Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 17

Datum	11 maart 2021
Van	College B&W
Behandeld door	J. Horseling
Doorkiesnummer	030 - 28 64818
E-mailadres	j.horseling@utrecht.nl
Kenmerk	8080326
Beleidsveld	Grondzaken, Ruimtelijke Ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2021 nummer 17 van raadslid Zwinkels (CDA) van 23 januari 2021 over Oog voor de impact van Bouwplan 18-36 Strosteeg op Haverstraat.
De gestelde vragen zijn bijgevoegd.

Vraag 1
Hoe denkt het college hierover?
Antwoord 1
Door het vaststellen van het intentiedocument Strosteeg 18-36 (IDOC) hebben we de intentie uit gesproken om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Het bouwplan is door de ontwikkelaar aan de buurt gepresenteerd om reacties op te halen. Het plan is formeel nog niet in procedure, er wordt door de ontwikkelaar nog aan het plan gewerkt.

Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2010 en biedt de eigenaar van de locatie mogelijkheden om dit gebied, met in achtneming van de uitwerkingsregels en het nog op te stellen uitwerkingsplan, tot ontwikkeling te brengen. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat de totale woonvloeroppervlakte in het uitwerkingsgebied niet meer dan 2.500 m² en niet minder dan 1.500 m² mag bedragen en dat de goothoogte van de hoofdbebouwing niet meer dan 10,50 meter en niet minder dan 5,00 meter mag bedragen. Deze uitwerkingsbevoegdheid is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Wij hebben niet alleen een uitwerkingsbevoegdheid maar ook een uitwerkingsplicht ten aanzien van het uitwerkingsplan. Wij werken als college dan ook mee aan het opstellen van het uitwerkingsplan.

Wij snappen de geuite bezwaren ten aanzien van het bouwvolume, de goothoogte, de nokhoogte en de verschijningsvorm van het bouwplan Strosteeg 18-36. Het is aan de ontwikkelaar om een passend bouwplan te ontwikkelen, het is aan ons college om al dan niet het (voor het bouwplan benodigde) uitwerkingsplan vast te stellen. Voorafgaand aan dat besluit leggen wij het uitwerkingsplan nog ter inzage, dat is het formele moment waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

De door omwonenden geuite bezwaren tegen het gepresenteerde bouwplan nemen wij serieus en hebben wij ook aan de ontwikkelaar doorgegeven.

Vraag 2
Op welke manieren denkt het college (en de ontwikkelaar) de menselijke maat een plek geven in het voorliggende bouwplan?
***Antwoord* 2**
Het is aan de ontwikkelaar om, binnen de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels, te komen tot een goede inpassing van het bouwplan. Naar aanleiding van de bijeenkomst van 16 december 2020, waarop de ontwikkelaar een eerste ontwerp aan de buurt heeft gepresenteerd, zijn veel reacties op het bouwplan binnen gekomen. Ook op de visie Strosteeg die tot 15 januari 2021 ter inzage heeft gelegen zijn zienswijzen geuit tegen het bouwplan. De geuite bezwaren zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar. Wij zullen hier als college ook oog voor hebben bij de verdere uitwerking van het plan.

Vraag 3
Is de ontwikkelaar echt onervaren? En welke reden had de gemeente om de organisatie op zich te nemen? Hoe kijkt het college hierop terug, had zij dingen liever anders gedaan?
***Antwoord* 3**
Het betreft geen startende ontwikkelaar. De genoemde onervarenheid van de ontwikkelaar had betrekking op de complexiteit en omvang van de ontwikkeling. Strosteeg 18-36 is tot nu toe de grootste ontwikkeling van deze ontwikkelaar. Vanwege de samenhang van het bouwplan met de Visie Strosteeg heeft de gemeente de organisatie van de informatieavond van 16 december 2020 op zich genomen. De gemeente had duidelijker moeten communiceren dat de presentatie van het bouwplan Strosteeg 18-36 een initiatief was van de ontwikkelaar en niet van de gemeente. Dit zullen wij in het vervolg beter communiceren.

Vraag 4
Welke concrete maatregelen en middelen zijn er nu definitief om lichthinder tegen te gaan?
***Antwoord* 4**
De lichthinder bestaat reeds 48 jaar. Wanneer conform het huidige voorstel tot sloop van de garage wordt besloten, dan exploiteert de gemeente de garage nog vier jaar. De zuidelijke garagewand zou voor deze periode dichtgezet kunnen worden met geluiddempende panelen om geluid- en lichthinder te verminderen. De kosten voor het dichtzetten van de zuidelijke wand bedragen ongeveer €75.000. Of deze maatregel ook voldoet aan het bouwbesluit (brandtechnische- en ventilatietechnische eisen) is niet uitgezocht.

Vraag 5
Is er volgens het college nu al voldaan aan de eis (randvoorwaarde) van een integrale visie voor bouwplan Strosteeg 18-36? Zo ja, waar baseert zij dat op? Zo nee, wanneer volgt dit?
***Antwoord* 5**
De Visie Strosteeg laat zien hoe het bouwplan Strosteeg 18-36 zich stedenbouwkundig kan verhouden tot de huidige situatie mét de parkeergarage, als in de voorgestelde situatie ná sloop van de garage. Er ligt een geldend bestemmingsplan dat al een kader biedt voor ontwikkeling op deze locatie. De gemeente mag geen aanvullende voorwaarden stellen aan de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. Het bouwplan is daarom niet opgenomen in de visie, maar is wel afgestemd op de visie.

Vraag 6
Welke status heeft het pand volgens het college? En welke mogelijkheden ziet zij om het pand op te laten knappen door (of in samenwerking met) de ontwikkelaar?
***Antwoord* 6**
De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft aangegeven dat de monumentale status alleen betrekking heeft op het adres Oudegracht 193 en niet op de achterliggende voormalige bedrijfshallen. Op de gemeentelijke kaart met (rijks)monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten staan de bedrijfshallen van voormalig drukkerij Abels abusievelijk aangeduid als rijksmonument. Dit staat verkeerd op de kaart en zullen wij aanpassen.

De initiatiefnemer van het nieuwbouwplan zal door een onafhankelijke externe partij een waardestellend historisch onderzoek uit laten voeren, om daarmee de huidige staat van deze hallen goed vast te leggen voor het nageslacht en beoordelen of onderdelen de moeite waard zijn om te hergebruiken.

Vraag 7
Op welke manier krijgt deze opzet aandacht bij het betreffende bouwplan Strosteeg 18-36?
***Antwoord* 7**
In het gepresenteerde bouwplan, waaraan nog wordt gewerkt, is tussen de bebouwing aan de Haverstraat en het bouwplan een binnentuin bedacht. Het huidige terrein is nu volledig verhard. Een aantal tuinen aan de Haverstraat is mooi groen, het idee van de ontwikkelaar is om, in overleg met omwonenden en toekomstige bewoners, tot een groen ontwerp van die binnentuin te komen.

Vraag 8
Hoe beoordeelt het college de impact van het bouwplan op de huizen aan de Haverstraat?
***Antwoord* 8**
Het aan de buurt gepresenteerde bouwplan heeft een grote impact op de huizen aan de Haverstraat. Zoals eerder aangegeven was deze ontwikkeling echter al geruime tijd mogelijk vanuit het vigerende bestemmingsplan. Nav de geuite bezwaren op het gepresenteerde bouwplan, werkt de ontwikkelaar aan aanpassingen aan het bouwplan. Wij zijn in afwachting van deze aanpassingen en nemen de reacties mee in het vervolgtraject.

Vraag 9
Is het nog mogelijk om heldere kaders mee te geven aan de ontwikkelaar?
***Antwoord* 9**
Zie antwoord 5

Vraag 10
Op welke wijze zal de gemeenteraad nog betrokken worden bij de uitwerking van het plan?
***Antwoord* 10**
Wij zullen uw raad informeren wanneer wij het concept uitwerkingsplan ter inzage leggen. Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een collegebevoegdheid.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Oog voor de impact van Bouwplan 18-36 Strosteeg op Haverstraat

23 januari 2021

Vragen:

Op zaterdag 23 januari was CDA Utrecht op bezoek bij een bewoner van de Haverstraat, die namens de andere bewoners in de straat zorgen heeft geuit over de impact van de Strosteeg. U ziet hieronder een aantal foto's van het bezoek aan de buurt.







In het bouwplan wordt gesproken over een bouwhoogte van 15 meter. Daarbij zou ter referentie gekeken zijn naar de parkeergarage. De menselijke maat lijkt hierbij te ontbreken, want het plan oogt als een groot massief blok dat ook qua bouwstijl en hoogte niet past bij de andere woningen in de directe omgeving.

1. Hoe denkt het college hierover?

2. Op welke manieren denkt het college (en de ontwikkelaar) de menselijke maat een plek geven in het voorliggende bouwplan?

Eerder kwam het bouwplan al even aan bod, tijdens de raadsinformatiebijeenkomst over de Springweg parkeergarage. Tijdens de bijeenkomst werd door de ambtenaar gemeld dat de projectontwikkelaar een startend projectontwikkelaar zou zijn en dat de gemeente daarom bij het traject voor wat betreft de informatie avond zou hebben geholpen. Ik heb begrepen dat deze ontwikkelaar al sinds 2009 bestaat en de bestuurders/aandeelhouders ervaren vastgoedmensen zijn. Zo hebben zij recent ook een project ontwikkeld in de Vogelenbuurt in Utrecht.

3. Is de ontwikkelaar echt onervaren? En welke reden had de gemeente om de organisatie op zich te nemen? Hoe kijkt het college hierop terug, had zij dingen liever anders gedaan?

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst werd ook gesproken over het treffen van voorzieningen aan de parkeergarage om lichthinder te voorkomen. Tijdens de informatiebijeenkomst op 12 december jl. werd echter gemeld dat met dergelijke voorzieningen geen rekening is gehouden in het plan en dat er ook geen budget voor is opgenomen.

4. Welke concrete maatregelen en middelen zijn er nu definitief om lichthinder tegen te gaan?

Het bouwplan Strosteeg 18-36 bevindt zich op een prachtige ligging in de binnenstad. Dat vraagt om zorgvuldig omgaan met het karakter van de buurt, door daar zo veel mogelijk op aan te sluiten en de omwonenden de kans te geven om hun ideeën en suggesties voor inpassing aan te dragen. Eerder hebben de wijkraad en bewoners gevraagd om een integrale visie voor het gehele gebied.

5. Is er volgens het college nu al voldaan aan de eis (randvoorwaarde) van een integrale visie voor bouwplan Strosteeg 18-36? Zo ja, waar baseert zij dat op? Zo nee, wanneer volgt dit?

De bedrijfshal betreft een oude drukkerij (Abel’s) die we als cultuurhistorisch erfgoed beschouwen. Een omwonende is goed geïnformeerd en dacht zelfs ergens gelezen te hebben dat het pand een monumentale status heeft. En de Historische Vereniging Oud Utrecht heeft bezwaar aangetekend.

6. Welke status heeft het pand volgens het college? En welke mogelijkheden ziet zij om het pand op te laten knappen door (of in samenwerking met) de ontwikkelaar?

In de plannen van de gemeente voor dit deel van de stad wordt vaak gesproken over de hofjes- en steegjesstructuur die behouden en versterkt moet worden. Hierbij enkele foto's van ter illustratie van de omgeving.





7. Op welke manier krijgt deze opzet aandacht bij het betreffende bouwplan Strosteeg 18-36?

We zien dat dit plan niet gedragen wordt door de buurt, en het risico dat gemiste kansen ontstaan.

8. Hoe beoordeelt het college de impact van het bouwplan op de huizen aan de Haverstraat?
9. Is het nog mogelijk om heldere kaders mee te geven aan de ontwikkelaar?
10. Op welke wijze zal de gemeenteraad nog betrokken worden bij de uitwerking van het plan?

Gelet op het commissiedebat van 4 maart a.s. zouden wij graag de antwoorden vóór die datum willen ontvangen.

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht