Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen

Maart 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 CHW BESTEMMINGSPLAN THOMAS À KEMPISPLANTSOEN 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 5
2.3.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 8
2.3.3 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 9

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 14

ZIENSWIJZE 1 14
ZIENSWIJZE 2 14
ZIENSWIJZE 3 15
ZIENSWIJZE 4 16
ZIENSWIJZE 5 17
ZIENSWIJZE 6 19

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwbouw van maximaal 349 woningen mogelijk maken en de vergroening van de Thomas à Kempisweg, die eruit wordt gehaald, planologisch te regelen. Hiermee levert dit plan een bijdrage aan het vergroten van de voorraad sociale- en middenhuurwoningen. Daarnaast wordt met dit plan de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van dit gebied verbeterd. Ook voorziet het plan in het mogelijk maken van een kantoorfunctie op de begane grond van het noordgebouw en de eerste verdieping van het zuidgebouw van in totaal maximaal 179 m^2 brutovloeroppervlakte (BVO). In het zuidgebouw wordt op de begane grond ook nog daghoreca (horeca in de categorie D2) ter grootte van circa 116 m^2 BVO mogelijk gemaakt en een buurthuis van circa 84 m^2 BVO. Daarnaast krijgen 12 woningen (op de eerste verdieping) in het zuidgebouw naast de functie Wonen de aanduiding 'zorginstelling'.

Het Thomas à Kempisplantsoen ligt in Utrecht West. Het plangebied van dit plan wordt begrensd door de Vleutenseweg in het Zuidwesten, de ventweg evenwijdig aan de Thomas à Kempisweg in het Oosten en de weg Thomas à Kempisplantsoen in het Noorden.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders

en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het Chw ontwerpbestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport van maart 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen gaan over de volgende punten:

- het sparen of verplaatsen van zoveel mogelijk bestaand groen;
- de architectuur van de nieuwbouw is afzichtelijk en hopelijk kan het ontwerp herzien worden;
- de waardering wordt uitgesproken voor het werk van de afgelopen jaren;
- er wordt verwacht dat omwonenden weer goed betrokken worden bij de verdere inrichting van het Thomas à Kempispark;
- er wordt geadviseerd om de nieuwe bewoners te informeren over het wenselijke gebouw in de noordwestpunt;
- er wordt verwacht dat het parkeerbeleid in de praktijk anders uitpakt;
- er wordt vriendelijk verzocht om gezamenlijk naar extra of alternatieve vestigingsmogelijkheden te kijken;
- er worden complimenten gegeven aan de gemeente en de woningcorporaties voor het werk van de afgelopen periode;
- er wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige invulling van de daghoreca en het buurthuis;
- de gemeente en woningcorporaties worden uitgenodigd om het bewonerscomité Fris Alternatief vroegtijdig en proactief bij het vervolgproces te blijven betrekken.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst de wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.1.1 Aanpassing maximale bouwhoogtes + 0,5 meter

De maximale bouwhoogtes van het noord- en zuidblok zijn met 0,5 meter opgehoogd. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte van 20 meter is veranderd naar 20,5 meter. De maximale bouwhoogte van de kopgevel van het zuidblok is van 23 meter in 23,5 meter veranderd. In artikel 5 lid 5.3.1 sub 2 van de planregels wordt naar de maximale bouwhoogtes verwezen in relatie tot het maximaal aantal bouwlagen. In deze planregel zijn de maximale bouwhoogtes ook aangepast naar 20,5 meter en 23,5 meter. Deze maximale bouwhoogtes zijn verhoogd, omdat het bouwplan anders zeer waarschijnlijk niet passend is binnen de aangegeven bouwhoogtes. Dit vanwege onder andere

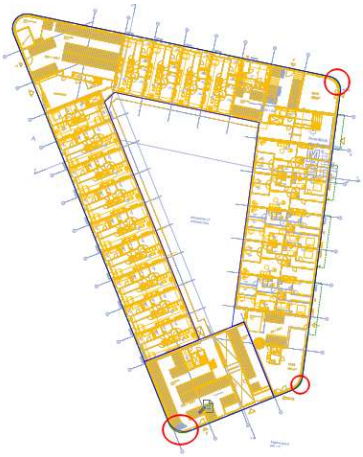
het te maken afschot op het dak, de dikte van de isolatie, de hoogte van de dakrand en de voorzieningen voor het groene dak, wat blijkt naar aanleiding van de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp. Voor deze ophogingen is voor geluid een oplegnotitie gemaakt (zie bijlage 28 van de toelichting van het bestemmingsplan). Voor de aangepaste maximale bouwhoogtes is daarnaast een nieuwe bezonningsstudie gemaakt, die de versie die ter inzage heeft gelegen vervangt (daarnaast wordt voor de bezonningsstudie verwezen naar paragraaf 2.3.3.4 van dit vaststellingsrapport). Uit de oplegnotitie en de nieuwe bezonningsstudie blijkt dat er met betrekking tot geluid en bezonning geen problemen optreden, wanneer de bouwhoogtes met 0,5 meter worden verhoogd. Daarnaast zijn wij van mening dat deze verhoging van 0,5 meter niet leidt tot een 'wezenlijk ander plan'. Ook is deze wijziging in overeenstemming met het SPvE waarin alleen over bouwlagen wordt gesproken. Door het verhogen van de maximale bouwhoogtes kunnen geen extra bouwlagen gerealiseerd worden (dit is vastgelegd in artikel 5 lid 5.3.1 sub 2 van de planregels).
In paragraaf 5.4 Geluidhinder van de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij een verwijzing naar bijlage 28 opgenomen.

2.3.1.2 Aanpassingen hoeken bouwvlakken noord- en zuidgebouw
Het matenplan is abusievelijk niet goed op de verbeelding terecht gekomen dat ter inzage heeft gelegen. Ten opzichte van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplannen zijn daarom 4 hoeken van de bouwvlakken ondergeschikt aangepast, zodat deze in overeenstemming zijn met het matenplan.
Bij het noordgebouw gaat het om een teruglegging van het bouwvlak op de noordoost hoek van circa 7 cm.



Locatie aanpassing bouwvlak noordgebouw noordoost hoek (aangegeven met rode cirkel)

Bij het zuidgebouw gaat het om een verruiming van het bouwvlak op 2 hoeken (noordoost en zuidoost) van circa 16 cm en op één hoek (zuidwest) van circa 33 cm.



Locaties aanpassingen bouwvlak zuidgebouw (aangegeven met rode cirkels)

2.3.1.3 Aanpassing bouwvlak noordgebouw op de verbeelding
Ten opzichte van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van het noordgebouw aan de binnenzijde aangepast (zie hiervoor onderstaande uitsneden van de verbeeldingen), waardoor de voorlopig geplande fietsenberging aan de zuidzijde- en oostzijde binnen het bouwvlak past. Daarnaast is de locatie voor de technische ruimte (aangeduid op de verbeelding met een maximale bouwhoogte van 4 meter) geschrapt. In artikel 5 lid 5.3.1 sub 4 van de planregels is hiervoor een planregel opgenomen waarmee meer flexibiliteit gecreëerd wordt.

Bouwvlak verbeelding ontwerpbestemmingsplan:



Bouwvlak verbeelding bestemmingsplan:



2.3.1.4 Aanvulling artikel 5 lid 5.3.1 van de planregels met sub 4
Artikel 5 lid 5.3.1 van de planregels is met sub 4 aangevuld en deze luidt als volgt:

In afwijking van de regel onder 1 is, buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Dit is om meer flexibiliteit voor de technische ruimte te creëren, die in het ontwerpbestemmingsplan op de locatie met een maximale bouwhoogte van 4 meter mogelijk werd gemaakt (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport).

2.3.1.5 Schrappen begrippen artikel 1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan
Onderstaande begrippen worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geschrapt, omdat deze onnodig zijn voor dit bestemmingsplan of omdat in het kader van Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is bepaald dat deze niet meer nodig zijn. Dit resulteert in een vernummering van de begrippen die overblijven.

(Sta)caravan
Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of straks Omgevingswet omgevingsvergunningplichtig is.

Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Recreatiewoning
Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

Vergunning
De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

Wgh- inrichting
Bedrijf zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

2.3.1.6 Aanpassing begrip omgevingsvergunning in artikel 1 van de planregels
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het begrip omgevingsvergunning als volgt aangepast (aangemerkt met de doorhalingen en onderstrepingen):

~~Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.~~

<u>De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor activiteiten die geregeld worden in het omgevingsplan.</u>

2.3.1.7 Aanpassing begrip detailhandel in artikel 1 van de planregels
Het begrip detailhandel wordt als volgt aangevuld (aangemerkt met de onderstreping):

Detailhandel
Het bedrijfsmatig verkopen <u>en verhuren</u> van consumentengoederen in een winkel.

2.3.2 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.2.1 Vervangen bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan
Naar aanleiding van zienswijze 6 wordt bijlage 4 van het ontwerpbestemmingsplan vervangen voor de Memo geluid emplacement. Hoewel de naam in het ontwerpbestemmingsplan van bijlage 4 juist is, betreft bijlage 4 een memo over trillingshinder. Deze memo over trillingshinder hoeft niet bij het (ontwerp)bestemmingsplan gevoegd te worden, omdat voor trillingshinder het rapport van bijlage 7

van het (ontwerp)bestemmingsplan van belang is. Het rapport van bijlage 7 maakt wel onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3.3 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.3.1 Aanpassingen van de toelichting vanwege de in werking getreden Omgevingswet
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, was de Omgevingswet nog niet in werking getreden. De toelichting is op de inwerkingtreding geactualiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat omdat Chw ontwerpbestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen op grond van het overgangsrecht de Wet ruimtelijke ordening blijft gelden.

2.3.3.2 Actualiseren Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting in paragraaf 2.3.2.2.1
Onder dit kopje worden in het ontwerpbestemmingsplan nog de oude Huisvestingsverordening en de oude beleidsregels genoemd. Op 1 juli 2023 is de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de bijbehorende 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' in werking getreden. Hierop is de paragraaf geactualiseerd.

2.3.3.3 Actualiseren paragraaf 5.11 Bomen van de toelichting
Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, werd voor 8 vergunningplichtige bomen nog nader onderzocht of die behouden kunnen blijven. Dit hing af van de nog uit te werken bouwlogistiek en de bouwplaatsinrichting (zoals de opstelplaats van de kranen). Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd lag het totaal aantal vergunningplichtige bomen dat gekapt moest worden daarom tussen de 31 en 39 bomen. Inmiddels is duidelijk dat 4 bomen (met boomnummers 66, 69, 79 en 82) gekapt moeten worden vanwege de bouwplaatsinrichting. De andere 4 bomen (met boomnummers 88, 89, 91 en 94) staan te dicht op de te slopen gevels, waardoor deze bomen ook niet behouden kunnen blijven. Hierop is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast (en dit is hieronder weergegeven met doorhalingen en onderstrepingen). Overigens is het kappen van 39 vergunningplichtige bomen in overeenstemming met wat hierover in het SPvE (25-40 bomen) en IPvE (32-40 bomen) is aangegeven.
Daarnaast is inmiddels duidelijk dat er in samenwerking met de Struikrovers een 'struikrovers dag' wordt georganiseerd. Dit is ook in de toelichting opgenomen.

(…)
<u>Bomen in tuinen bestaande bouw en in groenstroken</u>
De overige (vergunningplichtige en niet-vergunningplichtige) bomen bevinden zich in de tuinen van de bestaande woningen of in de groenstroken van het Thomas à Kempisplantsoen. Deze <u>bomen</u> kunnen niet allemaal behouden blijven vanwege de <u>bouwplaatsinrichting en het gebruik van zwaar materieel, de nabijheid tot aan de te slopen gevels, de</u> footprints van de nieuwbouw en de nieuwe ontsluiting binnen het plangebied. Het merendeel van de bomen in de tuinen zijn over het algemeen slecht gesnoeid/onderhouden door bewoners. Er worden ~~in ieder geval 20~~ <u>28</u> bomen die momenteel in tuinen en groenstroken zijn gekapt.

<u>Aantal te kappen vergunningplichtige bomen *(daarnaast is dit kopje verplaatst naar voor het kopje 'Nieuwe bomen')*</u>
Er worden vanwege de herontwikkeling binnen het plangebied ~~in ieder geval 31~~ <u>39</u> vergunningplichtige bomen gekapt. ~~Voor 8 vergunningplichtige bomen wordt nog nader onderzocht of deze behouden kunnen blijven. Dit hangt af van de nog uit te werken bouwlogistiek en de bouwplaatsinrichting (zoals de opstelplaats van de kranen). Het totaal aantal vergunningplichtige bomen dat gekapt moet worden ligt dus tussen de 31 en 39.~~

<u>Verplantbaarheid</u>
Naast de BEA is er een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 19). De verplantbaarheid geeft niet bij elk soort een goed resultaat. Dit is afhankelijk van een aantal factoren, waarop de bomen visueel zijn beoordeeld:

1. conditie: wat is de huidige conditie van de bomen?
2. vitaliteit: hebben de bomen een goede vitaliteit?
3. leeftijd: in welke leeftijdsfase worden de bomen ingedeeld?
4. wortelvorming: is het wortelpakket te isoleren en hoe ziet het wortelpakket eruit?
5. soort: is de boomsoort goed te verplanten?
6. grootte: kan de boom überhaupt verplaatst worden gezien het huidige formaat?
7. standplaats: is de boom vrij te benaderen voor de verplanting?
8. staat van de boom: hoe zijn de bomen in het verleden gesnoeid?

Uit de inventarisatie komt het volgende naar voren:

1. veel bomen staan te dicht op de gevel, waardoor verplanting is uitgesloten;
2. het merendeel van de bomen staat in tuinen. Bomen in de tuinen zijn in het verleden gecultiveerd (gesnoeid voor een heg, getopt, algemeen slecht gesnoeid door bewoners), waardoor deze bomen niet in aanmerking komen voor verplanting;
3. het merendeel van de bomen kan niet een voldoende kluit meekrijgen voor een succesvolle verplanting;
4. grote bomen zijn ver in de volwassenfase, waardoor verplanting weinig succesvol gaat zijn;
5. enkele bomen zijn volwassen en mogelijk te verplanten, mits er voldoende wortelpakket meegenomen kan worden door verplantschep of een schuifmethode en als er voldoende voorbereidingstijd mogelijk is.

Uit het verplantbaarheidsonderzoek blijkt dat vier bomen waarschijnlijk te verplanten zijn (dit gaat om de boomnummers 28, 29, 47 en 79~~, waarbij boomnummer 79 wellicht behouden kan blijven afhankelijk van de bouwplaatsinrichting~~). Dit gaat om drie Iepen en één Prunus. Bij Iepen wordt aanbevolen om de aanwezigheid van de Iepziekte mee te wegen. Daarnaast moet bij alle vier de bomen ter voorbereiding op de verplanting de kluit in drie jaar tijd verkleind worden tot de juiste verplantmaat en moeten de bomen ter voorbereiding op de verplanting fors gesnoeid worden. De bomen moeten in een zelfde positie binnen het plangebied op een tijdelijke plek geplant worden. Gezien het tijdsschema, de kans op de Iepziekte en de kwaliteit van de bomen, wordt geconcludeerd dat door verplanting (dat ook nog eens erg kostbaar is) van de vier bomen te weinig een voldoende kwaliteit van deze bomen verzekerd is. Daarom vindt er geen verplanting plaats en wordt er geïnvesteerd in kwalitatief goede, gezonde en nieuwe bomen.

Nieuwe bomen
Er komen minimaal 41 nieuwe bomen in het plangebied en deze worden aangevuld met heesters. Er wordt een mix van inheemse en uitheemse bomen in het plangebied teruggeplant. De boomgrootte zal bestaan uit een mix van de 1e, 2e en 3e grootte bomen. Er komen verschillende vruchtdragende bomen en heesters en bomen met bijzondere groeivormen en herfstkleuren. De bomen gaan structuren vormen, waardoor het plangebied verbonden is met haar omgeving.

Conclusie
Niet alle bomen kunnen vanwege de herontwikkeling behouden blijven. Er moeten ~~tussen de 31 en~~ 39 vergunningplichtige bomen worden gekapt, waarvan er nul verplant worden. Er komen minimaal 41 nieuwe bomen in het plangebied en deze worden aangevuld met heesters. ~~Er worden inheemse en uitheemse bomen in het plangebied teruggeplant.~~ De boomgrootte zal bestaan uit een mix van de 1e, 2e en 3e grootte bomen. In samenwerking met de Struikrovers organiseren de woningcorporaties een 'struikrovers dag'. Tijdens deze dag kunnen belangstellenden struiken en/of klein groen meenemen, waardoor het huidige groen een nieuwe bestemming krijgt.

Op 9 maart 2024 heeft er binnen het plangebied van het Chw bestemmingsplan Thomas à Kempisplantsoen in samenwerking met de Struikrovers een ‘struikrovers dag’ plaatsgevonden. Tijdens deze dag konden belangstellenden gratis struiken en/of klein groen meenemen die vanwege de ontwikkeling binnen het plangebied niet behouden kunnen blijven. Het resterende groen is na de Struikroversdag verwijderd door een hovenier. Bij die werkzaamheden zijn vijf bomen

tevoorschijn gekomen. Deze waren niet eerder in beeld bij het bureau Boomeffect, doordat ze tussen de verwilderde groei waren verdwenen. Boomeffect heeft deze bomen in opdracht van Woonin in het kader van zorgvuldigheid nader beoordeeld. Deze bomen blijken ook vergunningplichtig te zijn. Uit de aanvullende bomenmeting blijkt dat eveneens drie andere bomen (vanwege groei) vergunningplichtig geworden zijn. Dit heeft tot een geactualiseerde bomeninventarisatie geleid, die als bijlage 30 aan de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Daarnaast leidt dit tot wijzigingen in paragraaf 5.11, die hieronder zijn weergegeven (aangemerkt met de doorhalingen en onderstrepingen).

Kader

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is bij ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin moet een uitspraak gedaan worden over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

Plangebied

Binnen het plangebied staan ~~116~~ 121 bomen. Het gaat om verschillende soorten bomen, met verschillende leeftijden, welke staan op verschillende locaties. De bomen staan in de tuinen van de bestaande bouw, in groenstroken en langs straatprofielen (aan weerszijden van de Thomas à Kempisweg en evenwijdig aan de langs de busbaan van de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen).

In totaal staan er ~~74~~ 82 vergunningplichtige bomen en dit zijn bomen met een diameter van 15 cm of meer, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld en ~~om 42~~ 39 niet-vergunningplichtige bomen. De bomen zijn in eigendom bij de gemeente Utrecht, Woonin of Portaal. Voor deze bomen (behalve de 13 gemeentelijke bomen die evenwijdig aan de ventweg staan) is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd (zie bijlage 16). Dit betekent dat er een visuele boominspectie is uitgevoerd waarin de staat van de bomen is beoordeeld. Bij een BEA wordt gekeken naar de volgende boom specifieke kenmerken:

1. conditie, boomstructuur en toekomstverwachting;
2. bodemprofielen;
3. gevolgen geplande werkzaamheden;
4. randvoorwaarden voor duurzaam behoud van de bomen.

Daarnaast moet de BEA uitsluitsel geven of de bestaande bomen duurzaam behouden kunnen blijven op de huidige standplaats in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden. De Boom Effect Analyse is in 2023 en 2024 geactualiseerd (zie bijlage 17 en 30). In deze actualisatie zijn ook de 13 gemeentelijke bomen meegenomen, die evenwijdig aan de ventweg Thomas à Kempisweg staan.

Vanwege de nieuwe locatie van de bouwblokken, bouwplaatsinrichting en de ontsluiting binnen het plangebied kunnen niet alle bomen binnen het plangebied behouden blijven (zie ook bijlage 18).

Gemeentelijke bomen in groenstroken

Rondom de speelvoorziening van het Thomas à Kempisplantsoen staan 10 (gemeentelijke) bomen (boomnummers 26 t/m 35). De footprint van het noordelijke gebouw komt op de huidige speelvoorziening inclusief de bomen, waardoor deze bomen voor de herontwikkeling moeten wijken. Van deze 10 bomen zijn twee boomen (boomnummers 26 en 35) niet-vergunningplichtig. Ook staan er nog drie gemeentelijke bomen (boomnummers 5, 6 en 7) aan de zuidzijde van het plangebied. Omdat deze te dicht op de footprint van het zuidelijke gebouw staan, kunnen deze bomen niet behouden blijven.

Bomen langs straatprofielen

De 16 (gemeentelijke) bomen (met boomnummers 1 t/m 4 en 8 t/m 19) die tussen de busbaan van de Vleutenseweg en het Thomas à Kempisplantsoen in staan blijven allemaal staan. Ook de 13 (gemeentelijke) bomen (boomnummers 104 t/m 116) die langs de ventweg Thomas à Kempisweg staan, worden niet gekapt. Langs het fietspad, evenwijdig aan de Thomas à Kempisweg, bevinden zich ook nog 6 gemeentelijke bomen (boomnummers 20 t/m 25) en ook deze bomen kunnen behouden blijven. Overige niet-vergunningplichtige bomen worden gekapt, omdat deze in de weg staan voor de nieuwbouw.

Bomen in tuinen bestaande bouw en in groenstroken
De overige (vergunningplichtige en niet-vergunningplichtige) bomen bevinden zich in de tuinen van de bestaande woningen of in de groenstroken van het Thomas à Kempisplantsoen. Deze bomen kunnen niet allemaal behouden blijven vanwege de bouwplaatsinrichting en het gebruik van zwaar materieel, de nabijheid tot aan de te slopen gevels, de footprints van de nieuwbouw en de nieuwe ontsluiting binnen het plangebied. Het merendeel van de bomen in de tuinen zijn slecht gesnoeid/onderhouden door bewoners. Er worden ~~28~~ 36 vergunningplichtige bomen die momenteel in tuinen en groenstroken zijn gekapt.

Verplantbaarheid
Naast de BEA is er een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 19 en 30). De verplantbaarheid geeft niet bij elk soort een goed resultaat. Dit is afhankelijk van een aantal factoren, waarop de bomen visueel zijn beoordeeld:

1. conditie: wat is de huidige conditie van de bomen?
2. vitaliteit: hebben de bomen een goede vitaliteit?
3. leeftijd: in welke leeftijdsfase worden de bomen ingedeeld?
4. wortelvorming: is het wortelpakket te isoleren en hoe ziet het wortelpakket eruit?
5. soort: is de boomsoort goed te verplanten?
6. grootte: kan de boom überhaupt verplaatst worden gezien het huidige formaat?
7. standplaats: is de boom vrij te benaderen voor de verplanting?
8. staat van de boom: hoe zijn de bomen in het verleden gesnoeid?

Uit de inventarisatie komt het volgende naar voren:

1. veel bomen staan te dicht op de gevel, waardoor verplanting is uitgesloten;
2. het merendeel van de bomen staat in tuinen. Bomen in de tuinen zijn in het verleden gecultiveerd (gesnoeid voor een heg, getopt, algemeen slecht gesnoeid door bewoners), waardoor deze bomen niet in aanmerking komen voor verplanting;
3. het merendeel van de bomen kan niet een voldoende kluit meekrijgen voor een succesvolle verplanting;
4. grote bomen zijn ver in de volwassenfase, waardoor verplanting weinig succesvol gaat zijn;
5. enkele bomen zijn volwassen en mogelijk te verplanten, mits er voldoende wortelpakket meegenomen kan worden door verplantschep of een schuifmethode en als er voldoende voorbereidingstijd mogelijk is.

Uit het verplantbaarheidsonderzoek blijkt dat vier bomen waarschijnlijk te verplanten zijn (dit gaat om de boomnummers 28, 29, 47 en 79. Dit gaat om drie Iepen en één Prunus. Bij Iepen wordt aanbevolen om de aanwezigheid van de Iepziekte mee te wegen. Daarnaast moet bij alle vier de bomen ter voorbereiding op de verplanting de kluit in drie jaar tijd verkleind worden tot de juiste verplantmaat en moeten de bomen ter voorbereiding op de verplanting fors gesnoeid worden. De bomen moeten in een zelfde positie binnen het plangebied op een tijdelijke plek geplant worden. Gezien het tijdsschema, de kans op de Iepziekte en de kwaliteit van de bomen, wordt geconcludeerd dat door verplanting (dat ook nog eens erg kostbaar is) van de vier bomen te weinig een voldoende kwaliteit van deze bomen verzekerd is. Daarom vindt er geen verplanting plaats en wordt er geïnvesteerd in kwalitatief goede, gezonde en nieuwe bomen.

Aantal te kappen vergunningplichtige bomen
Er worden vanwege de herontwikkeling binnen het plangebied ~~39~~ 47 vergunningplichtige bomen gekapt.

Nieuwe bomen
Er komen minimaal ~~41~~ 47 nieuwe bomen in het plangebied en deze worden aangevuld met heesters. De boomgrootte zal bestaan uit een mix van de 1e, 2e en 3e grootte bomen. Er komen verschillende vruchtdragende bomen en heesters en bomen met bijzondere groeivormen en herfstkleuren. De bomen gaan structuren vormen, waardoor het plangebied verbonden is met haar omgeving.

Conclusie
Niet alle bomen kunnen vanwege de herontwikkeling behouden blijven. Er moeten ~~39~~ 47 vergunningplichtige bomen worden gekapt, waarvan er nul verplant worden. Er komen minimaal ~~41~~ 47 nieuwe bomen in het plangebied en deze worden aangevuld met heesters. De boomgrootte zal bestaan uit een mix van de 1e, 2e en 3e grootte bomen. In samenwerking met de Struikrovers organiseerden de woningcorporaties een 'struikrovers dag'. Tijdens deze dag kounnden belangstellenden struiken en/of klein groen meenemen, waardoor het huidige groen een nieuwe bestemming krijgt.

2.3.3.4 Vervanging bezonningsstudie bestaande situatie en toelichting
Toen er een nieuwe bezonningsstudie werd opgesteld vanwege de hogere maximale bouwhoogtes (zie paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport) bleek dat de bezonningsstudies van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk zijn opgesteld met een verkeerde tijdzone en zonder een correctie voor de zomer- en wintertijd. Door de juiste tijdzone en de correctie voor de zomer- en wintertijd toe te passen valt in alle jaargetijden de schaduw van de nieuwbouw minimaal een uur later op de woningen gelegen aan de Thomas à Kempisweg. De aangepaste bezonningsstudie van de bestaande situatie vervangt de bezonningsstudie van de bestaande situatie die ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is paragraaf 5.15 Kwaliteit van de leefomgeving van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast op basis van de nieuwe bezonningsstudies (en dit is hieronder weergegeven met doorhalingen en onderstrepingen).

Plangebied

(…)
De bezonningsstudie voor de nieuwe situatie is voor de tijden 9.00, 11.00, 13.00, 14.00, 15.00, ~~(grotendeels ook voor~~ 16.00 ~~uur)~~, 17.00 uur en voor 21 juni ook voor 18.00, 19.00 en 20.00 uur uitgevoerd. Voor 22 december is de bezonningsstudie uitgevoerd voor de tijden 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, ~~en~~ 15.00 en 16.00 uur. Uit de bezonningsstudie komt het volgende naar voren:

- Op 21 maart/23 september treedt er tot en met ~~15.00~~ 17.00 uur voor de bestaande woningen gelegen aan de Thomas à Kempisweg geen schaduw op door de nieuwbouw. Om ~~16.00~~ 18.00 uur ligt een aantal voorgevels van de woningen in de schaduw (een deel van een aantal voorgevels ligt in de bestaande situatie dan ook in de schaduw). ~~Om 17.00 uur heeft een hoekwoning meer schaduw, net als een aantal rijtjeswoningen en percelen die dwars op de woningen aan de Thomas à Kempisweg gesitueerd staan.~~
- Op 21 juni zijn er tot ~~17.00~~ 18.00 uur geen effecten voor de bestaande woningen gelegen aan de Thomas à Kempisweg. Om ~~18.00~~ 19.00 uur zijn er wel effecten te zien bij op een aantal voorgevels van de woningen die gelegen zijn aan de Thomas à Kempisweg.
- Op 2~~2~~1 december blijft in de ochtend de schaduwwerking gelijk aan de bestaande situatie. Om 12.00 uur, ~~en~~ 13.00 uur en 14.00 uur is er geen effect. Om ~~14.00~~ 15.00 uur komt er alleen op de voorgevels van een aantal woningen minder zon terecht. Om ~~15.00~~ 16.00 uur vindt er bij één woning schaduwwerking plaats op de voorgevel ten gevolge van het bouwplan in vergelijking met de bestaande situatie.

De beperkte extra schaduwwerking die de nieuwbouw met zich meebrengt vinden wij acceptabel en niet onevenredig, aangezien de extra schaduwwerking met name op een aantal voorgevels plaatsvindt en dit is niet de gehele dag en niet gedurende het hele jaar.

2.3.3.5 Rapport onderbouwing aanvaardbaar geurniveau als bijlage toegevoegd
In het ontwerpbestemmingsplan werd het aanvaardbaar geurniveau binnen het plangebied nog niet met een rapport onderbouwd. Bijlage 27 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat deze onderbouwing en hier wordt in paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan naar verwezen. Daarnaast is aan deze paragraaf toegevoegd dat op 5 december 2023 door het college van burgemeester en wethouders een nieuwe geurnota voor JDE is vastgesteld en dat op basis hiervan de maatwerkvoorschriften die gelden voor JDE worden geactualiseerd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen ingediend in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of de zienswijze tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

Zienswijze 1

Bestaand groen

1. Indiener geeft expliciet aan dat er geen zienswijze wordt ingediend tegen de plannen. Maar indiener wil wel vragen om het bestaande groen rond de flats zoveel mogelijk te sparen of te verplaatsen. Er staan volgens indiener veel struiken die door bijvoorbeeld de struikrovers geoogst en naar elders verplaatst kunnen worden.

Reactie
Niet alle bomen kunnen vanwege de herontwikkeling behouden blijven, bijvoorbeeld omdat de nieuwbouw op de locatie van de bestaande bomen komt. Er moeten 47 vergunningplichtige bomen worden gekapt, waarvan er nul verplant worden. Er komen minimaal 47 nieuwe bomen in het plangebied en deze worden aangevuld met heesters. De boomgrootte zal bestaan uit een mix van de 1e, 2e en 3e grootte bomen (voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan).
In lijn met de wens van indiener wordt door de woningcorporaties op 9 maart 2024 in samenwerking met de Struikrovers een ‘struikrovers dag’ georganiseerd. Tijdens deze dag kunnen belangstellenden struiken en/of klein groen meenemen die vanwege de ontwikkeling binnen het plangebied niet behouden kunnen blijven. Op deze manier krijgt het huidige groen (of een deel hiervan) een nieuwe bestemming.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Afzichtelijke architectuur

1. Indiener is, met meerdere bewoners van de Thomas à Kempisweg, van mening dat de architectuur van het nieuwe gebouw afzichtelijk is. Indiener hoopt dat het ontwerp herzien kan worden.

Reactie
De onafhankelijke Commissie Welstand en Monumenten adviseert het college van burgemeester en wethouders over aanvragen van een omgevingsvergunning. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeelt de commissie het uiterlijk, inclusief plaatsing in zijn omgeving, en de zichtbare kwaliteit van het bouwwerk. Dit doet de commissie op basis van de criteria in de welstandsnota ‘De schoonheid van Utrecht’. In de Welstandsnota is over het Thomas à Kempisplantsoen het volgende opgenomen: Aan de westzijde van de Thomas à Kempisweg werd in de jaren vijftig een wijkje met etagewoningen gerealiseerd met een typische jaren vijftig strokenverkaveling. Dit wijkje en het buurtje ten zuiden hiervan kunnen als erg introvert worden beschouwd, begrensd – en daarmee afgezonderd van de rest van de wijk – door grote infrastructurele verbindingen zoals de Ringweg, het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal.

Het Thomas à Kempisplantsoen is aangeduid met het beleidsniveau 'open' en evenwijdig aan de Thomas à Kempisweg met het aandachtsgebied 'stimulans'.

Voor het beleidsniveau 'open' geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

6. een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
7. er is ruimte voor vernieuwing;
8. bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Voor het aandachtsgebied 'stimulans' geldt in het geval van nieuwe ontwikkelingen dat er vanwege het bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld wordt gevraagd.

Per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de Commissie Omgevingskwaliteit de opvolger van de Commissie Welstand en Monumenten.

In het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning wordt het aspect ‘redelijke eisen van welstand’ beoordeeld. Er is nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aan het Thomas à Kempisplantsoen ingediend. In het kader van vooroverleg zijn al wel ontwerpen van de gebouwen met de commissie besproken. Het is jammer wanneer niet iedereen het uiterlijk van de nieuwbouw mooi vindt. Tegelijkertijd speelt ‘smaak’ hierbij een grote rol. Daarom heeft de gemeente Utrecht ervoor gekozen om welstand door een onafhankelijke commissie te laten beoordelen, waarin deskundigen zitten op het gebied van de gebouwde omgeving. Wanneer de commissie positief adviseert, dan wordt dit advies in principe overgenomen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

<u>Positieve zienswijze</u>

1. Indiener wil graag met een positieve zienswijze reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Indiener is verheugd dat dit (lange) proces nu heeft geleid tot dit bestemmingsplan, dat het ‘Fris Alternatief’, veel betaalbare woningen en een mooi groen ruim park mogelijk maakt. Indiener heeft veel waardering voor het werk dat in de afgelopen jaren door het ambtelijke apparaat van de gemeente en door de woningcorporaties is verricht. Indiener is van mening dat het overleg met de gemeente en de bewonersavonden constructief waren. Daarnaast is er overleg met het architecten- en landschapsbureau en is er een prima plan ontworpen met ruime groene buiten- en binnenruimten. Het plan past volgens indiener goed in de omgeving, heeft draagvlak bij de omwonenden en zorg voor een krachtige stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls.

Reactie
Wij danken indiener voor zijn positieve zienswijze en vinden het prettig om te vernemen dat indiener waardering heeft voor het verzette werk en de constructieve bewonersavonden.

<u>Vervolgproces</u>

2. Indiener neemt aan dat omwonenden weer goed betrokken gaan worden bij de verdere inrichting van het ‘Thomas à Kempispark’ en bij de directe woonomgeving tussen de nieuwbouw. Het lijkt indiener stedenbouwkundig goed om op de noordwestpunt t.z.t. een rank en hoog ruimtelijk

accent te maken, dat de stadsentree van Utrecht vanuit Leidsche Rijn markeert. Indiener adviseert om de nieuwe bewoners hier zo spoedig mogelijk van op de hoogte te stellen.

Reactie
Voor het Voorlopig Ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte (waaronder het park) heeft al participatie plaatsgevonden. Ook heeft al participatie plaatsgevonden over het Functioneel Ontwerp/Integraal Programma van Eisen (dat vooraf gaat aan het Voorlopig Ontwerp). Omwonenden worden over de verdere uitwerking van de openbare ruimte (waaronder het park) geïnformeerd. Bij de verdere uitwerking vindt niet opnieuw participatie plaats.
Zowel in het Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) als in het (ontwerp)bestemmingsplan geven wij aan dat het in de toekomst gewenst is dat er aan de noordwest zijde een derde gebouw wordt gebouwd. Hiermee brengen wij deze wens actief naar buiten, zodat hier al rekening mee gehouden kan worden (ook door de bewoners van de nieuwbouw aan het Thomas à Kempisplantsoen). Dit derde gebouw wordt met dit bestemmingsplan nog niet planologisch mogelijk gemaakt.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

<u>Parkeerbeleid</u>

1. Indiener heeft de documenten met betrekking tot het parkeerbeleid bestudeerd. Indiener is echter van mening dat de praktijk anders zal uitpakken. Vooral gezien de stijging van het autogebruik, met name onder mensen met een allochtone achtergrond en een middeninkomen. Hierdoor zal volgens indiener het bereikbaarheidsprobleem en de parkeerproblematiek significant toenemen, wat nadelig is voor de bedrijfsvoering van indiener.

Reactie
Ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een bestemmingsplan wordt gemaakt, worden getoetst aan de Parkeervisie 2021 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht', inclusief onderliggende 'module Parkeernormen' en de 'beleidsregel parkeernomen fiets 2021' en 'beleidsregel parkeernormen auto 2021'. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is uiteengezet dat de ontwikkeling aan het parkeerbeleid- en regels voldoet en daarmee uitvoerbaar is. Wanneer er een omgevingsvergunning wordt ingediend voor de bouw van de twee gebouwen, kan de omgevingsvergunning (wat parkeren betreft) op grond van artikel 8 lid 8.1 van de planregels van het bestemmingsplan alleen verleend worden, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Uit de bijlage 'Parkeernormentabellen' behorende bij de 'module Parkeernormen' blijkt dat sociale huurwoningen en middenhuurwoningen een lagere parkeernorm hebben dan woningen die niet als sociale huurwoningen of middenhuurwoningen worden aangemerkt. Bij het vaststellen van de parkeernormen zijn verschillende factoren meegewogen, zoals autobezit van bewoners, bereikbaarheid met fiets en OV en bezoek aan meerdere functies tegelijk.

Met het 'Addendum Nota parkeernormen fiets en auto', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019, is ingevoerd dat voor alle sociale- en middenhuurwoningen vanaf 55 m^2 brutovloeroppervlak (BVO) per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%. Uit de nieuwste CROW-kentallen, onderzoek van de gemeente Haarlem en Mitros (nu: Woonin) en de Utrecht Monitor bleek destijds dat een verlaging van 25% verantwoord was:

- -25% voor sociale en middenhuur klopt beter met de nieuwe CROW-kentallen;
- uit een onderzoek uitgevoerd door Mitros (nu: Woonin) bleek dat de parkeernormen hoger zijn dan het autobezit. Uit het onderzoek onder de huurders van Woonin bleek dat de helft van de

huurders geen auto had (in appartementen had meer dan de helft geen auto). Een vergelijkbaar onderzoek in Haarlem bevestigde dit beeld;
- de Utrecht Monitor liet zien dat 51% van alle huurders géén auto had en dat 41% van bewoners van appartementen géén auto had (tegenover 13% van eengezinswoningen).

Een verlaging van deze parkeernorm heeft nauwelijks effect op de parkeerdruk op straat, maar verlaagt wel de leegstand in garages, die voor ontwikkelingen anders gerealiseerd moeten worden om in voldoende parkeergelegenheid te kunnen voldoen. Aangezien voorgaande niet is veranderd, is deze lijn in het parkeerbeleid en de parkeerregels 2021 voortgezet. Uit de parkeernormtabellen blijkt dan ook dat de parkeernormen bij sociale huurwoningen en middenhuurwoningen vanaf 55 m² BVO 25% lager liggen. Een lagere parkeernorm brengt ook een lagere verkeersgeneratie met zich mee. Daarnaast wijzen wij indiener op paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan, waarin gemotiveerd staat aangegeven dat de extra verkeersgeneratie die deze ontwikkeling met zich meebrengt acceptabel is.

Wat indiener in zijn zienswijze schetst wordt in de praktijk bij sociale huurwoningen en middenhuurwoningen dan ook niet herkend. Op basis van de ontwikkeling aan het Thomas à Kempisplantsoen hoeft indiener dan ook niet te vrezen voor zijn bedrijfsvoering.

<u>Vooruitzicht</u>

2. Indiener geeft aan begrip te hebben voor de urgente woningnood in Nederland. Indiener geeft aan dat bijvoorbeeld de Gamma over voldoende financiële middelen beschikt om hierop te anticiperen en om deze zelfs om te vormen tot een Hoogvliet supermarkt. Helaas ontbreekt het indiener aan dergelijke financiële mogelijkheden. Dit zorgt voor een gebrek aan vertrouwen en een somber vooruitzicht voor de onderneming van indiener. Indiener verzoekt de gemeente vriendelijk om gezamenlijk alternatieve vestigingsmogelijkheden te overwegen, wellicht elders of het openen van een tweede vestiging om indieners klantenkring te behouden en te spreiden.

Reactie
Zoals onder punt 1 wordt aangegeven voldoet de ontwikkeling aan het Utrechtse parkeerbeleid- en regelgeving en ook juist uit de praktijk blijkt dat de parkeernormen voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen niet te laag zijn.
Als indiener zijn onderneming wil verplaatsen of een tweede onderneming wenst te starten, dan zal indiener hier zelf actie op moeten ondernemen. Eventueel kan indiener hiervoor een eigen adviseur inschakelen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5

<u>Positieve zienswijze</u>

1. Indiener geeft de gemeente en de twee woningcorporaties complimenten voor al het werk dat zij de afgelopen periode hebben verzet en voor het daaruit voortvloeiende resultaat. Indiener vindt het goed om te zien dat zowel in het ontwerpbestemmingsplan als in de ontwerpen van de bebouwing de oorspronkelijke gedachte van het Fris Alternatief duidelijk terugkomt: een nieuw stukje Utrecht dat past bij de bestaande omgeving, waar voldoende groen is en waar de

leefbaarheid wordt verbeterd. Indiener komt na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan tot de conclusie dat het plan in lijn is met de eerder genomen besluiten.

Reactie
Wij waarderen het dat indiener de moeite neemt om een positieve zienswijze in te dienen en dat indiener van mening is dat de gedachte van 'Fris Alternatief' in het plan te zien is.

Horeca, buurthuis en vervolg

2. Indiener vindt de invulling van de horecagelegenheid aan de zuidzijde van het zuidgebouw en de ruimte 'buurthuis met brede buurtfunctie' aan de noordzijde van het zuidgebouw nog wel een aandachtspunt, waar indiener graag bij betrokken en over geïnformeerd wordt. Een eerdere invulling van horeca in deze buurt leidde volgens indiener niet tot de gewenste buurtcohesie en leidde in enkele gevallen zelfs tot sociaal ongewenste situaties. Indiener vraag om een zorgvuldige invulling zonder grote aanzuigende werking van buiten de buurt en om openingstijden van de horeca (met name het terras) tot vroeg in de avond. Daarnaast nodigt indiener zowel de gemeente als de woningcorporaties van harte uit om het buurtinitiatief Fris Alternatief vroegtijdig proactief te betrekken en te informeren over de invulling van de groene zones en het park en (het voorbereiden van) de sloop en nieuwbouw, waarbij van belang is dat overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Reactie
In het zuidgebouw wordt daghoreca (horeca categorie D2) mogelijk gemaakt. Horeca in de categorie D2 betekent horeca die zich richt op het verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond met de openingstijden die gelden voor detailhandel (in lijn met de Winkeltijdenwet) en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Daghoreca mag tot uiterlijk 22.00 uur open zijn. Horeca in de wijk kan een belangrijke rol spelen om de sociale cohesie en de buurtfunctie te versterken. Gezien de ligging aan het park, waar plekken komen om te spelen, waar mensen kunnen bewegen en elkaar kunnen ontmoeten, is de verwachting dat op deze locatie behoefte aan daghoreca zal zijn. Daarnaast is van belang dat het horecaterras voldoet aan de specifieke gebruiksregel (artikel 3 lid 3.5 van de planregels) over geluid. Uit het akoestisch onderzoek dat voor het horecaterras is uitgevoerd (zie bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat de aangegeven geluidniveaus haalbaar zijn voor de locatie. Voor de huurders van Woonin die boven de daghoreca komen te wonen, is het ook in het belang van Woonin dat er geen overlast wordt veroorzaakt.
Voor de invulling van het buurthuis gaat Woonin graag in gesprek met de buurt en met de maatschappelijke organisaties in de buurt.
Voor het Voorlopig Ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte (waaronder het park) heeft al participatie plaatsgevonden. Daarnaast heeft participatie plaatsgevonden over het Functioneel Ontwerp/Integraal Programma van Eisen (dat vooraf gaat aan het Voorlopig Ontwerp). Omwonenden en het bewonerscomité Fris Alternatief worden over de verdere uitwerking van de openbare ruimte (waaronder het park) geïnformeerd. Bij de verdere uitwerking vindt niet opnieuw participatie plaats. In samenwerking met het sloopbedrijf en de aannemer worden omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling, planning en werkzaamheden. Daarnaast gelden er op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving regels over bouw- en sloopwerkzaamheden waar aan voldaan moet worden. Hierin staat bijvoorbeeld dat bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen worden verricht. Deze werkzaamheden moeten daarnaast voldoen aan geluiddagwaarden met een daarbij behorende maximale blootstellingsduur.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze worden geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 6

Ontbrekende bijlage

1. ProRail geeft aan gereageerd te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. In de beantwoording hiervan is aangegeven dat in paragraaf 5.3 ‘Bedrijven en milieuzonering’ en in bijlage 4 een en ander is verantwoord. Echter bijlage 4 betreft een ‘Memo trillingsonderzoek’ en niet de ‘Memo geluid emplacement’. ProRail verzoekt de ‘Memo geluid emplacement’ ter beoordeling toe te sturen en de verwijzing in de toelichting juist te laten opnemen.

Reactie
Abusievelijk is de ‘Memo geluid emplacement’ niet als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. De ‘Memo geluid emplacement’ hebben wij naar aanleiding van de zienswijze op 26 januari 2024 alsnog per e-mail aan ProRail verstrekt. Daarnaast voegen wij de memo ‘Memo geluid emplacement’ toe als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de ‘Memo geluid emplacement’ als bijlage 4 aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Hiermee vervangt de memo de memo over trillingshinder, die ten onrechte bijlage 4 van het ontwerpbestemmingsplan is. Bijlage 7 van het (ontwerp)bestemmingsplan is namelijk relevant voor trillingshinder. Deze wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is ook terug te vinden in paragraaf 2.3.2 van dit vaststellingsrapport.