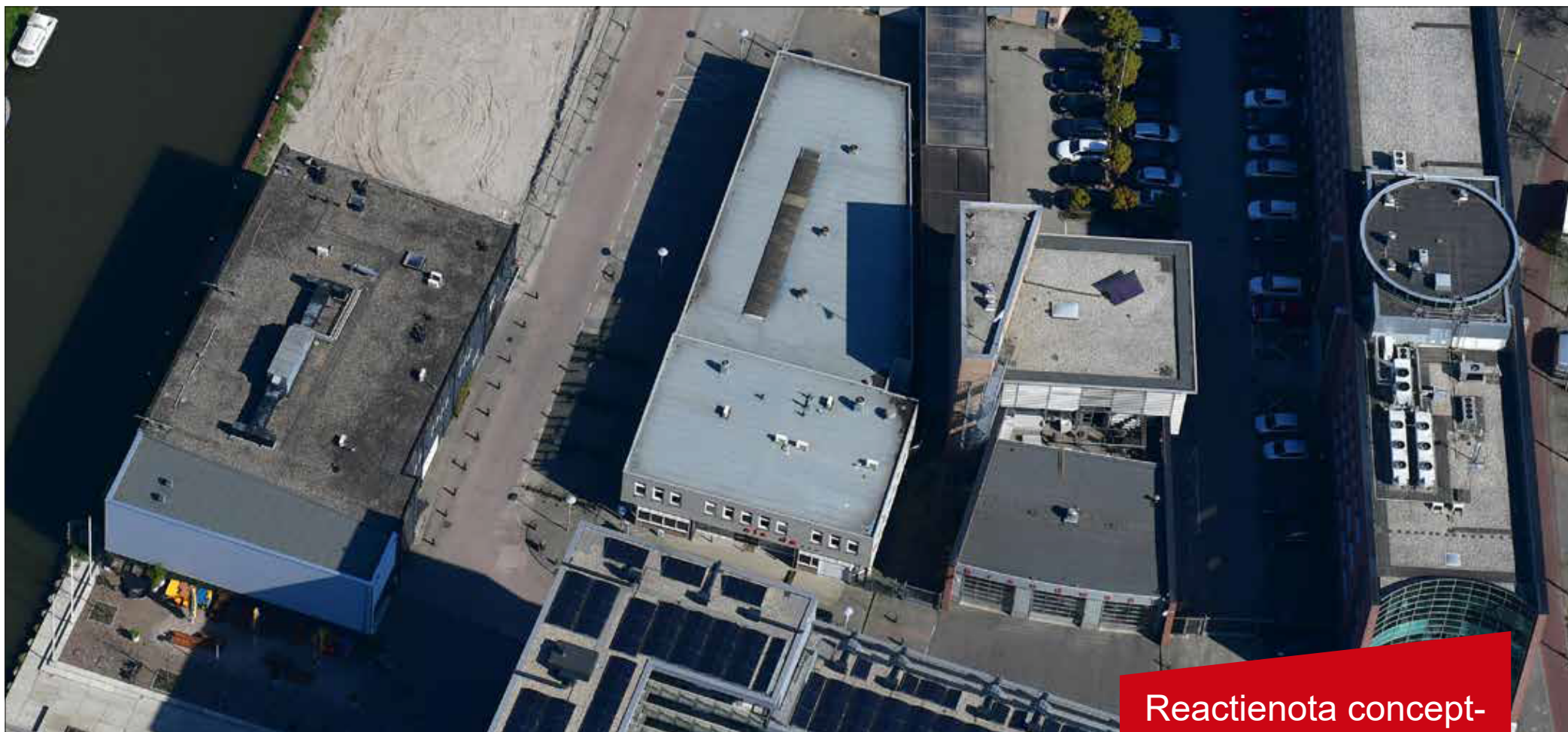




Reactienota concept-
bouwenvelop

Helling 12-14

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Context.....	3
1.2 Ter visieligging	3
1.3 Samenvatting reacties.....	3
1.4 Wijzigingen ten opzichte van de concept bouwvelop.....	3
1.5 Vervolgstappen	3
1.6 Leeswijzer	3
2 Reacties op de conceptbouwvelop	4

1 Inleiding

1.1 Context

De conceptbouwenvelop Helling 12-14 geeft wensen, eisen en randvoorwaarden aan de sloop van het huidige pand aan Helling 12-14 en de bouw van een nieuw pand.

1.2 Ter visieligging

De conceptbouwenvelop heeft van 2 juli tot en met 16 juli 2021 ter inzage gelegen. Op 12 juli 2021 was er voor geïnteresseerden de mogelijkheid om tijdens een digitaal spreekuur eventuele vragen te stellen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn drie reacties op de conceptbouwenvelop ontvangen. Alle reacties zijn, voorzien van een antwoord, opgenomen in deze reactienota.

1.3 Samenvatting reacties

In totaal zijn drie reacties ingezonden, allemaal per mail. Eén reactie gaat over het toevoegen van groen. Een andere reactie gaat over het onderwerp geluid. Een derde gaat over de wens om op deze locatie te wonen.

1.4 Wijzigingen ten opzichte van de concept bouwenvelop

Een aantal reacties op de conceptbouwenvelop hebben niet geleid tot aanpassingen.

Daarnaast worden de volgende ambtelijke wijzingen meegenomen in de definitieve versie:

- Op diverse plaatsen is benoemd dat op de atelierwoningen het Actieplan Middenhuur van toepassing is en daarmee op 40% van de wooneenheden het Actieplan Middenhuur geldt;
- In paragraaf 3.3 is de geplande vaststelling van de nieuwe parkeervisie is aangepast naar de meest recente planning;
- Op diverse plaatsen is benoemd dat de gemeente de vrijkomende openbare ruimte inricht, in plaats van de initiatiefnemer. Daarnaast is toegevoegd dat de kosten voor de inrichting worden verhaald op de initiatiefnemer.
- In paragraaf 4.2 is een passage toegevoegd over dat begin 2022 besluitvorming plaatsvindt over het toevoegen van creatieve sector als doelgroep in de voorrangregels voor de verhuur van atelierwoningen en dat de daarin geformuleerde afbakening en de in de bouwenvelop

gespecificeerde segment leidend zijn voor de verhuur van atelierwoningen in dit project.

- Op diverse plaatsen is de parkeerbalans van bewoners aangepast naar 20 parkeerplaatsen. Ook is in paragraaf 4.4 het aantal bezoekersparkeren in de directe omgeving in aantallen opgenomen.
- In paragraaf 6.1 is het woord “appartementen” gewijzigd in “woningen en atelierwoningen”.

1.5 Vervolgstappen

Deze reactienota wordt samen met de definitieve bouwenvelop aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover. De definitieve bouwenvelop vormt het kader voor het ontwerp van het nieuwe pand en de wijziging van het bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure vindt vanaf eind 2021 plaats. De bouwwerkzaamheden starten naar verwachting in 2022. Gedurende het verdere ontwerpproces en de bouwfase worden belanghebbenden opnieuw betrokken.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze reactienota zijn alle reacties genummerd en gesorteerd, waarbij sommige reacties zijn uitgesplitst in verschillende onderwerpen. In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staan de ingediende reacties. In de derde kolom staat inhoudelijke reactie van de gemeente.

2 Reacties op de conceptbouwenvelop

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop	Antwoord
1 Zie dat jullie al volop bezig zijn met de voorbereiding van het opnieuw ontwikkelen van het oude bedrijfspand aan de helling 12-14. Vraag mijzelf af of het ook al mogelijk is om mijzelf aan te melden als geïnteresseerde bewoner van het nieuwe pand. Had gelezen dat er 47 nieuwe appartementen komen in de middenhuur en vrije huur sector. En ben daardoor erg geïnteresseerd in het project. Hoor graag wat de mogelijkheden zijn.	Na realisatie van de woningen verloopt de verhuur van de woningen via de ontwikkelaar. U kunt zich bij hen aanmelden door een e-mail te sturen naar hellingutrecht@coltavast.nl. Coltavast B.V. houdt u dan op de hoogte van hoe het gaat met het (verhuur)proces en welke bijeenkomsten er komen.
2 Ik zou graag op de hoogte gehouden willen worden over het Helling 12-14 project als dat nog kan. Als ik een tip zou moeten geven is het vooral van belang dat er wat meer groen komt inderdaad. Die nieuwe blokkendoos van een hotel en de volledig stenen straat die nu net af is maken het niet heel aangenaam in die hoek.	1) De ontwikkelaar van het project stuurt e-mails met nieuws over het project naar geïnteresseerden. U kunt zich hiervoor aanmelden door een e-mail te sturen naar hellingutrecht@coltavast.nl. 2) Op de uitgangspuntenkaart op pagina 11 in de concept bouwenvelop is te zien dat door de positionering van het nieuwe plan op de kavel extra ruimte komt voor groen en verblijf. De openbare ruimte wordt conform het gemeentelijke herinrichtingsplan voor Rotsoord ingericht. Via deze link naar de gemeentelijke projectpagina over deze herinrichting vindt u meer informatie. In de Overzichtskaart Functioneel Ontwerp Rotsoord is te zien dat in de zuidwestelijke hoek van het perceel van Helling 12-14 groene ruimte komt. Deze ruimte komt dus vrij door de ontwikkeling van Helling 12-14, maar ook door het weghalen van bestrating in de huidige openbare ruimte. Deze groene ruimte wordt ingericht als wadi, een plek met beplanting en bomen waarin waterbuffering plaatsvindt. Naast groen in de openbare ruimte wordt in de bouwenvelop ook gesproken over groen in het nieuwe pand. De initiatiefnemer onderzoekt bij het opstellen van de definitieve energievisie van het plan waar en op welke wijze het dak wordt benut voor de ruimtelijke claims met betrekking tot energie, water, klimaat en biodiversiteit. Het gebouw krijgt groene beplanting, bij voorkeur vanuit de volle grond. Tenslotte wordt diervriendelijk gebouwd door in het ontwerp onder andere nestkasten toe te voegen.

- 3 Poppodium De Helling maakt zich grote zorgen over de leefbaarheid van de atelierwoningen op de Plint. En zou graag zien dat deze worden vervangen voor ateliers.

'In de plint van de ontwikkeling komen negen atelierwoningen in het middenhuursegment van circa 80m². Op een tussenvloer komt het woongedeelte van de atelierwoning. Iedere atelierwoning krijgt een aparte slaapkamer en eigen buitenruimte.'

In de eerste plannen was sprake van ateliers op de plint en in de tweede plaats is dit vervangen door atelierwoningen. Hoewel de appartementen van deze atelierwoningen zich aan de achterzijde bevinden, verwachten wij dat toekomstige huurders enorme overlast zullen ervaren op een tweetal gebieden. Ten eerste vanwege personenverkeer op diverse tijdstippen. Door de aanwezigheid van Moxy hotel, Klein Berlijn en poppodium De Helling is er op diverse tijdstippen van de dag personenverkeer. Dit kan per fiets, lopend, taxi of auto zijn. Maar ook laden-lossen en de *kiss and ride* dragen bij aan de stroom van verkeer. Ten tweede houdt de overlast niet op bij het verkeer, maar denk ook aan uitgaand publiek. Losbandig, soms niet helemaal nuchter en op diverse tijdstippen in de nacht: wanneer de terrassen leegstromen, de cafés, het concertpubliek, het clubnachtenpubliek. De geluidsoverlast, de overlast van fietsen tegen een raam, groepsvorming hoort bij een horecaplein, maar vraag is of je bewoners het aan wil doen om in deze omgeving te wonen, ook al is hun woning gesitueerd aan de achterkant. Het geluid en de overlast voor je woonatelier blijft.

Geluidsisolatie aan Helling-zijde?

'Er is ook bekeken of het plan kan voldoen aan de gemeentelijke aanvullende randvoorwaarden. De geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimtes voldoet. Door de balkons of de galerij in combinatie met de meest zuidelijk balkons (grotendeels) te verglazen, in combinatie met het toepassen van een geluidabsorberend plafond achter de verglazing, kan ook aan de eis van een geluidluwe gevel worden voldaan. Aan de aldus gerealiseerde geluidluwe zijde dient een verblijfsruimte te grenzen. De slaapkamers van zowel de atelierwoningen als van de daarboven

1) In het door het college vastgestelde intentiedocument van juli 2020 is op pagina 8 reeds een onderzoeksvraag over de combinatie van wonen en werken in de begane grond opgenomen: *"Onderzoek of de realisatie van atelierwoningen (combinatie wonen en werken) voor kunstenaars en creatievelingen een mogelijke invulling is voor de culturele/creatieve plint."* Gezien de in het participatieproces geuite zorgen over geluidsoverlast, de onderzoeksvragen uit het intentiedocument over dit onderwerp en deze specifieke locatie is extra onderzoek naar geluid gedaan, waarin ook stemgeluid is meegenomen. Allereerst liggen de slaapkamers van bijna alle 56 woningen aan de geluidluwe zijde van het gebouw, niet aan de voorgevel. Van vier appartementen (3-kamer app.) is de tweede slaapkamer, dus niet de hoofdslaapkamer, aan de westzijde gelegen. Daarnaast zullen de gevels van de nieuwe woningen ter plaatse van de in/uitgang van De Helling verder teruggeplaatst komen te liggen dan het pand in de huidige situatie. Daarnaast wordt de openbare ruimte zo ingericht dat dit gedrag van overlast of vandalisme zoveel mogelijk voorkomt. Wanneer het definitieve ontwerp (DO) van Helling 12-14 klaar is, gaan de gemeente en initiatiefnemer in samenspraak de inrichting van de openbare ruimte ontwerpen. Hierbij denken we aan het toepassen van een informele barrière tussen de gevels en de rest van de openbare ruimte (het 'Delftse stoepje'). En we onderzoeken hoe we een fysiek scheidingselement kunnen plaatsen tussen de vlakken waarin fietsen worden geparkeerd en de gevel. Ook is stemgeluid van komende en vertrekkende bezoekers meegenomen in de berekeningen van de indirecte geluidhinder. De zogeheten "indirecte hinder" als gevolg van het aan- en afrijden van verkeer en stemgeluid van bezoekers buiten is wettelijk niet genormeerd. Uit de berekeningen volgt dat het geluid van aan- en afrijdende vrachtwagens maatgevend is boven dat van het stemgeluid en dat het binnenniveau in de woningen voldoet aan de richtwaarde. Tenslotte leggen we in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vast dat de initiatiefnemer tijdens het verhuurproces verplicht is bewoners te wijzen op het feit dat zij gaan wonen in een leefomgeving met gemengde functies en dito levendigheid.

2) Het stemgeluid van komende en vertrekkende bezoekers meegenomen in de berekeningen van de indirecte geluidhinder. Uit de berekeningen volgt dat het geluid van aan- en afrijdende vrachtwagens maatgevend is boven dat van het stemgeluid en dat het binnenniveau in de woningen voldoet aan de richtwaarde. De ontwikkelaar dient in de uitwerking van het ontwerp het binnenniveau te garanderen door maatregelen te nemen. Hier moet de initiatiefnemer ook onderzoek naar doen. Bij de indiening voor de omgevingsvergunning voor de bouw van het project toetst de gemeente deze maatregelen en het uitgevoerde onderzoek.

gelegen 2-kamer appartementen zullen in het project worden gesitueerd aan de geluidluwe oostzijde van het project.'

Onder het kopje Geluidhinder staat dat de slaap gedeelte van de woningen aan de achterzijde worden gevestigd. Er wordt in de bouwenvelop gesproken dat juist deze zijde voorzien wordt van extra isolatie. Dat is natuurlijk fijn. Maar ik zou ervoor pleiten dat juist ook de voorkant, de kant van De Helling zorgvuldig geluidsdicht geïsoleerd wordt. Niet alleen voor hinder door stemmen of muziek, maar juist ook door het vele verkeer, zie punt 1. Niet alleen auto's, maar zeker ook veel fietsen. De openbare fietsenstalling is gesitueerd voor de ateliers. Omdat poppodium De Helling, maar ook de horeca zoals Klein Berlijn en Moxy Hotel gasten verwelkomen op diverse tijdstippen, is de aanwas van personenverkeer groot in straat. Daargelaten dat het een doorgaande route is.