

Reactienota

Concept-bouwenvelop

Reitdiepstraat



Inhoudsopgave

Reactienota	1
Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
2 Reacties op het concept	3
Parkeren en verkeer	3
Groen	7
Stedenbouwkundig plan	14
Overig	17
3 Wijzigingen concept bouwvelop.....	18

1 Inleiding

De concept bouwvelop heeft van 24 juni tot en met 21 juli 2024 ter visie gelegen. Bij de start van de ter visie legging is aan ongeveer 200 huishoudens een wijkbericht verstuurd waarin omwonenden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd.

Woningcorporatie Bo-Ex heeft op 11 juni 2024 een inloopbijeenkomst voor de omwonenden en andere belanghebbenden georganiseerd. Op deze avond was er informatie te krijgen over de concept bouwvelop. Ook konden aanwezigen een informele reactie achterlaten. Er zijn door 17 mensen informele reacties achtergelaten en deze zijn samengevat en opgenomen in de Reactienota onder het kopje 'algemeen n.a.v. informatieavond'.

Tijdens de ter visie legging hebben omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om formeel op de concept bouwvelop te reageren. We hebben in totaal 3 formele reacties ontvangen. In de reactie wordt met name zorgen geuit over het aantal parkeerplaatsen, de hoeveelheid en invulling van het groen en de bouwhoogte

Leeswijzer

Veel reacties waren overeenkomstig en zijn per thema gebundeld.

In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staat een samenvatting van de ingediende reacties. In de derde kolom staat de gemeentelijke beantwoording op de reactie.

2 Reacties op het concept

Parkeren en verkeer

Algemeen n.a.v. informatieavond

Tijdens de informatieavond is gesproken over het aantal parkeerplaatsen in het plan. Vijf reactanten vragen nadrukkelijk om meer parkeerplaatsen. Drie daarvan beschrijven dat de parkeerplaatsen in de doodlopende straten niet worden gecompenseerd terwijl dat volgens hen wel zou moeten. Eén persoon maakt zich zorgen over de parkeerdruk in het weekend en vraagt zich af of weekendvergunning niet opnieuw geïntroduceerd zou moeten. Er is daarnaast ook een positieve reactie van een persoon die het autobezit graag ontmoedigd ziet worden en het concept van deelauto's steunt. Een tweetal reactanten stelt ook vragen bij de rijrichting in de Reitdiepstraat. Zij stellen dat de rijrichting andersom zou moeten dan nu wordt voorgesteld, dus juist van de Jutfaseweg richting de Berkelstraat. Eén reactant pleit voor behoud van een tweerichtingsweg en één suggereert om een knip aan te brengen in de Reitdiepstraat zodat een aaneengesloten park ontstaat. Tot slot vraagt een reactant hoe breed de 'Reitdiep' is en een ander of er is nagedacht over elektrisch laden.

Algemene beantwoording

Voor deze ontwikkeling gelden de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren 2013 (en het [addendum Parkeernormen fiets en auto 2019](#)) zone B1, stedelijk met betaald parkeren) van toepassing. In de huidige situatie zijn er 81 (grote) woningen die gesloopt worden ten behoeve van de nieuwbouw. Vanwege de grootte van die woningen, en omdat de parkeernorm vroeger hoger was dan nu hebben die woningen omgerekend en afgerond theoretisch recht op 113 parkeerplaatsen. In de zijstraatjes van de Reitdiepstraat komen 20 formele parkeerplaatsen te vervallen.

We houden bij het bepalen van de parkeereis voor fiets en auto rekening met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie. Dit noemen we het "rechtens verkregen niveau". De parkeerbehoefte van de meest recente legale functie (conform de huidige parkeernorm), trekken we af van de parkeereis van de nieuwe functie. Alleen het verschil in parkeerplaatsen hoeft dan nog te worden aangelegd. Als er vanwege de ontwikkeling parkeerplaatsen worden opgeheven op eigen terrein of in de openbare ruimte, trekken we die af van het rechtens verkregen niveau. Dit is geen Utrechts beleid, maar landelijke praktijk op basis van jurisprudentie.

Het rechtens verkregen niveau is het getal dat ontstaat wanneer die 20 parkeerplaatsen van de 113 parkeerplaatsen af worden getrokken. Het rechtens verkregen niveau is dus 93 parkeerplaatsen. In de toekomst komen er 154 (veelal kleinere) woningen. Deze genereren, als de parkeernorm eraanast wordt gehouden een totaal van 107 parkeerplaatsen (afgerond omhoog). Volgens het Utrechts parkeerbeleid mogen daar een aantal reducties overheen. Omdat er 2 deelauto's komen én het rechtens verkregen niveau eraf mag worden gehaald blijven er 7 parkeerplaatsen over die aangelegd moeten worden. Toch realiseren we 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dus de huidige parkeerplaatsen in de doodlopende straatjes worden gecompenseerd. Daarnaast blijven/komen er 16 parkeervakken in de Reitdiepstraat.

De Reitdiepstraat is nu een straat die in twee richtingen wordt bereden door al het verkeer. De gemeente wil er gedeeltelijk eenrichtingsverkeer van maken voor al het verkeer met uitzondering van (brom)fietsers naar aanleiding van de conclusie van het Verkeersonderzoek Rivierenwijk en Dichterswijk uit 2023. Het eenrichtingsverkeer betreft het gedeelte tussen de toekomstige inpandige parkeervoorziening en de Berkelstraat (dit is een lengte van ongeveer 125 m). Het gedeelte van de Reitdiepstraat tussen de toekomstige inpandige parkeervoorziening en de Jutfaseweg blijft in twee richtingen voor al het verkeer bereikbaar (dit is een lengte van ongeveer 50 m). De reden van het eenrichtingsverkeer komt uit het Verkeersonderzoek Dichterswijk en Rivierenwijk uit 2023. Daarin staat: 'Wij raden aan om de Reitdiepstraat zo veel mogelijk éénrichting te maken. Dit kan ruimte maken voor leefbaarheid'. De straat wordt daardoor smaller zodat er meer ruimte ontstaat voor o.a. groen. Ook de plantsoenen aan beide zijden van de straat sluiten dan beter op elkaar aan. De rijrichting in oostelijke richting is overgenomen uit het

verkeerscirculatie onderzoek Rivierenwijk en Dichterswijk, waarbij is gekeken naar doorstroom in de gehele wijk. Ook is deze rijrichting verkeersveiligere want bij een rijrichting naar het oosten moet het gemotoriseerd verkeer op de Reitdiepstraat voorrang verlenen op de toekomstige fietsstraat Jutfaseweg. Dit is veiliger dan dat het gemotoriseerd verkeer op de Jutfaseweg afslaat naar de Reitdiepstraat waarbij er een kans is dat een fietser in de 'dode hoek' van de auto rijdt.

Er zijn omwonenden die graag een knip zien in de Reitdiepstraat om zo een groter plantsoen te creëren. Echter, dit is fysiek niet inpasbaar. Als er 2 doodlopende straten gecreëerd worden moet er, in het geval van langsparkeren, een keerlus aangelegd worden zodat auto's, maar bijvoorbeeld ook vuilniswagens, veilig kunnen keren. Echter, een dergelijke keerlus is niet inpasbaar omdat er tussen de bebouwing aan beide zijden van de Reitdiepstraat te weinig ruimte is. Daarnaast gaat een keerlus of insteekhaven ten koste van parkeerplaatsen en bomen in de straat en dat is niet wenselijk. Als alternatief op de knip maken we de Reitdiepstraat éénrichtingsverkeer zodat daardoor de rijbaan smaller wordt. Verder leggen we geen parkeerplaatsen aan ter hoogte van het plantsoen. Ook proberen we de 2 plantsoenen qua ontwerp met elkaar te verbinden zodat het zoveel mogelijk 1 plantsoen wordt.

In het ontwerp is nagedacht over elektrisch laden. Er komen in eerste instantie elektrische laadpalen voor 2 auto's en 2 elektrische deelauto's waarvan de laatste bij toenemende vraag uit te breiden zijn naar 4. Tot slot is voor wat betreft het introduceren van een weekendvergunning de verwachting, gelet op de reacties tijdens de informatieavond, dat hier veel weerstand tegen is.

Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop

Antwoord

1	Er wordt aangegeven dat gebruikgemaakt wordt van het overgangsregime tav parkeerbeleid en de nota stallen en parkeren 2013 gehanteerd wordt. Hoe hangt dit verouderde parkeerbeleid samen met de mobiliteitsvisie 2040 die als onderbouwing gebruikt wordt in hoofdstuk 4. Zit hier niet een mismatch?	Het mobiliteitsplan 2040 is een gemeentelijk verkeers- en vervoerplan, volgens de Planwet verkeer en vervoer (1998) en maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Het geldt als uitgangspunt bij alle nieuwe verkeersprojecten en planologische besluiten van de gemeente. Het mobiliteitsplan is dus primair bindend richting de gemeente zelf, zonder direct rechtsgevolg richting de samenleving. Wanneer de gemeente bij besluiten afwijkt van dit mobiliteitsplan dan moet zij dit goed kunnen motiveren. In de kern beschrijft dit Mobiliteitsplan hoe we de grote groei tot aan 2040 gaan opvangen en kent een nauwe samenhang met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, waarin beschreven staat hoe en waar de stad zich ontwikkelt. De Reitdiepstraat is een project dat al gestart is voor het nieuwe mobiliteitsplan en de nieuwe parkeervisie zijn vastgesteld. Bij het vaststellen van nieuw beleid wordt voor projecten die al ver zijn in de voorbereiding en waar al afspraken zijn gemaakt over parkeernormen de
---	--	---

		mogelijkheid geboden om op basis van overgangsrecht de eerder afgesproken normen te blijven hanteren. Voor het nieuwe beleid de Parkeervisie 2021 zijn op 1 februari 2022 de Beleidsregels autoparkeernormen 2021 in werking getreden. In artikel 23 staat de overgangsregeling. Het gebruikmaken van het oude beleid leidt in dit geval tot een lagere totale parkeereis, omdat het rechtens verkregen niveau onder het oude beleid anders berekend werd. Er is geen sprake van een mismatch met het nieuwe beleid. Belangrijke pijlers uit de mobiliteitsvisie 2040 zijn bijvoorbeeld deelmobiliteit en meer parkeerplaatsen voor de fiets. Deze pijlers zijn ook al onderdeel van het project Reitdiepstraat. En uiteindelijk is de totale parkeereis dus iets lager dan in het nieuwe beleid.
1	Wij lezen dat er uitgegaan wordt van het rechtens verkregen niveau voor de parkeerbalans. Dus de parkeerplaatsen voor de 81 bestaande woningen mag afgetrokken worden van de nieuwe situatie. Echter worden wel de huidige parkeerplaatsen verwijderd uit het openbaar gebied. Als je gebruik maakt van rechtens verkregen niveau moeten deze parkeerplaatsen wel beschikbaar blijven op de huidige locatie. Dan wel 1 op 1 gecompenseerd worden in het nieuw aan te leggen openbaar gebied. Beide lijkt niet het geval. Kunt u dit uitleggen hoe deze verwijderde parkeerplaatsen terug komen in het nieuwe plan?	Zie tekst onder 'algemene beantwoording' voor de totstandkoming van de parkeerbalans.
1	Hoe wordt het bezoekers parkeren van de nieuwe woningen opgelost in het openbaar gebied? Kan de volledige parkeerbalans inclusief het rechtens verkregen niveau opgenomen worden in de bouwenvelop?	De volledige parkeerbalans wordt gepubliceerd met het ter inzage leggen van het concept voorontwerp omgevingsplan.
1	Op pagina 17 wordt de conclusie getrokken dat toekomstige huurders geen parkeervergunning krijgen. Dat daarom dit nieuwe plan niet zorgt voor een toename van de parkeerdruk. Aangezien er geen bezoekers parkeren in het openbaar gebied opgenomen lijken te zijn, en er circa 36 parkeerplaatsen uit het openbaar gebied verwijderd worden, lijkt u dit dan ook niet een voorbarige conclusie?	De nieuwe bewoners krijgen inderdaad geen parkeervergunning aangezien er een gemeenschappelijke parkeergarage wordt gerealiseerd (Parkeerbeleid gemeente Utrecht). Het bezoekersparkeren vindt in de nieuwe situatie in de openbare ruimte plaats. Echter, de parkeerplaatsen die komen te vervallen zijn in de parkeerbalansberekening in mindering gebracht op het rechtens verkregen niveau. In de oude situatie

		parkeren/parkeerden de bewoners én bezoekers niet alleen in de zijstraatjes van de Reitdiepstraat maar ook elders in de buurt. In de nieuwe situatie parkeren de bewoners inpandig en de bezoekers elders in de buurt. De parkeerdruk van bezoekers ligt op andere tijden van de dag dan de parkeerdruk van bewoners. De verwachting is dat de parkeerdruk daardoor vrijwel hetzelfde blijft.
1	Met de herprofilering van de Reitdiepstraat worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd naast het huis van Berkelstraat 58. Kan aangegeven worden hoe breed de stoep wordt dat overblijft tussen de woning en de parkeerplaats? Hierin graag mee nemen dat er nu een groene geveltuin langs de Berkelstraat 58 loopt van 50cm	Vertrekpunt is dat de groene geveltuin behouden kan worden. Het trottoir wordt 1,80m breed. Vanuit de gemeente ambiëren we 'groen, tenzij...'. Naar verwachting is er na de herinrichting voldoende loopruimte op het trottoir (minstens 1m20) en kan de bestaande geveltuin blijven bestaan. Na vaststelling van het Inrichtingsplan kan definitief uitsluitel worden gegeven.
2	Waarom wordt voor eenrichtingsverkeer gekozen (paragraaf 3.3, p17)? Dit staat nergens uitgelegd. Ik denk dat dit heel onhandig is voor de huidige bewoners van met name de Berkelstraat en het bestaande deel van het Lekplantsoen. Je moet zo gekke en grote rondes rijden als je iets vergeten bent of een parkeerplek zoekt.	Zie tekst onder 'algemene beantwoording'.
2	Het aantal parkeervakken vermindert zo veel dat ik vrees dat er onvoldoende overblijft voor bezoek. Op dit moment staan er gemiddeld tussen de flats en langs de straat (al dan niet in parkeervakken) zo'n 30-40 auto's. Op de informatieavond is mij verteld dat de huidige bewoners in de te slopen flats geen parkeervergunning hebben. Dat betekent dat die 30-40 auto's van bewoners uit de wijk zijn (en hun bezoek). Waar moeten die terecht als er in de nieuwe situatie nog maar 16 (?) plekken beschikbaar zijn.	In de huidige situatie kan iedereen in de openbare ruimte rondom de flats parkeren. Zowel bewoners als bezoekers van de flats, maar ook bewoners en bezoekers van elders uit de wijk. In de toekomstige situatie krijgen de nieuwe bewoners geen parkeervergunning, zij parkeren in het gebouw. Voor het bezoekers parkeren worden 16 parkeerplekken in de Reitdiepstraat aangelegd.
2	De uiteenzetting over parkeernormen, addenda daarover, parkeerbehoeftes en beleidsregels (rechterkant van p17, (paragraaf 3.3) is voor mij niet te volgen. Ik ben op zoek naar wat dat concreet betekent zoals een rekensom en een uitleg over de cijfers die gebruikt zijn in de rekensom. Ik haal uit deze uiteenzetting niet hoeveel parkeerplaatsen er nu daadwerkelijk komen. De 16 genoemd bij punt 9 is wat ik onthouden heb van de informatieavond en mis de gedetailleerdere plattegrond die op die avond getoond werd in deze bouwenvelop.	We kunnen ons voorstellen dat de materie m.b.t. het parkeerbeleid complex is. Onder 'algemene beantwoording' is uitleg gegeven over de totstandkoming van de parkeerbalans met daarbij een link naar de gehanteerde beleidsregels.

		De bouwvelop gaat in op de voorlopige eisen voor het bouwplan. Hierin staat bijvoorbeeld hoeveel woningen er komen en hoe hoog het gebouw wordt. Een gedetailleerde plattegrond van de buitenruimte is geen onderdeel van de bouwvelop maar hoort bij het Inrichtingsplan/ontwerp openbare ruimte. Zodra er een Voorlopig Ontwerp beschikbaar is wordt deze gedeeld met omwonenden.
3	Fietsenstalling: Heeft de gemeente en/of Bo-Ex de optie onderzocht om de fietsen in het gebouw te laten stallen of een ondergrondse fietsenstalling te plaatsen?	De optie om fietsen in het appartementengebouw te stallen is onderzocht. Een groot deel van de fietsen wordt in de gebouwen gestald maar dit is niet voor alle fietsen haalbaar. Een ondergrondse fietsenstalling is financieel niet haalbaar.

Groen

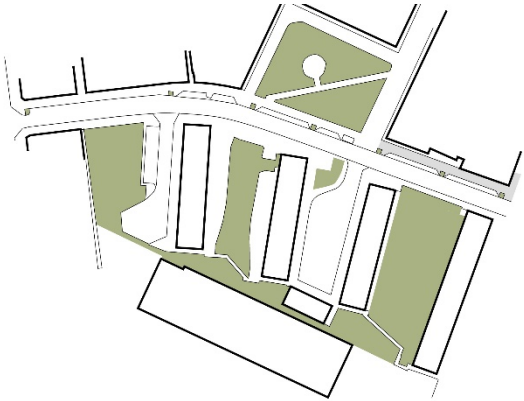
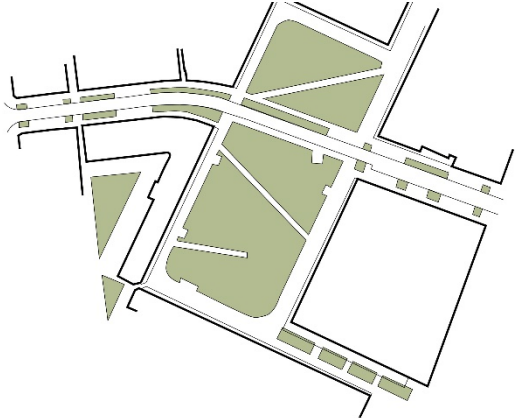
Algemeen n.a.v. informatieavond

Ten aanzien van het groen vraagt een drietal reactanten zich af of de hoeveelheid verharding beperkt kan worden. Er is in de buurt veel behoefte aan een groot grasveld zoals in het Wielingenplein. Twee reactanten pleiten voor een voetbalveld en één reactant suggereert om de speeltoestellen naar het Lekplantsoen te verplaatsen omdat deze toch al kleiner is. Er is ook een wens voor een hondenspeelveld en hondentoilet. Er zijn daarnaast zorgen over de sociale veiligheid. Er wordt voorgesteld om geen bankjes midden in het groen te plaatsen maar juist aan de randen om geen hangplek voor jongeren te creëren. Daarnaast wordt voorgesteld om geen hagen te plaatsen die het zicht op het park beperken. Twee reactanten stellen zich kritisch op ten aanzien van de verborgen tuin. Een reactant vraagt zich af of het concept waarbij meerdere partijen het beheer op zich nemen wel gaat werken. Een reactant schat dat een stalling voor 60-80 fietsen in de verborgen tuin komt en daarmee ten koste gaat van de tuin. Een ander vraagt zich af welke bomen behouden blijven in de verborgen tuin.

Algemene beantwoording

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte bevindt zich nog in een conceptfase. De verschillende reacties op de informatieavond m.b.t. sociale veiligheid, hondentoilet, verharding, voetbalveld etc. worden meegenomen in de overwegingen voor de verdere uitwerking van het ontwerp. In het plan wordt groen toegevoegd, volgens het principe: groen, tenzij. Het nieuwe plantsoen biedt de mogelijkheid om speelelementen te plaatsen en er ontstaat ruimte om te voetballen. Zodra er een Voorlopig Ontwerp beschikbaar is wordt deze gedeeld met omwonenden. Voor het meedenken over de invulling van de verborgen binnentuin worden belangstellenden direct door Bo-Ex uitgenodigd. Er zal dan ook gesproken worden over het beheer van de verborgen tuin. Een overzicht van de te behouden bomen is onderdeel van de bouwenvelop.

Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop		Antwoord
1	Kan bevestigd worden dat wij onze groene geveltuin aan de Berkelstraat 58 kunnen behouden en dat dit niet omgezet hoeft te worden naar een stenige stoep?	Zie tekst 'parkeren en verkeer'.
1	Kunnen jullie inzichtelijk maken op kaart hoeveel m2 groen nu aanwezig is in het plangebied en wat het is in de nieuwe situatie?	De Gemeente Utrecht ambieert verdichten en vergroenen in balans. In de bestaande situatie is er ongeveer 2.700m² openbaar groen (exclusief gevelgroen en het groen aanwezig op de Delftse stoep). Voor de openbare ruimte zijn we nog bezig met het inrichtingsplan en daarom kunnen we nog geen definitieve oppervlakte openbaar groen in de nieuwe situatie noemen. Met het nieuwe plantsoen, de secret garden en het nieuwe straatgroen is dit naar verwachting ongeveer 200m² meer dan in de huidige situatie. De exacte toename zal blijken uit de verdere uitwerking naar een Definitief Ontwerp. Zie hierna een kaart van het groen met daarin de bestaande en toekomstige situatie

		Bestaande situatie 81 woningen  Beoogde toekomstige situatie 154 woningen 
1	Als onze conclusie inderdaad correct is, en het aantal m2 groen gaat drastisch achteruit, hoe rijmen jullie dit met het gemeentelijke beleid om een stenige wijk als Rivierenwijk groener te willen maken? Zo wordt er als onderbouwing bij het plan gegeven op pagina 22 - gezond stedelijk leven <i>“We willen niet alleen bouwen, maar ook zorgen voor nuttig en voldoende groen bij jou om de hoek.”</i>	Zie voorgaand antwoord.

1	Veel bomen die verdwijnen zijn groot. Op de informatie avond is verteld dat relatief veel bomen die terug komen (27) leilindes zijn. Dit zijn namelijk alle bomen die in de tuinen geplant worden (plaatje rechts). Deze worden zelden groot en gaan zeker niet de verhitting tegen. Hoe wordt deze vervanging gezien in combinatie met het beleid om de wijk groener te maken?	De bouwenvelop bevat een voorlopig overzicht van alle te behouden en nieuw te planten bomen. Op basis van dit voorlopig overzicht worden er ruim 30 leilindes geplant in de tuinen van de eengezinswoningen. Echter, dit is slechts een deel van de nieuwe bomen. Zo worden er ook 20 nieuwe bomen geplant in het plantsoen (verschillende soorten en groottes) en 19 in de Reitdiepstraat. In totaal worden er 82 nieuwe bomen geplant waarvan 76 van de 3^e grootte, 4 van de 2^e grootte en 2 van de 1^e grootte.
1	In de bomenstudie gedaan in 16/12/2021 zijn 88 bomen benoemd, in de bouwenvelop staan 84 bomen, wat is het verschil?	In de lange tijd tussen de 1^e en de 2^e bomenstudie en kunnen er om verschillende redenen mutaties zijn in de bomenstand, bijvoorbeeld zieke of dode bomen. De laatste bomenstudie is leidend voor de planvorming.
1	In de bomenstudie van december 2021 blijkt ook dat er nu veel verschillende soorten bomen zijn. Tijdens de informatie avond werd aangegeven dat er dus bv 27 leilindes terug zouden komen en in de bouwenvelophe staat dat er vooral categorie 3 bomen (kleintjes) terug komen. In de bouwenvelophe staat dat er herplant naar waarde zou terugkomen, zou dit dan niet een mix van boomsoorten moeten zijn en een aanzienlijk deel categorie 1 (grote) bomen?	De bouwenvelop bevat een voorlopig overzicht van alle te behouden en nieuw te planten bomen. In totaal worden er 82 nieuwe bomen geplant waarvan 76 van de 3^e grootte, 4 van de 2^e grootte en 2 van de 1^e grootte. In het groenontwerp is getracht de bestaande bomen zo maximaal als mogelijk te behouden, en daar waar nodig te compenseren met inheemse en/of ecologisch waardevolle bomen van verschillende soorten. Bomen langs rijbanen, plantsoen en tussenstraat kunnen niet groter zijn dan 3^e grootte i.v.m ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). In het plantsoen dient ruimte te zijn voor wateropvang, ontmoeten en spelen. Verder wordt ook gekeken naar voldoende lichtinval in het park en op de woningen.
1	In de enveloppe staat op pagina 40 <i>“Bij een grotere stamomtrek is een kapvergunning niet benodigd als de boom op grond staat dat in eigen bezit is en de boom jonger is dan 50 jaar.”</i> Volgens de APV Utrecht artikel 4.7^e en artikel 4,7f hoort daar nog wel bij <i>‘En het perceel gelijk of minder is dan 300m²’</i>. Is dit per ongeluk verkeerd overgenomen in de bouwenvelop? En in het geval van project Reitdiepstraat is het perceel van de Bo-ex toch veel groter dan 300m²?	De opmerking is terecht. Er moet staan: “Conform het gemeentelijk beleid is er een kapvergunning nodig voor bomen met een stamdoorsnede van meer dan 15 cm op 1,3 m hoogte. Bij een grotere stamomtrek is een kapvergunning niet benodigd als de boom op een

		perceel staat kleiner dan 300 m2 en de boom jonger is dan 50 jaar.” Volledigheidshalve; er is geen gebruik gemaakt van de uitzonderingsregel.
1	Het grote nieuwe plantsoen moet een groot open en gebruikt plantsoen worden. Om dit te bereiken wordt het plantsoen gekopieerd aan de overkant van de Reitdiepstraat. Echter wordt dit plantsoen door de opzet juist helemaal niet gebruikt. Het is erg gesloten, niet overzichtelijk en zorgt daarmee voor veel onveilige plekken. De opzet van het plantsoen lijkt dus bedoeld om niet open en niet gebruikt te worden. Zijn er geen werkende voorbeelden? En zou het niet slimmer zijn om het plantsoen aan de andere kant van de Reitdiepstraat juist ook te veranderen?	Deze herontwikkeling van de Reitdiepstraat is de 2e fase van een grotere gebiedsontwikkeling waarvan de eerste fase is gerealiseerd. Dit vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische aansluiting bij fase 1. Voor het nieuwe deel van het plantsoen wordt daarom gezocht naar samenhang met het bestaande Lekplantsoen, maar een volledige herinrichting van het bestaande deel maakt geen onderdeel uit van het plan. Een aantal elementen komt terug in het nieuwe deel van het plantsoen, zoals de haagstructuur en de vormen van de paden. In de verdere uitwerking van het plantsoen wordt de wens voor meer openheid meegenomen. Zodra er een Voorlopig Ontwerp beschikbaar is wordt deze gedeeld met omwonenden.
1	Midden in het grote plantsoen is nu een stenige bak gepland. Minder groen dus. Vanuit alle participatie bijeenkomsten 4 á 5 jaar geleden heeft de buurt juist gevraagd om een plek waar de kinderen kunnen voetballen/spelen op het gras. Op dit moment wordt er noodgedwongen veel op straat gevoetbald. Het zou een mooie kans zijn om het nieuwe plantsoen een groot groen grasveld te realiseren waar goed gevoetbald kan worden. In ieder geval niet een stenen bak aanleggen midden in het groen? Zou u hieraan mee willen werken?	Dank voor uw suggestie. De reacties van omwonenden en de toets van de gemeente op het concept ontwerp worden meegenomen in de overwegingen. In het plantsoen ontstaat ruimte voor een plek waar kan worden gevoetbald. Zodra er een Voorlopig Ontwerp beschikbaar is wordt deze gedeeld met omwonenden.
1	Het idee van een secret garden aangedragen door bewoners was leuk dat dit is meegenomen. In het plan wordt er nu echter een slinger aan gegeven: De achterom voor de Berkelstraat woningen lijkt te worden samengevoegd met de gemeenschappelijke tuin van het appartementsgebouw en de rij eengezinswoningen. Op afbeelding 12 wordt het getypeerd als verblijfsgebied en het lijkt hiermee openbaar toegankelijk te worden voor iedereen. Zoals het nu bedacht is raken de berkelstraat woningen dus hun “grond kwijt” ipv dat zij een gedeelde geheime tuin krijgen. Immers de geheime tuin wordt gewoon bij de achtertuin van de andere woningen getrokken en de Berkelstraat woningen hebben hun schuren als barricade. Hierdoor lijkt het voor de hand liggend dat de Berkelstraat bewoners met hun fietsen door de tuin van de appartementen moeten gaan ipv dat zij een “geheime tuin” er bij krijgen. Hoe ziet u voor ogen dat dit in de praktijk gaat functioneren?	De verborgen binnentuin is onderdeel van het plangebied en toegankelijk voor de bewoners van Bo-Ex en in die zin verblijfsgebied. Dat de verborgen tuin wordt aangeduid als verblijfsgebied zegt dus niet dat het openbaar toegankelijk is. Naar verwachting wordt de binnentuin alleen toegankelijk voor de huurders van Bo-ex en de omwonenden van de Hoendiepstraat en Berkelstraat voor zover die via een achterpad zijn verbonden. Zoals aangegeven gaat Bo-Ex graag in gesprek met omwonenden over de verborgen tuin. Er is op dit moment nog niets concreet bedacht.

1	Hoe verhoudt zich dit tot hier het recht van overpad wat alle Berkelstraat bewoners 58 tm 74 hebben?	Voor zover ons bekend is er geen recht van overpad. Indien dit volgens u wel het geval is ontvangen we graag de stukken waaruit dit blijkt.
2	Ik lees dat er rekening gehouden wordt met vogels (tijdens de bouw, p 31, paragraaf 4.7) en vleermuizen (paragraaf 5.8), hoe zit dat met de egels die hier ook voorkomen en bescherming nodig hebben? Als er in de winter van 2025 gesloopt wordt zijn die in winterslaap en te verwachten is dat zij zich juist verschuilen tussen alle te kappen struiken.	Voor de egel (en alle andere dieren die eventueel aanwezig zijn) geldt de wettelijke zorgplicht. De zorgplicht heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden. Bij snoeien of verwijderen van beplantingen wordt gewerkt met een vastgestelde gedragscode.
2	Op p39 zie ik dat er ook 5 bomen geplant worden in het reeds bestaande plantsoen. Wat voor bomen worden dat? Kunt u ook uitleggen waarom er daar bomen bij moeten komen?	Dit gebeurt in het kader van de compensatie van te kappen bomen. Compensatie dient zo veel als mogelijk in het plangebied zelf plaats te vinden. Als dat niet mogelijk is wordt gezocht naar een locatie in de directe nabijheid. We compenseren met inheemse en/ of ecologische waardevolle bomen van verschillende soorten.
2	Is het ook mogelijk om op het bestaande plantsoen (stroken met) kruiden en bloemen te planten zoals bijvoorbeeld op de Merwedekade gebeurd is?	Dank voor de suggestie. Het bestaande plantsoen valt echter buiten de scope van het project. Dergelijke ideeën kunnen wel bij het Initiatievenfonds worden ingediend.
3	Verborgten tuin: Het is fijn dat er geluisterd werd naar onze wens en dat er een verborgen tuin komt. Echter, door het grasveld dat bij het appartementencomplex hoort, zal deze aanzienlijk kleiner zijn. Ook is het onduidelijk wie van deze tuin gebruik mag maken. Zijn dat de bewoners van de eengezinswoningen? Zijn dat de bewoners van het appartementencomplex? Zijn dat de bewoners van de Berkelstraat in de aangrenzende woningen? Zijn dat alle twee of drie? Hoe komen de bewoners van de Berkelstraat in de verborgen tuin? Als het hek blijft, komt daar een deur ergens ter hoogte van de tuin?	De verborgen binnentuin is onderdeel van het plangebied en toegankelijk voor de bewoners van Bo-Ex en omwonenden van de Hoendiepstraat en Berkelstraat voor zover die via een achterpad zijn verbonden. Zoals aangegeven gaat Bo-Ex graag in gesprek met de omwonenden over de invulling van de verborgen tuin.
3	Gezamenlijke tuin fase 2: Het idee om de contouren van de oude flats terug te laten komen, is mooi, maar ik zou liever nog een groter groen stuk willen hebben. Als alternatief kunnen we met	Dank voor uw suggestie. De reacties van omwonenden en de toets van de gemeente worden meegenomen in de overwegingen. Zodra een

	groene streken ervoor zorgen dat de contouren zichtbaar zijn en dat hoeft ook niet in de gehele omvang.	voorlopig ontwerp beschikbaar is wordt deze gedeeld met de omwonenden.
3	Bomen: Het is mij niet geheel duidelijk welke bomen blijven en waar de nieuwe bomen komen. Bij twee bomen staat dat die nog moeten worden onderzocht, ook bij een bij nr. 68-70. Er staat een hele mooie boom daar en mij is het niet duidelijk waarom dat een twijfelgeval is.	De bouwenvelop bevat een voorlopig overzicht van alle te behouden en nieuw te planten bomen. In het groenontwerp is getracht de bestaande bomen zo maximaal als mogelijk te behouden, en daar waar nodig te compenseren met inheemse en/of ecologisch waardevolle bomen van verschillende soorten. Bij het Omgevingsplan wordt een BoomEffectenAnalyse (BEA) toegevoegd met daarin meer informatie over de betreffende bomen. Boom nummer 68 en 69 worden gekapt omdat deze in de toekomstige situatie te dicht bij de gevel staat. Boom nummer 70 bestaat niet.

Stedenbouwkundig plan/programma

Algemeen n.a.v. informatieavond

In het kader van het stedenbouwkundig plan zijn er drie reacties binnen gekomen die betrekking hebben op de bouwhoogte. Zij schrijven '3 a 4 lagen is hoog zat', 'plandeel D max 2 verdiepingen' en 'er zijn mooie oude woningen die niet uit het zicht moeten verdwijnen door te hoog te bouwen'. Daarbij is opgemerkt dat er naast de woningen aan de Jutfaseweg aanzienlijk meer schaduw is dan in eerdere conceptplannen. Eén reactant suggereert om de klanten van Lister in gebouw A te plaatsen. Een reactant ziet liever een mix van betaalbare koop en huur. En twee reactanten zien liever het voorgaande plan met ca 100 woningen.

Algemene beantwoording

Er zijn in het verleden inderdaad verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen gepresenteerd. Op basis van diverse contactmomenten met de buurt waaronder een buurtwandeling in 2019 en een informatieavond in 2020 is voorliggend ontwerp ontstaan. Dit plan is voor het eerst gepresenteerd in december 2020 en goed ontvangen. Er waren nog enkele opmerkingen en deze zijn in samenspraak opgelost. Voorliggend plan wordt dus gedragen door de (meeste) omwonenden.

Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
1 Eerder in het proces zijn er schaduwstudies overlegd aan de bewoners. Zie attachment. De schaduwstudies opgenomen in de bouwenvelop zijn voor ons Berkstelstraat 58 veel nadeliger dan van destijds. Op de informatieavond is aangegeven dat er geen veranderingen zijn doorgevoerd tav bouwhoogte bij het appartementencomplex bij ons achter. Hoe verklaart u dan het verschil in schaduwstudies?	Op de informatieavond zijn panelen getoond waarop te zien is dat de hoogte van het appartementencomplex achter uw woning maximaal 11 meter kan worden. Voorheen (presentatie Bo-Ex 2020) was dit 10 meter en verklaart het verschil in de schaduwstudie. In uw geval leidt dit in de ochtend tot meer schaduw op uw dakterras. In de uitwerking gaan wij onderzoeken of dit nadelig effect vermindert en/of voorkomen kan worden.
1 Op afbeelding 11 staat aangegeven dat het appartementengebouw 11 meter hoog mag worden. Terwijl ook aangegeven wordt dat er maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd mag worden op deze plek. Voor 3 bouwlagen is 9 meter voldoende hoogte. Evt 50cm erbij als verhoogde dakrand om PV-panelen weg te werken. Kan de maximale bouwhoogte terug gebracht worden naar 9 meter?	De gewijzigde bouwhoogte leidt niet tot een extra bouwlaag. Plandeel C blijft maximaal 3 bouwlagen + dakrand. Hiervoor staat een hoogte variërend tussen de 9 en 11 meter. De hoogte zal in werkelijkheid waarschijnlijk lager uitvallen dan de genoemde 11 meter in afbeelding 11 van de bouwenvelop. De bouwhoogtes zijn naar boven afgerond.

1	Er staat dat dit appartementen gebouw even hoog moet worden als de reeds gerealiseerde woningen die aan de noordzijde van de Reitdiepstraat in fase 1 zijn gerealiseerd. Wat is de bouwhoogte van deze woningen die gerealiseerd zijn in fase 1?	In de bouwvelop op p. 26 staat genoemd: 'Vanuit deze optiek is het voor de herontwikkeling van de Reitdiepstraat uitgangspunt om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de omgeving om zodoende eenheid in het straatbeeld en de wijk te bereiken. Dit komt tot uitdrukking in een mix van grondgebonden woningen en appartementen, qua bouwhoogte aansluitend op de eerdere nieuwbouw aan het Lekplantsoen en bestaande woningen in de omliggende straten.' De hoogte van de bestaande woningen aan de noordzijde van de Reitdiepstraat is 3 bouwlagen. Het nieuwe appartementengebouw wordt ook 3 bouwlagen hoog en sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing.
1	Eerder was toegezegd dat de blinde muur van het appartementsblok naast ons dakterras groen zou worden, dat is fijn. Maar hoe wordt er gegarandeerd dat deze groen zal blijven? Kan dit evt als regel opgenomen worden in het omgevingsplan? We willen voorkomen dat als een plant dood gaat, deze niet vervangen wordt. Of als een onderhoudsmedewerker van Bo-ex andere inzichten krijgt het groen gaat verwijderen.	Dank voor uw verzoek. Bij de uitwerking van het plan wordt gekeken of uw verzoek van borging van het groen meegenomen kan worden.
2	Ik zou graag willen weten hoe breed de gang wordt tussen de Reitdiepstraat 123 en de nieuwbouw. Dit is namelijk een belangrijke uitgang voor bewoners van het huizenblok Reitdiepstraat 121 en 123 en Lekplantsoen 1 – 41, daar moeten wij met onze GFT containers en fietsen in en uit kunnen. Een bredere gedeelde achterom met het nieuw te bouwen huizenblok zou ik een beter keuze vinden. Ik zie dat er nu alleen aan de kant van de Berkelstraat een achterom gepland is (tekening p16). In die uitgang staat nu een lantaarnpaal (te zien op Google streetview, zie schermprint hieronder). Als die gang smaller wordt zal die lantaarnpaal verplaatst moeten worden want dan kun je er niet meer langs.	De toegang wordt minimaal 1,80 meter breed. Dit is een gebruikelijke maat voor een achterpad. Zowel fietsen als containers kunnen hier doorheen. De lantaarnpaal zal verplaatst worden. In het gebouwonwerp zal aandacht worden besteed aan de verlichting in de steeg. De trap die zich nu in de steeg bevindt zal verdwijnen en de zijgevel zal opschuiven richting fase 1.
2	Ik ben verrast door afbeelding 13 (p24). Hierop staat dat in onze wijk juist meer middenhuur en betaalbare koop gewenst is. Waarom is er voor alleen sociale huur gekozen bij dit project?	In de Woonvisie van de gemeente Utrecht is aangegeven dat het aandeel sociale huur in de wijk Zuidwest op peil moet blijven. Dat betekent echter <i>niet</i> dat bij elk project in de wijk Zuidwest er niet meer sociale huurwoningen zouden mogen terugkomen. In de eerste plaats omdat, als de totale woningvoorraad in de wijk Zuidwest groeit, het

		aantal sociale huurwoningen in absolute ook mee moet groeien om het aandeel sociaal gelijk te laten houden. In de tweede plaats is er differentiatie <i>binnen</i> de wijken mogelijk: zo kent de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk per 1-1-2023 een relatief laag aandeel van 26% sociale huur bij corporaties. In de subwijk Kanaleneiland ligt dat aandeel bijvoorbeeld veel hoger, namelijk 44%. Daarom is er, omdat er in dit project een flink aantal sociale huurwoningen wordt gesloopt, ervoor gekozen om sociale huurwoningen terug te bouwen.
3	Achterom: Het is vanuit de tekening niet duidelijk hoe dit wordt ingericht. De bestaande achterom wordt volgens mij als te smal aangegeven op de tekeningen. Momenteel staat er een hek; zal dat blijven staan? Er komt een voetpad net naast het hek in de gehele lengte van het hek. Dat is precies de plek waar op dit moment een aantal bomen staan. Het is totaal niet duidelijk hoe dat wordt ingericht. Mij lijkt het logischer het voetpad iets naar achteren te verplaatsen zodat er een groene strook blijft en zoveel mogelijk groen (bestaande bomen) behouden kan blijven. Ook zouden hier nieuwe bomen (gezonde grote bomen) kunnen worden geplant.	Het kan zijn dat het bestaande hekwerk en de kadastrale grens niet overeenkomen. Op de tekening is de kadastrale grens aangegeven. Er is nog niets bedacht. Bo-Ex gaat graag in gesprek met de omwonenden over de verborgen tuin.
3	Voetpad: Wie gaat gebruik maken van het voetpad? Als mensen vanuit het appartement en ook bewoners van de eengezinswoningen daar gebruik van gaan maken, zeker omdat er een fietsenstalling is gepland precies achter ons huis, zijn we bezorgd over de toename van de druk achter ons.	Op dit moment is het gebied achter uw woning in openbaar gebied en vrij toegankelijk. In de nieuwe situatie kunnen alleen de bewoners van Bo-Ex en omwonenden gebruik maken van het achterpad in de verborgen tuin om bij hun berging en/of tuin te komen.
3	Appartementencomplex: Komen er balkons en/of een trappenhuis aan de achterkant van de gebouwen?	Aan de achterzijde van plandeel C komt een galerij en noodtrappenhuis. Het noodtrappenhuis zal i.v.m. privacy worden afgeschermd.

Overig

Algemeen n.a.v. informatieavond

Vanuit de Hoendiepstraat zijn er twee reactanten die vragen of bewoners Hoendiepstraat ook gebruik mogen maken van het achterpad. Er is een vraag om achterpad langs plandeel D volledig door te trekken tot aan de Jutfaseweg. Er wordt ook gevraagd om de doorgang naast gebouw B voldoende breed te maken en de doorloop naast Reitdiepstraat 123 minimaal 2,5 meter te houden. Er is één reactant die vraagt om uitbreiding van de vuilcontainers. Eén reactant vraagt om de achterpaden af te sluiten voor derden. Eén reactant vindt de afstand tussen achtertuinten van de nieuwbouw en de Hoendiepstraat te klein en wil meer groen voor privacy.

Algemene beantwoording

Bewoners van de Hoendiepstraat mogen gebruik maken van het nieuw aan te leggen achterpad. Om de vrije doorgang tussen gebouw B en de Reitdiepstraat te verbeteren wordt een breedte van 1,80 m aangehouden.

Reactie belangstellenden op concept-bouwenvelop	Antwoord
1 Van alle huizen lijken wij er verreweg het meest op achteruit te gaan, los van de “groene” muur; hoe wordt er gekeken naar onze situatie en de daling van ons woongenot en waarde van onze woning?	Wij betreuren het dat u verwacht dat uw woongenot en waarde van uw woning afnemen als gevolg van deze ontwikkeling. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen is het een complexe opgave om aan alle belangen te voldoen en vindt er altijd een integrale afweging plaats. Mocht u van mening zijn dat uw woning in waarde is gedaald als gevolg van deze planologische ontwikkeling, dan kunt u dit na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door de gemeente laten beoordelen. Dan wordt gekeken of er sprake is van een waardevermindering en zo ja, of sprake is van een zodanige waardevermindering dat dit niet in alle redelijkheid volledig voor rekening van de eigenaar van de woning zou moeten komen. Dit is een zogeheten ‘planschadeverzoek’. Meer informatie hierover vindt u op Product - Planschade, schadevergoeding aanvragen - Online loket (utrecht.nl) .

3 Wijzigingen concept bouwenvelop

Wijzigingen n.a.v. inspraakreacties

Pagina	Was	Wordt
Randvoorwaardenkaart	Zowel aan de voor- als achterzijde een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte/nokhoogte van 11 meter.	Aan de achterzijde een maximale goothoogte van 6 meter en aan de voorzijde een maximale bouwhoogte/nokhoogte van 11 meter
40	Conform het gemeentelijk beleid is er een kapvergunning nodig voor bomen met een stamdoorsnede van meer dan 15 cm op 1,3 m hoogte. Bij een grotere stamomtrek is een kapvergunning niet benodigd als de boom op grond staat dat in eigen bezit is en de boom jonger is dan 50 jaar.	Conform het gemeentelijk beleid is er een kapvergunning nodig voor bomen met een stamdoorsnede van meer dan 15 cm op 1,3 m hoogte. Bij een grotere stamomtrek is een kapvergunning niet benodigd als de boom op grond staat dat in eigen bezit is als de boom op een perceel staat kleiner dan 300 m2 en de boom jonger is dan 50 jaar.
20	Toekomstige bewoners van deze ontwikkeling aan de Reitdiepstraat krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte. Dit zorgt ervoor dat de parkeerdruk in de omliggende straten niet gaat toenemen door deze ontwikkeling.	Toekomstige bewoners van deze ontwikkeling aan de Reitdiepstraat krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte. Dit zorgt ervoor dat de parkeerdruk in de omliggende straten niet gaat toenemen door nieuwe vergunninghouders .
20	Verwijzing naar Prestatieafspraken '2019-2023'	Verwijzing naar Prestatieafspraken '2020-2024'