

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 – 117,
Kanaleneiland

23 oktober 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN MARCO POLOLAAN 111 – 117, KANALENEILAND.....	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>	<i>4</i>
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	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
	ZIENSWIJZE 1.....	7
	ZIENSWIJZE 2.....	7
	ZIENSWIJZE 3.....	9
	ZIENSWIJZE 4.....	9

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 – 117, Kanaleneiland

Het plangebied ligt in de Utrechtse wijk Kanaleneiland, aan de zuidoostkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Marco Pololaan aan de noordoostelijke zijde en de Da Costa School aan de noordwestelijke zijde. Verder is het plangebied omsloten door het Marco Polopark.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een gezondheidscentrum met in de eerste bouwlagen sociale huurwoningen voor ouderen en begeleid wonen. Daarboven worden appartementen gerealiseerd in twee afzonderlijke torens van respectievelijk 6 en 12 bouwlagen. In deze torens komen huurwoningen binnen de midden- en vrije sector. De ontwikkeling voorziet in een totaal van ongeveer 240 woningen. Onder het gebouw komt een volledig verdiepte parkeergarage en op maaiveld komt een groene inrichting. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

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. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

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 16 juni 2023 tot en met donderdag 27 juli 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 vier 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.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

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 Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. 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 ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland 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 23 oktober 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- De maximale bouwhoogte steekt af tegen een groot deel van de wijk.
- Er kan gekozen worden voor een bouwhoogte waarmee rekening gehouden wordt met de omliggende bebouwing (4-6 bouwlagen).
- Voor de sociale cohesie van de wijk zou een deel koopappartementen een positieve bijdrage hebben.
- De geplande woningbouw voldoet niet aan de verdeling uit de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'.
- Of rekening met urgentie voor Nederlandse burgers en statushouders wordt gehouden met de verdeling van woningen.
- Twijfels over de doelgroep van de initiatiefnemer van de nieuwbouwwontwikkeling.
- Twijfels over de rol van de initiatiefnemer in het kader van waarborging van belangen van de lokale gemeenschap en woningzoekenden.
- Of het plan in lijn is met de Omgevingsvisie.
- Of de ontwikkeling voor de locatie nog elders kan worden gerealiseerd en daarmee de invulling kan worden geruild.
- Of de betaalbaarheid van woningen geborgd wordt.
- De bestaande natuurwaarden/bomen binnen het plangebied.
- Of binnen het plangebied een tiny forest kan worden gerealiseerd, ter verbetering van hittestress en ten behoeve van educatie.
- De reeds bestaande verkeerdruk op de Marco Pololaan en Columbuslaan.
- Het plan strookt niet met de stedenbouwkundige visie voor Kanaleneiland.
- Waarom de religieuze functie uit de bestaande situatie niet terugkomt in de ontwikkeling.
- De gehouden informatieavond was (digitaal) slecht verstaanbaar.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst 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

De juridische regeling moet op de volgende punten worden aangepast.

2.3.1.1 Aanpassing artikel 3, lid 3.1

In artikel 3, lid 3.1, wordt de tekst van het ontwerp: “Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan en ook daarbij behorende activiteiten dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, gazons beplantingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken en civieltechnische bouwwerken zoals duikers, bruggen, faunapassages.” vervangen door de volgende tekst:

“Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan en ook daarbij behorende activiteiten dit zijn het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, gazons beplantingen, voet- en fietspaden, onbebouwde fietsparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, kunstwerken en civieltechnische bouwwerken zoals duikers, bruggen, faunapassages.”

2.3.1.2 Aanpassing artikel 3, lid 3.4 onder 3

Bij de uitwerking van het ontwerp van de te realiseren bebouwing is naar voren gekomen dat aan de bebouwing, zowel voor wat betreft de plint als voor de woontorens, er balkons buiten het bouwvlak gesitueerd worden. Om deze binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken en daarbij niet de bouw mogelijkheden via het bouwvlak te vergroten, is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – balkon” balkons ten behoeve van de woonfunctie boven de groenfunctie te realiseren. Daarbij moet wel een minimale doorloophoogte in acht worden genomen. In artikel 3, lid 3.4 onder 3 is de volgende bepaling opgenomen:

“In afwijking van de regel onder 1 zijn ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon' voor de woningen uit de functie 'Wonen' balkons toegestaan, waarbij de vrije hoogte, gemeten vanaf de onderzijde van het bouwdeel tot aan het aansluitende afgewerkte maaiveld, minimaal 3 meter is.”

2.3.1.3 Aanduiding “specifieke bouwaanduiding – Balkon” op de verbeelding

In navolging van de bepaling zoals beschreven onder 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport, is door middel van de specifieke bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – balkon” aan de verbeelding toe te voegen, een beperkte mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van die aanduiding balkons ten behoeve van de woningen in de aangrenzende woonfunctie te realiseren. De oppervlakte, maximale diepte en locatie van deze balkons zijn door de afmeting en locaties van de aanduiding beperkt.

2.3.1.4 Aanpassing breedte oppervlakte woontorens

Bij de uitwerking van het ontwerp is gebleken dat de oppervlakte van de woontorens op enkele centimeters in de breedte niet binnen de bestaande vlakken van de verbeelding paste. Om het plan hier wel in overeenstemming te maken is hiervoor een kleine aanpassing gedaan voor wat betreft de en oostelijke westelijke woontoren.

2.3.1.5 Aanpassing maximale bouwhoogte van de oostelijke woontoren

Voor de realisatie van de oostelijke woontoren is het abusievelijk voor een te groot vlak mogelijk gemaakt om tot een maximale bouwhoogte van 30 meter te bouwen. Voor een strook van de bebouwing, grenzend aan het naastgelegen perceel, is in het ontwerp een maximale bouwhoogte van 11 meter beoogd. Om de bouw mogelijkheden in overeenstemming met het ontwerp van de te realiseren woongebouw te beperken, is dit vlak kleiner gemaakt.

2.3.2 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

In deze paragraaf worden de ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven.

2.3.2.1 Aanpassing paragraaf 5.12 van de toelichting

In paragraaf 5.12 is de informatie over de bestaande en ter compensatie geplande bomen uitgebreid.

De oude tekst:

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie

De bestaande bomen, binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie, zie Bijlage 15. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de landelijke richtlijn Boom Effect Analyse (BEA). De hoofdvraag van de inventarisatie luidt 'kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven. Vanuit die vraagstelling zijn de locatie, conditie, kwaliteit, groeiplaats en omgevingsfactoren beoordeeld.



Afbeelding: Bomenkaart: bestaande bomen

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig. De bomen variëren in soort en kwaliteit en alle bomen zijn vergunningsplichtig.

Het is niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Van de 38 bomen kunnen er 15 behouden blijven (bomen 1 tot en met 14 en 24). 8 bomen hiervan ondervinden geen directe hinder van de werkzaamheden, waardoor enkel algemene randvoorwaarden nodig zijn ter bescherming en behoud van de bomen. Voor 7 bomen geldt dat deze wel dicht op de werkzaamheden staan en daardoor als kwetsbaar worden aangemerkt. Naast de algemene randvoorwaarden zal er voor deze bomen daarom ook aan specifieke randvoorwaarden moeten worden voldaan. Daarbij geldt onder andere dat de bomen worden beschermd tegen beschadigingen door de uitvoering van werkzaamheden en er geen opslag van bouwmaterialen- of machines onder bomen mag plaatsvinden.

Uit de bomeninventarisatie volgt verder dat 23 bomen niet behouden kunnen worden. Van deze bomen gaan de groeiplaatsen verloren (bomen 15 tot en met 23 en 32 tot en met 38). Bij één van deze bomen gaat de groeiplaats voor het overgrote deel verloren, waardoor deze ook niet behouden kan worden. De kwaliteit van de te vellen bomen variëren van dood tot goed. Een groot deel van de te vellen bomen betreffen echter invasieve exoten (hemelboom). Van de te vellen bomen zijn er slechts vier van een inheemse soort. De andere soorten betreffen invasieve exoten.

Compensatie

Naast de te verplanten bomen dienen er 18 bomen te worden gecompenseerd. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Afbeelding: Bomenkaart met inzichtelijk welke bomen behouden blijven (donkergroen; 15), welke bomen niet behouden kunnen blijven (rood; 18), welke bomen potentieel verplantbaar zijn (rond met groen; 5) welke bomen ter compensatie komen binnen plangebied (blauw; 8) en welke bomen ter compensatie komen buiten het plangebied (lichtgroen; 15)

Conclusie

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig, waarvan er 15 behouden kunnen worden. Van de andere 23 bomen binnen het plangebied is er één boom verplantbaar en zijn er vier bomen mogelijk verplantbaar. De overige bomen worden in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd. De bomen zijn allen vergunningsplichtig.

De nieuwe tekst:

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie

De bestaande bomen, binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie, zie Bijlage 15. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de landelijke richtlijn Boom Effect Analyse (BEA). De hoofdvraag van de inventarisatie luidt 'kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven. Vanuit die vraagstelling zijn de locatie, conditie, kwaliteit, groeiplaats en omgevingsfactoren beoordeeld.



Afbeelding: Bomenkaart: bestaande bomen

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig. De bomen variëren in soort en kwaliteit en alle bomen zijn vergunningsplichtig.

Te behouden bomen

Het is niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Van de 38 bomen kunnen er 15 behouden blijven (bomen 1 tot en met 14 en 24). 8 bomen hiervan ondervinden geen directe hinder van de werkzaamheden, waardoor enkel algemene randvoorwaarden nodig zijn ter bescherming en behoud van de bomen. Voor 7 bomen geldt dat deze wel dicht op de werkzaamheden staan en daardoor als kwetsbaar worden aangemerkt. Naast de algemene randvoorwaarden zal er voor deze bomen daarom ook aan specifieke randvoorwaarden moeten worden voldaan. Daarbij geldt onder andere dat de bomen worden beschermd tegen beschadigingen door de uitvoering van werkzaamheden en er geen opslag van

bouwmaterialen- of machines onder bomen mag plaatsvinden. Deze 15 bomen hebben een goede toekomstverwachting.

Van de te behouden bomen zijn 14 bomen van de 1e orde (groter dan 15 meter) en 1 boom is van de tweede orde (8 tot 15 meter)

Niet te behouden bomen

Uit de bomeninventarisatie volgt verder dat 23 bomen niet behouden kunnen worden. Van deze bomen gaan de groeiplaatsen verloren (bomen 15 tot en met 23 en 25 tot en met 38). Bij één van deze bomen gaat de groeiplaats voor het overgrote deel verloren, waardoor deze ook niet behouden kan worden. Van deze bomen zijn er 3 van de 1e orde, 17 van de 2e orde en 3 van de 3e orde (kleiner dan 8 meter).

De kwaliteit van de te vellen bomen variëren van dood tot goed. Zo zijn er van deze bomen reeds 3 dood en hebben er 5 een beperkte toekomstverwachting in de huidige omstandigheden. Relevant daarbij is dat een groot deel van de te vellen bomen invasieve exoten (hemelboom) betreffen. Van de te vellen bomen zijn er slechts vier van een inheemse soort. De andere soorten betreffen invasieve exoten. Vijf van de niet te behouden bomen zijn (potentieel) verplantbaar.

Compensatie

Voor het niet kunnen behouden van 23 bomen dienen deze gecompenseerd te worden. Uitgegaan wordt van de compensatie van 23 bomen. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de 5 mogelijk verplantbare bomen kunnen worden gebruikt, zullen deze binnen de geplande 23 bomen worden geplant. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet-invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Van de geplande bomen zullen er 15 van de 1e orde worden aangeplant, en 8 van de 2e orde. Voor het bepalen van de orde grootte is is beoordeeld of de betreffende locaties voldoende ruimte, zowel boven als ondergronds, hebben om uit te kunnen groeien tot hun maximale grootte.



Afbeelding: Bomenkaart met inzichtelijk welke bomen behouden blijven (donkergroen; 15), welke bomen niet behouden kunnen blijven (rood; 18), welke bomen potentieel verplantbaar zijn (rond met groen; 5) welke bomen ter compensatie komen binnen plangebied (blauw; 8) en welke bomen ter compensatie komen buiten het plangebied (lichtgroen; 15)

Conclusie

In het plangebied zijn 38 bomen aanwezig, waarvan er 15 behouden kunnen worden. Van de andere 23 bomen binnen het plangebied is er één boom verplantbaar en zijn er vier bomen potentieel

verplantbaar. De overige bomen worden in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd. De bomen zijn allen vergunningsplichtig.

2.3.2.2 Aanpassing paragraaf 5.14 van de toelichting

In paragraaf 5.14 worden de volgende twee passages verwijderd, omdat deze ten overvloede zijn opgenomen.

“In Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111–117 nemen we de regeling voor archeologie op uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 5'). Het Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111–117 wordt later vastgesteld dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Daarom wordt hier ook de nieuwe regeling opgenomen, omdat anders de oude regeling vastgesteld zou worden nadat het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht al in werking is getreden.”

“Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030–2860023, 030–2860016, 030–2860011 of 030–2862765 en via archeologie@utrecht.nl.”

2.3.2.3 Toevoeging Archeologische Waardenkaart

In de bijlagen van de toelichting ontbrak abusievelijk de Archeologische Waardenkaart, zoals deze over de gehele gemeente Utrecht ligt. Deze kaart is nu als bijlage 16 toegevoegd.

2.3.2.4 Actualisatie van het rapport en de bijbehorende berekeningen voor stikstofdepositie.

Op 5 oktober 2023 is de AERIUS-Calculator geactualiseerd. Om de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling goed in kaart te brengen is het van belang dat de berekeningen zijn gebaseerd op de meest actuele versie van AERIUS. Om deze reden zijn de bijlagen uit het ontwerpbestemmingsplan met de versie AERIUS 2022 vervangen voor berekeningen met de versie AERIUS 2023. De uitkomst is van de geactualiseerde berekeningen zijn onverminderd dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling.

2.3.2.5 Aanvulling juridische plantoelichting bij aanpassing van artikel 3, lid 3.1

In het verlengde van de ambtshalve wijziging zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport is bij de juridische plantoelichting, paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, is de volgende aanvulling opgenomen:

“(…) Binnen de groenbestemming mogen eveneens onbebouwde fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd. (…)”

2.3.2.6 Aanvulling juridische plantoelichting bij aanpassing artikel 3, lid 3.4 onder 3

In het verlengde van de ambtshalve aanpassing zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport is bij de juridische plantoelichting, paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, is de volgende aanvulling opgenomen:

“In lid 3.4 onder 3 is een bepaling opgenomen om het mogelijk te maken dat buiten het bouwvlak, boven de functie 'groen', balkons kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van woningen in de aangrenzende woonfunctie.”

2.3.2.7 Aanpassing beleidskaders in toelichting voor actualisatie huisvestingsverordening

In het kader van de nieuwe huisvestingsverordening zijn in het bestemmingsplan de verwijzingen naar beleidsregels aangepast, zodat deze kloppend zijn met de nieuwe verordening. Deze

aanpassingen zien op de juridische plantoelichting voor zover de huisvestingsverordening is vervat in de algemene regels van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de bestemmingsplanregels.

2.3.2.8 Actualisering beleid van het Waterschap HDSR

In het ontwerpbestemmingsplan is het beleid van het waterschap opgenomen, zijnde de Waterkoers 2016 – 2021. Dit beleid is echter niet meer geldend. Om het meest actuele beleid hiervoor op te nemen in het bestemmingsplan is de tekst hiervan vervangen met het geldende beleid, zijnde het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Het bestemmingsplan past onverminderd, voor wat betreft de aspecten aangaande water, binnen het beleid van 2022 – 2027.

De oude tekst luidde:

“2.2.5 Waterkoers 2016–2021

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap heeft haar ambities en visies vastgelegd in de Waterkoers 2016–2021.

De koers is een omslag in denken, waarbij het waterschap zich flexibel opstelt en daarbij ruimte laat voor initiatieven uit de samenleving. Andere onderwerpen die in de Waterkoers aan de orde komen zijn waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater en genieten van water.”

Deze tekst is vervangen door:

“2.2.5. Waterbeheerprogramma 2022–2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022–2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016–2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.”

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener vindt de maximale bouwhoogte van 48 meter onwenselijk. Hoewel de locatie vernieuwing kan gebruiken, zal deze ontwikkeling overal bovenuit steken en horizonvervuiling opleveren. Indiener vraagt of rekening gehouden kan worden met de hoogte van de omliggende gebouwen, wat aankomt op vier tot zes bouwlagen, waarbij 20 meter als maximale bouwhoogte aangehouden kan worden. Daarbij vraagt indiener of alle woningen binnen het project huurappartementen zijn. Koopwoningen leveren volgens indiener een positief voordeel op, namelijk omdat deze leiden tot meer sociale verbondenheid met de wijk. In dat verband stelt indiener voor om een aanzienlijk deel van de woningen als koopwoningen aan te bieden.

Bouwhoogte van de bebouwing

Indiener vindt dat de maximale bouwhoogte van 48 meter onwenselijk is en beter aangesloten kan worden bij omliggende bebouwing, waarbij een maximale bouwhoogte van 20 meter kan worden aangehouden.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt inderdaad hogere bouw mogelijkheden dan in de huidige situatie op basis van de beheersverordening mogelijk is. De toren aan de westelijke zijde van het plangebied heeft een maximale bouwhoogte van 48 meter. De toren aan de oostelijke zijde mag maximaal 30 meter hoog zijn en het middenvlak van de bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen.

De bebouwing van Marco Pololaan 111 – 117 heeft momenteel geringe impact op het uitzicht van omwonenden. Het maximaal toegestane volume van het plan kan het uitzicht van omliggende woningen deels beperken. Er bestaat geen recht op blijvend (vrij) uitzicht. Belemmering van vrij uitzicht is moeilijk te vermijden binnen een stedelijke omgeving, zoals hier ook het geval is. Dit neemt niet weg dat het behoud van uitzicht is meegenomen in de belangenafweging. Voor de belangenafweging is bekeken hoe groot de impact van de ontwikkeling is op omliggende woningen. Daarbij is onder andere gekeken hoe ver de afstand is tot nabijgelegen woonbebouwing, hoe deze is georiënteerd qua uitzicht en of de ontwikkeling een negatieve impact heeft op de bezonning van omliggende woningen. Hieruit volgt dat de impact van de ontwikkeling voor wat betreft deze aspecten als vrij klein wordt gezien. De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen is ongeveer 30 meter. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand tussen andere woongebouwen in Kanaleneiland-Zuid. Daarbij staat het hoogste woongebouw, de toren aan de westelijke zijde, het verste van de weg af.

Het respecteren van de ruimtelijke opzet van de wijk is ook bij vernieuwingen het uitgangspunt. De herkenbare opbouw van afwisseling van lagere en hogere gebouwen is dan ook in dit plan goed zichtbaar. Op een aantal specifieke plekken kan worden gedacht aan hoogbouw ter markering van de locatie. Dit heet een 'wijkaccent'. In de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is voor deze locatie – aan de Marco Pololaan 111 – 117 – het gebied aangewezen als zoekgebied voor een wijkaccent van maximaal 50 meter. De locatie ligt naast het Marco Poloplantsoen in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich juist meer door op zichzelf staande bebouwing met een voorzieningenprogramma. De bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaamverkeersroute, is de aanleiding voor het maken van een bijzonder wijkaccent.

Met het bouwplan worden meer ambities van de gemeente gerealiseerd dan met een plan dat past binnen de geldende beheersverordening. Gemeente Utrecht heeft de ambitie om binnen de stadsgrenzen te groeien en woningen toe te voegen. Op deze locatie is de voorgestelde mate van groei passend en haalbaar.

Huur- of koopappartementen

Indiener vraagt of de woningen binnen het project huurappartementen zijn, omdat juist koopwoningen een positief voordeel opleveren voor de (sociale) binding met de wijk.

Reactie

Leidend voor de programmering is de woningbehoefte. Daarbij speelt mee dat niet iedere woningzoekende de financieringsmogelijkheden heeft om een woning te kopen. Het realiseren van huurwoningen in het middensegment kan uiteindelijk helpen om dit gat tussen sociale huur en koop te overbruggen. Daarnaast is het bij koopwoningen lastiger om de betaalbaarheid op lange termijn te garanderen: bij middenhuur kunnen we – via het gemeentelijk actieplan middenhuur – de betaalbaarheid op lange termijn vastleggen. Alle woningen binnen dit project zijn huurwoningen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 2

Indiener brengt naar voren dat de woningbouwverdeling voor dit bestemmingsplan niet aansluit bij het coalitieakkoord en de woonvisie. Daarbij vraagt indiener of inzichtelijk gemaakt kan worden wat de impact is van het aanpassen van het programma en of ook de positieve effecten van de aanpassing naar het coalitieakkoord en de woonvisie in beeld kunnen worden gebracht. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de samenwerking met de initiatiefnemer MPL Real Estate, omdat de doelgroep van de ontwikkelingsmaatschappij met name expats is. Indiener vraagt daarbij om een toelichting op de samenwerking met MPL en de afspraken over verhuur. Daarbij vraagt indiener of bij de verdeling van woningen rekening is gehouden met urgentie voor Nederlandse burgers en statushouders op de verschillende segmenten van de huurmarkt. Indiener wijst ook op het voorval waarbij een vastgoedfonds flats in Kanaleneiland opknapte en doorverkocht met aanzienlijke winst. In dat verband wil indiener graag een nadere toelichting op de rol en keuze van MPL Real Estate voor dit nieuwbouwproject zien, om te waarborgen dat de belangen van de lokale gemeenschap en woningzoekenden op een eerlijke en transparante manier worden behartigd.

Reactie

Aansluiting bij het Coalitieakkoord en de Woonvisie

In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 is afgesproken om bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25% vrije sector te hanteren. Nieuwe projecten zijn projecten die buiten de harde plancapaciteit vallen. In het Meerjaren Perspectief Ruimte van de gemeente Utrecht is een definitie opgenomen van harde plancapaciteit. Eén van de criteria is dat het moet gaan om projecten waarbij het intentiedocument is vastgesteld door het college vóórdat het nieuwe coalitieakkoord was vastgesteld. Voor het project Marco Pololaan 111 – 117, Kanaleneiland is dat ook het geval. Voor dit project is namelijk in februari 2020 een intentiedocument vastgesteld. Hierdoor valt het project binnen de harde plancapaciteit, is het geen nieuw project en zijn de uitgangspunten uit het Coalitieakkoord 2022 – 2026 niet van toepassing.

De doelstelling uit de Woonvisie is een streven naar een woningvoorraad voor Utrecht die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie. Deze percentages zijn ijkpunten en geven richting waar stadsbreed op gestuurd wordt. Op projectniveau betekent dit dat afgeweken kan en mag worden om de streefpercentages van 35 en 25 te kunnen bereiken en bewaken. Ook staat in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk dat als het beter is voor de diversiteit van woningen in prijs, type en grootte in de wijk of delen daarvan, dat dan in afzonderlijke projecten het percentage hoger of lager kan zijn. In de Omgevingsvisie is ook nader beschreven dat het gelijk houden van het aandeel sociale woningen en meer balans in de verschillende prijssegmenten en woningtypen van belang is.

In de wijk Zuidwest is er een wens voor toename in onder andere de categorie middenhuur. De voorgenomen planontwikkeling sluit hier goed bij aan. Bij de beoogde ontwikkeling wordt namelijk 33% van de woningen gebouwd in de sector middenhuur.

Het aandeel sociale huur dient in Zuidwest procentueel ongeveer gelijk te blijven. Het programma bevat dan ook sociale huur (waarvan een deel begeleid wonen) om het aandeel daarvan in de wijk op peil te houden. De eerste verdiepingen worden binnen het plan voorzien van een gezondheidscentrum, woningen en zorgwoningen. De overige appartementen worden in de verdiepingen daarboven gerealiseerd. Van zowel het middensegment als het vrije segment zijn 25% van de woningen bestemd voor ouderen.

Indiener heeft in de zienswijze gevraagd om inzichtelijk te maken welke gevolgen het met zich brengt om het plan in lijn met het coalitieakkoord en de Woonvisie te brengen. Gelet op het bovenstaande en het feit dat er al een traject tot besluitvorming is doorlopen waarbij een integrale afweging is gemaakt en welke door het college is vastgesteld in de programmatische uitgangspunten en de bouwenvelop, zien wij hier geen aanleiding toe.

Samenwerking met initiatiefnemer

Indiener vermoedt dat initiatiefnemer (MPL Real Estate) een winstoogmerk heeft omdat zij zich voornamelijk richten op (draagkrachtigen zoals) expats. In dit verband vraagt indiener om een toelichting voor de samenwerking met MPL Real Estate, voor een eerlijke en transparante belangenbehartiging van de lokale gemeenschap en woningzoekenden.

Reactie

De initiatiefnemer MPL Real Estate heeft zich als eigenaar van het betreffende stuk grond gemeld als eigenaar, met de wens om hier een ontwikkeling op plaats te laten vinden. Voor de wijziging van het bestemmingsplan gaat een proces vooraf, waarbij de door de initiatiefnemer opgestelde businesscase door de gemeente wordt gecontroleerd en beoordeeld op de financiële haalbaarheid. Hiermee bewaakt de gemeente dat zoveel mogelijk van haar ambities worden gerealiseerd en dat er genoeg opbrengsten overblijven om de gemeentelijke kosten te kunnen betalen.

Daarbij zijn de afspraken die de gemeente met de initiatiefnemer maakt hiervoor ook belangrijk. Zo is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de huurwoningen voor minimaal 20 jaar worden geëxploiteerd door MPL Real Estate. Hierbij is ook overeengekomen in welke prijscategorie deze huurwoningen in deze 20 jaar komen te vallen. Deze termijn zorgt ervoor dat de huurwoningen langdurig beschikbaar zijn en de huurprijzen gedurende deze hele exploitatietermijn ook in dezelfde categorie blijven vallen.

Verdeling en urgentie

De regels van de huisvestingsverordening zijn van toepassing. De verdeling van de woningen gebeurt daarmee op een eerlijke, transparante en gelijke manier voor alle woningzoekenden. Voor de huisvesting van statushouders doen wij een beroep op en maken afspraken met woningcorporaties. Die afspraken met de corporaties zijn op het niveau van de woningvoorraad: de woningen moeten namelijk wel passen bij de beoogde doelgroep. Tot slot is voor dit plan in het programma nadrukkelijk meegegeven dat er 32 woningen voor begeleid wonen komen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 3

Indiener vraagt in de zienswijze of de Omgevingsvisie ook voor dit plan van toepassing is. Daarin is namelijk aangegeven dat er geen hoge torenflats in het midden van een wijk worden gesitueerd,

maar juist aan de rand van de wijk. Aan de rand van de Marco Pololaan ligt nu een braakliggend terrein dat is bestemd voor tijdelijke woningen en een school, maar misschien zou het project qua locatie daarmee geruild kunnen worden. De huidige locatie van het project borgt volgens indiener geen goede ruimtelijke ordening. Het plan lijkt ook niet in lijn met de stedenbouwkundige visie voor Kanaleneiland. De bewoning hier kan wel, maar niet zo hoog. Daarbij wijst indiener op de bestaande kwaliteit van de natuur. De algemene zorgplicht moet goed in acht genomen worden om te vermijden dat bomen door de werkzaamheden alsnog niet behouden kunnen worden. Indiener brengt naar voren dat ook op andere locaties stukjes groen worden weggehaald en dat is niet wenselijk. Daarnaast stelt indiener voor om op de locatie een tiny forest te realiseren, dat ook als klaslokaal gebruikt kan worden. Bomen en bos zorgt voor verkoeling en kinderen in Kanaleneiland komen niet snel in aanraking met andere bosgebieden. De aanwezige badjes voor kinderen zijn erg stenig. Daarbij vraagt indiener hoe het met deze ontwikkeling zit wat betreft wind en beschaduwning. Indiener vraagt waarom de religieuze functie hier wordt wegbestemd, omdat veel minderheden vragen om een kerkgebouw. Daarbij kan een buurthuisfunctie ook goed dienen voor huiswerkplekken in combinatie met een tiny forest. Tot slot brengt indiener naar voren dat de online informatieavond slecht te verstaan was, waardoor dit niet goed verlopen is. Zij geeft daarbij aan dat er een nieuwe informatieavond zou moeten plaatsvinden in de zaal van het Leger des Heils.

Locatie en hoogte van het project

Indiener vraagt in haar zienswijze of de Omgevingsvisie voor dit project van toepassing is, gelet op de locatie en de bouwhoogte van de bebouwing. De huidige locatie van het project borgt geen goede ruimtelijke ordening en het plan is niet in lijn met de stedenbouwkundige visie voor Kanaleneiland.

Reactie

Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk

De omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is vastgesteld op 1 december 2022 en is geldend voor het plangebied. Op 31 mei 2022 is de bouwvelop voor Marco Pololaan 111-117 vastgesteld. Hierin staan de eisen, wensen, uitgangspunten en voorwaarden voor het plan. Deze zijn in lijn met de omgevingsvisie voor de wijk. Ook de stedenbouwkundige visie voor het plangebied en de wijk staan in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk beschreven. De voorgenomen ontwikkeling past ook binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied.

In de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is aangegeven waar er in de wijk ruimte is voor verdichten. Marco Pololaan 111 - 117 is hierin aangeduid als zoekgebied voor een wijkaccent van maximaal 50 meter hoog. Het braakliggende terrein waar indiener naar verwijst staat in de omgevingsvisie aangeduid als zoekgebied voor verdichting met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Hoogbouw is op die locatie niet mogelijk. Het ruilen van het project naar het braakliggende terrein is dan ook niet mogelijk.

Stedenbouwkundige visie

De wijk Kanaleneiland is zorgvuldig ontworpen qua bebouwing. De wijk heeft een herkenbare structuur en hoogteopbouw. De zogenaamde 'stempels' vormen de hoofdstructuur van de wijk. Dit is een manier van bouwen waarbij de woongebouwen in een herhalend patroon worden gebouwd. De stempels zijn een combinatie van 5-laagse portieketageflats, 2-laagse grondgebonden woningen en op bijzondere plekken 7-laagse bebouwing. De voorzieningenstroken zijn juist herkenbaar door de overwegend lagere bebouwing. Langs de hoofdinfrastructuur is een afwisseling van 4- en 5-laagse portieken met 11-laagse flats en enkele hogere torens.

Het respecteren van de ruimtelijke opzet van de wijk is het uitgangspunt, ook bij vernieuwingen. De van oudsher herkenbare opbouw van afwisseling van lagere en hogere gebouwen, zoals in de stempels of langs de infrastructuur, blijft ook in de toekomst het uitgangspunt. In de zogenaamde "stempels" van Kanaleneiland is er vanaf 2010 een grote renovatieslag gaande. Hierdoor is de stempelstructuur erg gaaf en intact gebleven.

Door deze structuur zit er vanuit stedenbouw en cultuurhistorie weinig ruimte tot verdichten in de stempelstructuur: deze krachtige structuur is de basis van de wijk. De stedenbouwkundige ruimte voor verdichting in de wijk is wel goed denkbaar in de voorzieningenstroken van de wijk. Dit geldt ook voor de locatie Marco Pololaan 111-117. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het creëren van contrast met de stempelstructuur door onder andere de bouwhoogte en de gebouwworm en daarbij het versterken van het groen.

Op een aantal specifieke plekken kan worden gedacht aan hoogbouw ter markering van de locatie, zoals op deze locatie aan Marco Pololaan 111-117. De locatie ligt naast het Marco Poloplantsoen in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich door afwijkende, meer op zichzelf staande bebouwing (niet onderdeel van een strenge en strakke opzet) met een voorzieningenprogramma. De bijzondere ligging aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaam verkeersroute, is aanleiding tot het maken van een bijzonder (wijk)accent.

Voor een nadere toelichting op het wijkaccent en de bouwhoogte op deze locatie binnen de Omgevingsvisie, zie onze reactie onder het kopje 'bouwhoogte van de bebouwing' bij zienswijze 1.

Bomen, groen in de wijk, tiny forest en invulling van het plangebied

Indiener vraagt zich af of bepaalde bomen ondanks de werkzaamheden voor de ontwikkeling wel behouden kunnen worden. Indiener verwijst daarbij naar het wegvallen van andere stukjes groen bij werkzaamheden en stelt daarbij voor om op de plek als buurthuisfunctie met huiswerkplekken en een tiny forest te benutten. Daarbij stelt indiener de vraag waarom de religieuze functie hier wegbestemd wordt, terwijl hier wel behoefte aan is.

Reactie

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moet aan algemene randvoorwaarden worden voldaan. Deze randvoorwaarden gelden ter bescherming en behoud van de bomen in en nabij het plangebied. Voor 7 bomen in het plangebied is geconcludeerd dat deze dicht op de werkzaamheden staan en deze bomen zijn daarom als kwetsbaar aangemerkt. Voor deze bomen moeten daarom aan aanvullende specifieke randvoorwaarden worden voldaan, zodat deze beschermd blijven en behouden kunnen worden. Zo mag er bijvoorbeeld geen opslag van bouwmaterialen of machines onder de bomen plaatsvinden. Een nadere beschrijving van de randvoorwaarden ter bescherming van de bomen is terug te lezen in paragraaf 5.12 en de daarbij behorende bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast de te verplanten bomen dienen er 18 bomen te worden gecompenseerd. Deze bomen worden zowel in als nabij het plangebied gecompenseerd, waarbij deze als nieuwe aanplant en niet invasieve exoot aan de rand van het plangebied aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan worden geplaatst. Dit draagt bij aan de stedenbouwkundige 'kamer' van het Marco Poloplantsoen.

Als gemeente delen wij met indiener het belang van natuur en groen, zoals ook opgenomen in de Omgevingsvisie Kanaleneiland Transwijk. Met dit plan vergroenen we dan ook zoveel mogelijk in, om en op het gebouw. Het plangebied zelf wordt zo groen en ecologisch mogelijk ingericht, volgens het principe 'groen, tenzij'. Het plangebied is momenteel voor ongeveer 20% onverhard. In het plan voegen we extra groen toe aan de randen van het plangebied en tussen de nieuwbouw en de school in. In de nieuwe situatie wordt het plangebied daardoor voor ongeveer 35% onverhard. Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt er rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie, flora en fauna.

Wij stellen de suggesties van indiener voor vergroening op prijs, maar helaas zien wij geen mogelijkheden in het plangebied voor het aanleggen van een Tiny Forest. Mogelijk zijn elders in de buurt wel mogelijkheden hiertoe. Voor meer informatie kunt u terecht op: [Tiny Forests in Utrecht | gemeente Utrecht](#).

Binnen deze ontwikkeling wordt de functie 'maatschappelijk' mogelijk gemaakt binnen de drielaagse plint. Dit is geen andere bestemming dan waar een kerkgebouw onder valt. In dit geval

wordt in de feitelijke invulling echter de nadruk gelegd op het zorgcentrum en de woningen daarbij voor zorgbehoevenden. De buurtkamer en de kerk, die hier gesitueerd waren, zijn naar Marco Pololaan 10 verhuisd. Daar worden alle activiteiten voortgezet, inclusief die van de kerk. Op Marco Pololaan 10 is ook een plek gevonden voor JOU.

Verkoeling en beschaduwing in het plangebied

Indiener heeft in haar zienswijze kenbaar gemaakt dat de kinderbadjes in de wijk erg stenig zijn en dat indiener vragen heeft over verkoeling en wind in het plangebied.

Reactie

Er moet een prettig woon- en leefklimaat worden geborgd bij de totstandkoming van een ontwikkeling. Daar zijn aspecten zoals bijvoorbeeld wind en hittestress belangrijke onderdelen van.

Voor deze ontwikkeling is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de toekomstige situatie de windsituatie rondom het plangebied geschikt is voor alle voetgangersactiviteiten (langdurig zitten, slenteren en doorlopen). Alleen nabij de noordwestelijke hoek van de nieuwbouw is een zone waargenomen die geschikt is voor de activiteit slenteren en doorlopen. De conclusie over het gehele gebied in de toekomstige situatie is dat er geen kans op windhinder aanwezig is. Dit aspect staat dan ook niet in de weg aan een goede ruimtelijke ordening.

De speelbadjes zijn niet binnen de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan gesitueerd, waardoor deze niet meegenomen worden in de afweging of er een goede ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling geborgd is. Wel is het zo dat de bestaande speelplaats en het spetterbadje waar indiener op doelt inderdaad erg stenig zijn en dit heeft de aandacht van de gemeente. Buurtbewoners zijn samen met het wijkbureau aan het kijken wat de mogelijkheden hiervoor zijn vanuit de Buurtagenda. Voor meer vragen hierover kunt u terecht bij het wijkbureau.

Voor de ontwikkeling wordt uiteraard wel rekening gehouden met het beperken van hittestress. Zo zijn er veel bomen in het plangebied gesitueerd, waarmee de hittestress beperkt wordt. Ook wordt in het plangebied onder andere gebruik gemaakt van groene daken voor waterbuffering en beschaduwing en het percentage verharding in het plangebied neemt ten opzichte van de huidige situatie af. Het plangebied wordt daarmee klimaat-robuster.

Informatieavond

Indiener heeft tot slot aangegeven dat de informatieavond slecht verstaanbaar was. Door het slechte verloop van die informatieavond zou er een nieuwe informatieavond moeten plaatsvinden in de zaal van het Leger des Heils.

Reactie

Het is jammer te vernemen dat de online informatiebijeenkomst niet goed verstaanbaar was. Op 23 maart 2022 is er echter een extra bijeenkomst geweest in het buurtcentrum, waarbij over het plan en het (be)houden van buurtactiviteiten in de wijk is gesproken. Een extra bijeenkomst wordt voor de totstandkoming van het bestemmingsplan niet meer georganiseerd.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 4

Indiener geeft aan dat het met verkeer al heel druk is op de Marco Pololaan en de Columbuslaan in Kanaleneiland. Daarbij vraagt indiener hoe deze drukte wordt opgelost met meer mensen en meer auto's.

Reactie

We hebben begrip en herkennen de zorg van indiener over de verkeersdruk in de wijk. In de Omgevingsvisie Kanaleneiland Transwijk is in breder perspectief opgenomen hoe omgegaan zal worden met verkeer in de wijk. Zo zal in Kanaleneiland de verkeersstructuur worden aangepast en onder andere zal doorgaand verkeer uit de subbuurten geweerd worden. Zo zullen er maatregelen getroffen worden om doorgaand verkeer tegen te gaan door bijvoorbeeld de maximaal toegestane snelheid te verlagen, straten te versmallen of verkeerknips toe te passen. De auto krijgt een minder dominante rol en de nadruk wordt gelegd op het langzaam verkeer.

Voor de ontwikkeling van het project is een berekening uitgevoerd om de nieuwe verkeersgeneratie in beeld te brengen. Deze berekening laat inderdaad een toename van verkeer ten opzichte van de bestaande situatie zien. Dat is ook logisch, aangezien met de ontwikkeling ook een toename van verkeersdeelnemers komt. Uit zowel de berekeningen als de metingen blijkt echter dat er nog voldoende ruimte op het netwerk is om deze toename op te kunnen vangen. Ook op kruispuntniveau, ter hoogte van de Afrikalaan en de aansluiting met de Vasco da Gamalaan, blijkt dat de wachttijden beperkt zijn en dat de toename van de nieuwe ontwikkeling hierbinnen ook nog goed opgevangen kan worden.

De conclusie hieruit is dan ook dat op basis van de berekeningen en metingen er op dit moment geen noodzaak is voor het treffen van aanvullende maatregelen. Wel wordt het netwerk, ook na realisatie van het project, goed in de gaten gehouden. Mocht het dan alsnog nodig zijn om eventuele maatregelen te treffen voor de verkeersdruk, dan kunnen deze meegenomen worden met de geplande (en direct aangrenzende) ontwikkelingen in de openbare ruimte van Kanaleneiland Zuid.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

