwaar is dat de Visie in gebreke is omdat er géén scenario's zijn ontwikkeld waarbij het stadsgebied beschermd wordt. Met name menen wij dat de sloop van een rijksmonument (of kenmerkend industrieel erfgoed) zwaarwegende belangen moeten dienen en alternatieven voor sloop expliciet overwogen dienen te worden. Daarnaast is het industrieel erfgoed gezichtsbepalend voor het gebied, wat weerslag zou moeten hebben in de Visie.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Op de gemeentelijke kaart met (rijks)monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten staan de bedrijfshallen van voormalig drukkerij Abels aangeduid als rijksmonument. Dit staat verkeerd aangegeven. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft aangegeven dat de monumentale status alleen betrekking heeft op het adres Oudegracht 193 en niet op de achterliggende voormalige bedrijfshallen.

De initiatiefnemer van het nieuwbouwplan zal door een onafhankelijke externe partij een waardestellend historisch onderzoek uit laten voeren. Hiermee wordt de huidige staat van deze hallen goed vastgelegd voor het nageslacht en kan de initiatiefnemer beoordelen of onderdelen de moeite waard zijn om te hergebruiken of dat delen van de bedrijfshallen kunnen worden ingepast in de nieuwbouw. De beschermde stads- en dorpsgezichten zijn gebouwd of aangelegd voor de Tweede Wereldoorlog. De bescherming is bedoeld om ontwikkelingen van de stad of het dorp mede te laten plaatsvinden op basis van de historische kenmerken, zodat de ruimtelijke karakteristiek wordt voortgezet. Het gaat hierbij om de historische structuur en de samenhang van het gebied, en om het samenspel tussen bebouwing en open(bare) ruimtes. Dit heeft een plek gekregen binnen de visie. Dat het Strosteeggebied onderdeel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht (zoals de gehele binnenstad binnen de singels) nemen we explicieter op in de visie.

Bezwaar 3: Uitgangspunten voor de goot- en kaphoogtes zijn niet passend of wenselijk voor het Strosteeg gebied

(Thema: uitgangspunten visie)

Uitgangspunten in de visie zijn hoogtes die men nu en dan ziet aan de hoofdadars als de Oude Gracht ("Hoofdstructuren"). In de Visie gebruikte hoogtes zijn maxima uit een wijde omgeving en doen geen recht aan het karakter van het gebied. Strosteeg heeft historisch geen hoge bouw en ook kennen met de Strosteeg vergelijkbare gebieden als de Zwaansteeg, Regulieren kloostertuin en Tuinstraat veel lagere goot- en kaphoogtes. Daarom zou ons inziens een maximale goothoogte van 5-7m en kaphoogte van 8-11m een passender uitgangspunt zijn voor de Visie Strosteeg.

Deze insteek zou dan ook meegenomen dienen te worden in de bouwplannen Strosteeg 18-36. Gemeente kan in de uitwerking van het gebied de onderkant van het bestemmingsplan gebruiken om de plannen in lijn te laten zijn met de historische structuur van het gebied. Hiermee toont de gemeente aandacht voor het behoud van historische structuur en leefbaarheid. Dit is in de huidige Visie en het bouwplan niet gedaan, waardoor de ontwikkelaar vrij baan krijgt (en neemt) om de maximale hoogtes op te zoeken.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Er is onderzoek gedaan naar de bouwhoogtes in de binnenstad en de directe omgeving. Bij veel bebouwing in de binnenstad en in de directe omgeving, varieert de goothoogte tussen de 7m-11m en de nokhoogte tussen 8m-15m, met uitschieters naar boven en beneden. Deze hoogtes hebben we dan ook aangehouden voor de nieuwe ontwikkelingen en achten wij ook passend voor bouwplan 18-36.

In het bestemmingsplan is voor strosteeg 18-36 een maximale goothoogte opgenomen van 10,5m. Dat past binnen het hiervoor gestelde kader. In de visie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen om een goede inpassing van het bouwplan te waarborgen.

In hoofdstuk 3; Historie, wordt de historie van de locatie geschetst maar daarmee is niet gezegd dat de bebouwing in exact dezelfde vorm en hoogte moet terugkomen. Historische ontwikkelingen zijn wel belangrijk als onderlegger voor het maken een plan dat zich toekomstbestendig voegt in de bestaande stad en/of er een nieuwe laag aan toe voegt, en komt om die reden ook uitvoerig aan bod. In hoofdstuk 3.4 wordt als afsluiting van de historische omschrijving een aantal kansen voor de locatie aangegeven, waarvan de belangrijkste is om van deze plek weer een waardevolle locatie in het stedelijk weefsel te maken die aansluit bij de fijnmazige structuur van de huidige stad.

Bezwaar 4: Onvoldoende aandacht/ambitie voor vergroening: de vergroening komt niet uit boven het minimum welke past in het gebied

(Thema: groen)

Uitgangspunt van de Visie lijkt te zijn geweest het plaatsen van zoveel mogelijk woningen. Er is bijvoorbeeld geen overweging geweest voor een meer groene invulling, vergelijkbaar met de Tuinstraat of Regulieren kloostertuin. In de Visie en het bouwplan wordt weliswaar gerept over groen, echter betreft het een minimale invulling (zoals noodzakelijk t.b.v. wettelijke normen m.b.t. bouw t.o.v. erfgronden), in plaats van een concreet besluit om daadwerkelijk een groener stadsbeeld te creëren. Dit strookt niet met het huidige gemeentelijk beleid.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.4

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland en de vraag naar woningen is hoog. Utrecht richt zich daarom op het versnellen en verhogen van de bouwproductie, het woningbouwprogramma in de visie sluit daar op aan.

Daarnaast wordt in de visie uitgebreid stil gestaan bij de kwaliteit die de hofjes- en stegenstructuur van de Utrechtse binnenstad biedt en wordt ook de wens uitgesproken om een hofstructuur in de Strosteeg te realiseren. De twee modellen die in de visie zijn aangemerkt als “geschikt om verder uit te werken” bevatten beiden een openbare groene binnenruimte. Hoe aan dit groen vorm kan worden gegeven zal met belanghebbenden worden besproken bij de start van de verdere uitwerking, het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Bezwaar 5: Het uitgangspunt mbt het gebruik van de garage

(Thema: voorstel toekomst parkeergarage)

Door wie en op basis van welke overwegingen is het voorstel tot stand gekomen om de exploitatie van de parkeergarage te verlengen met a) 2 jaar (2022-2024) door Klépierre en b) daarna nog eens 4 jaar (2024-2028) door de gemeente?

En op basis van welke weging(en) is uiteindelijk tot deze keuze gekomen? Welke

belangen/overwegingen zijn meegenomen en hoe zijn deze ten opzichte van elkaar gewogen?

In alle stukken onderliggend aan de Visie komt naar voren dat de Springweg-garage niet nodig is om huidige en verwachte parkeerdruk uit de omgeving op te vangen. En levert de garage duidelijk al jarenlang overlast op voor de omwonenden. Naar onze mening allemaal redenen om de garage direct na aflopen van de erfpacht, dus vanaf 2022 te sluiten en tot sloop over te gaan.

Herontwikkeling van het gebied zou daarmee veel eerder kunnen starten, waardoor een integrale aanpak van het hele Strosteeg-gebied (inclusief Strosteeg 18-36) alleen maar logischer wordt.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.5

In het voorstel aan de gemeenteraad over de toekomst van de parkeergarage is een afweging gemaakt van de verschillende belangen. Klépierre (eigenaar van het gebouw) meent rechten te

hebben om de exploitatie van de garage langer te mogen voeren en was bereid om daarover een juridische procedure tegen de gemeente te beginnen. Ondernemers hebben aangegeven dat zij de garage willen behouden aangezien zij menen hier profijt van te hebben. Veel omwonenden hebben aangegeven overlast (geluid, stank, fijnstof) te ervaren van de garage en zien deze het liefst meteen verdwijnen. Bovenstaande belangen hebben geresulteerd in een voorstel aan de gemeenteraad waarin Klépierre zich kan vinden, ondernemers nog zes jaar de tijd hebben om te wennen aan een toekomst zonder parkeergarage en bewoners de zekerheid krijgen dat de parkeergarage na mei 2028 buiten gebruik wordt gesteld en zo spoedig mogelijk daarna gesloopt wordt (een onomkeerbaar besluit). De raad heeft op 17 juni 2021 ingestemd met het voorstel.

Bezwaar 6: Intentie bouwplan Strosteeg 18-36 voldoet niet aan het bestemmingsplan, toch (Thema: bouwplan 18-36)

Het bestemmingsplan eist het terugbrengen van 11 parkeerplaatsen, echter het bouwplan voorziet in geen enkele (auto-) parkeerplaats. Ons inziens is zodoende niet aan randvoorwaarden voldaan.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.6

Het bouwplan Strosteeg 18-36 ligt op dit moment formeel niet ter inzage. Te zijner tijd zal een uitwerkingsplan worden opgesteld door de initiatiefnemer, waarbij deze rekening moet houden met de uitwerkingsregels die voor het gehele gebied WG-U1 gelden. Het terugbrengen van 11 parkeerplaatsen binnen dit gebied WG-U1 is één van de uitwerkingsregels waaraan publiekrechtelijk voldaan zal moeten worden. In het door het college vastgestelde intentiedocument (IDOC) spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. In het intentiedocument zijn onderzoeksvragen opgenomen waar de initiatiefnemer antwoorden op moet geven. Voor wat betreft parkeren zijn hiervoor onderstaande vragen opgenomen, die betrekking hebben op het voldoen aan de privaatrechtelijke eisen die de gemeente stelt aan dit bouwplan:

- Hoe wordt maatwerk ingezet om de autoafhankelijkheid te reduceren?
- In welke mate kan gebruik gemaakt worden van alternatieve parkeeroplossingen, zoals parkeren op afstand?

Bezwaar 7: Buurt/bewoner participatie (Thema: participatie)

Bovenstaande bezwaren waren geheel niet nodig geweest als de gemeente zich had gehouden aan de ambitie om de buurt te laten participeren in het proces.

Er is echter zeer beperkt of eigenlijk geen bewonersparticipatie geweest bij de totstandkoming van de visie. Een wandeling door het gebied in april 2019 werd aangekondigd als startbijeenkomst. Hier is echter nooit een vervolgbijeenkomst op geweest. Eerstvolgende contact met bewoners was de avond op 14 (en 16 december). Dit is GEEN bewonersparticipatie! Wij voelen ons niet betrokken en niet gehoord. Dat is zeer teleurstellend temeer in het verleden expliciet is toegezegd dat bewoners in een vroegtijdig stadium betrokken zouden worden. Immers, samen maken we de stad.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.7

In april 2019 heeft een startbijeenkomst plaatsgevonden waar 60 mensen aanwezig waren. Aanwezigen is naar hun mening gevraagd en die hebben velen ook gegeven. Daarnaast hebben mensen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om naderhand per mail te reageren via strosteeg@utrecht.nl.

Vanaf 20 november 2020 is de concept visie Strosteeg ter inzage gelegd. Op 14 december 2020 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarop de visie is toegelicht en er de gelegenheid was tot het stellen van vragen. De visie kent meerdere modellen die geschikt worden geacht om verder uit te werken. De eerste concrete stap in het verder uitwerken van de visie is het maken van het Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Omwonenden en belanghebbenden zullen vanaf de start van dat proces betrokken worden bij het opstellen daarvan.

Inspraakreactie 2

Inspraakreactie 2.1

Inleiding

Gezien de ligging midden in binnenstad en vanuit historisch perspectief, is het van groot belang dat het Strosteeggebied optimaal wordt herontwikkeld.¹ Fouten uit het verleden in dit belangrijke gebied kunnen en dienen nu te worden hersteld.² Het is ook zaak dat er wordt geleerd van fouten uit het verleden door het Strosteeg gebied niet opnieuw vol te stapelen met stenen en hoogbouw en daarbij voorbijgaand aan welstandscriteria en richtlijnen, principes van kleinschaligheid en menselijke maat, duurzaamheid, klimaat, groen en welzijn van bewoners van dit gebied. Zoals in het Coalitieakkoord in 2018 vastgelegd: een stad moet leefbaar zijn en een gezonde leefomgeving met mooie groene en blauwe verbindingen is goed voor mens en dier. Dat uitgangspunt dient dan ook leidend te zijn bij de herontwikkeling van het gebied.

Verleden

(Thema: bouwplan 18-36 integraliteit)

Dat klemmt temeer nu bewoners en Wijkbureau Binnenstad in het verleden herhaaldelijk bij de gemeente hebben aangedrongen op het ontwikkelen van een integrale visie voor het gebied, inclusief het gebied dat thans in de Visie wordt aangeduid als Strosteeg 18-36. Zo wordt in een bericht van het College van B&W van 19 juli 2001(!) al gemeld dat er een ontwikkelingsvisie moet komen voor het gebied Strosteeg en omgeving en ook dat het toetsingskader moet waarborgen dat (her) ontwikkelingen in het gebied meerwaarde voor het gehele gebied moeten genereren door herinrichting cq. opwaardering van de openbare ruimte en door het in overeenstemming brengen van het stadsbeeld met de geldende kwaliteitsnormen (Bijlage 1 - Commissie informeren brief B&W d.d. 19 juli 2001). En zie ook het advies van de Wijkraad aan het College van B&W van juni 2010 (Bijlage 2).³ Helaas is het tot de ontwikkeling van een integrale visie voor het gehele gebied nimmer gekomen. De Visie zoals thans voorligt is dat helaas ook niet.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Inspraakreactie 2.2

Totstandkoming Visie (thema: participatie)

Vastgesteld moet worden dat de Visie Strosteeg niet tot stand is gekomen met betrokkenheid van omwonenden in het gebied. Omwonenden zijn slechts één keer uitgenodigd en wel voor een zogenaamde veldexcursie. Deze excursie vond plaats op 23 april 2019.⁴ Tijdens deze bijeenkomst is gemeld dat er plannen waren voor het gebied en dat die plannen later, voor wat betreft Strosteeg 18-36 vóór de zomer van 2019 met de buurt zouden worden besproken en dat een visie op de toekomst van de parkeergarage ná de zomer van 2019 aan de orde zou komen. Dat is voor beide plannen niet gebeurd.

Bewoners zijn eerst tijdens een online informatiebijeenkomst op 14 december 2020 (!) op de hoogte gesteld van de inhoud van de bouwplannen met betrekking tot Strosteeg 18-36.

Plannen die, zo begrijpen de bewoners uit het Intentiedocument van de

¹ Zie ook Visie pagina 40, laatste zin: "een prachtig stukje binnenstad optimaal te ontwikkelen".

² Vergelijk ook het herstel van de gedempte singel in dit gebied. Demping singel was onderdeel van hetzelfde verkeersplan als bouw parkeergarage in dit gedeelte van de stad.

³ Zie onder andere Advies Wijkraad Binnenstad aan College van B&W d.d. 3 juni 2010

⁴ Zie Wijkbericht april 2019).

Inspraakreactie op Visie Strosteeg d.d. 14 januari 2021 ³

projectontwikkelaars van 19 oktober 2020, al zijn goedgekeurd door het College.⁵ Van een integrale Visie op het Strosteeggebied is derhalve geen sprake.

Bewoners zijn daar niet in gekend evenmin als in de Visie Strosteeg. Dit ondanks de toezegging dat wel te zullen doen. De totstandkoming van de Visie Strosteeg en het plan voor wat betreft Strosteeg

18-36 en het bijbehorende Intentiedocument, dat anders dan het voorblad doet vermoeden, (b) lijkt te zijn opgesteld door de gemeente, voldoet daarmee niet aan het Participatiebeleid zoals geformuleerd door de gemeente Utrecht en kenbaar gemaakt op de website van de gemeente.⁶ Het actieprogramma Samen stad maken op de Utrechtse manier is in het geval van het stosteeggebied niet toegepast en dat is kwalijk en teleurstellend. Dit klemmt temeer nu de plannen voor de Stosteeg 18-36 zijn ontwikkeld los van en vooruitlopend op de Visie.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.7

inspraakreactie 2.3

Verspreiding wijkbericht

(Thema: participatie)

Daar komt bij dat slechts een beperkte groep omwonenden op de hoogte is gesteld van de Visie Stosteeg en de geplande herontwikkeling in de binnenstad. Een herontwikkeling die echter veel meer bewoners in het Zuidelijke gedeelte van de binnenstad aangaat. Immers, de Visie Stosteeg heeft ook betrekking op de wens van het huidige College om onder andere de Oudegracht parkeervrij te maken. In dat kader is er ook een besluit genomen over de toekomst van de parkeergarage Springweg en zijn er afspraken gemaakt met Klépierre.

Die afspraken raken velen omwonenden in het Zuidelijke gedeelte van de binnenstad. Het wijkbericht van april 2019 (**Bijlage 3**) en het wijkbericht van 20 november 2020 (**Bijlage 4**) kent evenwel als verspreidingsgebied slechts: Haverstraat, Springweg, Mariaplaats/Boterstraat, Lijnmarkt/Oudegracht waarbij ook nog eens onduidelijk is welke gedeelten van deze straten het wijkbericht daadwerkelijk in de bus hebben gekregen.

Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst van 5 januari 2021 is door de projectmanager J.

Horseling aan de aanwezige raadleden gemeld dat acceptatie van de Visie Stosteeg leidt tot een onomkeerbaar besluit voor wat betreft de toekomst van de parkeergarage Springweg en gemaakte afspraken met Klépierre. Bewoners van het Zuidelijk gedeelte van de binnenstad worden geacht te parkeren in de parkeergarages van Klépierre onder Hoog Catharijne in de garages 1-6. Nu de impact van de Visie Stosteeg groot is en consequenties heeft dan wel kan hebben voor alle bewoners en ondernemers van het Zuidelijke gedeelte van de oude binnenstad, had de gemeente voor het wijkbericht en voor het kenbaar maken van de Visie

Stosteeg een veel groter verspreidingsgebied dienen te hanteren. Ondanks een verzoek daartoe is de gemeente niet bereid gebleken om dat alsnog te doen en dat is niet correct.⁷

Ook vanuit dit perspectief geldt dat van een juist participatiebeleid helaas geen sprake is en helaas wordt bewoners én ondernemers ook de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie ontnomen, simpelweg omdat men niet bekend is met de plannen.

⁵ Zie Intentiedocument Stosteeg 18-36 d.d. 19 oktober 2020 afkomstig van de heren M.R. Arendsen en C.M. Kraaijeveld van Hemert namens Ered B.V.- **Bijlage 5**;

⁶ Zie www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/participatiebeleid/.

⁷ Zie e-mail aan J. Horseling, L. Messemaker en speciaal algemeen e-mailadres Stosteeg@utrecht.nl d.d. 20 december 2020. Op het verzoek is afwijzend gereageerd bij e-mail van 5 januari 2021, gevolgd door een reactie van de bewoners van 5 januari 2021 en 6 januari 2021 (**Bijlage 6**).

Inspraakreactie op Visie Stosteeg d.d. 14 januari 2021 4

Ook op een verzoek van bewoners om, vanwege meerdere redenen, meer tijd te krijgen om op de belangrijke en impactvolle Visie Stosteeg te kunnen reageren, is helaas afgewezen.⁸

➤ Bewoners roepen de gemeente op om de juiste procedures te volgen, er voor te zorgen dat de Visie inclusief het intentiedocument onder de vereiste grote groep bewoners en ondernemers wordt verspreid en verzoeken, reacties en ideeën van bewoners en omwonenden serieus te nemen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.3

Er wordt gesteld dat "acceptatie van de Visie Strosteege leidt tot een onomkeerbaar besluit voor wat betreft de toekomst van de parkeergarage Springweg." Dit is niet correct. Het besluit over de toekomst van parkeergarage Springweg is een separaat besluit dat is voorgelegd aan de gemeenteraad van Utrecht. De concept Visie Strosteege die ter inzage lag, ging er van uit dat dit besluit ongewijzigd zou worden vastgesteld. Dit is op 17 juni 2021 ook gebeurd.

Het verspreidingsgebied is zoals in het wijkbericht staat aangegeven: het gebied begrensd door Haverstraat, Springweg, Mariaplaats/Boterstraat, Lijnmarkt/Oudegracht. Het betreft de adressen aan beide zijden van de straten. De gemeente is van mening dat het gekozen verspreidingsgebied ruim genomen is en dat daarmee de belangrijkste belanghebbenden zijn bereikt. Totaal gaat het om 590 adressen. Op vrijdag 20 november 2020 is de visie Strosteege ter inzage gelegd. Normaal gesproken wordt een visie gedurende zes weken ter inzage gelegd, maar omdat veel mensen tussen kerst en oud en nieuw vrij zijn, is de periode met twee weken verlengd tot 15 januari 2021. Volgens ons is eenieder daarmee voldoende in de gelegenheid gesteld om haar of zijn reactie kenbaar te maken.

Inspraakreactie 2.4

Informatiebijeenkomst 14 december 2020

(Thema: participatie)

Helaas is de informatiebijeenkomst van 14 december 2020 ook niet goed verlopen in die zin dat bewoners onjuist zijn voorgelicht over de aard en inhoud van de bijeenkomst. De bijeenkomst was, zo werd de aanwezigen na afloop pas duidelijk, klaarblijkelijk niet georganiseerd door de gemeente maar door de projectontwikkelaar van Strosteege 18-36.

Dat bleek niet uit het wijkbericht (zie bijlage 3). De bijeenkomst werd bovendien geleid door de heer J. Horseling en de heer B. Pickkers en niet door of namens de projectontwikkelaars zodat aanwezigen zich ook niet bewust waren van de andere insteek en opzet van de bijeenkomst.

Later bleek dat het verslag van de bijeenkomst zou worden gemaakt door de architect van de projectontwikkelaars. De architect gaf tijdens de bijeenkomst ook een presentatie.

Presenteren en tegelijkertijd moeten notuleren gaat niet goed samen. Van de bijeenkomst is, met toestemming van de aanwezigen, een bandopname gemaakt. Aanwezigen dachten dat deze opname ten behoeve van het opstellen van het verslag door de gemeente werd gemaakt. Later bleek dat de bandopname in het bezit kwam van de projectontwikkelaar.

Daarvoor was echter geen toestemming gevraagd noch verleend. De heer Horseling stelt dat de bandopname inmiddels zou zijn vernietigd. Dat valt voor degenen die aanwezig waren evenwel niet te controleren. De rol van de gemeente in dit traject is onduidelijk en het optreden van de gemeente is niet transparant. Voor bewoners voelt en voelde het alsof hun mening en ideeën niet ter zake doen en dat het pleit toch al is beslecht ten gunste van de projectontwikkelaars en Klépierre.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.4

Vanwege de samenhang van het bouwplan met de Visie Strosteege en vanwege Covid-19, heeft de gemeente de organisatie van de informatieavond van 16 december 2020 op zich genomen. De gemeente had duidelijker moeten communiceren dat de presentatie van het bouwplan Strosteege 18-36 een initiatief was van de ontwikkelaar en niet van de gemeente. We zullen hier in het vervolg lering uit trekken. Zoals is aangekondigd op de informatieavond, zijn de opnames aan de hand waarvan het verslag is gemaakt verwijderd. De verslagen zijn inmiddels verzonden aan alle aanwezigen.

Inspraakreactie 2.5

Inhoud Visie Strosteege

(Thema: integrale visie)

Ook op de inhoud van de Visie Strosteege is helaas het nodige af te dingen en wel zodanig dat de gemeente wordt verzocht niet akkoord te gaan met de Visie in deze vorm en tot aanpassing daarvan te komen mét input van belanghebbende bewoners en ondernemers.

In de inleiding van de Visie⁹ is gemeld dat er een drietal redenen is om te komen tot een Visie Strosteeg:

- het besluit over de toekomst van de parkeergarage Strosteeg na afloop van het erfpachtcontract in mei 2022, welk besluit kennelijk al is genomen;
- de ambitie van het huidige College om onder andere de Oudegracht parkeervrij te maken;
- een ruimtelijk initiatief ten zuiden van de parkeergarage op het terrein van de voormalige Abels drukkerij;

⁸ Zie e-mailwisseling met J. Horseling c.s. d.d. 20 december 2020 en reactie 5 januari 2021

⁹ Zie pagina 4 Visie Strosteeg, Hoofdstuk 1, onder 1.1. Inleiding.

Inspiraakreactie op Visie Strosteeg d.d. 14 januari 2021 5

¹⁰ Zie pagina 4, Visie Strosteeg, Hoofdstuk 1, onder 1.2 Doel.

Inspiraakreactie op Visie Strosteeg d.d. 14 januari 2021 6

Vermeld wordt ook dat de Visie een kader schept voor ruimtelijke initiatieven (lees: grootscheepse bouwplannen) in de nabijheid van de parkeergarage tot aan het moment dat deze gesloopt gaat worden.¹⁰

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling rondom de Strosteeg voor en na de sloop van de parkeergarage Springweg zijn, derhalve gekoppeld aan elkaar. Dit betekent dat in de Visie beschreven ontwikkelprincipes en uitgangspunten ook moeten gelden voor de bouwplannen met betrekking tot het gebied Strosteeg 18-36. Helaas blijkt dat in de praktijk niet het geval. Dit blijkt ook uit de separaat gevolgde informatieprocedures voor de Visie en de plannen voor Strosteeg 18-36.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.5

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Inspiraakreactie 2.6

Aansluiting

(Thema: bouwplan 18-36)

In de Visie wordt herhaalde malen benadrukt dat het van belang is dat de Visie aansluit op historische kenmerken en op de omgeving waarbij onder andere de termen *als kleinschalig, fijnmazig, rust en lagere dynamiek* worden genoemd.

De bouwplannen ("het ruimtelijk initiatief") inzake Strosteeg 18-36 sluiten echter absoluut niet aan op de omgeving en past ook niet bij de historische kenmerken en uitgangspunten zoals geformuleerd in de Visie.

De bouwplannen voor Strosteeg 18-36 betreffen de bouw van een zeer groot appartementencomplex van maar liefst 37 appartementen met daarenboven nog woningen op kadastraal nummer 7950. Ergo, dit gedeelte van de Strosteeg wordt compleet volgestapeld.

En dat niet alleen, er zal ook nog sprake zijn van een nokhoogte van maar liefst 15 meter!

Een nokhoogte die totaal niet past in de bestaande omgeving (zie ook pagina 15 van het Intentiedocument waarop goed te zien is dat het bouwplan niet passend is binnen de bestaande structuur en de bebouwing ook veel hoger is in vergelijking tot de rest van de omgeving waarbij geldt dat hoogte en aanblik van de parkeergarage uiteraard niet als uitgangspunt mag dienen.

Het zeer omvangrijke en hoge bouwblok is bovendien massief en van een fijnmazige, hofjesachtige omgeving met rust en lage dynamiek zoals beschreven en gewenst in de Visie is geen sprake.

Bewoners maken bezwaar tegen de bouwplannen en maken bezwaar tegen de Visie op dat punt.

Onbegrijpelijk is dat in de Visie is vermeld dat uit de Visie duidelijk wordt dat het bouwplan Strosteeg 18-36 zich stedenbouwkundig kan verhouden tot de huidige situatie mét parkeergarage als ook tot de gewenste stedenbouwkundige situatie ná sloop van de garage. Naar het oordeel van de bewoners is dat absoluut niet het geval en blijkt dat ook geenszins uit de Visie. Uit de Visie blijkt juist klip en klaar het tegenovergestelde. De bouwplannen verhouden zich niet tot de (gewenste) stedenbouwkundige situatie.

➤ Het College wordt dan ook opgeroepen om met een Visie te komen waarbij bouwplannen voor wat betreft Strosteeeg 18-36 daadwerkelijk recht doen aan de historische omgeving waarbij er oog is voor de belangen van bewoners van onder meer de Haverstraat en er ook oog is voor een groene, duurzame leefomgeving. In de huidige Visie en bij de huidige bouwplannen voor Strosteeeg 18-36 is daar geen sprake van.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

De ontwikkelaar van het bouwplan Strosteeeg 18-36 heeft op 16 december 2020 het ontwerp aan belanghebbenden voorgelegd om reacties op te halen. Dit betrof geen formele wettelijke inspraak, dit is op de avond ook kenbaar gemaakt. Omdat het bouwplan nu nog niet ter inzage ligt, worden ingediende bezwaren tegen dit bouwplan nu niet in behandeling genomen. Het college snapt de geuite bezwaren ten aanzien van het bouwvolume, de goothoogte, de nokhoogte en de verschijningsvorm van het bouwplan Strosteeeg 18-36. Deze bezwaren gaan niet verloren met de argumentatie dat het bouwplan nu niet ter inzage ligt, maar zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar. Het is aan het college van B&W om al dan niet (het voor het bouwplan benodigde) uitwerkingsplan vast te stellen. Voorafgaand aan dat besluitmoment ligt het uitwerkingsplan ter inzage.

Inspraakreactie 2.7

Rijksmonument / beschermd stadsgezicht

(Thema: beschermd stads en dorpsgezicht en monumentale status)

Realisatie van de bouwplannen voor Strosteeeg 18-36 betekent ook dat het Rijksmonument op dat terrein, de bedrijfshallen van de voormalige Abels boekdrukkerij moet worden gesloopt. Zie afbeelding hieronder. Dit gebied en de op het terrein aanwezige gebouwen zijn erfgoed en vertegenwoordigen cultuurhistorische waarde die niet verloren mag gaan.

In het Intentiedocument is op pagina 9 over de locatie Strosteeeg 18-36 het volgende vastgelegd: "De waarde van de bestaande bebouwing is gelegen in de vroeg 20ste eeuwse industriële ontwikkeling binnen de middeleeuwse verkavelingstructuur, ontwikkeld vanuit de Oudegracht".

Uitgangspunt voor erfgoed is voor deze locatie dan ook:

- behoud en versterking van de historische structuur, dwz de binnen de middeleeuwse hoofdstructuur doorontwikkelde fijnmazigere structuur.

- Zoveel mogelijk binnen de historische ruimtelijke hiërarchie (grachten, hoofdstraten, zijstraten, stegen): Tussen de Springweg en de Oudegracht lopen (zij)straten en -stegen.

Door omstandigheden is het gebouw gelegen aan een "nieuwe" openbare ruimte.

Vanuit de hiërarchische opbouw is hier sprake van een (zij)straat of steeg. Bebouwing moet in schaal en (gevel)opbouw bijdragen aan het straatkarakter.

- Bij voorkeur hergebruik van gebouwen, of delen daarvan."

➤ De gemeente wordt opgeroepen om geen sloopvergunning te verstrekken voor de sloop van de gebouwen op de percelen Strosteeeg 18-36 en voor behoud zorg te dragen van de vroeg 20ste eeuwse industriële ontwikkeling binnen de middeleeuwse verkavelingstructuur, ontwikkeld vanuit de Oudegracht.

De fabriekshal van Abels met prachtige kenmerken, goed zichtbaar op het vierde en vijfde plaatje hierboven, dient behouden te blijven en beschermd te worden.

Inspraakreactie op Visie Strosteeeg d.d. 14 januari 2021 8

➤ De gemeente wordt tevens opgeroepen om voor het gehele Strosteeeggebied, dus inclusief Strosteeeg 18-36, tot de ontwikkeling van een integrale visie te komen die recht doet aan erfgoed en cultuurhistorie, aan de historische structuur en fijnmazigheid van het gebied waarbij tevens oog is voor groen en duurzaamheid en licht, lucht, ruimte en privacy voor bewoners. Als voorbeeld kan de omgeving van de Zwaansteeg en het binnenterrein van het NV-Huis dienen waar groen, licht en ruimte voor bewoners is gecreëerd.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.7

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Inspraakreactie 2.8

Hoe was de situatie voor de bouw van de parkeergarage?

(Thema: uitgangspunten visie)

Licht, lucht, ruimte

Uit bovenstaande foto en andere foto's van dit gebied¹¹ blijkt ook dat er sprake was van een fijnmazige structuur en relatieve laagbouw. Het hoge pand aan de Strosteege – midden rechts boven – dat nagenoeg was aangebouwd tegen de achterzijde van een aantal woningen aan de Haverstraat, is in 1982 afgebroken. Reden hiervoor was dat de gemeente (destijds al) van oordeel was dat de bewoners van de Haverstraat rechten hadden op "lucht, licht en ruimte".

Jarenlange inzet

Een aantal bewoners van de Haverstraat heeft zich jarenlang ingezet voor niet alleen behoud van "licht, lucht en ruimte" voor de bewoners aan de oneven zijde van de Haverstraat maar ook voor tuinen achter een aantal percelen aan deze zijde van de straat en een achterom.

¹¹ Foto's van de Strosteege (voormalige Putsteeg) te vinden in de beeldbank van het Utrechts Archief.

Inspraakreactie op Visie Strosteege d.d. 14 januari 2021 9

Dit heeft zelfs geleid tot een procedure bij de Raad van State waarbij de Raad in 2012 heeft geoordeeld dat de strook direct achter een aantal woningen aan de Haverstraat oneven zijde niet bebouwd mag worden en een groenbestemming heeft.

¹²Foto van wijlen Wieberen Koopmans, voormalig bewoner Haverstraat 23/23bis, die zich jarenlang heeft ingezet voor een goede kwalitatieve ontwikkeling van dit gebied. Bron: Binnenstadskrant, 193 jaargang, nummer 5, half november 2014 – half januari 2015.

De Raad overweegt in die uitspraak ook dat alhoewel uitwerkingsregels een begrenzing van het maximale vloeroppervlak aan woningen en maximale goothoogte toestaat, het aan het college van burgemeester en wethouders is om de ruimte na afweging van betrokken belangen, *te kiezen voor een kleiner vloeroppervlak aan woningen en/of een lagere goothoogte*. De Raad stelt verder dat de uit te werken bestemming dan ook niet noodzakelijkerwijs tot een grote bouwmassa op korte afstand van de gronden aan de Haverstraat leidt en sluit een bestemming zonder bebouwing van de gronden niet uit.¹³

Het is dan wel aan het College om die stap te durven nemen, bij gebreke waarvan nieuwe procedures onvermijdelijk in het verschiet liggen.

¹² Raad van State 25-01-2012, ECLI:NL:RS:2012:BV1846.

¹³ Zie uitspraak Raad van State voornoemd, r.o. 2.3.6.

Inspraakreactie op Visie Strosteege d.d. 14 januari 2021 10

De forse bebouwing voor Strosteege 18-36 lijkt op het gebouw aan de Strosteege dat destijds nota bene op last van de gemeente is afgebroken om licht lucht en ruimte te creëren.

➤ Bewoners doen een dringende oproep aan de gemeente om zo'n fout uit het verleden niet opnieuw te maken dan wel toe te staan en zorg te dragen voor behoud van lucht, licht, ruimte en privacy van bewoners aan de Haverstraatzijde. Bij het doorgaan van de bouwplannen voor Strosteege 18-36 wordt volledig afbreuk gedaan aan de belangen van deze groep bewoners.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.8

In hoofdstuk 3; Historie, wordt de historie van de locatie geschetst maar daarmee is niet gezegd dat de bebouwing in exact dezelfde vorm en hoogte moet terugkomen. Historische ontwikkelingen zijn wel belangrijk als onderlegger voor het maken een plan dat zich toekomstbestendig voegt in de bestaande stad en/of er een nieuwe laag aan toe voegt, en komt om die reden ook uitvoerig aan bod. In hoofdstuk 3.4 wordt als afsluiting van de historische omschrijving een aantal kansen voor de locatie aangegeven, waarvan de belangrijkste is om van deze plek weer een waardevolle locatie in het stedelijk weefsel te maken die aansluit bij de fijnmazige structuur van de huidige stad.

En zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 2.9

Haverstraat – "Tot cieraet deser Stadt"

(Thema: toekomst parkeergarage Springweg)

De Haverstraat, dat is toch dat charmante straatje tussen de Springweg en de Oudegracht? zo stond er eerder in de Binnenstadskrant te lezen.¹⁴

De straat is dat echter niet altijd geweest. In 1644 is de straat verbreed "tot cieraet deser Stadt".

De bouw van de parkeergarage aan de Strosteeg begin jaren 70 heeft een groot en negatief effect gehad op de omgeving in het bijzonder ook op Haverstraat oneven zijde.

De erfpacht overeenkomst, ingegaan op 15 mei 1972 loopt af per 15 mei 2022. Al jaren is er door Wijkraad en omwonenden aangedrongen op een goede en integrale visie voor het gebied inclusief het Abelsterrein. Bewoners hebben ook gezegd dat zij daar graag over meedenken. Het is teleurstellend dat de gemeente de bewoners die kans niet heeft geboden en dat er anderhalf jaar voor het aflopen van de erfpachtovereenkomst met Klépierre een visie ligt die uitgaat van handhaving van de parkeergarage in de bestaande vorm voor de komende jaren. Waarom worden er ná een periode van vijftig jaar, een periode waarin er door Klépierre en haar rechtsvoorgangster **nimmer** enige moeite is gedaan om een einde te maken aan onder meer geluid en lichthinder vanuit de open garage op de omgeving (zie foto hieronder), opnieuw afspraken met deze partij gemaakt daarbij voorbijgaand aan de belangen van omwonenden?

En de gemeente gaat de garage daarna ook de garage in deze bestaande vorm exploiteren daarbij voorbijgaand aan de hiervoor genoemde belangen van omwonenden want voor aanpassingen aan de garage is geen budget zo werd omwonenden gemeld.

Los daarvan roept de afspraak met Klépierre dat bewoners van en ondernemers binnen de zuidelijke oude binnenstad na het verdwijnen van de parkeergarage aan de Strosteeg moeten parkeren in de garages 1-6 van Klépierre onder Hoog Catharijne ook vragen op, Niet alleen gelet op de forse afstand tot deze garages en ook het ongemak om daar bv op avonden naar toe te moeten lopen, maar ook gelet op diffuse afspraak die er klaarblijkelijk tussen gemeente en Klépierre is gemaakt. Bewoners die afhankelijk zijn van het gebruik van de auto maken zich zorgen over deze afspraak en zien dit niet als een alternatief.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.9

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie Gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.5

Bij de behandeling door de raad op 17 juni 2021 het voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg heeft wethouder Diepeveen toegezegd dat gedurende de tijd dat de garage nog open is, de ondervonden lichthinder zal worden aangepakt.

Inspraakreactie 2.10

Rest

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

In het intentiedocument is beschreven dat de bestaande acht parkeerplaatsen van De Groot terugkomen in het plan voor Strosteeg 18-36. Onduidelijk is waar die plaatsen dan terugkomen. Het is des te teleurstellender dat de gemeente nu een nieuwe fout lijkt te begaan door een megalomaan blok aan woningen op de locatie van het Abels terrein te willen toestaan waarmee omwonenden en zeker omwonenden aan de oneven zijde van de Haverstraat zich opnieuw met een groot ontsierend gebouw geconfronteerd zien.

Er is niet sprake van een integrale Visie. De parkeergarage blijft nog voor lange tijd staan en niet op voorhand staat vast dat de garage daadwerkelijk verdwijnt. Het mogelijk maken van de uitwerking

Strosteeg 18-36 ontwikkeld die op een markante plaats in het gebied komt en een bepalende factor is terwijl daarover in de Visie nu niets wordt gezegd. De trajecten behoren gelijk op te lopen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.10

Bij het opstellen van het IDOC was de eis van de heer de Groot voor medewerking, het verkrijgen van acht parkeerplaatsen in het bouwplan. Inmiddels is de locatie van de heer de Groot gekocht door de ontwikkelaar, Ered BV, en kunnen zij zelf beslissen over het programma op deze locatie. Of deze parkeerplaatsen ook terugkomen zal blijken in het uitwerkingsplan voor het gebied WG-U1 dat nog moet worden opgesteld.

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Inspraakreactie 3

Inspraakreactie 3.1:

(Thema: uitgangspunten Visie)

Er lijkt een grote mate van vrijblijvendheid in de visie te zitten. Het niet verwijzen naar eisen en richtlijnen om tot de visie te komen, maakt het document haast 'incompleet' en het maakt dat het moeilijk is om een oordeel te geven over sommige onderdelen. Wie is bijvoorbeeld 'we' in 'we willen' (pag. 18 en 26) en wat is de reden dat 'we dat willen'?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.1:

Met 'we' verwijzen we naar de leden van de ambtelijke projectgroep die aan de visie hebben gewerkt, te vinden op blz. 3 van de visie. Het doel van de Visie is om inzicht te geven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling rondom de Strosteeg ná de sloop van de garage. Tevens geeft de visie een kader voor ruimtelijke initiatieven in de nabijheid van de parkeergarage tot aan het moment dat deze gesloopt zal gaan worden. De visie is geen opeenstapeling van eisen en richtlijnen. Bij het uitwerken van de visie tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, komen concretere eisen en richtlijnen om de hoek kijken.

Inspraakreactie 3.2

(Thema: participatie)

Belangrijker is nog dat er een zeer lage participatiegraad is geweest bij het opstellen van deze visie. Wat is de reden dat deze participatie niet wordt ingezet? Het lijkt erop dat de visie slechts de directe omgeving dient en niet de nabije of zelfs iets verdere omgeving. Dit is te merken aan uitspraken als: "Het verdwijnen van de Springweg-garage is voor veel ondernemers van de Lijnmarkt en de Oudegracht-Zuid een zware dobber. Zij geven aan dat veel van hun klanten gebruik maken van de Springweg-garage en dat deze klanten ook relatief veel uitgeven. Toch is dit besluit nu genomen en na 2028 is er geen Springweg-garage meer". (pag. 29) Er is dus bij het opstellen van deze visie geen overleg geweest met bewoners en ondernemers van de omliggende blokken. Deze participatie wordt wel gevraagd bij het Omgevingsplan. Ondanks dat dit nog niet is ingegaan slaan we op deze manier de plank nog net even mis en zijn er geen problemen die spelen voor andere onderwerpen dan huisvesting opgelost. (Denk aan parkeren bezoekers winkels, laden&lossen, afvalproblemen bewoners, overlast horeca en winkels, rust voor bewoners, etc.) Gevolg van het ontbreken van overleg en ophalen van visie bij gebruikers van het gebied is dus het niet integraal aanbieden van oplossingen en een niet optimale visie;

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.7

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.3

Inspraakreactie 3.3

(Thema: uitgangspunten visie)

Er wordt gesproken over een 'flexibel economisch of maatschappelijk programma' (pag. 29). In een visie moet ook worden gesproken over welke functies daar wel en niet in passen. Nu is er een te hoge mate van vrijblijvendheid om dit programma later nog aan te passen. (een aanpassing richting horeca en winkels is niet gewild voor de omgeving, ondanks dat dit misschien voor de ontwikkelende partij wel positief zou uitkomen. Sturing in de visie kan deze aanpassing voorkomen);

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.3

In de visie wordt in hoofdstuk 5, uitgangspunten, nader ingegaan op het programma. Te lezen valt dat de nadruk van het programma ligt op rustig wonen. In de plinten kunnen kleinschalige voorzieningen gecreëerd worden die aansluiten bij deze doelgroepen en woonvorm. Denk aan: een huisarts, apotheek, theehuis, kinderopvang, atelier aan huis, etc. De plint geeft voldoende ruimte voor economische en/of maatschappelijke voorzieningen. Horeca of grote winkelformules passen hier niet in. Dit zal explicieter in de visie worden opgenomen.

Inspraakreactie 3.4

(Thema: uitgangspunten visie)

Er lijkt als rode draad in de visie te zijn opgenomen dat de Stroteeg terug moet komen in de vorm zoals die er al heel lang niet meer is. Dit is te lezen in de historie (pag. 12) en wordt vertaald in de vorm van de volumes van bebouwing van de modellen die zijn gekozen (pag. 30&31.) Om deze vorm van volumes mogelijk te maken moet historische bebouwing worden gesloopt. Gek hierin is dat op de locatie van die gesloopte bebouwing dan alleen groen terugkomt. Terughang naar verleden en geschiedenis (en dan alleen de vorm van de steeg) is erg ingrijpend voor de omgeving en er zijn andere methodes om gelijke volumes te creëren én de vorm van de steeg te simuleren (bijv. aanbouw aan huidige bebouwing en lijnvorming d.m.v. groen, bestrating of kunst).

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.4

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.8

Inspraakreactie 3.5

(Thema: uitgangspunten visie)

Er missen functionele aspecten in de visie die ten goede komen voor aangrenzende en verdere omgeving (scope gebied te klein). De visie dient hierdoor alleen het plangebied en zelf en de router erdoor/erheen/ervandaan. Er wordt wel een optie tot fietsparkeren genoemd, inventarisatie in de aangrenzende omgeving zou uitwijzen dat dit een vereiste zou zijn en geen optie. Andere oplossingen die zouden kunnen worden meegenomen voor doen verdwijnen van problemen in de aangrenzende en verdere omgeving zijn: parkeren (voor bewoners van Oudegracht en omgeving, i.c.m. het huidige parkeervisie en mobiliteitsplan 2040), pakketbezorging d.m.v. afhaalpunt of kluiswanden, ondergrondse afvalcontainers op grotere schaal dan huidig, afvalverwerking ondernemers, laden&lossen ondernemers;

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.5

De functionele aspecten komen aan de orde bij het verder uitwerken van de specifieke deelthema's. Dit gebeurt in de fase van het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE).

Inspraakreactie 3.6

(Thema: uitgangspunten visie)

Op pagina 18 wordt gesproken over openbaar gebied of semi-openbaar gebied. De tweede zou ideaal zijn, maar de gemeente Utrecht is juist voor openstelling van hofjes en achtergebieden.

Afsluiting staat hier dus haaks op. Openbaar gebied is niet wenselijk, bewoners hebben rust nodig aan de achterzijde. Gelieve de gebieden direct op te nemen in de 'Stille gebieden';

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.6

De visie pleit voor de aanleg van een hof en legt uit op welke wijze andere hofjes al dan niet toegankelijk zijn. Bij de verdere uitwerking van de visie, de start van het proces om te komen tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zal de wijze van toegankelijkheid van een hof worden besproken met de buurt.

Inspraakreactie 3.7

(Thema: uitgangspunten visie)

Op pagina 22 wordt er gesproken over een schakel tussen kernwinkelgebied en de Oudegracht. Is deze schakel echt nodig? Wat is de onderbouwing hiervoor? Het gebied is nu passantengebied en de omgeving functioneert momenteel ook. Waarom dit veranderen? Zet in op rust voor de nieuwe bewoners;

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.7

Publiek doorwaardbaarheid of dwaalbaarheid van een stad wordt steeds belangrijker. Hierdoor ontstaat er een heldere verdeling tussen openbare ruimte en bebouwing, waardoor er minder tot geen onbeduidende ruimtes ontstaan. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. Deze schakels kunnen door o.a. vergroening aantrekkelijke routes vormen voor directe omwonenden maar ook voor andere bewoners van de stad. Rust en doorwaardbaarheid sluiten elkaar zeker niet uit.

Inspraakreactie 3.8

(Thema: uitgangspunten visie)

Op pagina 25 wordt gesproken over een rondgaande circulatie door het gebied. Deze sturing is echter niet te realiseren. Waar komt de gedachte vandaan dat dit de cirkel is die men gaat lopen? Er wordt gezocht naar een nieuw type indeling om groen, autoluw en toegang tot parkeren mogelijk te maken. Waarom geen 'woonerf'?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.8

Er is geen sprake van sturing maar van het ontwerpen van een aantrekkelijke toevoeging aan de fijnmazige structuur van de huidige stad waar mogelijk meer mensen gebruik van kunnen maken. Een woonerf is wat ons betreft niet een type woonmilieu wat hier zou passen. Woonerven zijn bedacht om doorgaand autoverkeer tegen te houden door middel van doodlopende straten en is daarmee een oplossing voor een probleem dat hier niet is.

Inspraakreactie 3.9

(Thema uitgangspunten visie)

Op pagina 26 wordt er gesproken van een situatie zonder verkeer. Ik geloof niet dat het in deze visie mogelijk is om iedere partij die hier zou kunnen wonen gelijke kansen te geven (jong/oud). Het gebied zal ten prooi vallen aan gentrificatie;

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.9

Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021, is de door de PVDA ingediende motie, om meer dan 35% sociale woningbouw en meer dan 25% middensegment te realiseren, overgenomen.

Inspraakreactie 3.10

(Thema: uitgangspunten visie)

Op pagina 29 wordt er gesproken over een economisch programma. De functies binnen dit programma die wel en niet mogelijk zijn, blijven ongenoemd. Wat is hier de visie over? Dit kan worden opgenomen in de visie. Om het kernwinkelgebied gezond te houden en om woongebied niet ten prooi te laten vallen aan drukte, zijn bepaalde functies hier niet gewenst. Denk aan horeca en winkels. (cijfers 2019: >85% horeca gemeente Utrecht binnen singels en overlast horeca 2017-2018/2018-2019 per jaar verdubbeld tot meer dan 2000 meldingen per jaar! Cijfers uit WOB-verzoek en slim-melden systeem gemeente Utrecht);

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.10

Horeca valt niet binnen het in de visie geschetste beeld van rustig wonen. Dit zal in de visie worden verduidelijkt.

Inspraakreactie 3.11

(Thema: fiets)

Op pagina 29 wordt gesproken over parkeren van fietsen op straat. De gemeente Utrecht wil dit juist tegengaan. Fietsparkeren zou geïntegreerd moeten worden in de bebouwing (bewoners nieuwe bebouwing en wellicht ook bezoekers);

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.11:

Het gemeentelijk beleid is inderdaad om het parkeren van fietsen op straat tegen te gaan. We maken daarin onderscheid tussen kort parkeren en lang parkeren. Kort een fiets voor huis parkeren zal nog steeds tot de mogelijkheden behoren, voor het langer stallen van een fiets zullen naar andere oplossingen worden gezocht. In de visie zal worden opgenomen dat de bedachte margestrook niet bedoeld is voor het lang stallen en parkeren van fietsen. Voor toekomstige woningen wordt aangestuurd op eventuele in pandige (gezamenlijke) stallingsruimten.

Hoe dit wordt vormgegeven volgt bij de uitwerking tot Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021 is een motie overgenomen waarbij tot aan de sloop van de parkeergarage een mobiliteitshub in de garage wordt gerealiseerd. Een openbare fietsenstalling maakt onderdeel uit van deze hub en moet uitwijzen of er in de nieuw te realiseren plannen ruimte moet worden opgenomen voor een (openbare) fietsenstalling.

Inspraakreactie 3.12

(Thema: uitgangspunten visie)

Op pagina 30 en 31 worden de modellen en de gekozen modellen gepresenteerd. In geen van de gevallen wordt de huidige bebouwing gespaard. Wat is hiervan de achterliggende reden? Bij opties D en F zou de huidige bebouwing bespaard kunnen worden én d.m.v. aanbouw zouden gelijke volumes als in de gekozen opties C en E. gecreëerd kunnen worden. Sloop is bij opties D en F echter niet nodig.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 3.12

Er van uit gaande dat onder "huidige bebouwing" de voormalige bedrijfshallen van drukkerij Abels bedoeld worden:

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Inspraakreactie 4

Inspraakreactie 4.1

(Thema: fiets)

Het verkeer van- en naar deze garage is op de Mariaplaats behoorlijk hinderlijk. We zijn blij dat daar op termijn een einde aan komt.

Wij leggen in deze reactie een relatie met het fietsparkeren aan de Springweg. In 2020 zijn de fietsnietjes langs de muur van Karel V weggehaald op verzoek van het hotel/restaurant. Een plan om de nietjes terug te plaatsen langs de Springweg ten zuiden van Karel V stuitte op verzet van omwonenden. De nietjes zijn daarom niet herplaatst. Karel V blij, bewoners blij – en de fietsers staan in de kou. Wij willen hen, de bezoekers van de winkels en horeca die op de fiets naar dit deel van de binnenstad komen, een stem geven.

De parkeergarage Springweg biedt kansen om een inpandige fietsenstalling te ontwikkelen. De garage staat nooit helemaal vol met auto's, er kan voldoende ruimte vrijgemaakt worden voor een behoorlijke omvang van de fietsenstalling. Wij willen dat de hele onderverdieping ingericht wordt als inpandige fietsenstalling. Daarmee worden niet alleen de verdwenen nietjes bij Karel V gecompenseerd; de stalling biedt ook ruimte aan bezoekers van de horeca aan de Springweg, aan het winkelend publiek in dit gebied en voor een veilige buurtstalling.

De stalling moet hetzelfde regime krijgen als de andere gemeentelijke stallingen: 24 uur gratis bewaakt overdekt en verlicht stallen.

We willen vragen om deze transitie van de benedenverdieping zo spoedig mogelijk in te zetten. Bij voorkeur al op korte termijn; we vragen u om te kijken of de huidige erfpachtovereenkomst van de garage ruimte biedt om de ontwikkeling van de fietsenstalling nu ter hand te nemen. Als dat niet kan, willen we dat zo spoedig mogelijk aan de buitenkant van de garage op de bestaande autoparkeerplaatsen fietsenrekken geplaatst kunnen worden, ten minste net zoveel strekkende meter als de verdwenen fietsnietjes bij Karel V. Graag van het type 'hoog/laag'-rekken waarbij de voorvork wordt geklemd, die een hoge capaciteit per strekkende meter combineren met een robuuste parkeervoorziening en waarin het voorwiel niet beschadigt¹.

Het ligt in de lijn der verwachting dat de parkeergarage op termijn gaat verdwijnen. Uw voorstel is om de garage in 2028 te laten slopen. We vragen om ook in de plannen voor een nieuwe inrichting van het gebied ruimschoots ruimte te bieden voor het parkeren van fietsen. In deze hoek van de binnenstad is beperkte capaciteit voor het stallen van fietsen beschikbaar, een hoogwaardige fietsenstalling met voldoende capaciteit wordt in dit gebied gemist.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 4.1.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021 is een motie overgenomen waarbij tot aan de sloop van de parkeergarage een mobiliteitshub in de garage wordt gerealiseerd. Een openbare fietsenstalling maakt onderdeel uit van deze hub en moet uitwijzen of er in de nieuw te realiseren plannen ruimte moet worden opgenomen voor een (openbare) fietsenstalling.

Inspraakreactie 5

Inspraakreactie 5.1

(Thema: uitgangspunten Visie)

Ik mis in de Visie dat er nooit wordt gerefereerd naar andere binnenterreinen in het Springhaver gebied. Immers kenmerkend in het hele gebied zijn de binnenterreinen, die vroeger bedrijfsterreinen

waren, omzoomd door (hogere) woonhuizen, te weten Oude Gracht, Springweg, Lange Smeestraat, Haverstraat en Vissersplein.

In de eerste aanpak van de stadsvernieuwing in de jaren tachtig (als lid van het buurtcomité was ik daarbij betrokken) is de NV tuin (het gebied omzoomd door de Oude Gracht, Lange Smeestraat, Springweg en Haverstraat) geheel opnieuw ingericht. Het adagium daar bij was "Licht en Lucht" te geven aan de bewoners van de omliggende huizen en die van de nog te bouwen huizen. Dit principe volgend is de NV tuin tot stand gekomen met veel groen en relatief lage bebouwing. Iedereen (bewoners van de nieuwbouw en die van de omliggende huizen) zijn verrukt over het resultaat. Het binnenterrein Strosteege is het broertje/zusje van de NV tuin. Het is m.i. dan ook zeer aannemelijk om je in je visie te richten op de goede resultaten van de eerdere aanpak van de NV tuin.

Ik stel vast dat in het voorstel Visie Strosteege het adagium "Licht en Lucht" ingeruild is voor het adagium "Fijnmazigheid en Stegen". Dat leidt tot veel hoge bebouwing op de plek van de nog af te breken parkeergarage (ongeveer zo hoog als de omliggende bebouwing volgens het rapport) en op het Abels terrein en het parkeerterreintje van de Groot propvolle bebouwing, die zelfs meters hoger gepland is dan de omliggende huizen (te weten de Haverstraat). Tijdens de bijeenkomst op 14 december is uitvoerig ingegaan op het niet in de Visie betrekken van de gebieden Abels en de Groot omdat dat particulier initiatief betreft (?)......dat laatste vind ik onaanvaardbaar. Je mag een projectontwikkelaar niet vanuit zijn eigen visie zijn gang laten gaan; die bouwt elke vierkante cm vol. Door een bewoner van het Vissersplein is op 14 december al melding gemaakt van het lage karakter vroeger van het binnenterrein Strosteege. Het broertje/zusje NV binnenterrein had ook dat lage karakter. Als de visiegroep dan zo vaak refereert aan hun historisch perspectief.....waarom gaat zij dan geheel voorbij aan het gegeven van de historische lage bebouwing op de binnenterreinen (zie loodsen Abels), omringd door de veel hogere huizen van de hoofdstraten?

Tot slot wil ik nog de aandacht vestigen op de vele belangrijke studies van de afgelopen jaren omtrent het belang van groen in binnensteden. Ik stel voor dat de visie groep een wandeling gaat maken door het in de jaren tachtig tot stand gekomen NV binnenterrein alvorens tot een eindvisie te komen. Loop dan ook even door de zijstraten van de Springweg met hun lage woonhuizen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 5.1

Het klopt dat er veel binnenterreinen zijn die een nieuwe invulling hebben gekregen of nog gaan krijgen. Maar vergelijkbaar zijn ze allerm minst. Elk binnenterrein bevindt zich in een eigen unieke omgeving en wordt ontwikkeld in een andere tijdperiode. Een voorbeeld; op steenworp afstand van de Strosteege locatie is de Mariaplaats, een compleet andere historie en situatie. Waarbij een ontwerp gemaakt is dat geïnspireerd is op een situatie uit 1080 , de immuniteit van Sint Marie: een van de buitenwereld afgesloten gebied, waar welgestelde geestelijken rondom een kerk woonden. Hier gaat het juist om een structuur met relatief lage bebouwing langs de randen en bouwblokken van circa 16,5m hoog middenin.

In de huidige tijd is de druk op de stad erg groot: tot 2040 zal Utrecht groeien met ca 60.000 woningen. Het bestuur heeft hierbij gekozen voor een 'inclusieve, gezonde' verdichting binnen de bestaande contouren. Dit heeft ook consequenties voor de visie op de Strosteege. In de visie wordt daarom het optimum gezocht tussen enerzijds toevoeging van woningbouw (ook sociaal), toevoeging van langzaam verkeersroutes, én toevoeging van groen. Geheel in lijn met de huidige gemeentelijke koers.

En zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.8

En zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Uw voorstel om door middel van een wandeling andere binnenterrein te bekijken is zeker een goede, dit doen wij met enige regelmaat en het NV binnenterrein hebben wij zeker meegenomen in onze overwegingen.

Inspraakreactie 6

Inspraakreactie 6.1

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

Vooropgesteld dat ik blij ben met eventuele plannen m.b.t. de parkeergarage Strosteeg en de plannen voor de voormalige drukkerij Abels, wil ik toch gebruik maken van mijn mogelijkheid BEZWAAR aan te tekenen tegen de huidige plannen.

Dit bezwaar betreft in het bijzonder de plannen voor de drukkerij.

Volgens het bestemmingsplan betreft het hier de dubbelbestemming; Waarde -Beschermd Stadsgezicht.

Een plan met daarin 37 !! woningen, met een goothoogte van 10.5 mtr, wat resulteert in een NOKhoogte van ± 15 mtr. kan mijns inziens niet bijdragen aan een dergelijke bestemming.

Het bouwvolume is daarvoor simpelweg veel te groot en de bouwhoogte veel te hoog.

Op zich begrijpelijk vanuit de projectontwikkelaars standpunt gezien, maar doordat dit perceel inmiddels meer male is verkocht met telkens een hogere prijs, moet een ontwikkelaar wel veel volume bouwen wil deze uit de kosten kunnen komen.

Beter zou dan ook zijn als de gemeente dit project overneemt van de huidige eigenaar en daar **gelijk met de ontwikkeling van de parkeergarage** een plan bij bedenkt wat wél aansluit bij haar eigen visie. Het hofje gelegen tussen de Oude Gracht en de Springweg achter het NV huis kan daarbij als goed gelukt voorbeeld dienen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 6.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Inspraakreactie 6.2

(Thema: beschermd stads- en dorpsgezicht monumentale status)

De drukkerij was/is volgens mij nog altijd een RIJKSMONUMENT

Ik ben eigenaar van zowel Strosteeg 12 met de tuin (sectie C 6525) grenzend aan de drukkerij, als ook van het pand Strosteeg 10 (sectie C 8878/8879) wat ooit het achterhuis van Oude Gracht 193 was. Bij aanschaf van dit laatste pand bleek dit pand een RIJKSmonument te zijn, omdat het verbonden was met de Oude Gracht 193.

Nu; de drukkerij is/was ook verbonden met dit pand en derhalve mijns inziens ook een rijksmonument, maar in ieder geval door haar constructie cultureel erfgoed.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 6.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Inspraakreactie 6.3

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

De beoogde kopgevel van de nieuwbouw zou resulteren in een (blinde?) muur van 15 mtr !! hoog op slechts 5 mtr. van mijn achtergevel.

De voorgestelde bouwhoogte zou tevens een aantasting in mijn privacy betekenen, immers met een bouwhoogte van 15 mtr kijkt een ieder zo de woon en slaapkamer in, welke uitzicht hebben op de tuin.

In de plannen wordt uitgegaan van balkons én z.g. franse balkons, welke ongetwijfeld geluidsoverlast gaan opleveren.

Ook nu al ondervinden we regelmatig geluidsoverlast doordat het geluid "rondzingt" tussen de gebouwen.

De mogelijkheid tot recreëren op deze balkons zal zeker overlast met zich meebrengen.

Nogmaals het overnemen van dit project door de gemeente en een kleinschaliger hofje ontwikkelen, gelijk met de ontwikkeling van de parkeergarage zou mijns inziens bijdragen bij de kans dit gebied duurzaam en in stijl met de omgeving te ontwikkelen en het unieke karakter van de Utrechtse binnenstad te versterken.

Een bouwproject met 37 woningen past daar zeker niet in.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 6.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 7

Inspraakreactie 7.1

(Thema: toegankelijkheid bestaande garages laden/lossen)

U schetst in de inspraakreactie een ontwikkeling waarbij de parkeergarage Strosteege verdwijnt uit het stadsbeeld, iets wat alleen maar toe te juichen kan zijn als ruimtelijke ontwikkeling.

Ik schrijf deze reactie als belanghebbende, eigenaar van de garagebox Strosteege 11, aan de noordzijde van het plangebied, aan drie zijden blind en grenzend aan percelen van derden en aan de zuidgevel grenzend met een garagedeur aan de openbare weg.

In de beschrijving van het plan lees ik onder 2.2 dat geconstateerd wordt dat er ***“Op en rondom het binnenterrein zijn ook andere bestemmingen toegekend aan percelen (.....), garageboxen (V-GA)”*** zijn. Onder 2.4 is te lezen ***“De toegankelijkheid van deze particuliere parkeervoorziening zal een bepalende rol spelen bij de keuzes in deze visie.”*** Onder punt 4.4 staat voor de Noordoosthoek: ***“In deze hoek zijn veel garages met toegang tot de openbare ruimte. De plint is vaak dicht of heeft gesloten garagedeuren. De bebouwing omsluit een private binnentuin die verhard is, gebruikt wordt voor parkeren en is niet openbaar toegankelijk”*** Onder punt 5.4, verkeer en parkeren staat ***“In de directe omgeving van de Strosteege zijn veel private garages met recht op toegang van de auto”***

Tot dit punt is er nog vertrouwen in goede afloop van de ontwikkeling in het gebied en lijkt het alsof met mijn belangen en die van mijn burens op nr 13 en 15 rekening zal worden gehouden.

Zodra er modellen worden geschetst gaat het fout en wordt voor de gevel van de genoemde garageboxen een bouwvolume getekend, zonder dat op enige manier wordt aangegeven of hier een onderdoorgang o.g. is voorzien.

fragment uit modeltekening

Onder punt 7.3, de technische haalbaarheid wordt nog eens benoemd ***“Zo kunnen de openstaande punten zoals (.....), toegankelijkheid van garages (....) meegenomen worden”*** pag. 2

Aangezien op geen enkele manier is aangegeven hoe dit kan of zal worden ingevuld kan ik niet anders dan middels deze inspraakreactie bezwaar maken tegen het voornemen om aan de zuidzijde voor mijn voorgevel van de garage een bebouwing te plannen.

Onder punt 8.3 wordt aangegeven dat er met belanghebbenden contact zou zijn geweest in 2019, dit is in ieder geval in mijn situatie NIET het geval geweest.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 7.1

De in de visie opgenomen kaart is een suggestie. Wanneer eigenaren de garageboxen willen behouden, dan blijven deze behouden en toegankelijk. De huidige rechten zullen gerespecteerd worden. Wanneer de gemeente of een ontwikkelende partij hier iets wil, zal deze met de eigenaar in overleg moeten treden. Bovenstaande zullen we in de visie opnemen.

Inspraakreactie 8

Inspraakreactie 8.1

(Thema: uitgangspunten visie)

Graag deel ik via deze weg mijn mening over de visie Strosteege. Ik zou willen aanmoedigen meerdere woonlagen te realiseren gezien het gigantische woningtekort in Utrecht. Dus niet dezelfde hoogte aanhouden als de jaren 70 woningen die er staan, maar liever dezelfde hoogte aanhouden als de parkeergarage zodat er meer mensen kunnen wonen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 8.1

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland en de vraag naar woningen is hoog. Utrecht richt zich daarom op het versnellen en verhogen van de bouwproductie, de in de visie opgenomen hoogtes spelen hierop in én sluiten aan op de omliggende bouwhoogtes.

Inspraakreactie 8.2

(Thema: toekomst parkeergarage Springweg)

Daarnaast zet ik mijn vraagtekens bij of de bewoners van de oudegracht nu wel naar de parkeergarage rijnkade p5 KUNNEN lopen. Dat is namelijk 2 maal zo ver als de springhaverparkeergarage. Ik vind dat de gemeente rekening moet houden met mensen die slechter ter been zijn en dus niet zo'n lang stuk kunnen lopen. P6, die een stuk dichterbij is, is ook al gesloten. Nog even en er zijn helemaal geen parkeermogelijkheden in de binnenstad. Ik vind dat een kwalijke zaak, niet iedereen heeft de tijd en gezondheid om via een park and ride hele stukken te lopen. Wat denkt u van als iemand zware tassen bij zich heeft? Die moet zich nu 15 minuten lang in het zweet werken omdat de gemeente Utrecht niet wil dat haar inwoners zich verplaatsen. Iemand pakt niet voor niets de auto, diegene zal hier een rede voor hebben. Als iemand wilde gaan lopen was diegene wel gaan lopen.

Succes met de realisatie van uw plannen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 8.2

De Raad heeft op 17 juni 2021 ingestemd met het voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg. Na het slopen van de Springweggarage mogen abonenthouders gebruik maken van andere Hoog Catharijne parkeergarages.

Door efficiënter gebruik van parkeergarages en inzet op lopen, fietsen, OV, en deelmobiliteit, willen we ruimte maken op straat om parkeerplaatsen op te heffen en voor andere functies te gebruiken. Er zijn echter doelgroepen die afhankelijk zijn van een auto om een specifieke locatie te kunnen bereiken (of om werk te kunnen uitvoeren). In één van de uitwerkingsmodules van de Parkeervisie, Parkeren en toegankelijkheid, werken we uit hoe we ervoor zorgen dat Utrecht voor iedereen toegankelijk blijft. Hierbij hebben we speciale aandacht voor mensen met een beperking, en voor bedrijven die werkzaamheden uitvoeren.

Inspraakreactie 9

Inspraakreactie 9.1

(Thema: toekomst parkeergarage)

Allereerst, fijn dat de garage weg gaat en hier wonen voor in de plaats komt!!!

Inspraakreactie 9.2

Thema: uitgangspunten visie)

Het lijkt er op dat de visie zich met name richt op de Zuidkant van het plan gebied. In alle variaties (A tm G blz. 31 visie) zit voor **de Noordkant van het plan gebied geen enkele variatie**. Dit heeft dan ook gevolg voor de kwaliteit van uitwerking van de Noordkant. De maximale nokhoogte gaat gelijk naar 14 meter. De nieuwe bebouwing staat extreem dicht op de bestaande bebouwing getekend.

Wanneer u in uw aankondiging benoemt dat u **“de oude glorie wilt herstellen”** wil ik graag opmerken dat dit vast gaat lukken maar de vraag is of dit een positieve ontwikkeling is. Van ouds her was dit namelijk een achterstandsgebied met veel criminaliteit en middelengebruik. Voor de Noordkant geldt: geen verschillende visies, verdichte bebouwing, geen vergroening, extreem smalle steeg, hoge nokhoogte, weinig daglicht. Samengevat: fijn dat er gewoond gaat worden, maar voor de Noordkant is niet echt een plan en hier dreigt verloedering. Graag een uitwerking van meerdere visies voor de Noordkant van “Visie Strosteeeg” waarbij wij met u mee denken.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 9.2

De visie kent meerdere modellen die geschikt worden geacht om verder uit te werken. Deze modellen laten nog veel ruimte voor nadere uitwerking. De eerste concrete stap in het verder uitwerken van de visie is het maken van het Stedebouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Omwonenden en belanghebbenden zullen vanaf de start van dat proces betrokken worden bij het opstellen daarvan.

Inspraakreactie 10

Inspraakreactie 10.1

(Thema: bereikbaarheid hulpdiensten)

De nieuwe bebouwing houdt totaal geen rekening met de toegankelijkheid van brandweer, ziekenauto, bedrijven voor onderhoud woning etc. Deze is nu zo wie zo ook slecht, overal paaltjes en wie heeft de sleutel?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 10.1

Toekomstige initiatieven, dus ook het bouwplan Strosteeeg 18-36, zullen moeten aantonen dat voldaan wordt aan de bereikbaarheidseisen voor hulpdiensten. Bij de uitwerking van de modellen uit de visie tot Stedenbouwkundig Programma van Eisen komen deze eisen aan de orde.

Inspraakreactie 10.2

(Thema: bouwplan Strosteeeg 18-36)

Ook de bebouwing waar wij op gaan kijken is hoog en staat te dicht op onze woningen.

De krotten die wij ooit kochten en opknapten worden steeds onaantrekkelijker maar moeten wel toeristen trekken. Mijn huis staat al duizenden keren op de foto. Maar volgens een wethouder is de binnenstad voor toeristen, huppen en studenten. Daar gaat het inderdaad op lijken. Ik vind het een treurige zaak.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 10.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 11

Inspraakreactie 11.1

Goed idee om de parkeergarage te slopen voor woningen. Graag rekening houden met veel groen in het plan.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 11.1

Zie Gemeentelijke reactie 1.4

Inspraakreactie 12

Inspraakreactie 12.1

(Thema: toegankelijkheid bestaande garages laden/lossen)

Wij wonen/werken aan de Springweg maar zijn ook één van de eigenaren van de garages gelegen aan de Strosteeg. In de Visie Strosteeg staan deze garages ook aangegeven en dat deze bereikbaar moeten en zullen blijven. Maar op de tekeningen staat voor onze garage-ingang een bouwblok ingetekend.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 12.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 7.1

Inspraakreactie 13

Inspraakreactie 13.1

(Thema: uitgangspunten visie)

I am not a citizen of Utrecht, but I very much like the city and I am thinking about moving there one day. With joy I watch the city becoming more and more sustainable, car-unfriendly, and people-friendly. I think that the removal of this parking garage is a wonderful step forward. I love traditional Dutch architecture and seeing even more of them in a city warms my heart. Please keep up the awesome work,

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 13.1

Thank you for your reaction.

Inspraakreactie 14

Inspraakreactie 14.1

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

Het plan is om de Strosteeggarage in 2028 te slopen. Volgens het Intentiedocument Strosteeg 18-36 zou de bebouwing van het Abels-terrein echter al in 2021 moeten starten. Door met de ontwikkeling van dit terrein te beginnen voordat de parkeergarage is gesloopt, moeten er eisen worden gesteld die na de sloop niet meer relevant zijn. Dat is een eigenaardige gang van zaken en bovendien doodzonde. De sloop van de parkeergarage biedt immers een uitgelezen kans om het terrein van de garage samen met dat van drukkerij Abels als één geheel opnieuw te ontwikkelen. Het zou bijzonder jammer zijn om die kans niet te benutten. Omdat de projectontwikkelaars natuurlijk niet willen wachten tot 2028, zou een overweging moeten zijn om de parkeergarage al eerder te slopen.

De Visie Strosteeg (dus de bebouwing die op de plek van de parkeergarage zou moeten komen) gaat uit van kleinschaligheid en variatie. Hofjes hebben als inspiratie gediend. De bouwplannen voor

Strosteeg 18-36 sluiten hier niet bij aan. Het gaat om een hoog, massief blok dat bovendien zeer dicht bij de huizen aan de noordkant van de Haverstraat komt te staan. Met een goothoogte van 10 meter en een kaphoogte van 15 meter zal dit blok aanzienlijk hoger zijn dan de omliggende bebouwing. Alleen aan de Oudegracht zijn panden van die hoogte te vinden.

Wij vrezen voor de leefbaarheid in onze straat. Als bewoners van de noordkant van de Haverstraat zullen we, als deze plannen doorgaan, vanuit ons huis nog nauwelijks de lucht kunnen zien en hooguit het topje van de Domtoren. Onze privacy zal worden aangetast. Een hoog huizenblok zo dicht op de huizen van de Haverstraat zal leiden tot geluidsoverlast, omdat de bebouwing als klankkast gaat werken. Aan de voorkant hebben wij onze overburen ook dichtbij. Daar hebben we zelf voor gekozen toen we hier kwamen wonen. Maar als aan de achterkant onze overburen bijna net zo dichtbij komen, zal dat leiden tot een ingesloten gevoel.

Daarnaast is het de vraag of er in zo'n dicht bebouwd gebied iets terecht zal komen van de ambities die de gemeente Utrecht heeft op het gebied van vergroening en waterberging.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 14.1

De raad heeft op 17 juni 2021 ingestemd met het voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg. Dit betekent dat de garage niet eerder zal worden gesloopt dan mei 2028.

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 14.2

(Thema: integrale visie)

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u de visie zorgvuldiger uit te (laten) werken, met inbegrip van het gebied Strosteeg 18-36, en tot een plan te komen dat recht doet aan dit grote, belangrijke gebied in de binnenstad en aan de belangen van de bewoners.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 14.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Inspraakreactie 14.3

(Thema: participatie)

Wij voelen ons overvallen door deze plannen en vinden dat de omwonenden onvoldoende betrokken zijn bij het ontwikkelen van een visie op het terrein.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 14.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.7

Inspraakreactie 15

Inspraakreactie 15.1

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

De mogelijke bouwhoogte, die acceptabel blijken uit de visie, zijn uit verhouding hoog. De mogelijke bouwhoogte van 15m op de positie waar momenteel de drukkerij van Abels staat is uit verhouding hoog. In vergelijking met de omliggende bebouwing is enkel het hoogste gebouw gelegen aan de

oude gracht zo hoog. De omliggende bebouwing van bijvoorbeeld de Haverstraat en de springweg zijn veel lager. Een verzoek om de maximale bouwhoogte nader te overwegen, want met een bebouwing van 15 meter zal er naast de uitverhouding hoge bebouwing ook weinig tot géén zonlicht op het maaiveld terecht komen en zal de openbare ruimte verstikkend aanvoelen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 15.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Inspraakreactie 15.2

(Thema: beschermd stads- en dorpsgezicht monumentale status)

Sloop van de oude drukkerij Abels. De oude drukkerij van Abels zal gesloopt gaan worden volgens de nieuwe visie, terwijl het gebouw cultureel historische waarde heeft en potentie om na renovatie een unieke bijdrage te kunnen leveren aan de binnenstad. Zonde om hiervoor in de plaats een meer dan 2,5 x zo hoog appartementencomplex te mogen ontwikkelen volgens de visie Strosteeg.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 15.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Inspraakreactie 15.3

(Thema: participatie)

Tot slot voel ik me als bewoner niet betrokken bij de ontwikkeling van de visie. Dat is teleurstellend aangezien dit plangebied in het centrum van de stad, direct gelegen aan mijn woning, een grote impact zal hebben op zowel de buurt als het stadscentrum.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 15.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.7

Inspraakreactie 16

Inspraakreactie 16.1

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

Hierbij wil ik graag bezwaar maken tegen de op 20 november jl. gepubliceerde Visie Strosteeg [1] alsmede het intentiedocument Strosteeg 18-36 [2].

Als eigenaar van de Haverstraat 33bis (ligging aangeduid in Fig. 1,2) heb ik grote interesse in de manier waarop dit gebied ontwikkeld wordt gebied aangezien mijn woning (1e en 2e verdieping) aan de noordkant direct uitkijkt op de huidige Springweg parkeergarage en op het terrein van de voormalige drukkerij Abels en later zullen uitkijken op de te realiseren bebouwing.

Het is natuurlijk al langer bekend dat de Springweg garage op termijn wellicht zou verdwijnen, en gezien de grote druk op de Utrechtse woningmarkt is het zeer begrijpelijk dat er wordt gekeken naar plannen voor nieuwe woningen in dit historische gebied in hartje binnenstad. In het algemeen kan ik me vinden in de conclusies van het visiedocument wat betreft het streven naar een autoluwe binnenstad en het karakter van de te ontwikkelen nieuwe panden op de plek van de huidige garage. De intentie om een fijnmazige en hofjes-achtige structuur te realiseren vind ik goed passen bij het karakter van de buurt en een dergelijke ontwikkeling zou ik in zeer verwelkomen. Echter de specifieke plannen in het aparte document intentiedocument Strosteeg 18-36 [2] heb ik als uiterst alarmerend ervaren.

In [2] wordt een plan uit de doeken gedaan voor een appartementencomplex bestaande uit 37 appartementen, met een goothoogte van 10.5m en een totale hoogte van 15m. Dit bestaat uit verschillende op elkaar aansluitende, soortgelijke segmenten, waarvan de nok in oostwest richting loopt. Volgens de Fig. 2 uit het document komen er meerdere balkons en ramen aan de zuidkant

over 4 verdiepingen (inclusief dakkapellen). De realisatie zou al in 2021 kunnen starten en in 2022 kunnen worden opgeleverd.

De realisatie een appartementencomplex van de voorgestelde omvang zal mijn onherroepelijke inbreuk hebben op mijn woongenot, en dat van mijn burens. Daarnaast lijken de criteria voor de plannen van dit complex niet aan te sluiten met de rest van het Visie document. Op beide punten zal ik in het vervolg van deze brief in meer detail ingaan.

De realisatie van Strosteege 18-36 zoals in het intentiedocument [2] zal direct zeer negatieve gevolgen hebben voor in mijn woongenot als ook de waarde van mijn woning. De redenen hiervoor zijn:

- Enorm verlies van **privacy** door tientallen ramen en balkons op ca 10 meter afstand van mijn achtergevel.
- **Geluidsoverlast** door verwacht intensief gebruik van de genoemde balkons (op het zuiden), met name tijdens de zomermaanden.
- Drastische vermindering van **lichtinval** via de noordkant van het huis, met name op de 1e verdieping waar mijn woonkamer en keuken gesitueerd zijn.
- Vrijwel totaal ontnemen van **zicht** op de lucht en op de Utrechtse Domtoren vanaf mijn woning, zelfs vanaf mijn balkon op de tweede etage (ter hoogte van mijn dak)

Om een impressie te geven van de grootte van het voorgestelde complex en de impact op het zicht vanaf mijn woning toon ik hieronder een schatting van de noklijn en gootlijn (Fig 3). Dit zijn foto's genomen met groothoeklens dus het effect is in werkelijkheid nog veel dramatischer. De foto's zijn genomen vanaf de eerste verdieping (leefnivo, woonkamer etc) en tweede verdieping (dakterrassen). Zoals te zien is wordt deze belangrijke bron van licht, lucht en zicht totaal overstelpt door een massaal blok, met tientallen (niet ingetekende ramen) op nauwelijks 10m afstand. **Een dergelijk bouwplan kan met recht de nachtmerrie van iedere huiseigenaar worden genoemd, en zo ervaar ik dit ook. Ik ben zeer verontrust door dit initiatief.**

Dat dit gebouw in geen enkele verhouding staat tot de aangrenzende huizen is ook goed te zien in Figuur 4, waarbij te zien is hoe de kleinere huizen achter (waaronder die van mij) geheel overschaduwd worden door de veel hogere en massale complex Strosteege 18-36.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 16.1

Het intentiedocument bouwplan Strosteege 18-36 ligt niet ter inzage, hierop kan dan ook geen bezwaar worden gemaakt. Wel zijn naar aanleiding van inspraakreacties op de Visie stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het bouwplan Strosteege 18-36 in de Visie opgenomen. Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.6

Inspraakreactie 16.2

(Thema: integrale visie)

Verwachtend dat het visiedocument een integrale visie voor de buurt en zou tonen, heb ik geprobeerd in dat document te achterhalen wat de achtergrond en motivatie voor de gemeente om zich momenteel positief te verhouden tot het initiatiefdocument Strosteege 18-36.

Tot mij verbazing lijkt er in het visiedocument [1] sprake te zijn van twee bijna tegengestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling van enerzijds het gebied rondom de huidige parkeergarage en anderzijds voor het complex aan Strosteege 18-36. In het eerste geval lijkt een weloverwogen afweging te gemaakt uitgaande van historische context, inpassing in de architectuur van de binnenstad en inpassing in de omgeving. Dit resulteert in een hofjesachtige structuur met groen, zoals goed te zien is in Fig. 4. Echter voor Strosteege 18-36 lijkt in de huidige plannen te worden uitgegaan van een zo intens en zo hoog mogelijke bebouwing, geen hofjesstructuur, en over de gehele lengte de maximaal toegestane maximale gevelhoogte en bouwhoogte tot 15m. In de rest van het document wordt uitgegaan van de een 15 meter hoog appartementencomplex op Strosteege 18-36 als vaste randvoorwaarde voor de genoemde fijnmazige structuur in de rest van de plannen.

In het intentiedocument [2] is te lezen dat deze is getoetst aan het document Visie Strossteeg [1] wat betreft de in de toekomst te realiseren gebouwen aan de noordkant, maar een analyse van de gevolgen van dit complex op de bestaande panden ten zuiden van het perceel (aan de noordzijde van de Haverstraat) ontbreekt. In het visiedocument staat een analyse van de omliggende bebouwing

(Paragraaf 4.4 van [1]), en hier wordt de zuidkant volledig overgeslagen (waar Strossteeg 18-36 komt te liggen), terwijl de genoemde panden aan Haverstraat de daadwerkelijke grens en randvoorwaarde vormen wanneer er naar een integrale visie op het gehele plan van de Strossteeg, inclusief Strossteeg 18-36, zou worden gekeken.

In Paragraaf 6.7 van [1] wordt de aansluiting met Strossteeg 18-36 kort besproken, maar deze paragraaf is mijns inziens suggestief: *“In de voorkeursvarianten C en E wordt het bouwplan Strossteeg 18-36 onderdeel van een binnenhof en stelsel van stegen, passend bij de visie voor een fijnmaziger stuk binnenstad”* suggereert dat het complex Strossteeg 18-36 deel uitmaakt van dit fijnmazige karakter. Echter wordt in alle tekeningen het appartementencomplex als massief object getoond, dat slechts onderdeel is van het hofje door hieraan te grenzen. Het complex zelf bevat geen enkel kenmerk van een hofje of de elders bejubelde korreligheid.

Overigens zal een dergelijk object ten zuiden van het voorgestelde hofje juist voor de nodige schaduw, geluidsoverlast en privacyvraagstukken leiden voor de nieuw te bouwen huizen van het hofje. De inwoners van de Haverstraat hebben in ieder geval geen enkele baat van de voorgestelde hofjesstructuur, aangezien het massieve appartementencomplex elk zicht hierop ontnemt. Waar voor de rest van het gebied sprake is van een enkel gebouw van 15 meter en gemiddeld lagere hoogtes, wordt het complex op Strossteeg 18-36 voorgesteld met een *uniforme* 15 meter hoge gevel in de Oost-West richting. Er wordt vermeld dat het feit dat dit complex niet direct aan een historische steeg ligt betekent er vrijelijk andere keuzes gemaakt kunnen worden. Alweer worden de belangen van de bewoners van de Haverstraat nergens genoemd noch meegenomen in enige afweging. Vanaf de Haverstraat gezien is dit namelijk een rampzalige keuze. Als argument hiervoor wordt zelfs aangehaald (weer Paragraaf 6.7) dat dit aansluit bij de bestaande richting en korreligheid. Een zeer dubieus argument, aangezien de bestaande bebouwing minder dan de helft zo hoog is en daarmee een totaal andere impact op de omgeving heeft. Slechts vanaf een helikopter gezien zouden het vroegere en het nieuwe gebouw er hetzelfde uit zien.

Overigens vermoed ik dat de hoogtekaart op pagina 36 [1] misleidend is of een fout bevat, omdat het lijkt dat het hiermee lijkt dat het te bouwen complex van soortelijke hoogte is als de aangrenzende gebouwen. Er is in de omgeving een enkele nok van 15 meter (aan de Oudegracht) en de gemiddelde hoogte van de gebouwen aan de Haverstraat is eerder 12 meter. **Het complex zoals voorgesteld zal het grootste en meest massieve bouwwerk in de nabije omgeving vormen, in de verre omtrek vanaf terrassen/daken zichtbaar, meer nog dan de Springweg garage zelf.**

Samenvattend lijkt het duidelijk dat waar voor de algehele visie Strossteeg door de gemeente wordt uitgegaan van fijnmazigheid, groen, historische context, en redelijke verhoudingen, er voor Strossteeg 18-36 door de ontwikkelaars lijkt te zijn gekozen voor een massief complex om zoveel mogelijk appartementen op het terrein te kunnen realiseren binnen de grenzen van de wet. Begrijpelijkerwijs zal een investeerder maximaal rendement uit de investering wensen te halen, echter dit private belang gaat direct in tegen het belang van de bestaande bewoners van noordzijde Haverstraat, die deel uit maken van de buurt.

De eigenaren en bewoners aan de noordzijde van de Haverstraat zullen vergaande negatieve gevolgen ondervinden van dit plan als deze in de huidige voorgestelde vorm wordt voortgezet. **Waar een private partij dat niet doet, is het mijns inziens taak van de gemeente om ook de belangen van bestaande bewoners in acht te nemen.**

Ik hoop van harte dat de gemeente deze bezwaren in acht zal nemen en de belangen van bestaande burgers en huiseigenaren zoals ik, die graag investeren in het leven in de Utrechtse binnenstad, zal helpen verdedigen boven het belang van investeerders.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 16.2

De in de Visie weergegeven bouwhoogtes van de directe omgeving, kwamen niet overeen met de werkelijke situatie. De Visie is hierop aangepast en er is opnieuw bekeken hoe het bouwplan Strosteeg 18-36 beter ingepast kan worden in de omgeving. Hierbij vinden wij het belangrijk dat er een afwisseling is in hoogten van panden binnen een bouwblok, en nuances mogelijk zijn in aansluiting met de directe randen van de locatie. We hebben in de Visie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen die, naast het bestaande kader uit het bestemmingsplan, richting geven aan de ontwikkeling van het bouwplan.

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 16.3

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

Concreet heb ik de volgende suggesties:

- Dat het intentiedocument zoals nu voorgesteld voor Strosteeg 18-36 indien mogelijk wordt verworpen.
- Dat paragraaf 6.7 van het visiedocument, dat zich nu laat lezen als rechtvaardiging van de complex Strosteeg 18-36, grondig wordt herzien met inachtneming van al het bovenstaande.
- Dat als deel van de Visie Strosteeg de relatie met bestaande bebouwing aan de zuidkant van het Strosteeggebied wordt meegenomen en bediscussieerd.
- Dat de Visie Strosteeg wordt uitgebreid met een overzicht van alternatieven voor de ontwikkeling van het private deel Strosteeg 18-36. Hierbij kan eventueel de mogelijkheid worden onderzocht dat de gemeente dit deel zelf ontwikkelt tot één groot hofje met meer homogene eigenschappen zodat dat de uitgangspunten van het visiedocument zich over het hele gebied uitstrekken.
- Dat de negatieve gevolgen van de huidige plannen voor Strosteeg 18-36 voor de bewoners en huiseigenaren van de noordzijde van de Haverstaat worden erkend en duidelijk zichtbaar worden in het verdere besluitvormingsproces door de gemeente omtrent vergunningen.
- Dat wanneer er wordt besloten tot ontwikkeling van Strosteeg 18-36 door een investeerder, de gemeente de belangen van haar burgers behartigt en zorgt dat er wordt gekozen voor een kleinere, lagere, minder massieve bebouwing die in redelijke verhouding staat tot de achterliggende en omringende panden.
- Dat in het algemeen de belangen van de huiseigenaren van de noordzijde Haverstraat, worden gehoord en worden afgewogen tegen belangen van de initiatiefnemer/investeerder in het voordeel van deze trouwe bewoners van de binnenstad.

Deze problematiek strekt zich natuurlijk ook verder uit dan dit specifieke geval van Strosteeg 18-36 en raakt aan de toekomst van Utrecht en de binnenstad. Wil de gemeente in de toekomst vaker kiezen voor dergelijke moderne appartementencomplexen die boven de omringende historische panden uit rijzen? Of kiest de gemeente voor bebouwing met respect voor de omgeving en de historie - ook waar een gebouw niet direct aan een historische steeg ligt?

Concluderend, zoals u heeft kunt lezen ben ik zeer bezorgd over de huidige plannen en hoop ik dat dit bezwaar zal leiden tot heroverweging. Ik ben beschikbaar voor verdere mondelinge of schriftelijke toelichting, u kunt mij per e-mail het beste bereiken.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 16.3

- Het intentiedocument is bedoeld om te onderzoeken of het bouwplan haalbaar is. Het college van B&W heeft ingestemd met het intentiedocument, het kan niet worden verworpen.
- Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1
- Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 17

Inspraakreactie 17.1

(Thema: algemeen)

Graag wil ik reageren op de visie die er vanuit de gemeente Utrecht ligt op de aanpassing van de Strosteeg en de verwijdering van de parkeergarage aldaar. Ik juich deze beweging zeer toe. Ik woon zeer nabij de Strosteeg op de Haverstraat en alle mogelijkheden om aangename woonruimte en veel groen te creëren vind ik super! Ook hoop ik dat met het verdwijnen van de parkeergarage de overlast van auto's in de straten afneemt. Er is genoeg parkeerruimte onder het vernieuwde HC dus we missen die garage ook niet eens! En wat fijn als er wandelgebied en groen voor terugkomt. Ik bepleit wel charmante en karakteristieke bebouwing als het gaat om nieuwe woningen. Want ik ken nieuwbouw wat er zo blokkerig en lelijk uit ziet dat dit ook zo maar weer het aanzicht kan vernietigen..... Ik denk dat het voor de bewoners erg fijn zal zijn als de nieuwe woningen buiten ruimte kennen in de vorm van balkons en/of dakterrassen. Liefst wel met daarbij beschutting zodat je niet op elkaars schoot zit dan wel letterlijk bij een ieder naar binnen kijkt. En veel groen! Wellicht ook op de daken? En wat is mogelijke rond duurzame energie, met zonnepanelen etc?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 17.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.4

De Visie geeft op hoofdlijnen aan in welke richting het gebied zich kan ontwikkelen. Bij de verdere uitwerking van de visie, het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zullen omwonenden en belanghebbenden gevraagd worden om mee te denken.

Inspraakreactie 18

Inspraakreactie 18.1

(Thema: bouwplan 18-36)

Ik woon aan de Haverstraat 35: op welke afstand van mijn tuin komt het eerste wooncomplex?

Hoe hoog wordt dit complex? Kan ik de Dom nog zien?

Neemt het daglicht weg?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 18.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 18.2

(Thema: toekomst parkeergarage)

Verder vind ik het er erg mooi uitzien en zou het fijn zijn als de lelijke parkeergarage gaat verdwijnen op termijn.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 18.2

Op 17 juni 2021 heeft de raad ingestemd met het voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg, de garage zal na mei 2028 gesloopt worden.

Inspraakreactie 19

Inspraakreactie 19.1

(Thema bouwplan 18-36)

Naar aanleiding van de huidige visie Strosteeg wil ik laten weten dat ik als ondernemer en inwoner op de Lijnmarkt de plannen niet geslaagd vind. Dat de Springweg parkeergarage weg moet snap ik naar het plan van groen en minder auto's. Maar om de stad wel levend en soepel draaiende te houden, zeker met alles wat er nu gebeurt is er meer aandacht nodig voor parkeren voor bewoners

maar ook zeker voor betaalbare woningen en niet hoogbouw zoals nu gepland is. De hoogte van de gebouwen is gewoonweg te hoog en is zeer lelijk voor in de omgeving.

Daarnaast is het natuurlijk raar dat als ik als ik wil verbouwen geen volume mag toevoegen maar de gemeente zelf de hoogte in mag tov wat er nu staat. Dat de drukkerij en dat deel verbeterd moet worden, logisch.

Maar ik ben van mening dat dat beter in samenspraak met de omgeving kan/moest, bij de gesprekken omtrent de Parkeergarage was al duidelijk dat de beslissing van de onderzoekers als gemaakt was, het was duidelijk dat het gewoonweg moest voor de vorm.

Woningen erbij, prima maar lager, wel goed kijken naar mogelijkheden voor parkeren mbt overlast, ook voor fietsen. En, voor afval. Er kan een ondergrondse parkeermogelijkheid komen onder de springweg met wat er dan ook bij komt, nu is het ene groezelig stukje, dat kan veel frisser.

Al is het met studio's / winkels en daarboven weer woningen maar zorg voor meerdere elementen zodat het ook fris en prettige reuring blijft.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 19.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 20

Inspraakreactie 20.1

(Thema: uitgangspunten visie, hoogte)

Ik ben bewoner aan de Oudegracht en woon op nummer 187D. Dit is een appartement op de tweede verdieping aan de achterkant met uitzicht op de parkeergarage en de Strosteege. Het idee dat er in de oude binnenstad op die locatie gebouwd gaat worden tot een hoogte van 15 meter vind ik een absurde gedachte. Ja er moeten meer woningen komen, zeker als het gaat om sociale huurwoningen. Wonen moet betaalbaar blijven dus dat doe je niet door nieuwbouw te realiseren op zo ongeveer de duurste grond van het land, want om dit haalbaar te maken moet je dus de hoogte in en daarmee verziek je het uitzicht voor alle andere. Zorg voor leefbaarheid. Zorg voor een park op die plek. Zorg voor groen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 20.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Zie gemeentelijke reactie 2.6

Inspraakreactie 20.2

(Thema: toekomst parkeergarage)

Het plan dat auto's de stad uitmoeten juich ik toe, maar niet de auto van de bewoners. Ook binnenstad bewoners hebben ouders die ver weg wonen of werk of willen wel eens op vakantie of een dag naar het strand of het bos of hebben wat te verhuizen. We zijn net echte mensen wat dat betreft. Waarom betalen wij een hoger bedrag voor een parkeervergunning?. Het is ook niet zo dat we allemaal meer geld verdienen dan bewoners uit een andere wijk. Pure willekeur en het pesten van mensen die in de binnenstad wonen wat mij betreft. Laat ons onze auto in de parkeergarage zetten, ze zijn weg van de straat en laat ons dat doen voor een acceptabel bedrag. Zorg voor je bewoners en pest ons niet weg. Het is niet goed voor een stad als alleen de mensen met veel geld in het centrum kunnen wonen. Knap de garage op en hij kan nog jaren mee als parkeergarage voor de buurt. Scheelt toch weer 414 auto's op straat.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 20.2

Zie gemeentelijke reactie 1.5

Inspraakreactie 20.3

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

De oude drukkerij Abels. Het staat al jaren leeg. Volgens mij al zo'n twintig jaar. Zonde! In Eindhoven hebben ze van dit soort panden ateliers gemaakt. Ik denk dat met wat creativiteit dat hier ook zou kunnen. Wonen en werken in de binnenstad. Waarom alles dicht bouwen?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 20.3

De locatie voor het bouwplan Strosteeg 18-36 is in eigendom van projectontwikkelaar Ered B.V. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van het bouwplan.

Zie gemeentelijk reactie inspraakreactie 1.2

Inspraakreactie 20.4

(Thema: participatie)

Zo maar een paar ideeën. Doe er wat mee als je wilt en probeer eens te zien wat wij willen hier in de binnenstad voordat jullie met een panklaar idee komen. Wij zijn de gebruikers van deze ruimte en daar betalen we voor. Laat ons meedenken.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 20.4

Zie gemeentelijke reactie 1.7

Inspraakreactie 21

Inspraakreactie 21.1

(Thema: uitgangspunten visie)

Met de sloop van de parkeergarage Springweg gaat er voor Utrechtse begrippen een unieke grote vlakke ruimte ontstaan in Utrecht die waarschijnlijk in de aankomende decenia in het centrum van Utrecht niet meer voor gaat komen.

In het filmpje op de projectwebsite van de gemeente Utrecht is een animatie te zien van de situatie na de sloop. In dit kleine deel van de animatie is een kwaliteit te zien die eigenlijk veel groter is dan een invulling met woningen die erna in het filmpje volgt, namelijk: de mogelijkheid voor een groot plein.

De kwaliteit van een oude binnenstad zoals die van Utrecht is niet de hoeveelheid woningen maar juist de openbare gebieden ertussen, waar de levendigheid te horen en te voelen is en waar de stad zich kan onderscheiden van anderen, met unieke invulling.

Wanneer een plein wordt gecreëerd ontstaat er een logische koppeling tussen de Mariaplaats en de gracht. Dit wordt hiermee een nieuwe horecaroute met een aantrekkingskracht tot ver buiten de stad.

Woningbouw op deze plek is een passende maar ook saaie keuze en zal afgezien van de directe omwonenden geen betekenis bieden voor de bewoners en bezoekers van de stad.

Grijp deze unieke kans voor de stad om echte kwaliteit toe te voegen, een stuk levendige historie met openbare kwaliteit die er nog nooit in deze mate is geweest op deze plek.

Indien gewenst ligt ik deze visie graag verder toe met impresses en schetsen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 21.1

Zie gemeentelijke reactie 1.4

Voorafgaand aan de uitwerking van de modellen uit de Visie tot het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zullen de buurt en belanghebbenden worden geraadpleegd. Dit is het uitgelezen moment om uw angst voor een saaie invulling met woningen en hoe dit te voorkomen, te bespreken.

Inspraakreactie 22

Inspraakreactie 21.1

(Thema: bouwplan 18-36)

Door middel van deze brief wil ik graag reageren op de bekendgemaakte visie en bouwplannen voor de Strosteeg. Om te beginnen wil ik u kort mijn persoonlijke situatie schetsen.

Sinds afgelopen zomer ben ik in het gelukkige bezit van een kleine benedenwoning aan de Haverstraat. Aan de straatzijde van mijn woning heb ik door het keukenraam zicht op de straat. Aan de achterzijde van mijn woning bevindt zich de woon/slaapkamer. Hier vandaan heb ik zicht op de kap van de oude drukkerij Abels en het bovenste dek van de Springweggarage. Daarnaast heb ik zicht op een groot stuk blauwe lucht en de Domtoren. Tussen de oude drukkerij en mijn achterplaatsje ligt ook een mooie tuin met veel bomen. Wanneer ik op het plaatsje achter mijn woning zit, zit ik in het groen, wordt ik omgeven door rust en neem ik veel vogeltjes waar. Een fantastische plek in onze mooie binnenstad.

Het verheugd mij te horen dat de gemeente plannen heeft de Springweggarage af te breken en de Strosteeg in oude glorie te herstellen, in de stijl van de mooie hofjes die op vele plekken in de binnenstad te vinden zijn. De bouwplannen hebben mij echter met een licht afgrijzen vervuld. De bouwhoogte die wordt nagestreefd past naar mijn idee niet bij de stijl die wordt voorgesteld. De charme van een hofje is bijvoorbeeld dat er een intieme plek ontstaat, die enigszins privé aandoet, waarbij weinig inkijk is van buitenaf. Het appartementengebouw wat men voornemens is te bouwen past hier totaal niet bij. Daarbij betekent het voor mijn persoonlijke situatie dat de lichtval in mijn woning drastisch zal afnemen, ik de blauwe lucht niet meer zal kunnen zien, de Domtoren aan mijn zicht wordt onttrokken en ik geen enkele privacy meer heb in mijn eigen woning, tenzij ik de gordijnen sluit of op het toilet zit.

Ik verzoek u met klem de bouwplannen kritisch te toetsen aan de beschreven visie. De voorgestelde bouwhoogte is veel hoger dan die van de omliggende gebouwen. Dit zal niet leiden tot het herstellen van de glorie van de Strosteeg of het knusse gevoel wat een hofje normaal gesproken oproept. Lucht, licht en ruime voor dit zogenoemde hofje zal mijn lucht, licht en ruimte en rust ernstig doen afnemen. Daardoor zal het realiseren van een gebouw met deze hoogte op deze korte afstand van mijn woning, een desastreus effect hebben op mijn kwaliteit van leven en de waarde van mijn woning. Dit geldt zeker niet alleen voor mijn woning, maar voor bijna alle woningen aan de noordzijde van de Haverstaat. Ik verzoek u dan ook in samenspraak met de bewoners van het gebied, ook die aan de Haverstraat, tot een plan te komen wat geen ernstige afbreuk doet aan het woon en leefkwaliteit van de bewoners.

Bijgevoegd vind u een foto van het huidige uitzicht van mijn woning en een plattegrond waarop de huidige bouwhoogtes worden weergegeven.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 22.1

Zie gemeentelijke reactie 1.1
Zie gemeentelijke reactie 2.6

Inspraakreactie 23

Inspraakreactie 23.1

(Thema: uitgangspunten visie)

Hierbij maak ik bezwaar tegen het huidige voorstel “Visie Strosteeg” en vervolgens tegen het planontwikkeling Strosteeg 18-36.

Voorstel “Visie Strosteeg”:

Ik mis in het voorstel “Visie Strosteeg” (m.b.t. het binnenterrein ten noorden van de Haverstraat) enige verwijzing naar het andere binnenterrein in het Springhaver gebied: de NV tuin ten zuiden van de Haverstraat. Deze 2 binnenterreinen immers (vroeger bedrijfsterreinen) zijn zeer kenmerkend voor het hele gebied, omzoomd door (hogere) woonhuizen aan de Oude Gracht, Springweg, Lange Smeestraat, Haverstraat en Vissersplein.

In de eerste aanpak van de stadsvernieuwing in de jaren tachtig is de NV tuin (het binnenterrein ten zuiden van de Haverstraat) geheel opnieuw ingericht. Het adagium daar bij was “Licht en Lucht” te geven aan de bewoners van de omliggende huizen en die van de nog te bouwen huizen. Dit principe volgend is de NV tuin tot stand gekomen met veel groen en relatief lage bebouwing. Iedereen (bewoners van de nieuwbouw en die van de omliggende huizen) is verrukt over het resultaat. Het binnenterrein Strosteeg (ten noorden van de Haverstraat) is het broertje/zusje van die NV tuin. Het is m.i. dan ook zeer aannemelijk om je in je visie te richten op de goede resultaten van de eerdere aanpak van de NV tuin.

Ik stel vast dat in het huidige voorstel “Visie Strosteeg” het adagium “Licht en Lucht” ingeruild is voor het adagium “Fijnmazigheid en Stegen”. Dat leidt tot veel (dichte en hoge) bebouwing op de plek van de nog af te breken parkeergarage (ongeveer zo hoog als de omliggende bebouwing volgens het rapport).

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 23.1

Zie gemeentelijke reactie 1.4
Zie gemeentelijke reactie 2.6

Inspraakreactie 23.2

(Thema bouwplan 18-36)

Het Abels terrein en het parkeerterreintje van de Groot (Strosteeg 18-36) vallen buiten de “Visie Strosteeg”. Tijdens de zoom bijeenkomst op 14 december is uitvoerig ingegaan op het niet in de Visie betrekken van de gebieden Abels en de Groot omdat dat particulier initiatief betreft (?).....dat laatste lijkt mij onaanvaardbaar: je mag een projectontwikkelaar niet vanuit zijn eigen visie zijn gang laten gaan: die is geneigd elke vierkante cm vol te bouwen plus de hoogte op te zoeken.

Voorts wil ik graag wijzen op het lage karakter vroeger van het binnenterrein Strosteeg. Het broertje/zusje NV binnenterrein had ook dat lage karakter. Als de visiegroep dan zo vaak refereert aan een historisch perspectief.....waarom gaat zij dan geheel voorbij aan het gegeven van de historische lage bebouwing op de binnenterreinen (zie loodsen Abels), omringd door de veel hogere huizen van de hoofdstraten (Springweg-Haverstraat-Oude Gracht)?

Tot slot wil ik nog de aandacht vestigen op de vele belangrijke studies van de afgelopen jaren omtrent het belang van groen in binnensteden. In de “Visie Strosteeg” zie ik te weinig groen. Een wandeling door de NV tuin geeft aan hoe het anders kan.

Plan ontwikkeling Strosteeg 18-36:

Plan ontwikkeling Strosteeg 18-36 heeft bij alle bewoners van de Haverstraat Zuidzijde tot verbijstering en ontsteltenis geleid.

1. Het plan is geheel buiten de bewoners om ontwikkeld, terwijl in eerste instantie – bij een wandeling door het gebied in april 2019 - de suggestie is gewekt van bewonersparticipatie. Pas op 14 en 16 december jl. is er een vervolgbijspraak geweest (via zoom) geweest. Dit strookt niet met het participatiebeleid van de gemeente: de nieuwe Omgevingswet vraagt om een hoge participatiegraad.
2. Het plan staat geheel buiten het voorstel “Visie Strosteeg”. 10 jaar geleden – bij het vastlopen van het toenmalige plan – is vastgesteld dat een integrale visie voor het hele gebied nodig was. Daar is nu niet aan voldaan, waardoor de ontwikkelaar vrij spel lijkt te hebben voor de bebouwing Strosteeg 18-36.
3. Zoals het ernaar uitziet worden plannen ontwikkeld om op korte afstand van de huizen aan de Haverstraat (Noordzijde) een enorm appartementen complex te bouwen dat alle gevoel van ruimte voor de betreffende Haverstraat bewoners ontnemt. Nokhoogtes tot 15 m. worden gepland terwijl de Haverstraat een gemiddelde nokhoogte van 11,5 m. heeft. In mijn bovenstaand commentaar op “Visie Strosteeg” heb ik aangegeven dat de bebouwing op de binnenterrein Strosteeg veel lager zou moeten zijn, zoals dat op het binnenterrein ten zuiden van de Haverstraat het geval is. Dit kun je de bewoners van de Haverstraat Noordzijde niet aandoen: “licht en lucht” – het adagium van de jaren tachtig – wordt hen ontnomen. Het gezicht op de Dom plotsklaps WEG!! Hieronder het intentieplan Strosteeg18-36 in beeld:

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 23.2

Zie gemeentelijke reactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.4

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.7

Inspraakreactie 23.3

(Thema: beschermd stads en dorpsgezicht en monumentale status)

4. Wat ook de status moge zijn van de oude bedrijfshallen van drukkerij Abels.....daar lijkt verdeeldheid over te zijn het staat als rijksmonument op de monumentenkaart van Utrecht en ik vind het ook industrieel erfgoed, omdat het behoort tot de laatste herinnering aan de vroegere bedrijfsvoering op de 2 binnenterreinen aan weerszijde van de Haverstraat. Het is mooie architectuur uit begin 20^{ste} eeuw. Dat breek je dus niet zomaar af!

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 23.3

Zie gemeentelijke reactie 1.2

Inspraakreactie 23.4

(Thema: integrale visie)

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de visie als deze voorligt verder uit te (laten) werken, met inbegrip van het gebied Strosteeg 18-36 en nadrukkelijk in samenwerking en samenspraak met bewoners en andere belanghebbenden. Ik geef graag mijn medewerking om uitgangspunten te valideren en mee te denken over scenario's.

We weten dat ook anderen bezwaren indienen, die we van harte ondersteunen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 23.4

Zie gemeentelijke reactie 1.1

Inspraakreactie 24

In eerste instantie heb ik met blijdschap kennisgenomen van het nieuws dat er plannen zijn om de Strosteeeg te ontwikkelen. Dit stuk van de binnenstad van de Utrecht verdient een transformatie, het sluit niet aan bij het karakter van de binnenstad. Met name de parkeergarage detoneert en maakt het gebied zielloos. Toch dien ik bezwaar in tegen de opgestelde visie. De visie is niet integraal, kansen worden gemist om de Strosteeeg tot een mooi gebied te maken. Ik wil daarom hierbij mijn bezwaren kenbaar maken tegen het door u op 20 november jl. gepubliceerde document "Visie Strosteeeg". Ik heb een aantal redenen voor mijn bezwaar:

Inspraakreactie 24.1

(Thema: participatie)

Geen bewonersparticipatie

1. In het proces van de totstandkoming van de visie is geen ruimte geboden voor bewonersparticipatie, in het proces heeft de gemeente zelf besluiten genomen en ideeën ontwikkeld zonder inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden mee te nemen in de ideeënvorming. Bewoners zijn slechts op de hoogte gehouden. Ik voel mij onvoldoende betrokken bij het opstellen van de visie en kan enkel reageren op reeds opgestelde plannen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.1

Zie gemeentelijke reactie 1.7

Inspraakreactie 24.2

(Thema: integrale visie)

Zuidkant Strosteeeg mist in visie

2. Het visiedocument bevat geen integrale afweging van het Strosteeeggebied. De zuidkant van het gebied, waar de oude Abels drukkerij is gevestigd wordt niet beschouwd. De zuidkant dient meegenomen te worden in de visie.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.2

Zie gemeentelijke reactie 1.1

Inspraakreactie 24.3

(Thema: bouwplan Strosteeeg 18-36)

Bouwplan 18-36 kijkt af van uitgangspunten uit de visie

3. De verwevenheid van bouwplan 18-36 en de visie is bijzonder onduidelijk. Ten onrechte wordt dit bouwplan niet verder toegelicht in de visie. In de visie wordt genoemd dat bouwplan 18-36 wordt getoetst aan de visie (blz. 4 *"Deze Visie toont ook aan hoe het bouwplan Strosteeeg 18-36 zich stedenbouwkundig kan verhouden tot de huidige situatie mét de parkeergarage die nog tot mei 2028 voortduurt, als tot de gewenste stedenbouwkundige situatie ná sloop van de garage"*). Het intentiedocument voor dit bouwplan is al opgesteld, maar vormt geen onderdeel van de visie. Omdat het nu twee losse documenten zijn is niet duidelijk af te leiden in hoeverre het bouwplan aansluit bij de visie. Nadere bestudering toont aan dat het bouwplan totaal afwijkt van uitgangspunten uit de visie. De bouwhoogte en 'korrelgrootte' van de bebouwing van Bouwplan 18-36 is totaal afwijkend van wat in de visie wordt benoemd. Ook bij de raadsinformatiebijeenkomst van 5 januari is ten onrechte beweerd dat het bouwplan perfect past binnen de visie: "Wij zijn van mening dat het bouwplan passend is in de huidige situatie mét parkeergarage Springweg, maar ook in de nieuwe situatie na 2028 zónder garage. De concept Visie Strosteeeg toont dit nadrukkelijk aan." Brief onderwerp 'Ruimtelijke ontwikkelingen Strosteeeg' met

kenmerk 8080279. Het bouwplan 18-36 dient aangepast te worden zodat dit aansluit bij de visie en dient onderdeel gemaakt te worden van de visie.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 24.4

(Thema: uitgangspunten visie)

Impact bouwplan 18-36 op Haverstraat is in de visie weggepoetst

4. De visie is bovendien misleidend, er staat op pagina 39 een afbeelding van het gebied waarbij de Haverstraat vaag is gemaakt en daarmee de impact van bouwplan 18-36 niet goed zichtbaar is. Op deze afbeelding dient bouwplan 18-36 en de achtergelegen Haverstraat duidelijk in beeld te worden gebracht. Dan wordt ook duidelijk dat bouwplan 18-36 niet past binnen de visie en dat het daarmee niet gelukt is om een integrale gebalanceerde visie voor het gebied op te stellen. Bouwplan 18-36 is immers qua korrelgrootte compleet afwijkend van de korrelgrootte die in de visie wordt voorgesteld (los van het feit dat hiervoor een rijksmonument afgebroken moet worden, zie volgende punt).

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.4

De haverstraat is in dit beeld niet met opzet vaag gemaakt, het vaag maken is een grafische keus geweest. Het doel van de afbeelding is namelijk de relatie tussen het bouwplan Strosteege 18-36 en de Visie Strosteege weer te geven en niet de relatie tussen Strosteege 18-36 en de Haverstraat. In de aangepaste Visie is de bebouwing van de Haverstraat zichtbaar gemaakt.

De relatie tussen het bouwplan Strosteege 18-36 en de Visie is complex vanwege de uitwerkingsverplichting en de ruimte die het bestaande bestemmingsplan biedt aan de ontwikkeling. De Visie mag geen randvoorwaarden bevatten ten aanzien van het bouwplan die strijdig zijn met de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels.

Ondanks dat, zegt de Visie nu wel iets over het uiterlijk van dit nog te bouwen volume. De ingediende inspraakreacties die betrekking hebben op het bouwplan Strosteege 18-36, zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar en hebben daarnaast geleid tot het opnemen van stedenbouwkundige randvoorwaarden in de Visie.

Inspraakreactie 24.5

(Thema: beschermd stads en dorpsgezicht en monumentale status)

Geen aandacht voor behoud cultuurhistorische waarden in visie

5. In de visie wordt niet ingegaan op de cultuurhistorische en monumentale waarden in het gebied. De oude drukkerij van Abels, in een Rijksmonumentaal pand gelegen, komt niet ter sprake. Dit monumentale gebouw in het gebied dient behouden te blijven en kan als uitgangspunt dienen voor verdere visievorming. Dat sluit bovendien aan bij de wens van de gemeente om duurzaam te zijn en circulair (voorkomen van verspilling door sloop en nieuwbouw).

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.5

Zie gemeentelijke reactie 1.2

Inspraakreactie 24.6

(Thema: groen)

Te weinig groen in gekozen modellen, geen onderbouwing vanuit gemeentelijk beleid

6. De voorgestelde binnentuin van het gekozen modellen C en E (blz. 31) is zeer beperkt.

Conform het beleid van de gemeente moet er meer ruimte komen voor groen in de binnenstad. In de visie ligt de nadruk te veel op bebouwing. Een toelichting op gemeentelijk beleid en hoe hieraan invulling wordt gegeven in de visie ontbreekt.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.6

Zie gemeentelijke reactie 1.4

Inspraakreactie 24.7

(Thema: uitgangspunten visie)

Platte bovenaanzichten geven geen goed beeld van ontwikkelde modellen

7. Op pagina 30 zijn bovenaanzichten weergegeven van de ontwikkelde modellen voor de bebouwing van het gebied. Deze modellen dienen in 3d uitgewerkt te worden zodat duidelijk is hoe de modellen zich verhouden tot de omliggende bebouwing en hoe het bijvoorbeeld zit met licht en schaduw. De platte tekeningen geven onvoldoende inzicht om een goede afweging te maken, bebouwing is driedimensionaal, niet plat.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.7

Er is onderzoek gedaan naar de bouwhoogtes in de directe omgeving, deze corresponderen met de voorgestelde bouwhoogtes in de visie. Waarbij wij het belangrijk vinden dat er een afwisseling is in hoogten van panden binnen een bouwblok, en nuances mogelijk zijn in aansluiting met de directe randen van de locatie.

De getoonde 2D modellen zijn een mogelijke uitwerking. Bij het opstellen van het SPvE zal, in overleg met de buurt, gekomen worden tot een model. In het SPvE zullen ook de bouwhoogtes worden vastgelegd.

Inspraakreactie 24.8

(Thema: uitgangspunten visie)

Goothoogte en nokhoogte niet passend bij bebouwing rondom gebied

8. In de visie wordt aangegeven dat de nokhoogte van bebouwing in de binnenstad is bekeken en dat deze ca. 12-15 meter is. Dat mag zo zijn voor de binnenstad, rondom het Strosteegebied ligt dit anders. Om een goede balans met de omliggende bebouwing te krijgen dient naar de bouwhoogte rondom de Strosteegebied gekeken te worden.

Rondom de Strostee is de nokhoogte maximaal ca. 10 meter. De bestaande parkeergarage is 12 meter hoog en daarmee hoger dan de omliggende bebouwing. Enkel twee panden aan de Oude Gracht hebben een kap die hoger is, ca. 14m maar deze zijn in de zuidoosthoek, en wat meer verwijderd van het gebied, gelegen. Het is niet wenselijk dat de nieuwe bebouwing hoger wordt dan 10 meter nokhoogte. Dit zorgt ervoor dat aangesloten wordt bij omliggende bebouwing. In onderstaande afbeelding is met behulp van de algemene hoogtekaart Nederland (AHN.nl) een selectie van hoogtes gemaakt rondom de Strostee. Deze analyse mist in de visie. Een 3D weergave van de ontwikkelconcepten helpen bij deze afweging en mist in de visie (zie punt 8).

Figuur 1 - Nokhoogtes rondom Strostee

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.8

Ook in de directe omgeving van de Springweggarage liggen meerdere panden met een nokhoogte van 15 meter, aan de Oudegracht zijn zelfs uitschieters tot 18 meter.

Zie gemeentelijke reactie 1.3

Inspraakreactie 24.9

(Thema: toekomst parkeergarage)

Onduidelijke onderbouwning verlengen exploitatie parkeergarage

9. Het uitgangspunt van de visie omvat sloop van de garage. Alternatieve invullingen waarbij de garage behouden blijft worden niet toegelicht. Ook de afweging waarom de garage nog langer wordt opgehouden wordt onvoldoende onderbouwd. Er wordt onvoldoende ingegaan op de afweging om de garage 6 jaar langer open te houden nadat de overeenkomst met Klepierre is vervallen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.9

Zie gemeentelijke reactie 1.5

Inspraakreactie 24.10

(Thema: toekomst parkeergarage)

Onterechte claim overlast garage

10. In de visie wordt beweerd dat omwonenden overlast ervaren van de parkeergarage. Dat is voor mij helemaal niet het geval. Enkel de verlichting die 24 uur per dag aanstaat wekt irritatie op en draagt niet bij aan de sfeer.

Ik verzoek u de visie te herzien en opnieuw uit te werken, en dan wel in samenwerking met omwonenden en belanghebbenden en daarbij met aandacht voor in ieder geval integraliteit, cultuurhistorie en groen. Dat betekent dus ook dat bouwplan 18-36 worden meegenomen in de visie.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 24.10

Zie gemeentelijke reactie 1.5

Bij de behandeling door de raad op 17 juni 2021 het voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg heeft wethouder Diepeveen toegezegd dat gedurende de tijd dat de garage nog open is, de ondervonden lichthinder zal worden aangepakt.

Inspraakreactie 25

Inspraakreactie 25.1

(Thema: toekomst parkeergarage Springweg)

Via dit schrijven maakt Grand Hotel Karel V ernstig bezwaar tegen het op termijn ontmantelen van de Parkeergarage Springweg. Deze parkeergarage is een belangrijke levensader voor de exploitatie van het enige vijfsterrenhotel in Utrecht met als adres Geertebolwerk 1 en een belangrijke toe- en opgang naar het hotel aan de Springweg tegenover Springhaver café en bioscoop.

Voor de keuze van de inrichting van de exploitatie van Karel V en de restauratie van het Rijksmonument is destijds een belangrijke overweging geweest dat er in de nabijheid van het complex een parkeergarage gesitueerd was. In de kern van onze exploitatie zijn wij een congreshotel met o.a. 13 monumentale zalen. En ondanks het feit dat wij een auto werend beleid voeren zijn er dagelijks extra parkeerplekken nodig in de Springweg parkeergarage om onze gasten dichtbij de locatie te laten parkeren. Als deze parkeerplekken niet meer voorhanden zijn, zal onze gastenstroom aanmerkelijk verminderen. Zij kiezen dan eerder voor andere locaties dan de onze.

Het behoeft dan ook geen uitgebreid betoog dat met de ontmanteling van de garage Grand Hotel Karel V substantiële schade zal ondervinden, zowel financieel als economisch. Onze gasten kunnen er immers niet meer parkeren en zullen minder vaak kiezen voor een verblijf aan het hotel of 1 van haar restaurants of bijeenkomsten van feestelijke of zakelijke aard in onze zalen.

Het afsluiten van de Springweg (middels een verkeersknip) heeft ons destijds al onaangenaam verrast en voor aanmerkelijke commerciële en operationele schade gezorgd. Daarbij komt nu de afsluiting van de parkeergarage.

Voorts verwijten wij u onvoldoende rekening te hebben gehouden met de belangen van Grand Hotel Karel V. Na 2 bijeenkomsten en een enquête zijn wij nimmer meer benaderd voor een gesprek om onze specifieke situatie toe te lichten en te pleiten voor behoud van parkeergelegenheid op die plek in welke vorm dan ook. Dit nadat wij onze locatie nadrukkelijk als belanghebbende hebben aangemeld omdat wij niet als zodanig in kaart waren gebracht dientengevolge een onderhoud ook werd toegezegd.

Hierover zijn wij zeer teleurgesteld. Ik verzoek u dan ook de plannen te herzien en een oplossing aan te dragen waarin parkeergelegenheid voor hotelgasten is voorzien. Tenminste tot aan het definitief afbreken van de garage mocht hier uiteindelijk toch toe besloten worden. Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid om in alle scenario's mee te denken om tot een acceptabele oplossing te komen, ook voor Grand Hotel Karel V.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 25.1

De gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 ingestemd met het voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg. Dit houdt in dat de Springweggarage na mei 2028 wordt gesloopt. De gemeente is van mening dat het herstellen van de Strosteege, net als het herstel van de Singel, een omgeving gaat opleveren waar ook hotel Karel V van zal profiteren. Naast het parkeren op eigen terrein dat u aan uw klanten aanbiedt, denken wij dat parkeergarage P1, welke op 600 meter afstand ligt, een goed alternatief is voor garage Springweg (100 meter).

Inspraakreactie 26

Naar aanleiding van de bekendmaking van de bouwplannen in de omgeving van de Strosteege schrijf ik u. De woningen op ons adres zijn onderverdeeld in 10A, 10B en 10C. Gemakkelijkshalve bundelen wij als bewoners onze inspraakreacties in één schrijven. In dit bezwaarschrift overleggen wij de bezwaren die bestaan tegen de bebouwing van het aangrenzende perceel zoals dat nu gepland staat. Onderstaand zullen wij onze bezwaren aan u kenbaar maken en nader uitwerken.

Bezwaren

Inspraakreactie 26.1

(Thema: bouwplan Strosteege 18-36)

Uitzichtbederf

In de huidige situatie hebben wij vanuit de ramen aan de westelijke richting een vrij zicht tot aan het stationsgebied en de Rabobanktoren (foto 1). Zoals de ons bekendgemaakte plannen het schetsen zal dat uitzicht plaats moeten maken voor een enorm bouwwerk, hetgeen al ons zicht ontnemt. Mogelijk kunt u zich voorstellen dat een dergelijke situatie voor ons volstrekt onwaardig toekomt. Ons bezwaar op de bouwplannen berust dus mede op het uitzichttechnische aspect van de bebouwing van het perceel Strosteege 18-36.

Zonlichtblokkade

Naast het uitzichtbederf zullen de nieuw te bouwen woonpanden ervoor zorgen dat het zonlicht dat onze woningen vanuit westelijke kant bereikt, onze woningen niet langer zal bereiken. Het gigantische bouwwerk ontnemt zelfs op de bouwkundige schets al het zonlicht zoals geschetst op foto 2. Er bestaan ernstige bezwaren tegen een dergelijke situatie. De woning op het adres Strosteege 10A heeft immers enkel ramen aan de westkant en zodoende is dat zonlicht de enige natuurlijke lichtbron van die woning. Bovendien voorzien het zonlicht onze woningen ook van warmte. Bij verlies van die warmte zullen extra stookkosten gemaakt moeten maken, hetgeen een nader te bepalen financieel nadeel oplevert, waarvoor geen compensatie zal worden aangeboden.

Foto 2: bouwtekeningen planning en visie Strosteege.1

Overlast van de bebouwing

De aanbouw van het pand zal de voor bewoners van de omliggende panden ongetwijfeld een onleefbare geluidshinder doen veroorzaken. Een volstrekt onleefbare situatie zal het gevolg zijn van langdurige bebouwingswerkzaamheden, bovendien als je bedenkt dat de (geluids)isolatie in de historische panden niet optimaal is. Met inachtneming van het feit dat de verkeerssituatie sowieso al penibel is door de doodlopende straat, zal de verkeershinder vermoedelijk immense proporties aannemen.

Privacy

Op de bouwtekening (foto 2) is aangegeven dat de nieuw te bouwen panden ramen zullen hebben aan de oostzijde.

Vanuit deze ramen zullen de bewoners direct kunnen binnenkijken door de ramen aan de westzijde van onze woningen, hetgeen een ernstige inbreuk op onze privacy zal veroorzaken.

Alles omvattend zullend de aangekondigde bouwplannen een ernstige aantasting op ons woongenot zijn. Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, de visie als deze voorligt verder uit te (laten) werken, met name op het gebied van de ontwikkeling van Strosteege 18-36 en nadrukkelijk in samenwerking en samenspraak met bewoners en andere belanghebbenden, een en ander met inachtneming van onze bezwaren. Wij geven graag onze medewerking om uitgangspunten te valideren en mee te denken over scenario's.

1 Verkregen uit het document "Visie Strosteege" d.d. 20 november 2020, verder "Visie Strosteege" en "visie" genoemd.

De genoemde bezwaren zijn bestaan onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Wij zijn welwillend om de bezwaren mondeling nader toe te lichten.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 26.1

Zie gemeentelijke reactie 2.6

Inspraakreactie 27

Inspraakreactie 27.1

(Thema: bouwplan 18-36)

With this email, I would like to formally raise an objection to the document "Visie Strosteege" circulated in the last weeks of December 2020.

I have been a resident of Utrecht for 5 years and have lived in the inner city for the last 3 years, the actions/ideas published in the vision have been shocking enough to force the neighborhood to mobilize to object against it.

It is, of course, understandable that the municipality would like to make more housing options available in the city also taking into consideration the growing population however, the method of actioning this plan is unacceptable for the following reasons:

- While the vision claims to be coherent with the municipality's overall idea for the development of Utrecht, the details appear to be inconsistent. o The area where the apartments are planned has some characteristic, monumental buildings which maintain the cultural integrity of the inner city and if destroyed would be a blow to the heritage. The old Abels printing office in particular is a national monument according to the map below of the Municipality of Utrecht. This has not been recognized (and even denied) by the authors of the Vision. The current Vision should make way for a scenario in this area in which this historic building (regardless of its listed status) is included and possibly surrounded by matching new construction, instead of demolition.

- o Assessment of the Strosteeeg 18-36 shows that the intended heights used in the Vision are the highest out of all buildings in the vicinity and do not do justice to the character of the area. Strosteeeg has historically not had a high building and also areas comparable to the Strosteeeg such as the Zwaansteeg, Regulieren monastery garden and Tuinstraat have much lower gutter and roof heights. That is why a maximum gutter height of 5-7m and roof height of 8-11m would be a more appropriate starting point for Vision Strosteeeg would be a more appropriate starting point for Vision Strosteeeg
- o Furthermore, in this particular instance, the vision was not socialized sufficiently within the neighborhood. The notification of the plan was sent with insufficient details and too late, instead of involving the residents at the earlier stage. The lack of the clarity coupled with the delay in notification also meant that there was very little time for the residents to share their views on the plans, leading to almost neglect of the resident's viewpoint whose living conditions would be affected. This however is against Gemeente Utrechts' actieprogramma "Samen stad maken op de Utrechtse manier" published on July 2019 by "Programmateam Samen stad maken" and Gemeente Utrecht afdeling Wijken.
- o There is not sufficient planning of greenery in the project leading the plan to cram maximum apartments next to each other with no consideration of light and air ventilation for the neighboring houses. This is in violation of the welfare requirements and standards. This is against the ambition "Nieuw Groen om de stad" for the period 2012-2030 as described in the plan "Groenstructuurplan Utrecht" which is published in May 2007 by opdrachtgever Martin Versteegh (SO).
- o There is no sustainability plan included in the housing proposal ("intentiedocument strosteeeg 18-36" (19 oktober 2020)) which is directly in conflict with the municipality and the national vision for development of the cities ("Nieuw Groen om de stad" for the period 2012-2030 as described in the plan "Groenstructuurplan Utrecht" which is published in May 2007 by opdrachtgever Martin Versteegh (SO)).
- o The housing plan is only addressing the small piece of land between the Springweg parking garage and the back of the houses of Haverstraat instead of making an integrated plan including the area of the parking garage which would solve the problem of distance between houses, as stated within Utrechts' housing welfare regulation.. It furthermore contradicts the need for an "integral plan" for Strosteeeg which was one of the reasons the initial building plans (10 years ago) were rejected.
- o Additionally, due to the insufficient distance between the proposed land of construction and the houses on Haverstraat, the period of construction would be an absolute nuisance with the additional sound.
- o The heights of the apartments invades privacy of the residents with direct line of vision into the houses of the residents and a feeling of being constantly looked at. It furthermore contradicts the scenery of de Binnenstad, since there are no elevated living apartments in and around Strosteeeg, as mentioned earlier.
- o If the plan is approved, it eliminates all possibilities of having a backyard for the residents of Haverstraat which was what the agreement and understanding was when the houses were purchased. This, of course affects the standard of living and the valuation of the houses.

The municipality has always communicated that Utrecht will be developed together with the residents but that does not seem to be the case with the Vision Strosteeeg and building plans for Strosteeeg 18-36.

To couple that with the point of lack of transparency raised earlier, the report was only distributed to garage residents in the immediate vicinity, while the Vision Strosteeeg concerns many more residents and entrepreneurs in the southern old city center.

On the basis of the above, I request that you further elaborate the vision as it is presented, including the Strosteeeg 18-36 area and actually come up with a plan that does justice to this large important area in the city center and to the interests of the residents.

The above objections would be subject to further details and explanation in the further procedure. I am also happy to participate and explain the points above in any forum that the municipality sees fit. I would though like to receive a confirmation that this objection has been processed and is being considered.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 27.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.2

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.4

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 28

Inspraakreactie 28.1

(Thema: bouwplan 18-36)

In de basis ben ik positief over de ontwikkeling van woningen en het op termijn afbreken van de parkeergarage.

Wel heb ik de volgende bezwaren en bedenkingen tegen/bij het gepresenteerde intentiedocument:

De afstand tot de gevel van Haverstraat 19 en 19bis komt mij in beginsel redelijk over, mits de hoogte van de woningen niet de hoogte van de woningen Haverstraat 19 en 19bis overschrijdt. Een overschrijding zou een te grote inbreuk op de privacy van de bewoners van de Haverstraat 19/19bis betekenen en daarmee tevens de waarde van mijn woningen aantasten.

Ps. Ik zie op de impressiefoto 4 bouwlagen, waardoor de indruk bestaat dat de opgegeven maximale 9m op de uitgangspuntenkaart op voorhand al wordt overschreden. Hoe is dit te rijmen?

Verder ben ik van mening dat de uiteindelijke indeling in appartementen de mate van overlast ernstig (negatief) kan beïnvloeden. Wanneer er achter mijn pand per bouwlaag een woning met een balkon komt, dan heb ik daar ernstige bezwaren tegen. Dat betekent tenminste 3 huishoudens achter mijn huis, met bijbehorende woongeluiden. Mijn wens is dan ook dat deze woningen net als bij de Haverstraat zoveel mogelijk verticaal worden ingedeeld. Dus tenminste twee bouwlagen per woning. De overlast voor de bewoners van de Haverstraat wordt ook minder wanneer er afwisselend balkons aan de voor en achterzijde worden geplaatst. Dus niet alleen aan de zijde van de Haverstraat.

Op de uitgangspuntenkaart staat een pijl met de verklaring 'verbinding Haverstraat'. Wat betekent dit? Komt er een toegangspoort naast mijn pand onder Haverstraat nummer 21? Dit tast het woongenot (geluidoverlast, wildplassen, inbraakgevoelig) aan voor mijn woningen en daarmee ook de waarde. Bovendien zou dit plots een koude buitenmuur opleveren, waardoor het wooncomfort wordt aangetast. Ik heb hier dus ernstige bezwaren tegen.

De woningen worden gas-loos gebouwd, hetgeen mij logisch overkomt. Een ernstige aantasting van de rust door ronkende warmtewisselaars is echter onacceptabel. Ik ben van mening dat de gemeente dan ook als eis moet stellen dat de woningen op het warmtenet/stadsverwarming worden aangesloten. Of dat installaties inpandig worden opgesteld om een minimale geluidsbelasting voor de buurt te veroorzaken.

Uiteraard zou het kunnen zijn dat ik in de toekomst nog andere bezwaren zie. E.e.a. hangt ook af van de verdere plannen en uitwerking e.d.

Ik verzoek u mij als belanghebbende in ieder geval mee te nemen in de verdere plannen en informatieverstrekking omtrent de bouwplannen strosteeg 18-36 en ook omtrent de parkeergarage 'Springweg'.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 28.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.3

Inspraakreactie 29

Van de gelegenheid om een reactie te geven op de Visie Stroteeg en samenhangend daarmee het Intentiedocument Stroteeg 18-36 maken wij graag gebruik. Allereerste complimenteren wij u met uw ambitie om parkeergarage Stroteeg te slopen. Het lijkt ons de kans om een historische vergissing recht te zetten.

De Commissie Cultureel Erfgoed (CCE) van de Vereniging Oud Utrecht heeft kennis genomen van de inspraakversie van de Visie Stroteeg (november 2020) en het Intentiedocument Stroteeg 18-36 van Arendsen en Kraaijeveld van Hemert (oktober 2020). Beide liggen in het gebied omgrensd door de Springweg, de Zadelstraat, de Haverstraat en de Oudegracht, verder te noemen 'het gebied'. Door deelname van haar leden Kees Geevers en Bert Poortman aan de informatieavonden van 14 en 16 december 2020 zijn de plannen haar meer duidelijk geworden voor de locatie parkeergarage en de locatie van de voormalige Abels Drukkerijen (Stroteeg 18-36). Ook is haar de samenhang van beide documenten c.q. plannen duidelijk geworden.

Het is niet de bedoeling van de CCE om de stad te veranderen naar hoe het ooit was. Wij willen voor het betreffende gebied niet terug naar een Middeleeuwse situatie. We willen ook niet terug naar de negentiende eeuw, toen er in dit gebied teveel mensen tegen te hoge huren in te krappe woonsituaties woonden. Daar is terecht in het verleden een einde aan gemaakt. Wel hechten we aan een stad waarvan het historische deel en zeker het deel waarop het beschermde stadsgezicht van toepassing is, ruimtelijke plannen voldoen aan verhoudingen en indelingen die passen bij de Middeleeuwse structuur. Dat is ons vertrekpunt.

De gelegenheid om een reactie te geven, via het mailadres stroteeg@utrecht.nl, nemen we graag te baat. De CCE heeft verschillende reacties die ze eerst zal inleiden.

Inspraakreactie 29.1

(Thema: verkeer)

Uitgangspunt Langzaam Verkeer

De modellenstudie in de Visie Stroteeg laten een consequente invulling zien met een doorlopende straat tussen de Springweg ter hoogte van de Walsteeg en de Oude Gracht ter hoogte van het zuidelijk einde van de Lijnmarkt. In het plan is bij de varianten studies een ontsluiting per auto, of zelfs per vrachtwagen uitgangspunt. Het verkeer zou zelfs gebruik mogen blijven maken van de route Springweg-Stroteeg-Visschersplein-Mariaplaats. Dit uitgangspunt bevreemd ons.

Het lijkt ons in lijn met het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid om de voetganger meer ruimte te geven in de stad, vooral in en rond de binnenstad. Wij begrijpen uit de visie dat mogelijk autoverkeer en parkeren van bewoners opgelost kan worden via deelauto's en loopafstanden tot maximaal 750 meter. Het valt ons tegen dat voor de beleving van winkels in de omgeving van de Stroteeg niet gekozen wordt voor de voorkeur voor het goederenvervoer. Voor de beleving van winkels is er in Utrecht namelijk ook een oplossing: het Stadsdistributiecentrum (SDC). Neem deze oplossing als uitgangspunt voor dit binnenstedelijk gebied.

Waarom zijn er niet meer modellenstudies met een andere wijze van ontsluiting uitgewerkt of voorgesteld?

Reactie:

Voorzie de visie Strosteege van modellen die als uitgangspunt hebben de ontsluiting per langzaam verkeer. Een keuze daarvoor past beter bij het gebied.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 29.1

De in de visie opgenomen kaart is een suggestie. In het plangebied liggen meerdere private parkeervoorzieningen (garageboxen) en een aantal ondernemers aan de Oudegracht wordt via de achterzijde bevoorraadt. De huidige rechten moeten gerespecteerd worden. Wanneer de gemeente of een ontwikkelende partij hier iets wil, zal deze met de eigenaar in overleg moeten treden. Bij de verdere uitwerking van de Visie tot Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zal dit aan de orde komen.

Inspraakreactie 29.2

(Thema: uitgangspunten visie)

Uitgangspunt een fijne structuur

In de uitgebreide historische studie van stratenpatronen in de binnenstad wordt veel aandacht gegeven aan die “fijnste structuur van de openbare ruimte [...] van stegen en hofjes.” (Visie Strosteege, nov. 2020, p. 18). In de periode van de stadsvernieuwing zijn meer gebieden aangelegd met een verkavelingsstructuur die voldoen aan die “fijnste structuur”. Waarom komt deze structuur niet als uitgangspunt terug in de Visie Strosteege?

Ten eerste wordt het gebied historisch gekenmerkt door steegjes. Er waren geen straten die een directe aansluiting gaven op de omliggende Springweg, Zadelstraat, Haverstraat of Oudegracht. Het hele gebied van het door deze straten omgeven blok en dat met zijn 175 bij 215 meter voor binnenstedelijke begrippen erg groot is, kende slechts toegangen via stegen.

Historisch is er hier zelfs sprake van een unieke situatie, passend bij de Middeleeuwse ontwikkeling van de stad. Er is in dit gebied sprake van een uniek Middeleeuws patroon. De meeste gebieden tussen de Oudegracht en de Springweg kennen een verkaveling dwars op deze straten. Echter het oudste deel van de stad, het voorheen Stathe genoemde stadsdeel, kende als begrenzing de Boterstraat en een daar dwars daarop staande ontsluiting. Daarvan getuigen nog de stegen Alendorpstraat en de Eloyensteeg naar het Eloyengasthuis. Ook de Boterstraat zelf is overigens een als steeg aan te merken ontsluiting en de in Visschersplein veranderde Visschersteeg was ook zo’n dwars daarop staande steeg.

Reactie:

Ontwerp voor het gebied een plan met de fijnmazige structuur van stegen en hofjes. Een plan dat voldoet aan de unieke ontwikkeling in de Middeleeuwse periode. Een dergelijk plan heeft uitsluitend stegen, zowel stegen die haaks op de Boterstraat uitkomen en stegen die haaks op de Oudegracht en Springweg liggen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 29.2

In hoofdstuk 3; Historie, wordt de historie van de locatie geschetst maar daarmee is niet gezegd dat de bebouwing in exact dezelfde vorm en hoogte moet terugkomen. Historische ontwikkelingen zijn wel belangrijk als onderlegger voor het maken van een plan dat zich toekomstbestendig voegt in de bestaande stad en/of er een nieuwe laag aan toe voegt, en komt om die reden ook uitvoerig aan bod. In hoofdstuk 3.4 wordt als afsluiting van de historische omschrijving een aantal kansen voor de locatie aangegeven, waarvan de belangrijkste is om van deze plek weer een waardevolle locatie in het stedelijk weefsel te maken die aansluit bij de fijnmazige structuur van de huidige stad. Maar m.n. ook de keus voor de aandacht van de historische Oost-West verbinding.



Historische kaart met weergave locatie

De Visie heeft als inzet de fijnste structuur van stegen en hofjes, doorwaardheid is belangrijk. En ten opzichte van de huidige situatie is het voorstel voor de toekomst zeker fijnmazig en de locatie weer onderdeel van het netwerk van de binnenstad. Dit voorstel is geen kopie van een vroegere tijdsperiode, maar een interpretatie en nieuwe laag die toegevoegd wordt en past in het huidige tijdsbeeld en bestaande stad. Tegenwoordig zijn er andere eisen en wensen m.b.t. nieuwe functies dan vroeger, we hebben rekening te houden met vele facetten mbt bereikbaarheid (toegang tot particuliere parkeervoorzieningen, de bereikbaarheid hulpdiensten, laden en lossen door ondernemers Oudegracht) en eisen ten aanzien van de nieuwbouw (bouwbesluit, kwaliteit). Een steeg of straat heeft niet één verschijningsvorm maar kan vele vormen hebben, en daarmee ook samengaan met verschillende bouwhoogtes, zie ook de referentieafbeeldingen op blz 20 en 21 uit de Visie.

Inspraakreactie 29.3

(Thema: uitgangspunten visie)

Vergroot het gebied

We gaan verder met ons reactie. We doen een oproep om van de visie nog meer een visie te maken door het gebied uit te breiden. Daarmee bedoelen we het gebied liggend tussen de Springweg, de Zadelstraat, de Haverstraat en de Oudegracht. De visie zou wat ons betreft mogen voorzien in de mogelijkheid voor toekomstige bebouwing op de hoek Springweg-Strosteeg, de hoek Strosteeg-Visschersplein, het Visschersplein en aan de Oudegracht. Bebouwing die de bestaande ontsluitingen zal versmallen tot een breedte van zo'n 5 meter. Het lijkt ons ook de kans om (op termijn) het Middeleeuwse pand Royenstein (Oudegracht 175) haar gevel en invulling op straatniveau weer terug te geven. Met een ontsluiting via de Strosteeg ontstaat op die manier een voor bewoners en omwonenden goed te gebruiken ontsluiting en door de openbare beslotenheid een sociaal veilige omgeving. Zie voor vergelijkbare oplossingen de goed functionerende Zwaansteeg of Brandstraat aan deze zijde van de Oudegracht.

Door op termijn deze locaties waar dit mogelijk is te bebouwen wordt een verdere versmalling naar een gewenste stegenstructuur bereikt. We realiseren ons dat deze mogelijkheid zich mogelijk pas op termijn kan voordoen als aan randvoorwaarden worden voldaan. Randvoorwaarden zoals de rechten van gebruikers van garages en parkeerhoven en de overgang van winkeliers naar aanvoer via distributiepunten.

Reactie:

Geef in de visie aan dat op termijn, wanneer voldaan wordt aan randvoorwaarden qua ontsluiting, op meer nader aan te geven locaties de functie in het bestemmingsplan aangepast kan worden ten einde een meer bij de structuur van stegen horend gebied te realiseren.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 29.3

Binnen de grenzen door jullie aangegeven is het gebied te divers om tot één overzichtelijke visie te komen die in gaat op het detailniveau dat jullie voorstellen. Er zijn vele locaties die nu of op termijn een nieuwe invulling hebben gekregen of nog gaan krijgen. Maar vergelijkbaar zijn ze allerminst. Elke

locatie ligt in een unieke omgeving en wordt ontwikkeld in een andere tijdsperiode, dat vergt maatwerk.

Inspraakreactie 29.4

(Thema: uitgangspunten visie)

Vergroot het gebied

Eigendom grond plan Strosteeg 18-36

Is het plan van de initiatiefnemers Ered bv met instemming van de gemeente tot stand gekomen?

Het is namelijk nodig dat een stuk grond in eigendom van de gemeente aan de initiatiefnemers wordt verkocht om het plan mogelijk te maken.

Bij de bespreking op 16 december heeft Bert Poortman geen opmerking gedaan maar een vraag gesteld. Die vraag is in het verslag van die avond niet genoteerd, dat laatste idem voor het antwoord.

In het verslag staat wel Bert Poortman (?).

De vraag was: "De gemeente heeft een uitvoeringsplicht om te werken aan de realisatie van Bouwplan Strosteeg 18-36. Heeft de gemeente ook de verplichting om een stuk grond, dat haar eigendom is, te verkopen aan de uitvoerende partij Ered bv?" Het antwoord moest de projectmanager schuldig blijven. Door het stuk grond te verkopen geeft naar ons idee het college volmondig instemming voor het te ontwikkelen plan. Maar dat is nu een vraag.

Reactie:

Heeft de gemeente een verplichting om het stuk grond dat in haar eigendom is in het bouwplan Strosteeg 18-36, om dit stuk grond in eigendom over te dragen aan de ontwikkelende partij Ered bv?

Als de gemeente die verplichting niet heeft, wordt de grond dan verkocht omdat ze het in het intentiedocument uitgewerkte plan een goede bestemming van de grond vindt?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 29.4

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

De gemeente is niet verplicht om een stuk grond te verkopen aan de ontwikkelaar. Het is een wens van de gemeente om de voorgevelrooilijn van het bouwplan evenwijdig te laten lopen aan de toekomstige Strosteeg. Dit zorgt tevens voor meer afstand tussen het bouwplan en de bebouwing van de Haverstraat dan wanneer de eigendomsgrenzen gehandhaafd zouden blijven.

Inspraakreactie 29.5

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

Maak een beter plan Strosteeg 18-36

Voor het gebied van Strosteeg 18-36 is de uitvoeringsverantwoordelijkheid voor een nadere invulling van het bestemmingsplan gedelegeerd aan het College naar wij begrijpen. De historie van de totstandkoming van dit deel van het bestemmingsplan is zonder een beroep te doen op de WOB niet te achterhalen. Eigenlijk is dat nodig, want bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad in 2010 wordt nu net voor dit gebied verwezen naar een ouder document.

Wat valt ons op. Opvallend in het bestemmingsplan Binnenstad 2010 staan alle dakgoothoogtes van de afzonderlijke panden van de Strosteeg, zijnde een grote variatie van 2 tot 9 meter. In het te ontwikkelen gebied staat uitsluitend een maximum van 10,50 meter, maximum. Even verderop in de Boterstraat, één van de oudste stegen van de stad, staat het stadskasteel Het Lombardenhuis, hoek Visschersplein 1/ Boterstraat 20. Dat pand heeft misschien een hoogte zoals toegestaan.

Het bouwplan Strosteeg 18-36 omvat vele panden. De ontwikkelaar wil van 'haar recht' gebruik maken om 10,50 meter dakgoothoogte over de gehele lengte van het gebouw aan te houden. Daarbovenop zou zelfs een steile kap gesitueerd mogen worden. Steil om de kap ook in te kunnen richten als woonlaag. De initiatiefnemers Ered bv zoeken de grenzen van het bestemmingsplan op. Grenzen in het voorgestelde plan in de hoogte en in het oppervlak. Het wordt geen 1500 m³, geen 2500 m³ aldus de toelichting van de architect, maar wel 10,5 goothoogte, een dubbel dak van 15

meter hoogte en een lengte langer dan de te slopen parkeergarage. De vergadering op 16 december verliep via Zoom, dat hield de gemoederen onder de aanwezigen nog enigszins op peil.

Het geplande gebouw voldoet op geen enkele wijze aan een stedelijke invulling die past bij de Middeleeuwse structuur van etc etc.. Meer uitleg lijkt ons overbodig. Als de gemeente het recht op bouwhoogte mag weggeven, zoals in het bestemmingsplan is gebeurt, heeft ze ook het recht om dit terug te draaien. Maak ook gebruik van uw rechten!

Reactie:

in de visie Strosteege mag op de locatie van Strosteege 18-36 tot een dakgoothoogte van 10,50 meter gebouwd worden. Neem als uitgangspunt in de visie op dat deze hoogte hooguit gebruikt mag worden voor een pand vergelijkbaar met Het Lombardenhuis.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 29.5

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Tot Slot

De geschiedenis leert dat het opnieuw inrichten van binnenstedelijke gebieden met een nieuwe stedenbouwkundige opzet zich maar zelden voordoet. De kans die het loofwaardig initiatief van het slopen van parkeergarage Strosteege biedt, is een unieke kans en getuigt van moed. Wij roepen op om deze kans goed te benutten met een doordacht en weloverwogen plan. Dat hoeft niet in alle haast en kan ook fraaie eigentijdse oplossingen opleveren die passen bij een Middeleeuwse stadsstructuur. De voorliggende visie en plan Strosteege 18-36 vinden we daar niet aan voldoen.

Wij hopen dat in de definitieve versie van de visie onze reacties worden gehonoreerd.

Inspraakreactie 30

Inspraakreactie 30.1

(Thema: bouwplan 18-36)

Ik vraag graag uw aandacht voor het plan om op het terrein ten zuiden van de parkeergarage Strosteege een appartementencomplex te bouwen. De hoogte van die appartementen wordt maar liefst 15 meter. Ter vergelijking: mijn woning, Haverstraat 25, is 11 meter hoog.

Wat dit tot gevolg is laat zich raden: het is gedaan met het zonlicht in mijn woning.

Het uitzicht op de Dom, destijds een belangrijk argument om het huis te kopen, zal plaats maken voor inkijk en geluidsoverlast. Niet de hoogte van de parkeergarage maar de hoogte van de huizen van de Haverstraat grenzend aan het terrein moet bepalend zijn voor het ontwerp van de appartementen.

In de plannen ter inzage worden de gevolgen voor de bewoners van de Haverstraat niet genoemd. Toegegeven, aan het uitzicht op de parkeergarage met lucht- en lichtvervuiling gaat niet veel verloren. Maar het alternatief wat ons nu te wachten staat is zo mogelijk nog erger. Liefst zouden wij willen dat dit onzalige plan zou worden afgeblazen, en dat de gemeente de regie over de toekomst van een stuk van de historische binnenstad weer overneemt.

Waarbij aandacht voor:

Meer groen in dit deel van de binnenstad ter compensatie van de monumentale bomen die zijn gesneuveld tijdens de werkzaamheden aan de werven aan de Oudegracht

Mochten er toch appartementen worden gebouwd, dan een stuk lager en voorzien van een groen dak of een daktuin.

Het meest zinvol zou zijn een plan te ontwikkelen met een blik op de toekomst wanneer de parkeergarage gesloopt is.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 30.1

Zie gemeentelijke reactie 2.6

Zie gemeentelijke reactie 1.3

Zie gemeentelijke reactie 1.4

Inspraakreactie 31

Inspraakreactie 31.1

(Thema: bouwplan 18-36)

Als bewoner van Oudegracht 199 (boven de Oude Pijpenlade) behoor ik tot het blok waarop de plannen voor de Strosteege betrekking hebben.

Wij moeten onze fietsen in de gang/vluchtweg stallen wat sinds 'Volendam' is verboden maar niet wordt gehandhaafd. Óf we zetten de fietsen aan straat, met alle risico's van diefstal en vandalisme. We hebben eigenlijk geen keus. Naar verluid was er voorheen ook een stalling, toegankelijk via de Haverstraat, in hetzelfde blok dus.

Ik vind daarom dat in de plannen ruimte moet worden gemaakt voor fietsstallingen voor de bewoners van het blok (tussen Strosteege, Haverstraat, Springweg en Oudegracht) die geen keuze hebben dan of de vluchtweg barricaderen óf risico lopen op diefstal en vandalisme.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 31.1

Zie gemeentelijke reactie 4.1

Inspraakreactie 32

Inspraakreactie 32.1

(Thema: beschermd stads en dorpsgezicht en monumentale status)

Met belangstelling nam ik kennis van de visie die de gemeente Utrecht heeft opgesteld m.b.t. de geschiedenis en de toekomst van het Strosteegegebied. Compliment voor de historische analyse en de uitgesproken bereidheid om het gebied weer leefbaar te maken d.m.v. woningbouw. Het is een goede zaak dat er gestreefd wordt naar versterking van de historische structuur, hetgeen tot op zekere hoogte geldt voor de plattegronden van de diverse modellen, maar niet voor de hoogte, c.q. de dwarsdoorsneden die men vanuit de bestaande omringende bebouwing over het binnengebied zou kunnen trekken. Van de intentie 'mogelijk hergebruik van gebouwen of delen daarvan' (p. 9) is evenmin sprake. Een bouwhistorische analyse van de achterhuizen en bedrijfsgebouwen heeft niet plaatsgevonden, maar zou een wenselijke, zo niet noodzakelijke aanvulling op de stedenbouwkundige analyse moeten vormen.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 32.1

Zie gemeentelijke reactie 1.2

Inspraakreactie 32.2

(Thema: uitgangspunten visie)

De historische bebouwing van de Oudegracht en Haverstraat is nog goeddeels intact. In alle gevallen zijn de achterhuizen lager dan de hoofdhuizen aan de straten. Het op zich aardige, fijnmazige blokje van architect Oosting aan de Springweg kent dit genuanceerde hiërarchische en historische verschil in hoogte niet. Men wist in de jaren '70 niet beter: deze nieuwe vorm was een verademing t.o.v. de blokkendozen en parkeergarages die tot die tijd in de binnenstad verzezen.

Het binnenterrein van de Zwaansteeg, aan de zuidkant van de Haverstraat, is de realisatie van de nieuwe opvattingen van de gemeente. Met gebruikmaking van de perceelslijnen van de diepe panden aan de Oudegracht gaat het om bescheiden nieuwbouw bestaande uit een begane grond, verdieping en schuin dak. Bruikbare bestaande elementen zijn gehandhaafd: mooie oude tuinmuren, het tuinhuis van een pand aan de Oudegracht en het hogere, historische Pandhuis dat de optische begrenzing vormt van het gebied.

Een dergelijke doordachte invulling is nog steeds een goed voorbeeld voor wat er aan de noordzijde van de Haverstraat gerealiseerd zou kunnen worden.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 32.2

Zie gemeentelijke reactie 5.1

Inspraakreactie 32.3

(Thema: bouwplan Strosteeeg 18-36)

Het particuliere Bouwplan Strosteeeg 18-36 is helaas gekoppeld aan de visie van de gemeente. Dit Bouwplan bevat een verkeerd en verouderd uitgangspunt, namelijk dat de parkeergarage gehandhaafd blijft. De hoogte van de parkeergarage was kennelijk het alibi om ongelimiteerd de uiterste marges van het bestemmingsplan op te zoeken. Gezien de grote dakkapellen wordt zelfs de zolderverdieping benut voor bewoning. Een objectieve dwarsdoornede zou laten zien dat daarmee niet alleen de open leefruimte achter de huizen aan de oneven kant van de Haverstraat wordt belemmerd, maar ook dat de privacy van de bewoners van die huizen verloren gaat.

Ondergetekende woont aan de overkant van de Haverstraat. Het is nu al zo dat de koplampen van de auto's in de parkeergarage door de panden van de overburen bij ons aan de even zijde naar binnen schijnen. Het voornemen van de ontwikkelaar om 'een prachtig stukje binnenstad in oude glorie te herstellen' is ronduit misleidend.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 32.3

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 1.1

Zie gemeentelijke reactie inspraakreactie 2.6

Inspraakreactie 32.4

(Thema: uitgangspunten visie)

Het idee om de parkeergarage te slopen mag positief genoemd worden. Gelijktijdig is de gedachte hoogte van het Bouwplan even barbaars, onhistorisch en schadelijk voor de omgeving als die garage zelf. De getoonde modellen in de visie van de gemeente doen daar nauwelijks voor onder. De nieuwe 'Strosteeeg' mag niet zo genoemd worden: qua breedtemaat gaat het om een straat. Het hoogtekaartje p. 35 is even onthullend als misleidend. De werkelijke hoogten van de historische achterhuizen worden niet vermeld. Het ver op het binnenterrein doorstekende historische achterhuis van Oudegracht 177 zou 15 meter hoog zijn. In werkelijkheid bestaat het uit een begane grond, verdieping en kap, goothoogte ruim 5 meter en een nok die niet hoger is dan 10 meter. De maat op de tekening is onjuist.

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 32.4

Er is onderzoek gedaan naar de bouwhoogtes in de binnenstad en de directe omgeving. De bouwhoogtes in de directe omgeving, weergegeven op blz. 34 (inspraakversie Visie), komen niet overeen met de werkelijke situatie. De Visie wordt aangepast op dit punt, er wordt opnieuw bekeken hoe het voorstel qua bebouwing beter ingepast kan worden in de omgeving. Waarbij wij het belangrijk vinden dat er een afwisseling is in hoogten van panden binnen een bouwblok, en nuances mogelijk zijn in aansluiting met de directe randen van de locatie.

Aan de Visie ligt geen historiserende ontwerpfilosofie ten grondslag, maar een nieuwe laag, een toekomstbestendig plan dat aansluiting zoekt bij de bestaande stad en daarmee bestaande

bouwhoogtes. Maar er zijn ook voorbeelden van binnenterreinen, zoals de Mariasteeg, waarbij de bouwhoogtes in het midden juist nog hoger zijn dan aan de randen. Dat geeft aan dat elke situatie uniek is en er maatwerk nodig is.

Een steeg heeft meerdere verschijningsvormen die niet gehouden zijn aan per definitie een lage bouwhoogte, zie ook de referentiebeelden op pagina 20 en 21 van de Visie (inspraakversie).

Inspraakreactie 32.5

(Thema: bouwplan Strosteeg 18-36)

Het Visscherplein ontsluit als secundaire straat de achterkanten van de huizen aan de Oudegracht en Springweg en loopt daaraan evenwijdig. Nabij de hoeken met de Strostraat staan panden die de maximale hoogte van de nieuwbouw aan de Strostraat zouden moeten bepalen. De geleding van die panden, de situering op de (voormalige) historische rooilijnen en aan de oriëntatie van de plattegronden valt nog veel te verbeteren. De nieuwbouw in beide visies zoekt op misleidende en uitgekookt commerciële wijze de uitersten van het bestemmingsplan en doet daarom op geen enkele wijze recht aan de historische structuur van de binnenstad. Advies: niet doen, uithuilen en opnieuw beginnen!

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 32.5

Zie gemeentelijke reactie 2.6

Inspraakreactie 33

Inspraakreactie 33.1

(Thema: bouwplan 18-36)

naar aanleiding van het wijkbericht over de plannen strosteeg heb ik een vraag. Ik las dat de springweg garage als parkeermogelijkheid gaat dienen voor bewoners die hun straatvergunning willen inleveren. Er staat in het bericht dat je dan een abonnement kunt afsluiten voor gemeentelijke tarieven. Mijn vraag is: zijn dat de tarieven van een straatvergunning of zijn dat tarieven van een parkeergaragevergunning zoals bijvoorbeeld de parkeergarage aan de tuinstraat?

Gemeentelijke reactie inspraakreactie 33.1

Dat zijn de tarieven voor een parkeervergunning in een parkeergarage bedragen € 96,50 per maand.