

Utrecht, 3 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

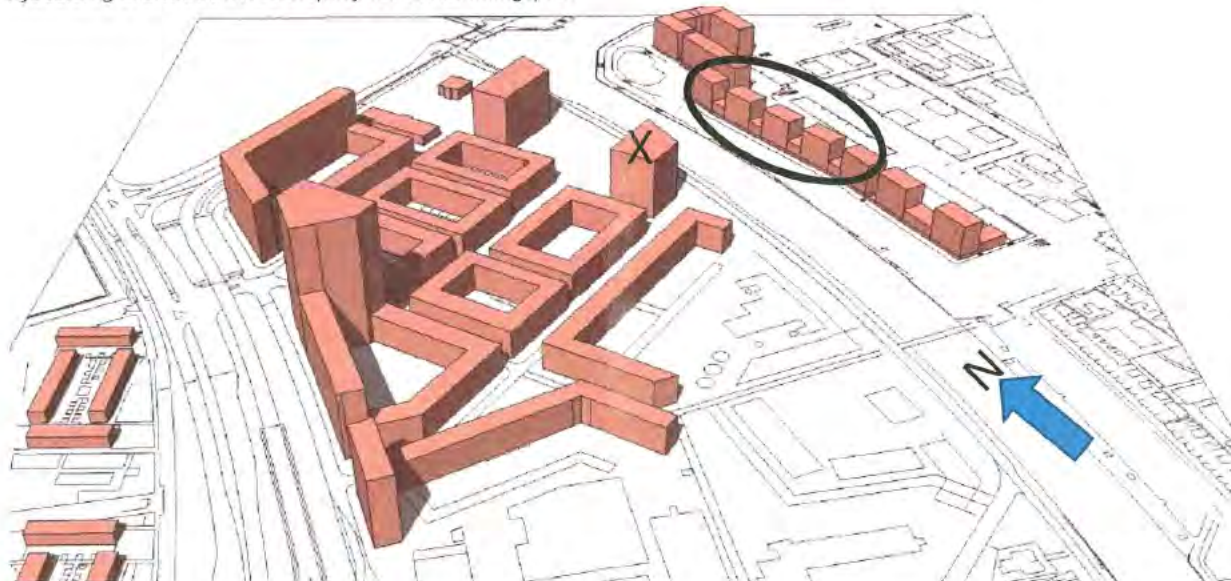
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

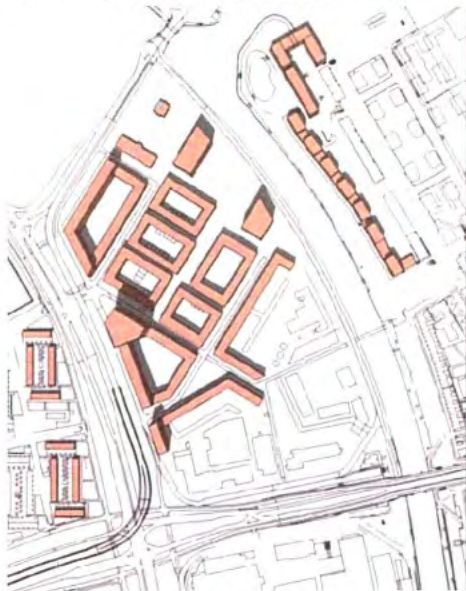
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

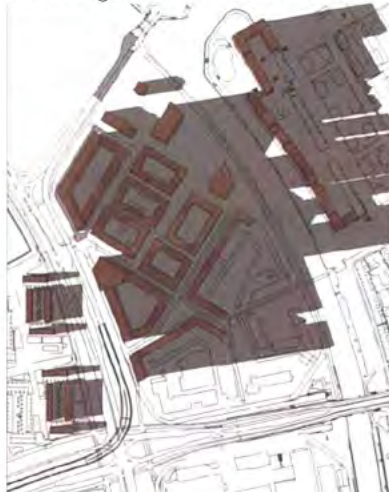


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur te getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedepark het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

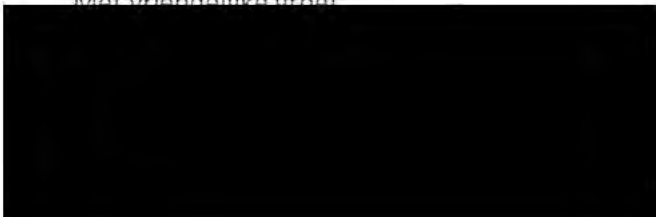
Conclusie

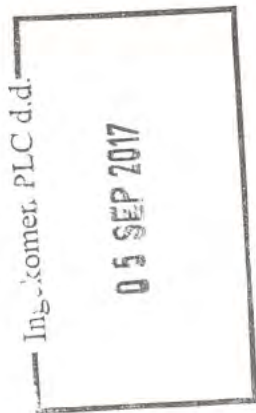
Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet





Gemeente Utrecht
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 9406
3503 RK Utrecht

NX1PV #8221X0X#00#0000#

Reactive Bestemmingsplan
Defensie tenaam

Utrecht, 29 augustus 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

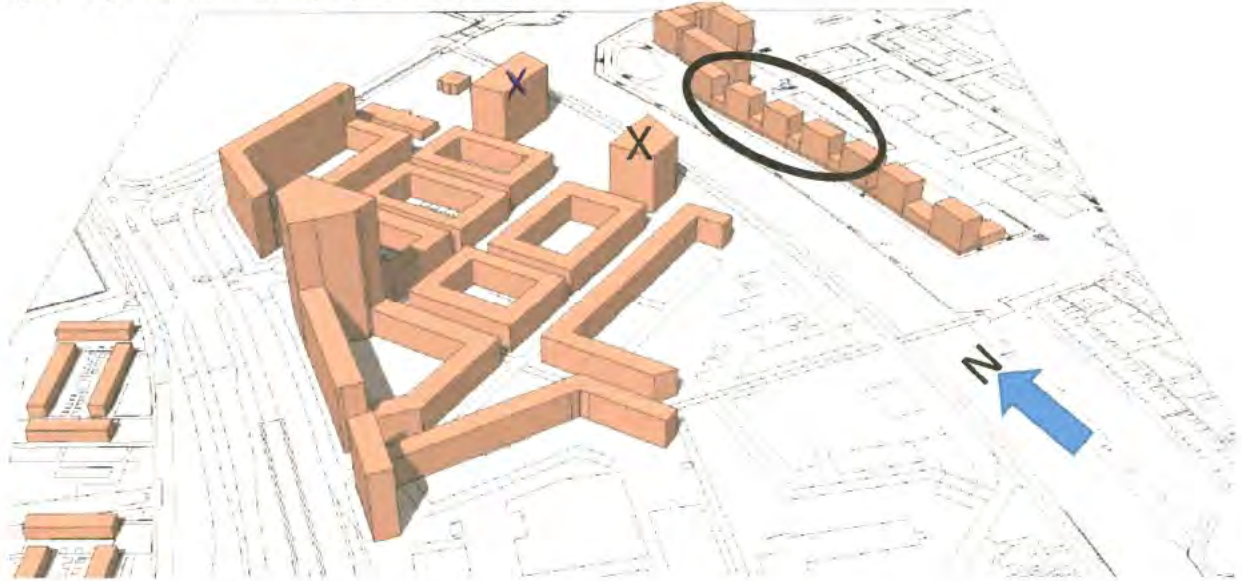
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierterrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name deze hoogte-accenten (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accents aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende-conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accents aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerde plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

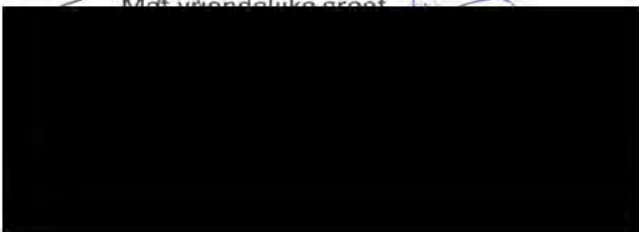
Conclusie

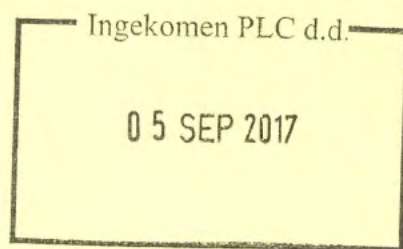
Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



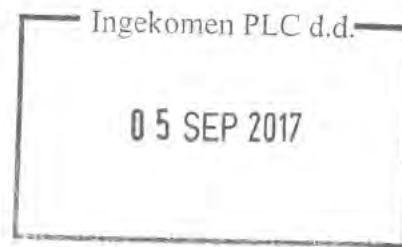


De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
L.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en
ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, De Jensieterrein

Utrecht, 2 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

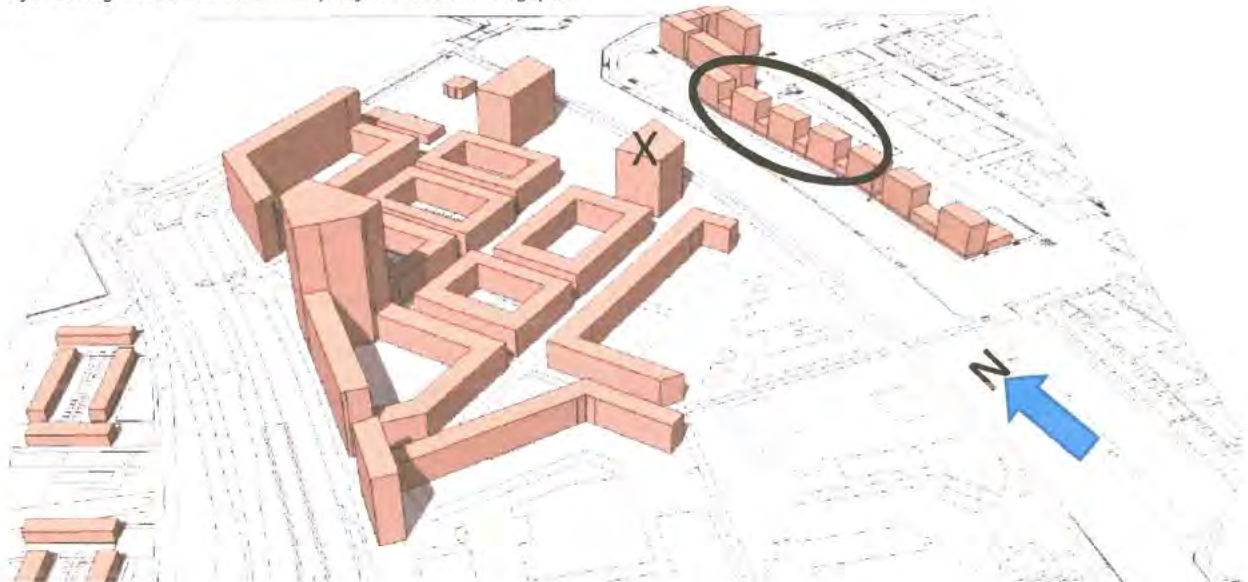
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

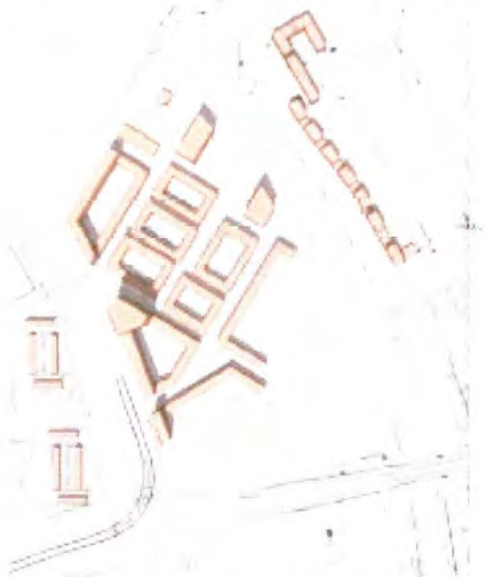
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

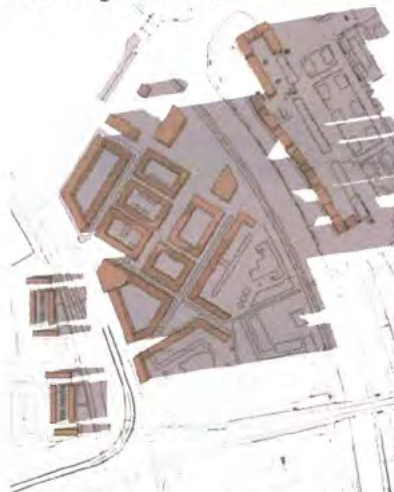


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedekanaal het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerde plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,

afgekomen PLC d.d.

05 SEP 2017



FRANKERING
GECONTROLEERD

U03-170904.003501



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht (Zienswijze Merwedekanaalzone
deel gebied 4. Defensie terrein)
Postbus 16200
3500 CE Utrecht.

110000 65221X0X#000#00000#

Utrecht, 4 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

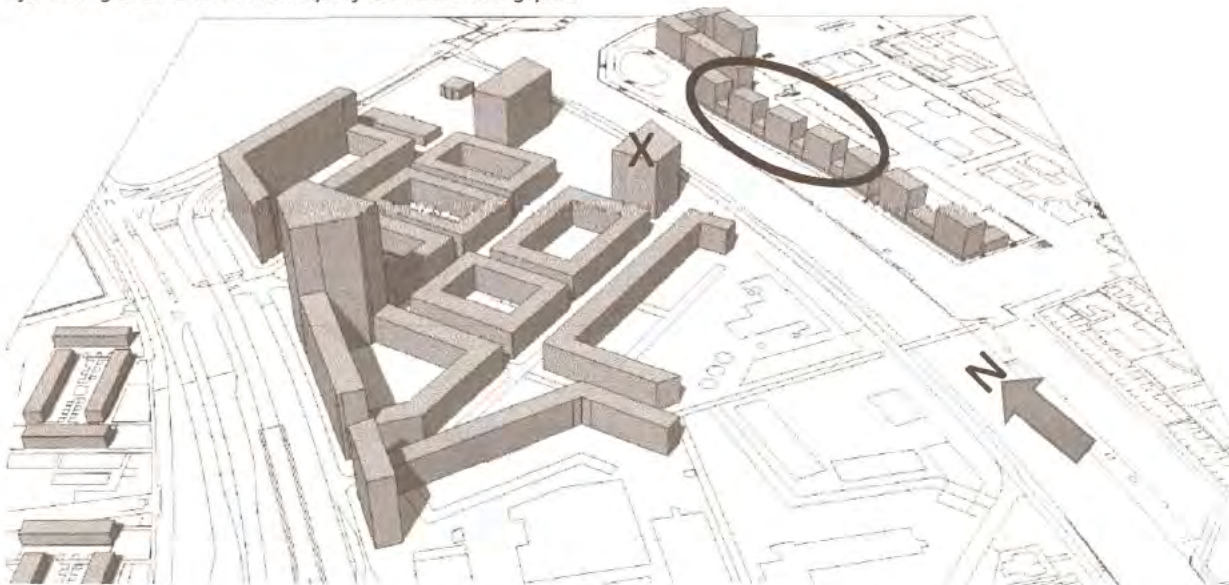
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

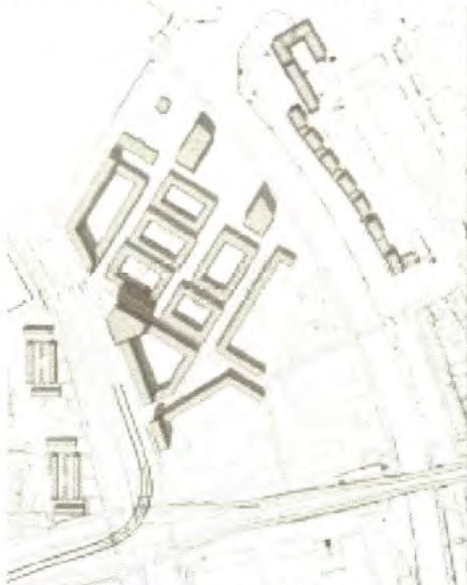
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



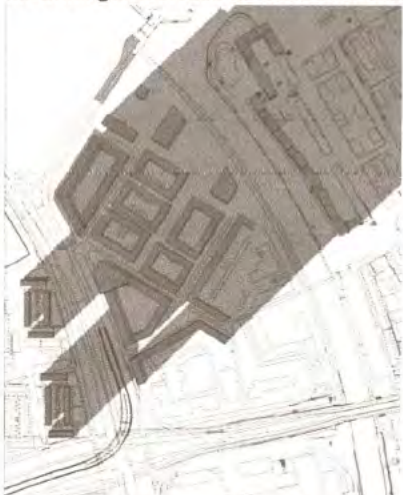
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerde plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,





FRANKERING
GECONTROLEERD
U02.170904.500984



DE GEMEENTERAAD VAN UTRECHT
ONTWIKKELOORGANISATIE RUIMTE
TAV OMGEVINGSRECHT
POSTBUS 16200
3500 CE UTRECHT

N10CC #8221XDX#00#0000#

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Utrecht, 4 september 2017.

Bezwaar

In vervolg op onze reactie op het concept SPvE Defensierrein d.d. 11 juni aan "Wonen aan het Merwedekanaal", maken wij bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaal-zone deelgebied 4, Defensierrein en wel t.a.v.:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: "In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog" (pag. 74¹), en t.a.v.
- Meer dan 4 *bouwlagen* in "Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen." (pag. 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

"Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog."

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: "Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat."

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pag. 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

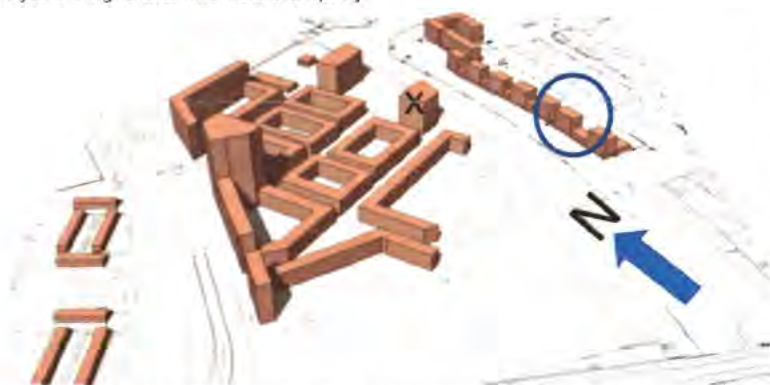
- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten

De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op drie van de maatgevende momenten, dus het grootste deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof



Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afb. 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Uit de verbeelding hiernaast is te begrijpen dat de gevel van ons huis op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en terras het hele jaar van ongeveer 12.00 uur tot 20:00 is.

Afbeelding 2. Huidige avondzon in onze woning (2 sep rond 19:00)



Desalniettemin zijn we met de huidige situatie zeer tevreden en genieten van de zonnige woonkamer en de voldoende bezonning op het terras (afb. 2).

De verbeeldingen in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afb.3). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 4 op de volgende pagina.

Afbeelding 3. Bezonningsonderzoek 12.00 uur



Afbeelding 4. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

Afbeelding 5. Hoogte-accenten tot 35 meter



In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afb.1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning meestentijds vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat

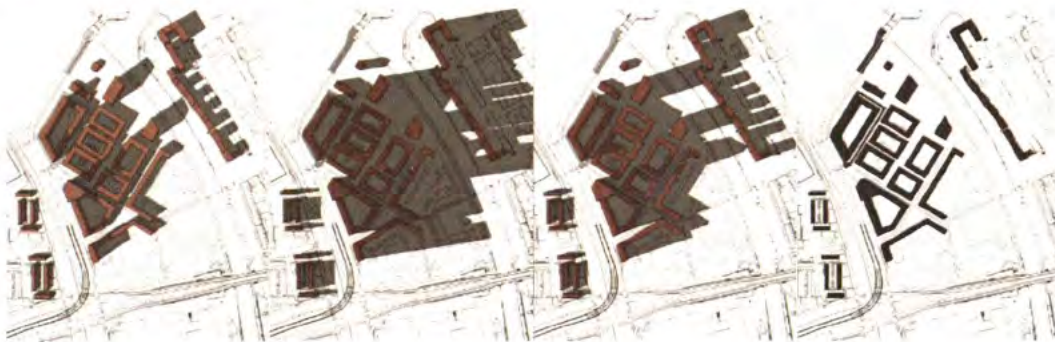
we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 6. Bezonningsonderzoek

21 maart 16.00 uur

21 maart 18.00 uur

23 september 16.00 uur 23 september 18.00 uur (n.a.)



22 december 16.00 uur

22 december 18.00 uur (n.a.)



Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de tekeningen (afb. 6) is te concluderen dat naast 22 maart, ook op 23 september en op 22 december onze appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving zorgt voor een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: "Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen²." Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: "Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt."

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van dit gebied) genoemd. Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Afbeelding 7. 'Silo-gebouw'



Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensiereterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is.

Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt op de uiteinden begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC). Beide cultuurhistorische waarden dienen reeds als oriëntatiepunt(en).

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van "4 tot 8 bouwlagen" (pag. 29) en elders van "maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg." (pag 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de Hoogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend ons inziens overbodig, omdat er reeds oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen (citaten met tussen haakjes de pagina's):

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde (102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt (37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde (41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal (38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water (21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn (13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit (16);
- bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren (18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd (21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (37).

Kortom, "er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (21)".

Afbeelding 8. Zichtlijn Jongerius – Schoorstenen



Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 “Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan”, wordt ook op meerde plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: “Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.” (pag. 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen doet ons inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog³. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende

referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn ons inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking
2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg
3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



³ Bron: mail projectmanagementbureau Wonen aan het merwedekanaal d.d. 15 juni 2016.



DE GEMEENTERAAD VAN UTRECHT
ONTVANGELORGANISATIE RUIMTE
T.A.V. OMGEVINGSRECHT
POSTBUS 16200
3500 CE UTRECHT



N10E #8221XDX#00#0000#

Utrecht, 31 augustus 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

06 SEP 2017

Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burens aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

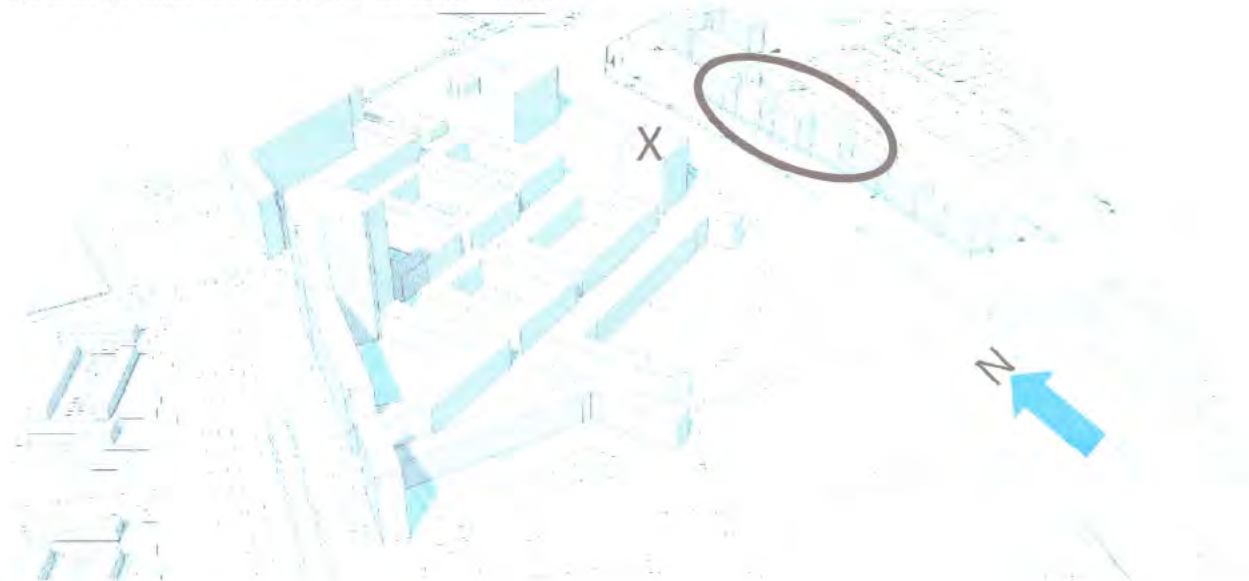
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan

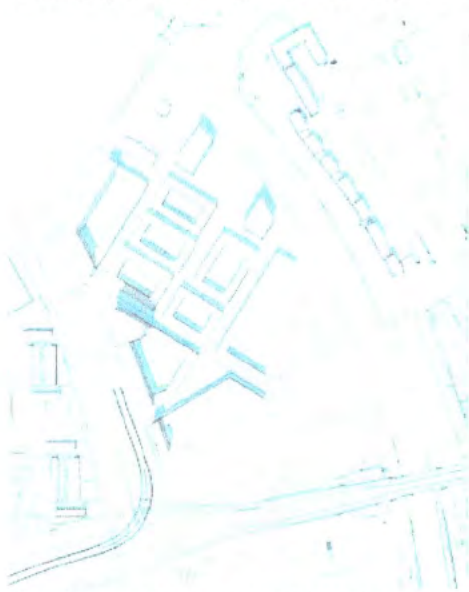


Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is

dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

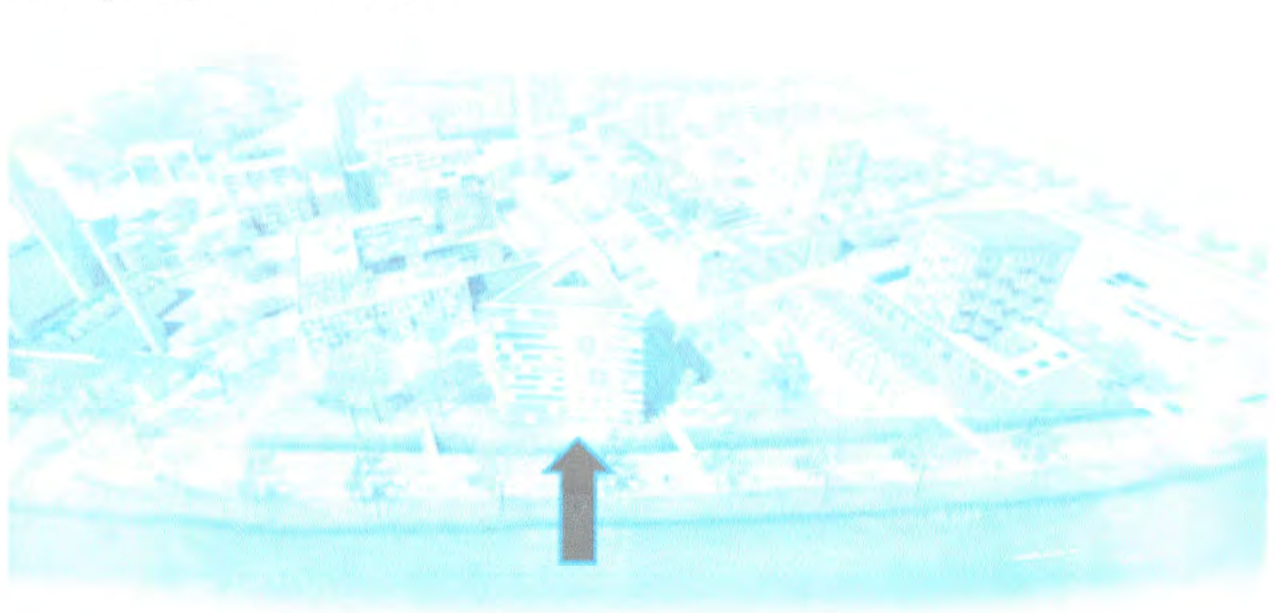
Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

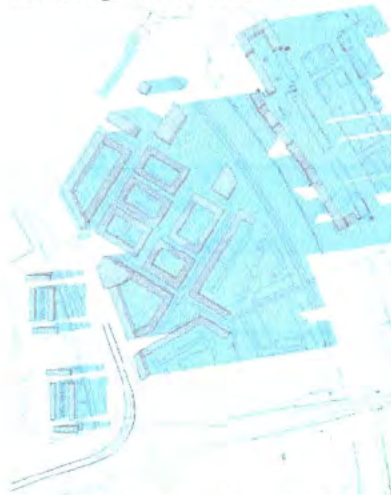


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



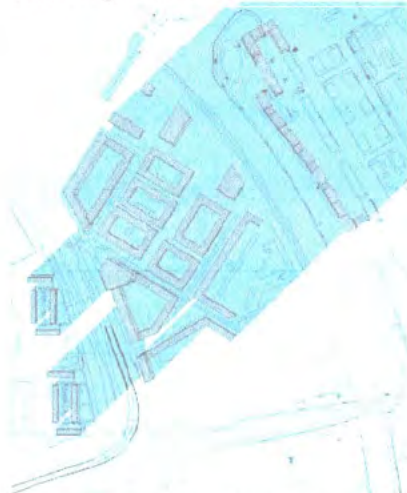
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)

Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accents aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accents aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetting (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);

- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensiereterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerde plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,

3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet

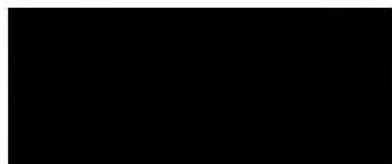




De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelingsruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht.



11000 *8221X0X*00*00000*



Utrecht, 5 september 2017

Aan:

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

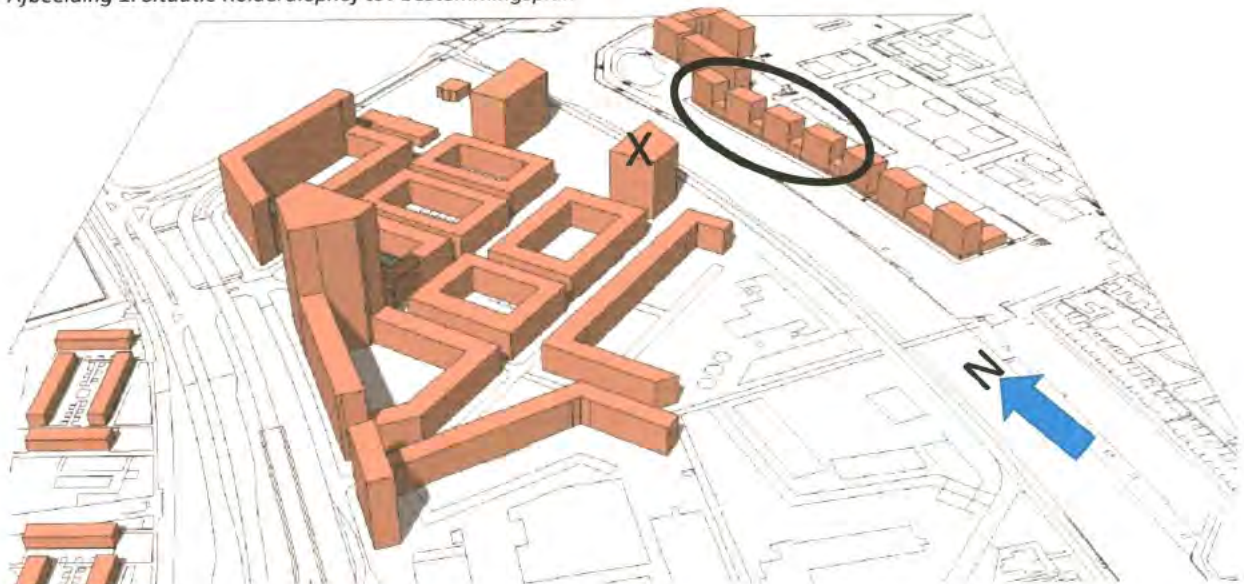
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

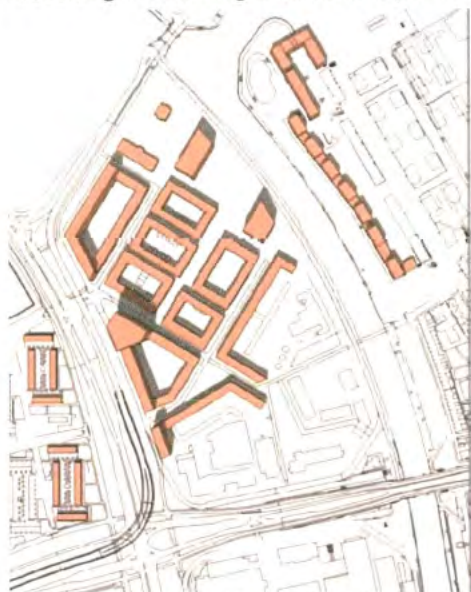
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

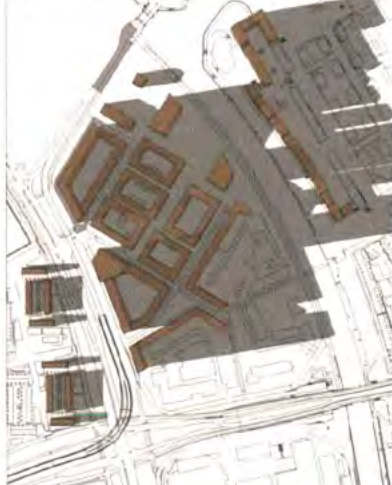


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)





Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensie terrein pagina 600



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensie terrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaantvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur te getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedekanaal het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);

- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

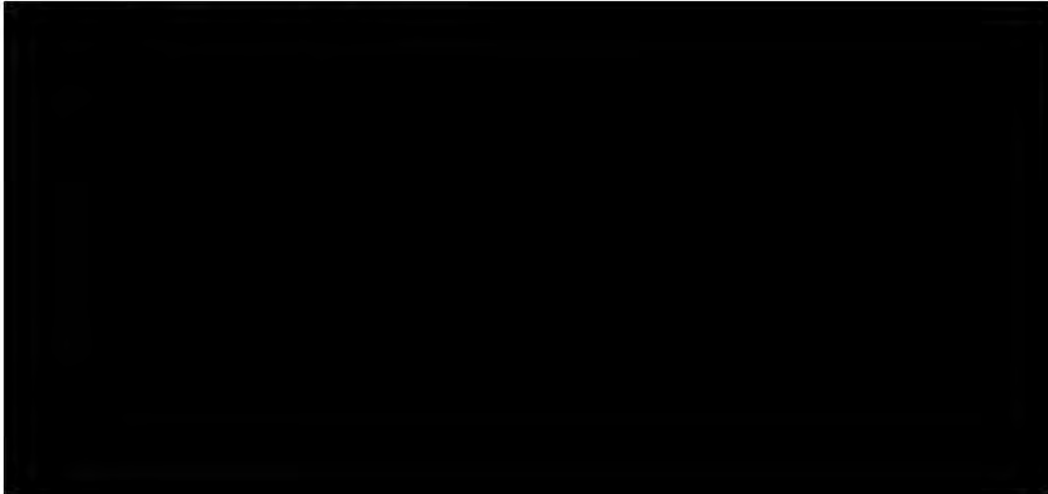
Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,

3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



PKXL1 156651
05-09-17 15:27
NEDERLAND

Ingekeerd

€ 2,34

06 SEP 2017

DE GEMEENTERAAD
VAN UTRECHT
ONTWIKKELOORGANISATIE RUIMTE
T.A.V. OMGEVINGSRECHT
POSTBUS 16200
3500 CE UTRECHT

NX1PU #2221XDX#00#00000#

BETREFT:

Zijl

EN of

DEELG...

NX2W #8221XDX#00#00000#

BESTEMMINGSPLAN
RIJDEKANALIZATIE
ETERREIN



Utrecht, 31 augustus 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

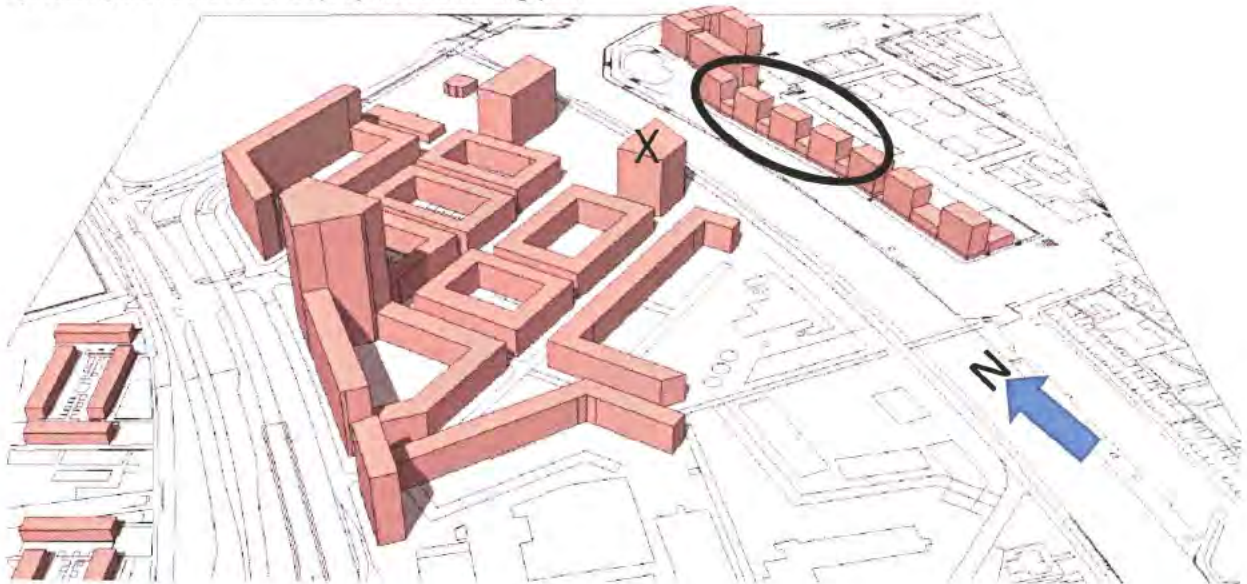
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

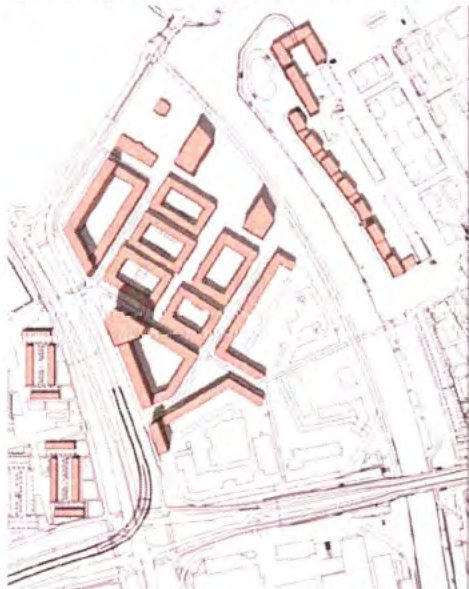
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

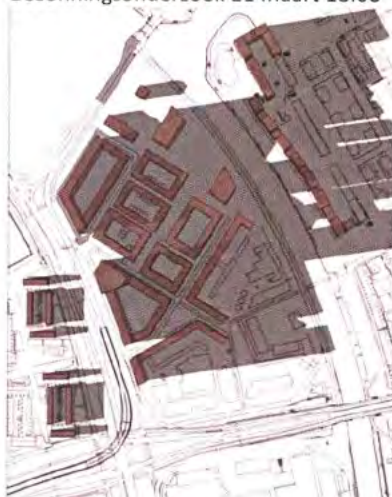


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 600



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedekanaal het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetting (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);

- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,

3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, defensie terrein.

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 8,35

28gr

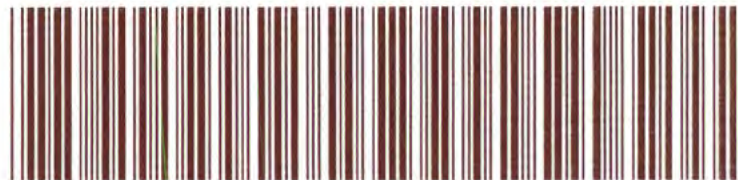
RECOMMANDÉ

D-A-1

PostNL

202375 04-09-2017 20:10

NL



3SRPKS471100572

3500CE 16200



Ingekomen PLC d.d.

07 SEP 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 4 september 2017

Onderwerp: 'Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein' / Reactie Bestemmingsplan Defensie - Omgevingsvisie / MER Merwedekanaalzone'

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, wil ik hierbij mijn zorgen aan u kenbaar maken.

Visuele hinder – bezwaar tegen maximale bouwhoogten

Het ontwerpbestemmingsplan Defensierrein inclusief de bijlagen heb ik in acht genomen. Hierbij wil ik mijn zorgen uiten in relatie tot de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogten van 35, 50 en 70 meter. Ik ben woonachtig in de Dichterswijk, [REDACTED] Bij uw plannen ontbreekt een studie naar de visuele hinder voor woningen in de woonwijk aan de Veilinghaven/ Parkhaven, gelegen aan de overkant van het Merwedekanaal. Gezien de hoogte van de schoorstenen van de hulpwarmtecentrale van Eneco (geschat op 35 meter?) en de zichtbaarheid van deze schoorstenen vanaf mijn balkon en vanuit mijn appartement op de 2^{de} etage (woonlaag 3 van 4), ben ik zeer bezorgd dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogten van 35, 50 en 70 meter ertoe zullen leiden dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorgenomen gebouwen op het Defensierrein, zichtbaar zullen zijn vanuit mijn appartement. Dit zal leiden tot afname van het vrije uitzicht en insluiting van mijn woonomgeving en derhalve tot afname van mijn woongenot.

Ik verzoek u dringend een studie te verrichten naar de impact van deze bouwhoogten vanuit verschillende zichtpunten vanuit de woonwijk Parkhaven, waaronder vanuit mijn appartement, door middel van visualisaties van de in het bestemmingsplan voorziene situatie. Bij de plannen is wel een onderzoek naar slagschaduw verricht (bijlage 13 Bezonningsstudie Defensierrein), maar visuele hinder is niet inzichtelijk gemaakt.

Slagschaduw – bezwaar tegen maximale bouwhoogten

Uit bijlage 13 Bezonningsstudie Defensierrein komt naar voren dat bij lage zonnestand de voorziene bebouwing op het Defensierrein een flinke slagschaduw weergeeft op mijn woonomgeving. Ook dit zal leiden tot een afname van mijn woongenot. Tevens vanuit deze optiek heb ik bezwaar tegen de maximale bouwhoogten zoals opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

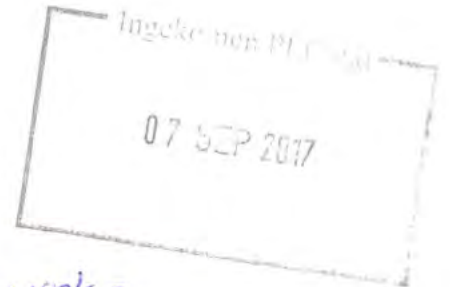
Hierbij verzoek ik u de maximale bouwhoogten van 35, 50 en 70 meter in het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen en tevens de door mij gevraagde studie naar visuele hinder te verrichten.

In afwachting van uw reactie, verblijft [REDACTED]
Met vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED]



De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
O.v.v. Zienwijze ontwerpbestemmingsplan
en ontwerp Besluiten Maatregelenzone,
drugebied, Defensie terrein



140700 #8221X0X#00#0000#



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Utrecht, 6 september 2017

Bezwaar

Bij deze maak ik bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaal-zone deelgebied 4, Defensierrein en wel t.a.v.:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: "In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog" (pag. 74), en t.a.v.
- Meer dan 4 *bouwlagen* in "Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen." (pag. 29)

Verzoek

Ik vraag Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

"Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog."

Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: "Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat."

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burens aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pag. 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten

De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op drie van de maatgevende momenten, dus het grootste deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Ik concludeer dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving zorgt voor een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Ik denk dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaantastbare situaties voorkomen.

Derhalve maak ik bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

Conflict met de omgeving

1. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is niet passend binnen deelgebied 4. Immers, dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt op de uiteinden begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC). Beide cultuurhistorische waarden dienen reeds als oriëntatiepunten. Een of meerdere hoogteaccenten van (maximaal) 35 meter maken dat deze oriëntatiepunten minder in het oog zullen springen. Hierdoor wordt er afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het Jongeriuscomplex en de monumentale schoorstenen.

2. Ik waardeer juist het groene karakter, dat deelgebied 4 gaat krijgen. Zo is in het bestemmingsplan een brede groenstrook voorzien aan de kanaalzijde. De bestaande bomen blijven gelukkig staan en er komt in deelgebied 4 extra groen. Open plekken aan de kanaalkant zorgen ervoor dat de woningen in het midden ook zicht houden op het kanaal en het groen. Uitstekend.

Als er vervolgens één of meer betonnen kolossen van maximaal 35 meter worden gebouwd zal het effect, dat al dat groen brengt, voor een belangrijk deel teniet gedaan worden. Beton zal dan met het groen om voorrang strijden, terwijl het juist de bedoeling moet zijn dat het groene karakter van de nieuwe wijk de boventoon voert. Met hoogteaccenten van maximaal 35 meter gaat dat niet lukken.

Verder heb ik op de informatieavond van 30 augustus 2017 begrepen dat er aan de zijde van het kanaal ruimten worden opengelaten om woningen in het midden van deelgebied 4 zicht te laten houden op het kanaal. Dat is op zich een sympathieke gedachte. In het licht daarvan bezien is het dan wel vreemd dat het uitzicht van de huidige bewoners aan de andere zijde van het kanaal belemmerd gaat worden door de hoogteaccenten. Ook die bewoners hebben graag een fatsoenlijk uitzicht, waarbij het groen de overhand moet hebben.

Met vriendelijke groet,





De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.A.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

07 SEP 2017

H14CC #8221X0X#00#0000#

07 SEP 2017

Utrecht, 3 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn'

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

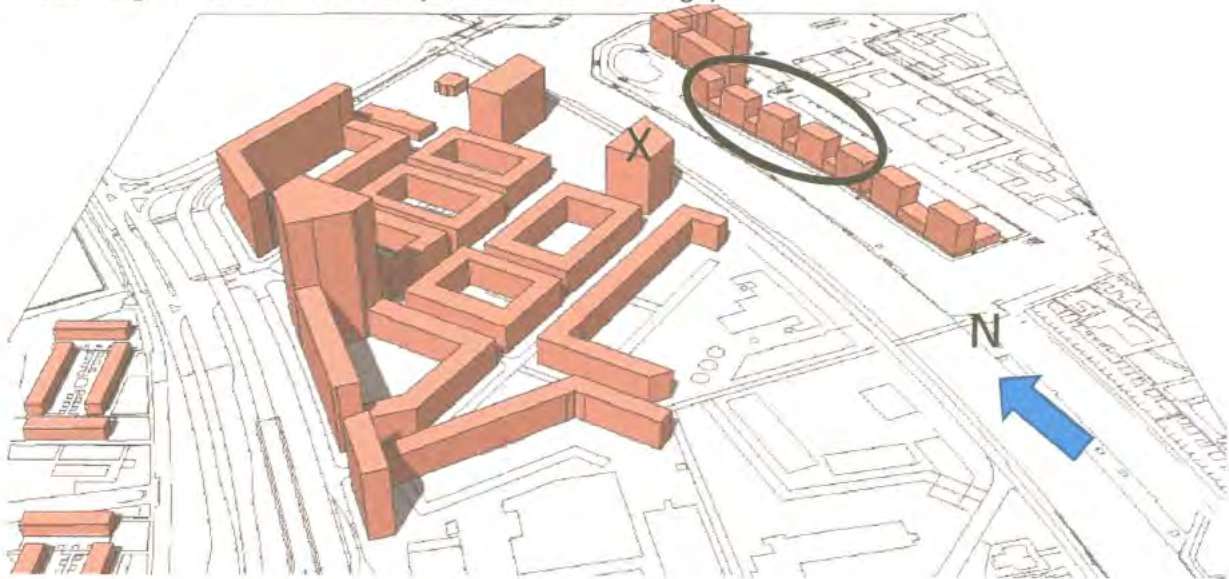
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

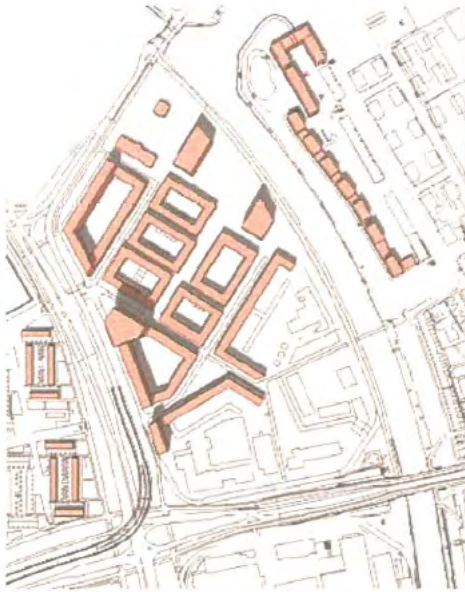
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00 Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



*Bron: Bestemmingsplan
Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 595*



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

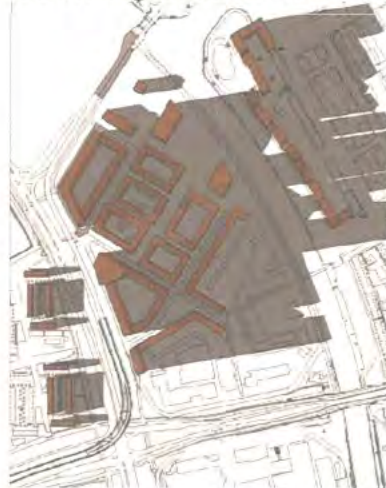


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan
 Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensieterrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan
 Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensieterrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan
 Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensieterrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00
 (na)



Bron: Bestemmingsplan
 Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensieterrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bezonningsonderzoek 22 december 18:00
 (na)





Bron: Bestemmingsplan
Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 600



Bron: Bestemmingsplan
Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogteaccent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwede-plantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogteaccent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accnten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);

- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge beleavings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

4. Duurzaam bouwen is levensloopbestendig bouwen

In mijn beleving heeft Utrecht, via een burgerraadpleging een aantal jaren geleden, zich expliciet uitgesproken voor een - groene, leefbare, laagbouw variant. (variant B)

Nu, een aantal jaren later, wordt er met geen woord meer verwezen naar deze burgerraadpleging terwijl over bouwtrajecten 10-tallen jaren heen gaan en de burgerraadpleging een duurzame keuze behoort te zijn. Ik heb het gevoel dat sluipenderwijs de variant B weer wordt verlaten en dat de raad niet bij de principiële keuze van de burgerraadpleging blijft. Waarom is de raad zo gecharmeerd op het bouwen in de hoogte als de meerderheid van de inwoners in een volksraadpleging aangeven dit niet wenselijk te vinden?

Uit eigen ervaring ben ik tot de conclusie gekomen dat de leefbaarheid bij 4 woonlagen (elkaar kennen, aanspreken, veelzijdige samenstelling) werkt. Het eenzijdig bouwen en de hoogte in stapelen van studio's (<70 m²) is geen leefbare duurzame omgeving creëren. Mijn idee is dat burgers duurzaam zouden moeten kunnen blijven wonen als ze in een volgende levensfase komen (bijvoorbeeld opgroeiende kinderen), dus zou u veel meer kunnen bouwen met 3 slaapkamers (100m²) in Utrecht in plaats van burgers dwingen te verhuizen naar randgemeenten zodra er gezinsuitbreiding plaatsvindt.

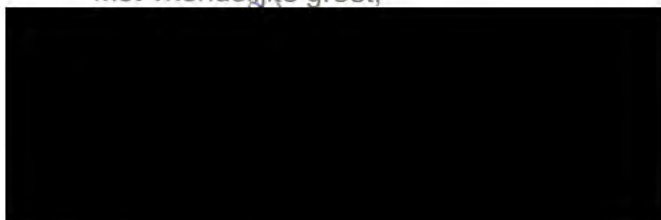
Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale.
4. Duurzaam bouwen is levensloopbestendig bouwen.

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



Zienwijze ontwerpbestemmingplan
Meerwede kanaalzone deelgebied 4
Defensie terrein



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



NX2PP #8221X0X#00#0000#

NX1PP #8221X0X#00#0000#

Utrecht, 5 september 2017

Aan:
De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burens aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

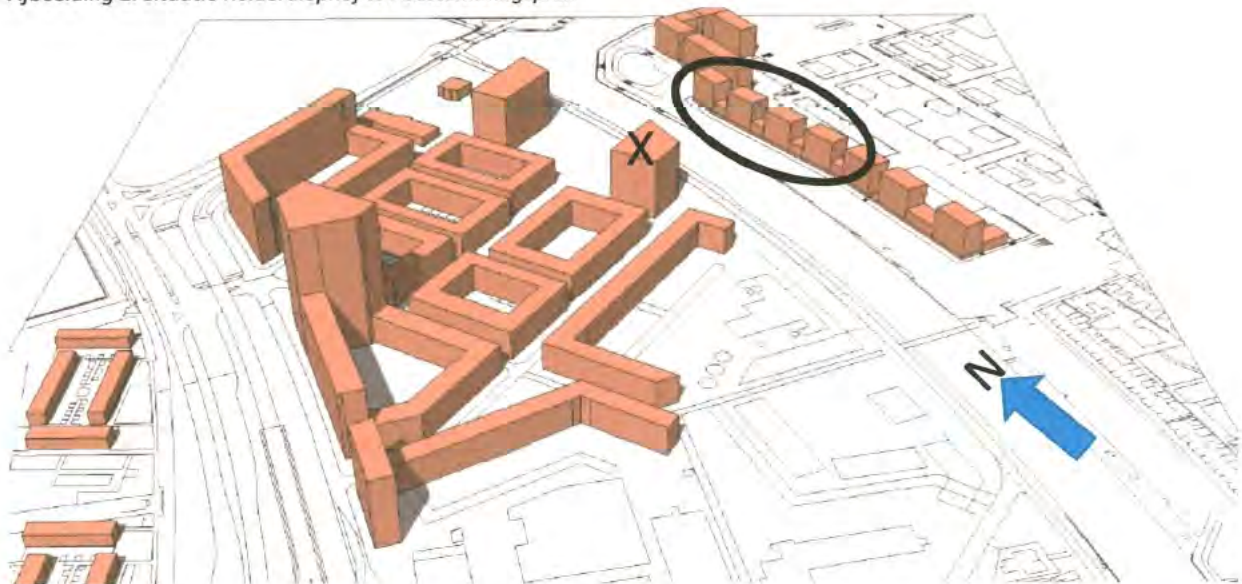
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



*Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595*

Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



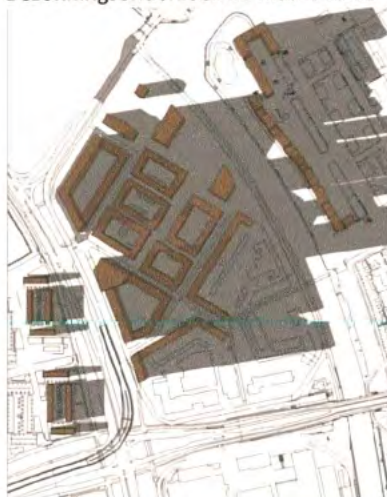
Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 594

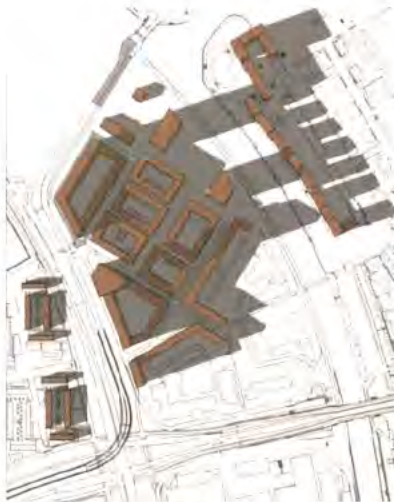
Bezonningsonderzoek 23 september 16:00

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)

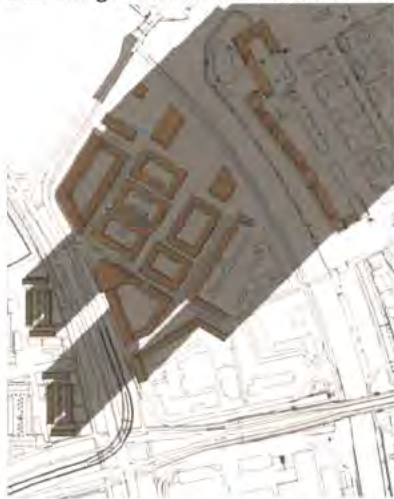


Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 598



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedepark het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt

aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burelen.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensie terrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensie terrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de

drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.’ (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,

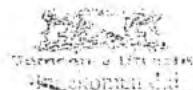




Ontvangstbewijs afgifte document – balie post stadskantoor

Korte beschrijving van het document:

Bezwaarschrift defensie terrein Europalaan



07 SEP 2017

Datum van inleveren (stempel)

Naam afdeling voor adressering

Gemeenteraad
ontwikkelingsorganisatie
Ruimte

Naam receptiemedewerker

J. vd Molen

Handtekening medewerker voor ontvangst

J. vd Molen

Handtekening persoon voor het inleveren (eventueel)

Ingekomen PLC d.d.

07 SEP 2017


Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.

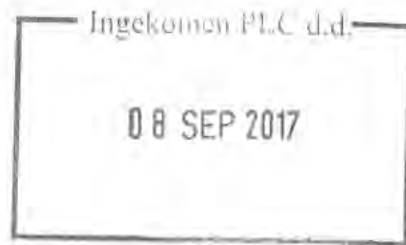
07 SEP 2017

De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
c.a.v. Omgevingsreclur
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Utrecht, 30 augustus 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

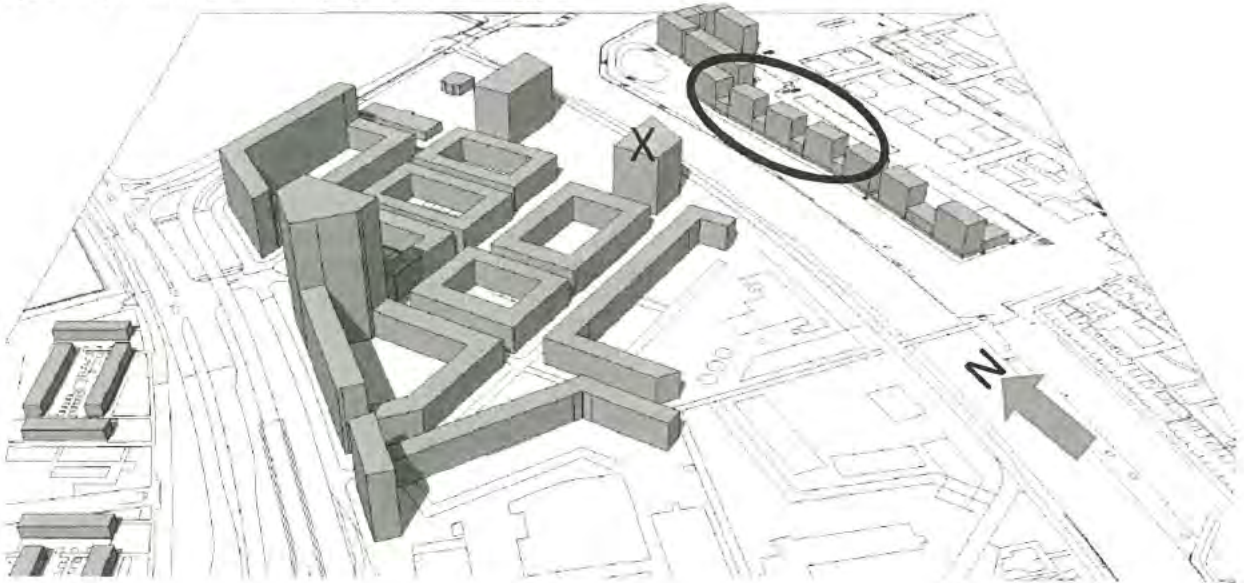
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



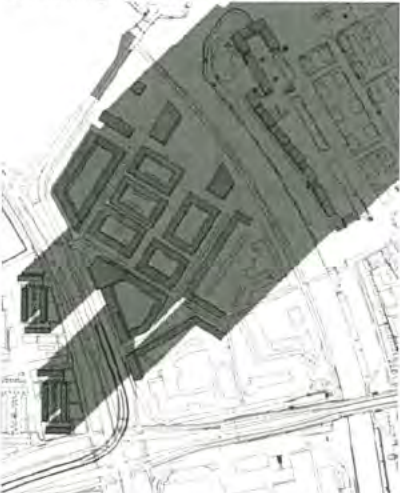
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedepark het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende-conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,





NEDERLAND

1



NEDERLAND

1

Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsreest
Postbus 16200

3500CE

Utrecht

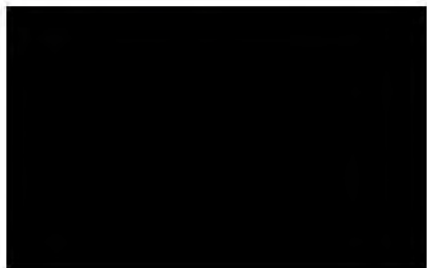
Ingekomen PLC d.d.

08 SEP 2017

11000

#83210000

11000



Utrecht, 6 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

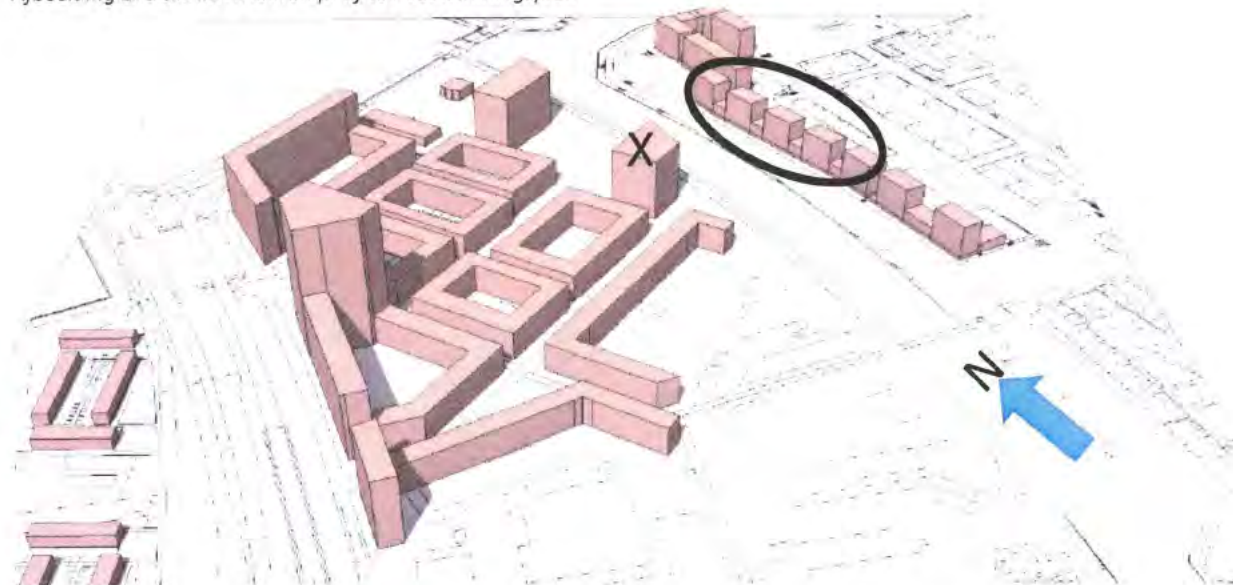
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



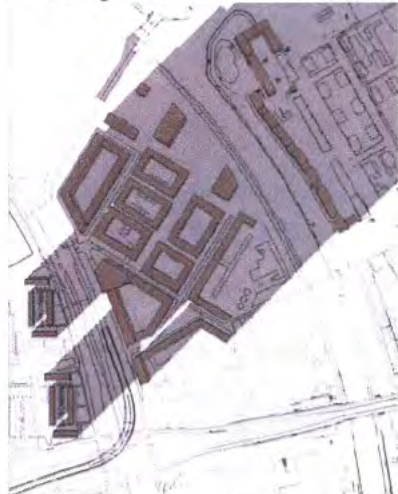
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebeleid getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burelen.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accents aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accents aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onnodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetting (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,





3500 CE 4720 ft

Postbus 16200

TAU omgevingswet 47

antio, kellingsorganisatie Ruimte

De gemeenteraad van Utrecht

#0000#00#x0x1228# 0011N



11

Utrecht, 7 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

11 SEP 2017

Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

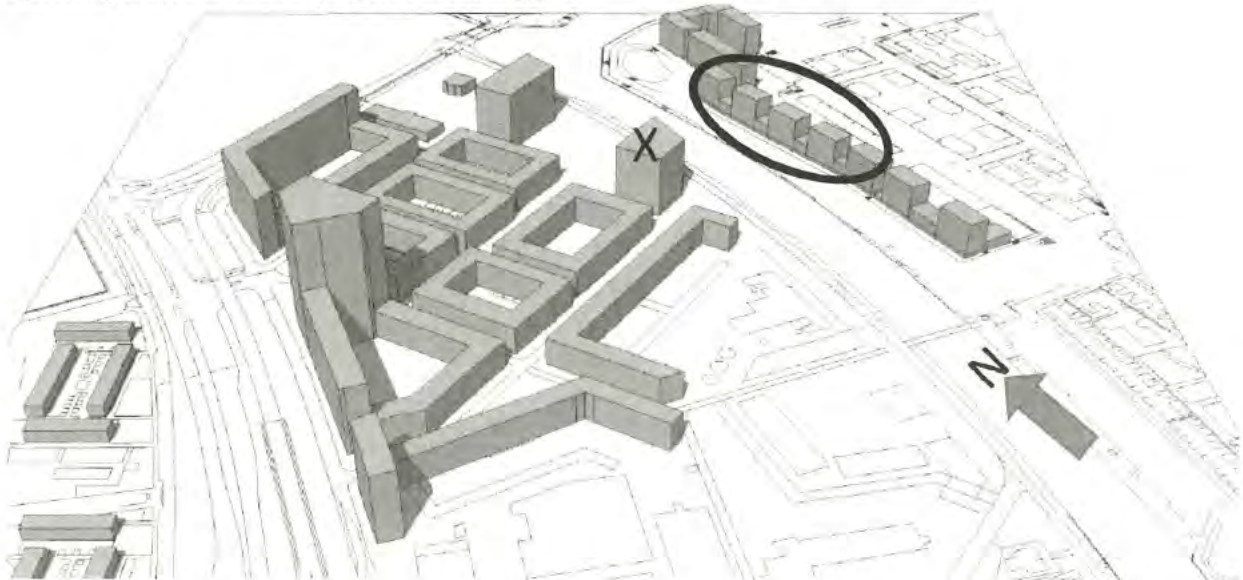
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur te getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedepark het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



Betreft

Zienswijze ontwerp-

bestemmingsplan en

ontwerp besluit

Ministerie van Landbouw

de Landbouw, Defensieterrain.

Ingekomen PLC d.d.

11 SEP 2017

De Gemeenteraad van Utrecht

Ontwikkelingsorganisatie Ruimte

T.a.v. Omgevingsrecht

Postbus 16200

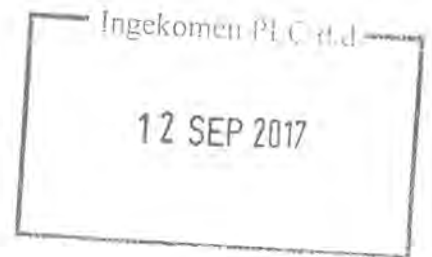
3500 CE Utrecht



H0900 #8221XDX#00#0000#



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Utrecht, 8 september 2017

Bezwaar

In vervolg op mijn reactie op het concept SPvE Defensierrein d.d. 13 juni 2016 en de reactie hierop van mevrouw C. Mesman, projectleider gemeente Utrecht, van 15 juni 2016 en het vervolgens per diezelfde datum doorsturen van mijn mail aan de gemeenteraad van Utrecht, , maak ik bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaal-zone deelgebied 4, Defensierrein en wel t.a.v.:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: "In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog" (pag. 74¹), en t.a.v.
- Meer dan 4 *bouwlagen* in "Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen." (pag. 29)

Verzoek

Ik vraag Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

"Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog."

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: "Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat."

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burens aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pag. 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

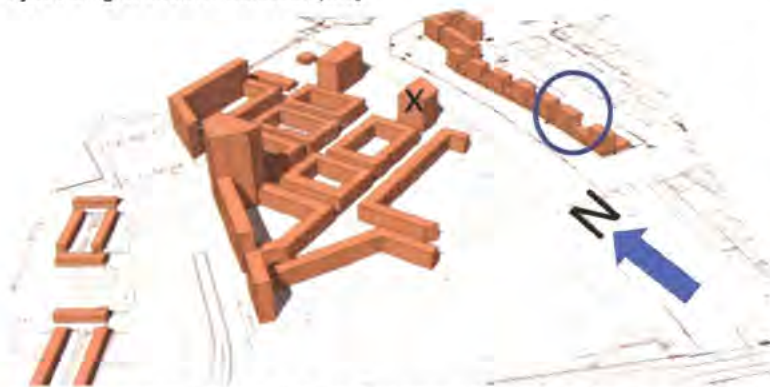
- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten

De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op drie van de maatgevende momenten, dus het grootste deel van het jaar, ligt het appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

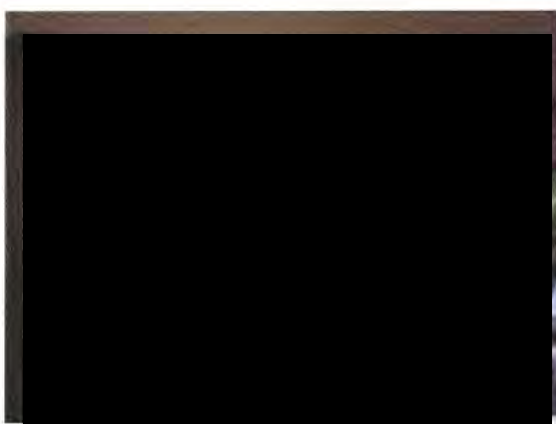
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof



Ik woon in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afb. 1) en ik heb mijn huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Uit de verbeelding hiernaast is te begrijpen dat de gevel van mijn huis

op het westen ligt en dat de bezonning van mijn huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot (afhankelijk van het seizoen) zonsondergang is.



Afbeelding 2. Huidige avondzon in mijn woning

Ik ben met de huidige situatie zeer tevreden en geniet van de zonnige woonkamer en de voldoende bezonning op het balkon (afb. 2).

De verbeeldingen in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat het appartementengebouw vol in de zon ligt (afb.3). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot circa zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 4.

Afbeelding 3. Bezonningsonderzoek 12.00 uur



Afbeelding 4. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

Afbeelding 5. Hoogte-accenten tot 35 meter



In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover mij aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afb.1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in mijn woning meestentijds vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat

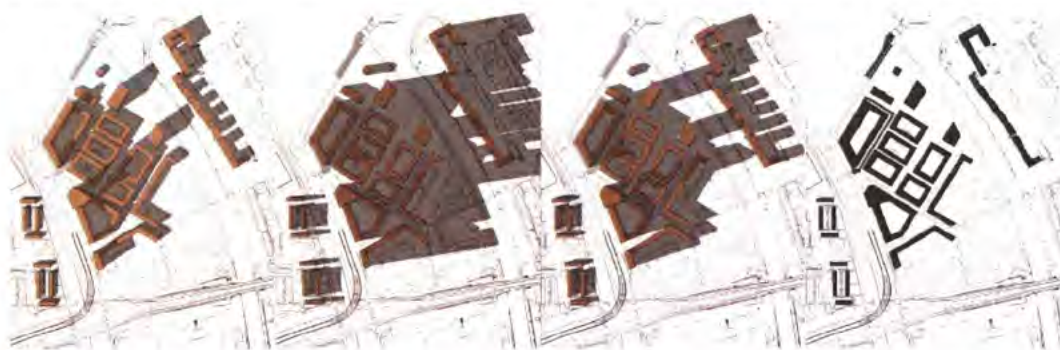
ik drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvang.

Afbeelding 6. Bezonningsonderzoek

21 maart 16.00 uur

21 maart 18.00 uur

23 september 16.00 uur 23 september 18.00 uur (n.a.)



22 december 16.00 uur

22 december 18.00 uur (n.a.)



Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de tekeningen (afb. 6) is te concluderen dat naast 22 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur in de schaduw liggen.

Ik concludeer dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving zorgt voor een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Ik denk dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het mij van inconsistent gemeentebestuur dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: "Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen²." Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in mijn ogen zeker ook voor de burens.

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van "4 tot 8 bouwlagen" (pag. 29) en elders van "maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg." (pag 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

Derhalve maak ik bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover mijn woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: "Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt."

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van dit gebied) genoemd. Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Afbeelding 7. 'Silo-gebouw'



Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is.

Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt op de uiteinden begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC). Beide cultuurhistorische waarden dienen reeds als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de Hoogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend mijns inziens overbodig, omdat er reeds oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuurhistorisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen (citaten met tussen haakjes de pagina's):

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde (102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt (37);

- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde (41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal (38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water (21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn (13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit (16);
- bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren (18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd (21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (37).

Kortom, “er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (21)”.

Afbeelding 8. Zichtlijn Jongerius – Schoorstenen



Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 “Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan”, wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: “Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.” (pag. 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen doet mijns inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog³. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende

³ Bron: mail projectmanagementbureau Wonen aan het merwedekanaal d.d. 15 juni 2016.

referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn mijns inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking
2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg
3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Maak ik bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,





De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

H14CC #8221X0X#00#0000#

Utrecht, 28 augustus 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

12 SEP 2017

Betreft: Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

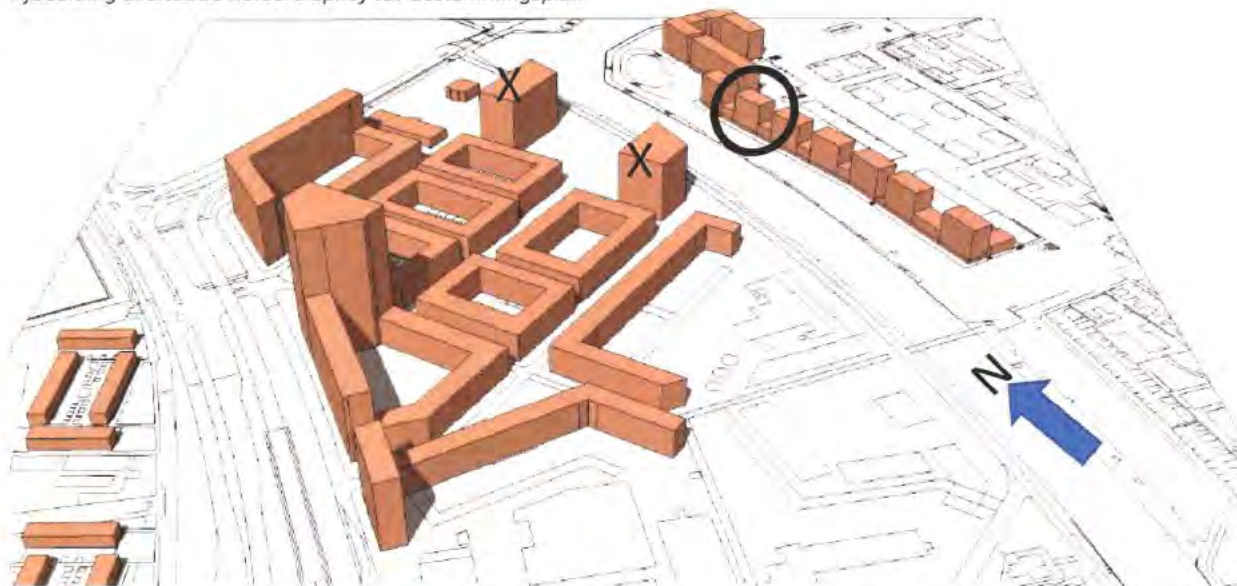
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

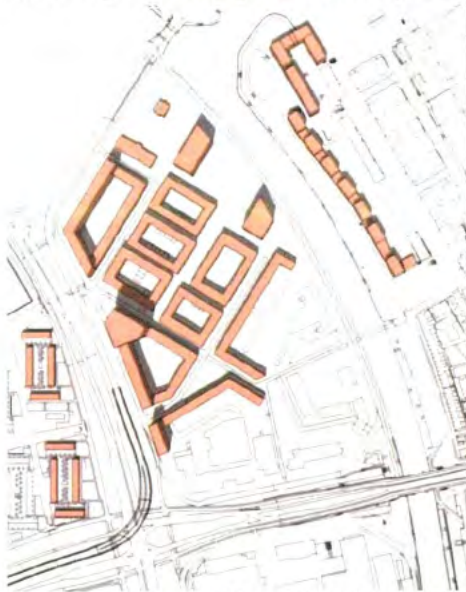
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



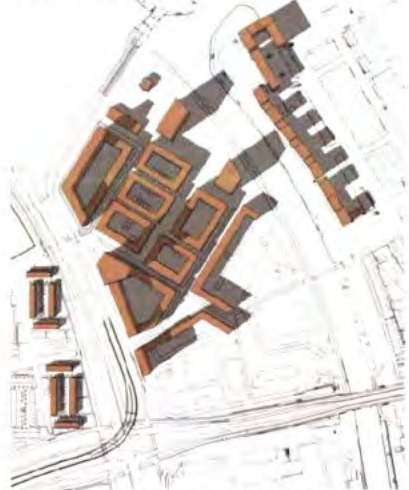
Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name deze hoogte-accenten (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X-en) zullen het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

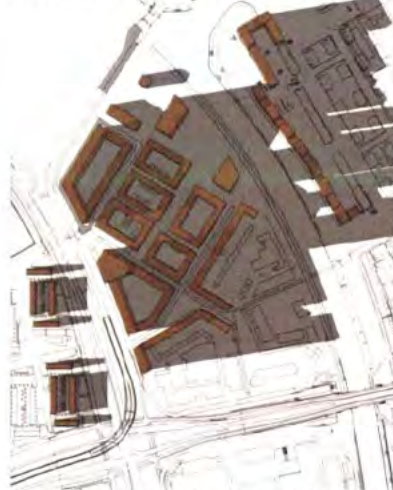


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



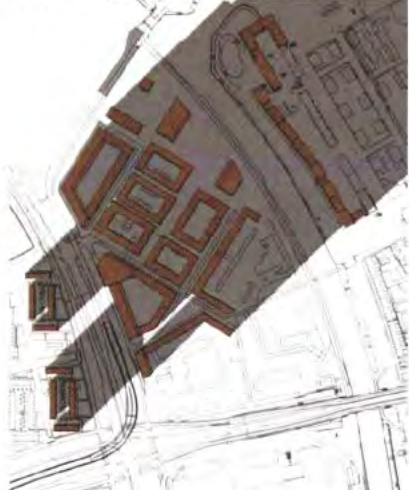
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accenten aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,





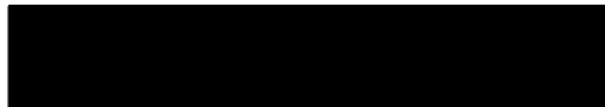
DE GEMEENTERAAD VAN UTRECHT
ONTWIKKELORGANISATIE RUIMTE
T.A.V. OMGEVINGSRECHT
Postbus 16200

3500 CE UTRECHT

Ingekomen PLC d.d.
12 SEP 2017

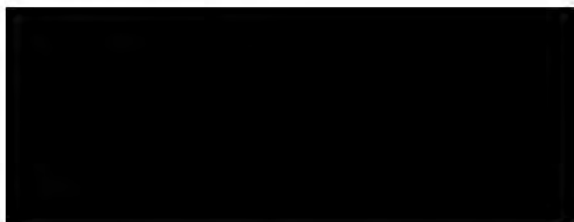
H14CC #8221XOX#00#0000#





Utrecht, 8 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van
- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

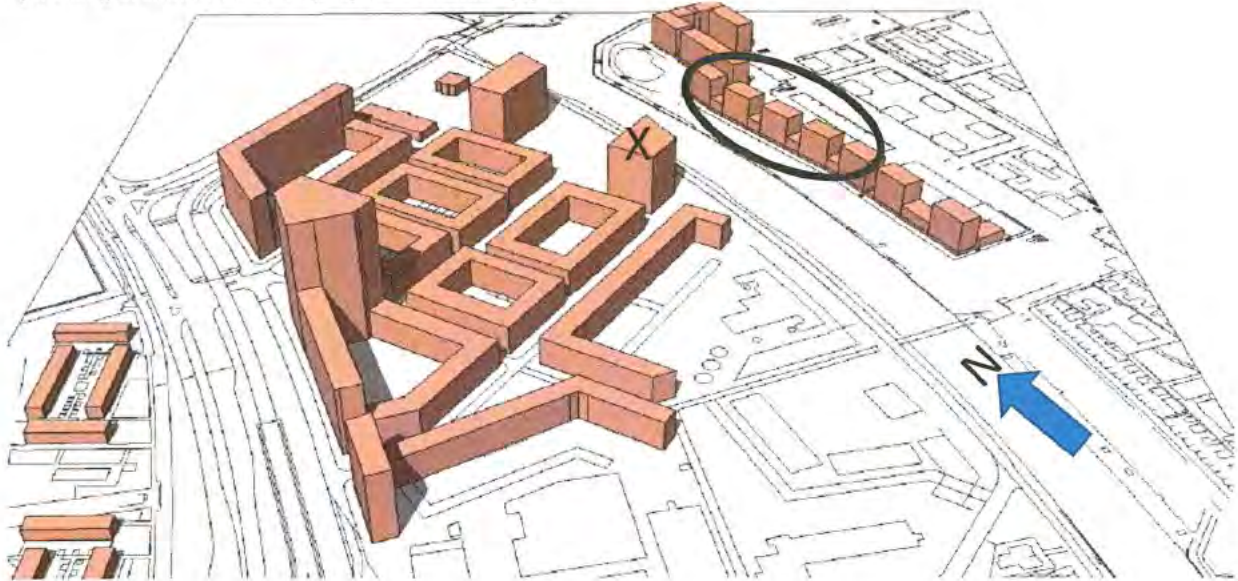
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

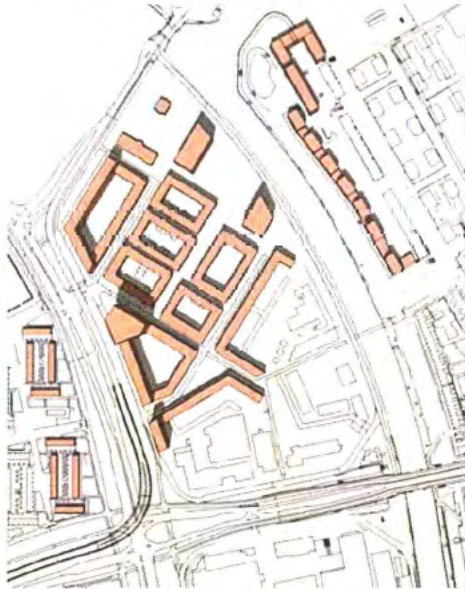
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



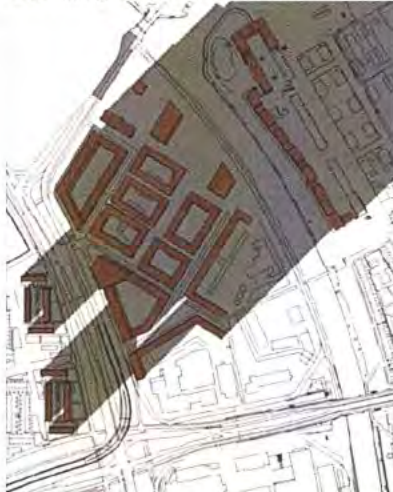
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



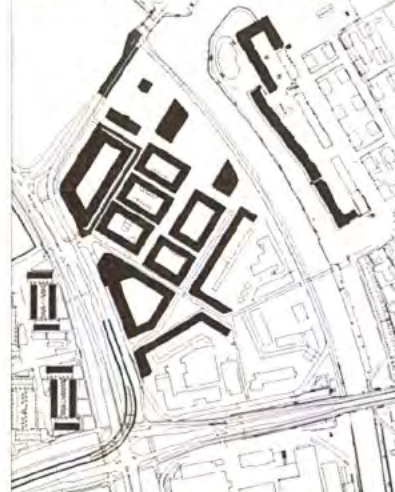
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedepark het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accents aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accents aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetting (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

⇒ Zien wij te ontwerpbestemmingsplan en
ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4. Defensie terrein

Utrecht, 28 augustus 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

12 SEP 2017

Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Ik maak bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wil ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),*

en ten aanzien van

- *Meer dan 4 bouwlagen in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)*

Verzoek

Ik vraag Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen sprake is van een aantasting van het leefklimaat.*'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

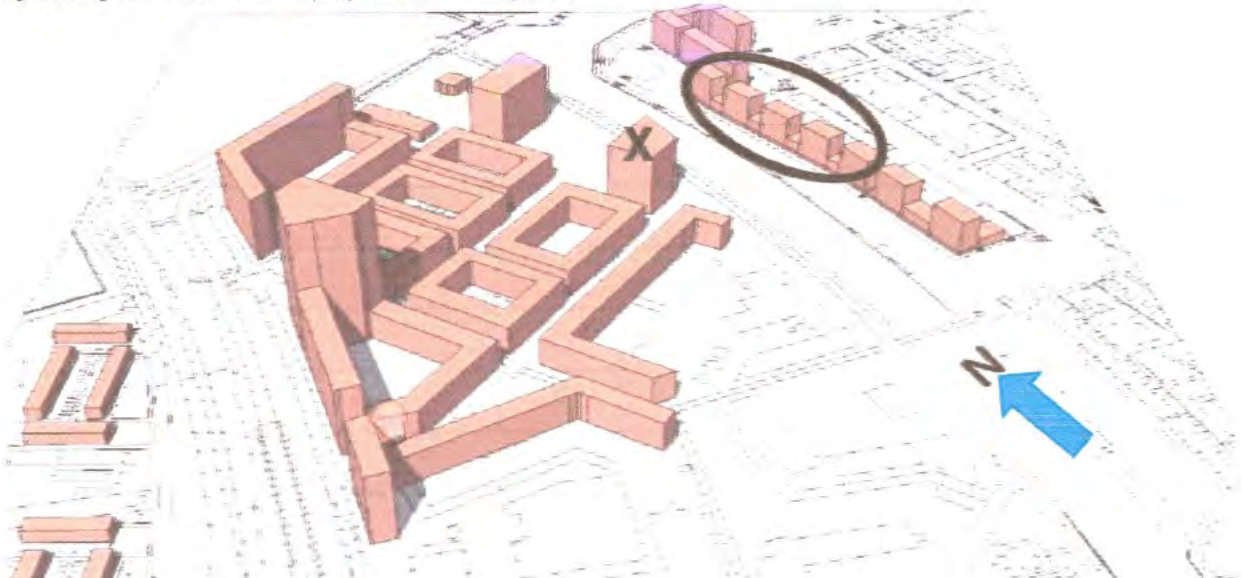
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Ik woon in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en ik heb mijn huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van mijn appartement op het westen ligt en dat de bezonning van mijn huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat ik drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvang.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensiestreken pagina 5394

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensiestreken pagina 5394

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensiestreken pagina 528



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensiestreken pagina 528

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensiestreken pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensiestreken pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Ik concludeer dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Ik denk dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het mij van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedekanaal het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt

aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in mijn ogen zeker ook voor de burelen.

Derhalve maak ik bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover mijn woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

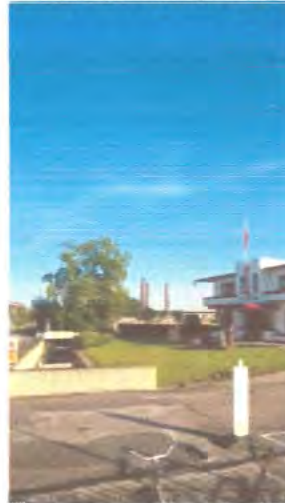
2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). *Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.*

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een gemiddelde bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- *Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);*
- *Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);*
- *Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);*
- *De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);*
- *Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);*
- *Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);*
- *De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);*
- *...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);*
- *vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);*
- *Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);*
- *In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);*
- *De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).*

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de

drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

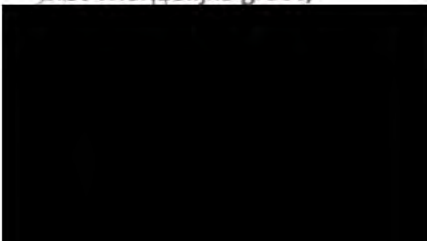
Conclusie

Op grond van de overwegingen:

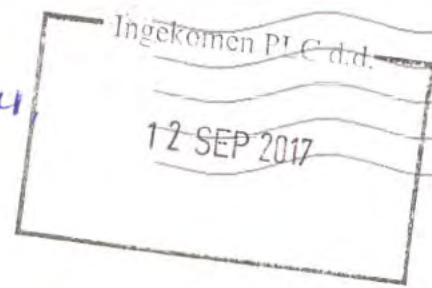
1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maak ik bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover mijn woning.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze ontwerpkestemming
en ontwerp besluiten
Merwede kanaal zone deelgebied 4
Defensie terrein



Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

N14CC #8221%0%#00#0000#

13 SEP 2017

AANTEKENEN

Aan de raad van de gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Utrecht, 12 september 2017

Geachte dames en heren,

Bij deze en derhalve tijdig, brengen wij onze zienswijze naar voren met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein", zoals dat vanaf 4 augustus 2017 ter inzage ligt.

Wij zijn eigenaar en bewoner van de woning [REDACTED] Onze zienswijze komt neer op het volgende:

1. Afwijking van Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE)
Het aantal woningen is zonder nadere motivering verhoogd naar 600 (was 450 tot 500). Het aantal eengezinswoningen is gewijzigd van 250 naar 200. Dit zijn substantiële wijzigingen waardoor de inspraakprocedure inzake het SPVE een schijnexercitie is geworden. In onze optiek is hierdoor geen sprake geweest van een zorgvuldige voorbereiding en zijn de wijzigingen onvoldoende gemotiveerd.
2. Globale bestemming
Het gebied ter plaatse van onze woning heeft de globale bestemming "Woongebied". In de voorschriften is alleen het aantal woningen en de maximum bouwhoogte vastgelegd.

In paragraaf 3.1 van de toelichting (laatste alinea) staat vermeld dat onze woning moet worden verworven en gesloopt. Op basis van het huidige plan kan deze conclusie echter niet worden getrokken. Op grond van het huidige plan kan onze woning ook gehandhaafd blijven. Wij hebben grote bezwaren tegen het feit dat het bestemmingsplan ons geen enkele rechtszekerheid biedt.

In artikel 6.3. van de voorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

In de toelichting staat echter in paragraaf 7.3.1. het volgende vermeld:

Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Wanneer het vooraf duidelijk is dat het gebied aanleiding geeft om nadere eisen te stellen, dan is de keuze voor een bevoegdheid om nadere eisen te stellen niet te volgen. Het lijkt ons noodzakelijk dat de nadere eisen op de plankaart en in de voorschriften worden uitgewerkt.

3. Inpassing van huidige woning dan wel inpassing van kavel voor vervangende huisvesting
Graag zouden wij zien dat onze woning wordt ingepast dan wel dat er binnen het plangebied een bouw-kavel wordt opgenomen waar wij een vervangende woning kunnen terugbouwen. De noodzaak om binnen het plangebied een vervangende kavel te realiseren is groot omdat het op dit moment volstrekt onmogelijk is om aan de rand van het centrum een vergelijkbare woning terug te kopen.
4. Handhaving kantorencomplex Mitros
Het is niet duidelijk waarom het kantorencomplex van Mitros wel wordt gehandhaafd en onze woning moet wijken voor andere woningen. Naar onze mening is hier sprake van een combinatie van willekeur en eigendomsplanologie. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening lijkt het ons dat er een integraal plan moet worden opgesteld waarin ook het kantorencomplex van Mitros wordt betrokken. Wanneer het Mitros complex wordt gehandhaafd, zien wij niet de noodzaak dat onze woning dient te verdwijnen.
5. Economische uitvoerbaarheid
De economische uitvoerbaarheid is zeer beknopt omschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting. In de toelichting wordt echter uitsluitend ingegaan op de grondexploitatie. In het SPVE staat echter vermeld dat het defensie-terrein wordt ontwikkeld door BPD/ASR op grond van een bouwclaimovereenkomst uit 1998. Het feit dat de gemeente een kosten-dekkende grondexploitatie heeft, betekent nog niet dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Het is niet duidelijk of BPD/ASR in staat zijn om de plannen uit te voeren.

Bovendien kunnen wij niet beoordelen of wij eventueel zelf ons perceel kunnen ontwikkelen. Hiervoor is allereerst een verder uitgewerkt plan noodzakelijk maar is het ook noodzakelijk dat er een exploitatieplan wordt opgesteld. Aangezien er geen exploitatieplan is opgesteld, biedt het bestemmingsplan voor ons onvoldoende rechtszekerheid.

Wij verzoeken u om, gelet op onze zienswijze niet over te gaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat onze woning wordt ingepast op een locatie te bestemmen die bedoeld is voor 'verplaatsing' van onze woning. Tevens verzoeken wij u om alsnog een exploitatieplan op te stellen.

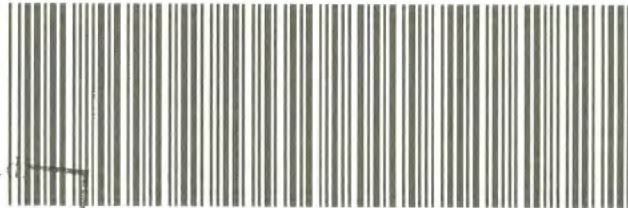
Hoogachtend,



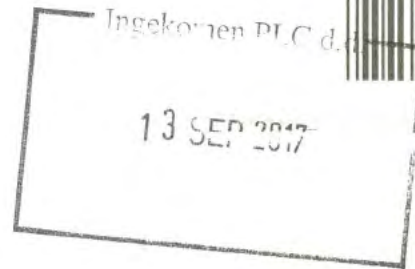
Aangetekende Brief

D-A-1

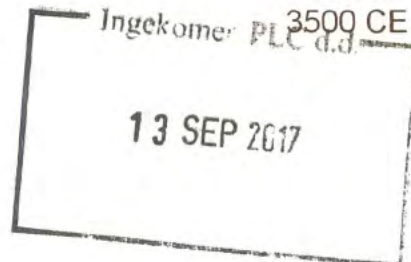
0-2kg

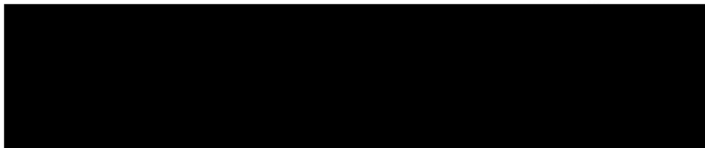


3SRPPB2497907



Aan de raad van de gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

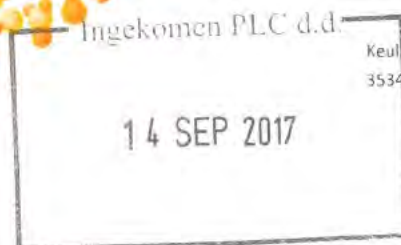






Eneco
Warmteproductie
Utrecht B.V.

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Datum: 13 september 2017

Uw klantnummer: -

Kopie aan: -

Uw kenmerk: Merwedekanaal, gebied 4, defensierrein

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten
Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Behandeld door: [REDACTED]

Doorkiesnummer: [REDACTED]

E-mail: R [REDACTED]

Ons kenmerk: HWCKE/20170913/RDU

Geachte Ontvanger,

Inleiding

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan *Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein*. Het plan maakt onder andere de realisatie van 600 woningen mogelijk in de nabijheid van de hulpwarmtekrachtcentrale (HWC) van Eneco aan de Kanaalweg. De gronden van de HWC maken zelf ook onderdeel uit van het plangebied.

In een eerdere fase hebben wij reeds van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een inspraakreactie te geven. In deze reactie hebben wij diverse tekortkomingen kenbaar gemaakt, die er toe leiden dat de belangen van Eneco geschaad worden bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Helaas moeten wij thans constateren dat onze inspraakreactie niet of niet voldoende heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

In voorliggend schrijven gaan wij nader in op deze aspecten. Wij verzoeken u onze kanttekeningen bij de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken. Wij benadrukken hierbij dat wij niet principieel tegen woningbouw op deze locatie zijn, maar dat thans de belangen van Eneco onvoldoende beschermd worden, waardoor de bedrijfsvoering geschaad kan worden. Dit is voor ons uiteraard niet acceptabel.

Wij blijven hierover graag met u in gesprek teneinde tot een passende oplossing te komen.



A.) Onvoldoende duidelijk of bestaande activiteiten van Eneco op deze locatie binnen de planperiode wel beëindigd worden – wegbestemmen te voorbarig

De huidige bedrijfsvoering van Eneco ter plaatse in de vorm van de bestaande HWC is bedrijfsactiviteit van milieucategorie 5.1 conform de VNG-systematiek van Bedrijven en Milieuzonering (categorie "Elektriciteitsproductiebedrijf, oliegestookt, met een thermisch vermogen > 75 MWth). Bovendien is sprake van een geluidzoneringsplichtige inrichting in het kader van de Wet geluidhinder.

Het ontwerpbestemmingsplan kent aan de gronden van de HWC niet langer deze hoge milieucategorie toe en in de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan. In feite worden de bestaande activiteiten van Eneco ter plaatse dus wegbestemd. In de toelichting wordt hierover het volgende aangegeven:

"Gemeente en Eneco zijn in gesprek enerzijds de belemmeringen voor het plan weg te nemen en anderzijds de bedrijfsvoering van Eneco niet te beperken. Gekozen is voor de aanleg van een ontbrekend deel in het netwerk van de stadsverwarming waardoor een ringleiding ontstaat. Hierdoor kan op een andere plek in plaats van aan de Kanaalweg het benodigde vermogen worden opgewekt. Wanneer het vervangend vermogen is gerealiseerd, vervalt de functie van de hulpwarmtecentrale aan de Kanaalweg. De geplande biomassa op Lage Weide is de eerste stap om duurzaam vervangend vermogen te realiseren. De locatie aan de Kanaalweg zal op termijn alleen worden ingezet als warmte overdracht station (WOS); aanleiding om de toegelaten bedrijfscategorie voor het perceel aan te passen (maximaal categorie B). Ook de aanwezige pijpleidingen worden ondergronds gebracht dan wel verplaatst. Hiermee vervalt de belemmering voor een deel van de ontwikkeling van het Defensieterrein."

Eneco stelt zich op het standpunt dat de planvorming rondom de uitplaatsing van activiteiten nog niet voldoende concreet is om tot wegbestemmen over te gaan. Uitgangspunt van "goede ruimtelijke ordening" is immers dat ontwikkelingen met redelijke zekerheid binnen de planhorizon van 10 jaar plaats zullen vinden meegenomen worden, terwijl die redelijke zekerheid ontbreekt.

Voor wat betreft de opmerkingen over de toekomstige activiteiten en het ondergronds brengen van pijpleidingen wordt verwezen naar onderdeel B en C van deze zienswijze.

N.B. Onder het overgangsrecht blijven -kortgezegd- de thans toegestane bedrijfsactiviteiten mogelijk, mits het gebruik van het terrein niet voor een periode van 1 jaar onderbroken wordt. De HWC van Eneco is over het algemeen gedurende enkele dagen per jaar (volledig) in bedrijf, in geval van grote warmtevraag. Het is zelfs mogelijk dat gedurende 1 jaar geen sprake is van volledig bedrijf van één of meerdere ketels. Eneco vraagt zich nadrukkelijk af in hoe verre dit gevolgen heeft in de zin van het overgangsrecht en vraagt de gemeente Utrecht hierover duidelijkheid te verschaffen.

B.) De toekomstige activiteiten van Eneco op de locatie passen niet in de bestemmingsomschrijving/milieucategorie die aan de gronden toegekend worden

Indien de huidige activiteiten van Eneco binnen de planperiode wel beëindigd worden, zullen niet alle bedrijfsactiviteiten ter plaatse stoppen. Uiteraard dient de opgenomen bedrijfsbestemming passend te zijn voor de toekomstige bedrijfsactiviteiten.

De activiteiten zullen ten minste bestaan uit een warmteoverdrachtstation (wos) met bijbehorende installaties zoals circulatiepompen. Hoewel deze bedrijfsactiviteit niet specifiek benoemd is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, kan aansluiting gezocht worden bij de min of meer vergelijkbare activiteit

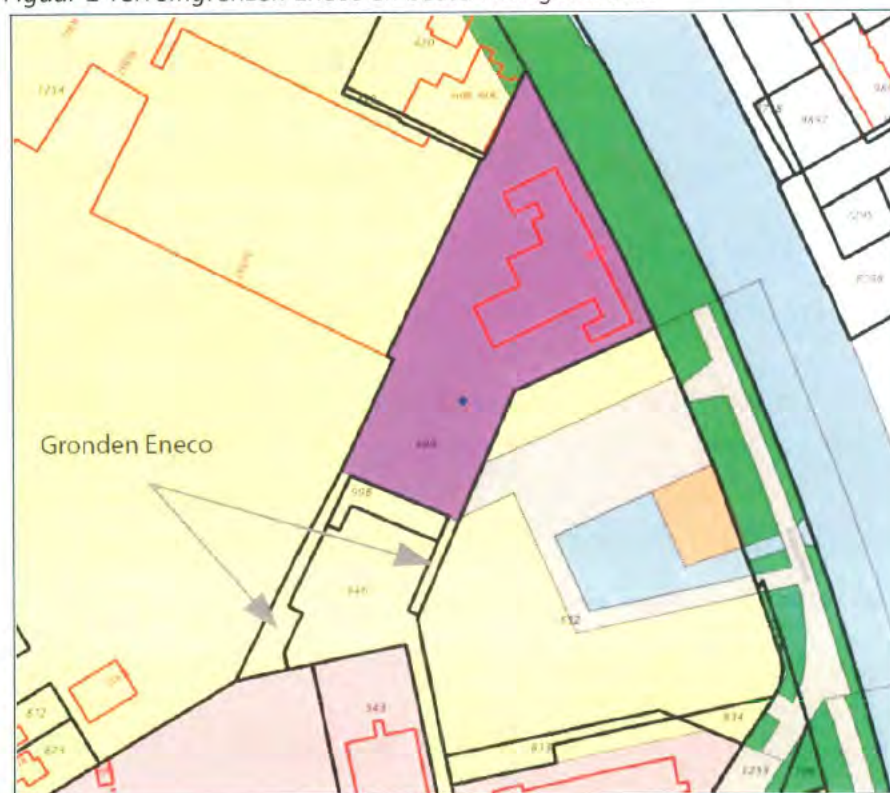
“Waterdistributiebedrijven met pompvermogen tussen 1 en 15 MW”. Deze activiteit is gecategoriseerd als activiteit van milieucategorie 3.2.

Het ontwerpbestemmingsplan staat slechts bedrijvigheid toe tot en met categorie B2 zoals omschreven in de “Lijst van Bedrijven functiemenging”. Uit een nadere analyse van deze lijst blijkt dat uitsluitend bedrijvigheid met een milieucategorie tot en met 3.1 is toegestaan. Hiermee worden de toekomstige activiteiten van Eneco ter plaatse dus in feite niet toegestaan, hetgeen uiteraard onwenselijk is en in strijd met de beginselen van goede ruimtelijke ordening.

C.) Een deel van de gronden van Eneco wordt bestemd als woongebied

Het ontwerpbestemmingsplan kent aan een deel van de gronden van Eneco de bestemming woongebied toe. In figuur 1 zijn de terreingrenzen van Eneco weergegeven met daarop geprojecteerd de beoogde bestemmingen.

Figuur 1 Terreingrenzen Eneco en bestemmingsvlakken.





In de figuur is te zien dat aan een deel van de gronden van Eneco de bestemming Woongebied toegekend is (met dubbelbestemming Leiding). Ter plaatse liggen bovengrondse leidingen, die in de toekomst daar ook blijven liggen en onderdeel uit maken van de inrichting. Eneco herkent zich niet in de in de toelichting bij het bestemmingsplan geschilderde situatie dat de leidingen op die locatie ondergronds worden gebracht, in die zin dat hierover geen voldoende concrete afspraken zijn gemaakt met de gemeente.

Eneco is het niet eens met het zonder afdoende overleg anders bestemmen van haar gronden dan ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. Naar de mening van Eneco dienen deze gronden de bestemming Bedrijf te hebben, omdat evident is dat de leidingen ter plaatse onderdeel uit (blijven) maken van de inrichting en woningbouw aldaar (dan) niet mogelijk is.

Bovendien betreft de bestaande inrichting een zoneringsplichtige inrichting, die conform de Wet geluidhinder in zijn geheel op een gezoneerd industrieterrein dient te liggen. Door een deel van het bedrijf te bestemmen als Woongebied en daarmee te onttrekken aan het gezoneerde industrieterrein, ontstaat strijd met de Wet geluidhinder.

D.) De weg naar Eneco wordt bestemd als Groen, zonder passende bestemmingsomschrijving gebruik als ontsluitingsweg voor Eneco

Het terrein van Eneco wordt ontsloten via de Kanaalweg. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de Kanaalweg en omliggende gronden als Groen bestemd. Binnen deze bestemming is conform de bestemmingsregels het volgende gebruik toegestaan:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ondergronds;
- f. paden;
- g. water, waterbeheer en waterberging;
- h. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- i. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

Zoals bovenstaand reeds is aangegeven zal Eneco nu en in de toekomst ter plaatse een bedrijf uitoefenen. Hierbij is het uiteraard essentieel dat het bedrijf ook bereikbaar is voor personeel, bezoekers en zwaar transport. Dit wordt ook onderkend in de toelichting op het bestemmingsplan: "De hulpwarmtecentrale zal - zolang deze nog in functie is - ten alle tijden bereikbaar moeten blijven voor groot transport."

De beoogde bestemmingsregeling lijkt evenwel geen ruimte meer te bieden voor dit gebruik van de Kanaalweg en daarmee de ontsluiting van Eneco onmogelijk te maken. Mocht de gemeente van mening zijn dat de functie van "onderhoudspad" een goede ontsluiting van Eneco mogelijk maakt, dan wordt verzocht om het begrip onderhoudspad nader te definiëren in het bestemmingsplan.



Ten behoeve van horeca aan de Kanaalweg wordt in de regels het volgende opgenomen:

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van de gronden (groenzone aan kanaal) direct grenzend aan de bestemming horeca ten behoeve van verkeer van de aangrenzende bestemming Horeca.

Eneco kan zich voorstellen dat deze regel wordt uitgebreid met een bepaling inzake de HWC.

E.) Milieubelasting naar de omgeving onvoldoende onderzocht

De HWC kent een belangrijke rol in de warmtevoorziening van de stad Utrecht. Hiertoe worden enkele keren per jaar de oliegestookte ketels ingeschakeld, teneinde voldoende warmte te leveren. Deze inzet van ketels leidt gedurende een beperkt aantal uren per jaar tot een uitstoot van luchtverontreinigende stoffen naar de omgeving.

Nu beoogd wordt om woningbouw in de directe nabijheid van de HWC te realiseren, dient naar de mening van Eneco onderbouwd te worden of sprake is van een verenigbare combinatie van functies in relatie tot de geur- en luchtkwaliteitsaspecten. Verwacht mag immers worden dat toekomstige bewoners in enige mate overlast zullen ervaren bij het opstarten van deze ketels. In het bestemmingsplan ontbreekt een dergelijk onderbouwing.

F.) Geluideisen nieuwbouw onvoldoende duidelijk geformuleerd

De regels van het bestemmingsplan beogen -in combinatie met een hogere waarden besluit- de combinatie van functies in het plangebied goed te borgen voor wat betreft het aspect geluid.

Eneco onderschrijft het belang van een goede borging van de geluidaspecten en onderschrijft in dat kader ook de meerwaarde van de opgenomen milieuzone in verband met laagfrequent geluid. In het belang van juridisch houdbare regels stelt Eneco wel voor om artikel 13.3 duidelijker te formuleren en de concrete bron of bronnen te benoemen.

Bovendien is bij het vaststellen van de milieuzone (beperkingengebied) uitgegaan van een laag ambitieniveau: uitgegaan is van streefwaarden ten aanzien van laagfrequent geluid op basis van de Vercammen-curve. In voorliggende situatie (nieuwbouw) ligt het voor de hand uit te gaan van strengere waarden, teneinde nieuwe bewoners meer bescherming te bieden tegen geluidhinder. De belemmeringscontour zal dan op grotere afstand van de huidige HWC komen te liggen en daarmee zal het gebied waarop niet gebouwd mag worden groter zijn.

Opgemerkt wordt voorts nog dat de gemeente Utrecht vanuit de ambitie voor gezonde verstedelijking streeft naar hogere waarden die minimaal 5 dB onder de maximale ontheffingswaarde liggen. In voorliggende situatie worden echter hogere waarden verleend van 55 dB(A), derhalve de maximale ontheffingswaarde. Een overweging over de ambities voor gezonde verstedelijking ontbreekt.

Tot slot

Graag zien wij dat onze zienswijze betrokken wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, teneinde de ongehinderde bedrijfsvoering van Eneco op deze locatie voor de toekomst zeker te stellen en milieuhinder bij omwonenden te voorkomen.

Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijze in een later stadium verder aan te vullen.



Uiteraard gaan wij graag het gesprek met u aan om in goed overleg tot de benodigde aanpassingen te komen.

Ik vertrouw erop u voldoende geïnformeerd te hebben. Voor vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende of de heer Düking.

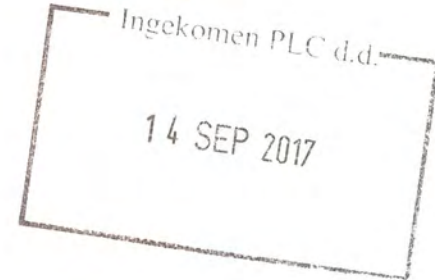
Met vriendelijke groet,



Harold Koekkoek
Manager Eneco Warmteproductie Utrecht B.V.



Port Bet
Port P
Pays-



ALS WVA 012 03108

H14CC #8221XOX#00#0000#



Utrecht, 5 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

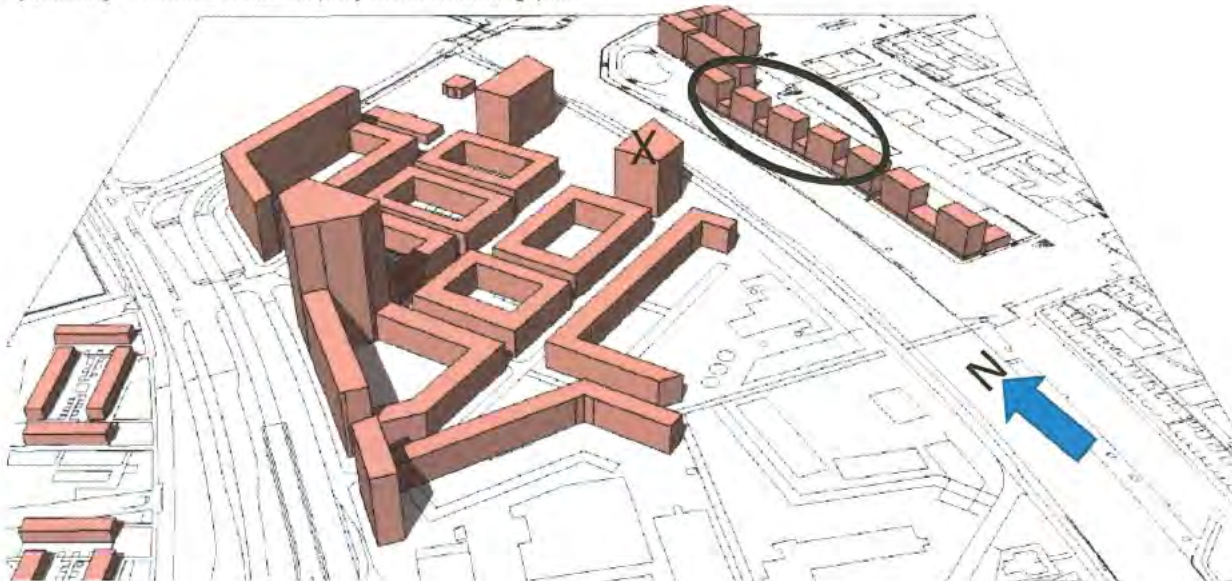
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 595

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter

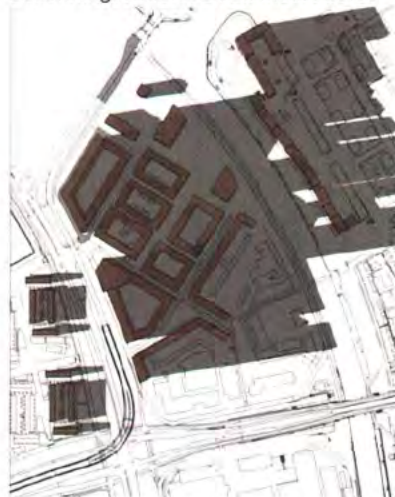


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



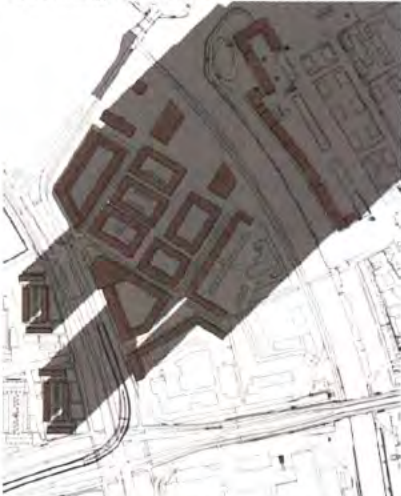
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedepark het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonnde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);

- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

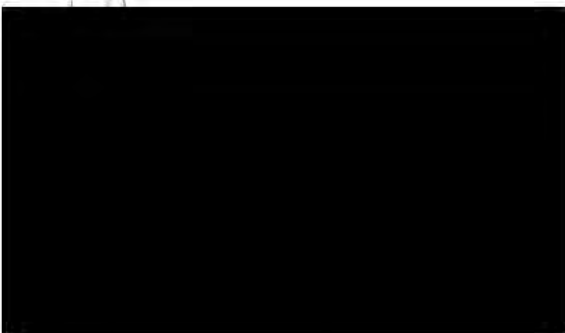
Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,





De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

H12CC #8221X0X#00#0000#

afsender:



14 SEP 2017

AANTEKENEN

Aan de raad van de gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Utrecht, 12 september 2017

Geachte dames en heren,

Bij deze en derhalve tijdig, breng ik mijn zienswijze naar voren met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein", zoals dat vanaf 4 augustus 2017 ter inzage ligt.

Ondergetekende is huurder van de woning [REDACTED] Mijn zienswijze komt neer op het volgende:

1. Afwijking van Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE)
Het aantal woningen is zonder nadere motivering verhoogd naar 600 (was 450 tot 500). Het aantal eengezinswoningen is gewijzigd van 250 naar 200. Dit zijn substantiële wijzigingen waardoor de inspraakprocedure inzake het SPVE een schijnexercitie is geworden. In mijn optiek is hierdoor geen sprake geweest van een zorgvuldige voorbereiding en zijn de wijzigingen onvoldoende gemotiveerd.
2. Globale bestemming
Het gebied ter plaatse van mijn woning heeft de globale bestemming "Woongebied". In de voorschriften is alleen het aantal woningen en de maximum bouwhoogte vastgelegd.

In paragraaf 3.1 van de toelichting (laatste alinea) staat vermeld dat mijn woning moet worden verworven en gesloopt. Op basis van het huidige plan kan deze conclusie echter niet worden getrokken. Op grond van het huidige plan kan mijn woning ook gehandhaafd blijven. Ik heb grote bezwaren tegen het feit dat het bestemmingsplan mij geen enkele rechtszekerheid biedt.

In artikel 6.3. van de voorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

In de toelichting staat echter in paragraaf 7.3.1. het volgende vermeld:

Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Wanneer het vooraf duidelijk is dat het gebied aanleiding geeft om nadere eisen te stellen, dan is de keuze voor een bevoegdheid om nadere eisen te stellen niet te volgen. Het lijkt mij noodzakelijk dat de nadere eisen op de plankkaart en in de voorschriften worden uitgewerkt.

3. Inpassing van huidige woning dan wel inpassing van woning voor vervangende huisvesting.
Graag zou ik zien dat mijn woning wordt ingepast. Indien dit niet mogelijk is, verzoek ik u in het plan een eengezinswoning te bestemmen tot sociale huurwoning welke woning bedoeld is voor vervangende huisvesting van ondergetekende.
4. Handhaving kantorencomplex Mitros
Het is niet duidelijk waarom het kantorencomplex van Mitros wel wordt gehandhaafd en mijn woning moet wijken voor andere woningen. Naar mijn mening is hier sprake van een combinatie van willekeur en eigendomsplanologie. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening lijkt het mij dat er een integraal plan moet worden opgesteld waarin ook het kantorencomplex van Mitros wordt betrokken. Wanneer het Mitros complex wordt gehandhaafd, zie ik niet de noodzaak dat mijn woning dient te verdwijnen.
5. Economische uitvoerbaarheid
De economische uitvoerbaarheid is zeer beknopt omschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting. In de toelichting wordt uitsluitend ingegaan op de grondexploitatie. In het SPVE staat echter vermeld dat het defensieterrein wordt ontwikkeld door BPD/ASR op grond van een bouwclaimovereenkomst uit 1998. Het feit dat de gemeente een kostendekkende grondexploitatie heeft, betekent nog niet dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Het is niet duidelijk of BPD/ASR in staat zijn om de plannen uit te voeren.

Ik verzoek u om, gelet op mijn zienswijze niet over te gaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat mijn woning wordt ingepast of een eengezinswoning te bestemmen die bedoeld is als vervangende sociale huurwoning.

Hoogachtend,





R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 8,35 (- € 8,35)

17gr

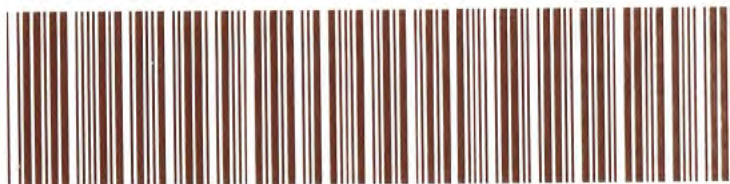
176442 13-09-2017 11:12

D-A-1

PostNL

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS622677406

3500CE 16200

Aan de raad van de gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Utrecht, 11 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

T.a.v. Omgevingsrecht

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Betreft: zienswijze/bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein

Zienswijze/Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- Hoogteaccenten in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),
ten aanzien van:
- Meer dan 4 bouwlagen in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29),
en ten aanzien van:
- Meer dan 550 woningen in 'Programma: In het SPvE is een marge van 450 tot 550 woningen opgenomen. Inspelend op de ambitie om in de Merwedekanaalzone te verdichten, wordt in het ontwerpbestemmingsplan Defensierrein het aantal van 600 woningen opgenomen.' (Toelichting, paragraaf 4.2).

1 De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

‘Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg geen hoogte-accents mogelijk tot 100 meter uit het kanaal. Naast het genoemde hoogte-accents bij de ingang van de wijk kunnen alleen bij goede redenen nog 2 hoogte-accents gebouwd worden, tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccents minimaal 100 meter uit het kanaal wordt geplaatst. De hoogte-accents mogen niet breder zijn dan de hoogte die ze boven de gemiddelde bouwhoogte uitsteken (omdat het anders geen accents zijn maar gewoon hoge flatgebouwen)’,

alsmede:

‘Er worden niet meer dan 550 woningen gebouwd, zoals vastgelegd in het SPvE.’

Overwegingen

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door beperking van uitzicht

Het ontwerp bestemmingsplan houdt geen rekening met omwonenden op het gebied van uitzicht. Impliciet wordt er geconcludeerd dat vrij uitzicht geen afweging is voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burens aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

2. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door inkijk als gevolg van hoogbouw

Het ontwerp bestemmingsplan houdt geen rekening met bewoners en omwonenden en gebruikers van de Kanaalweg met betrekking tot privacy. Door op korte afstand hoogbouw tegenover onze woningen te plaatsen, die juist vanwege hun unieke ligging en vrije uitzicht en ontbreken van inkijk zijn gekocht, wordt planschade voorzien. Impliciet wordt geconcludeerd dat privacy geen afweging is voor bewoners en omwonenden.

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor omwonenden door inkijk vanuit nabije hoogbouw langs het Merwede zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

3. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: ‘Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten geen sprake is van een aantasting van het leefklimaat.’

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burens aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

4. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door wind

Het ontwerp bestemmingsplan houdt geen rekening met bewoners en omwonenden en gebruikers van de Kanaalweg met betrekking tot wind als gevolg van hoogbouw. Impliciet wordt geconcludeerd dat wind als gevolg van hoogbouw geen afweging is voor bewoners, omwonenden en gebruikers van de Kanaalweg.

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor bewoners, omwonenden en recreanten van hoogbouw langs het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op een onaantrekkelijk groenvoorziening is hoog.

5. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door overbelasting van voorzieningen

Het ontwerp bestemmingsplan geeft onvoldoende groenvoorzieningen voor het hoge aantal (600) geplande woningen. De druk op groenvoorzieningen in de omgeving, in het bijzonder het aan onze woning grenzende parkje aan de kop van Rolderdiephof, is hoog. Impliciet wordt geconcludeerd dat dit geen afweging is voor bewoners, omwonenden en recreanten.

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor bewoners, omwonenden en recreanten van een te hoog aantal woningen in het plangebied zonder voldoende eigen (groen)voorzieningen zijn juist erg groot. Het risico op planschade is hoog.

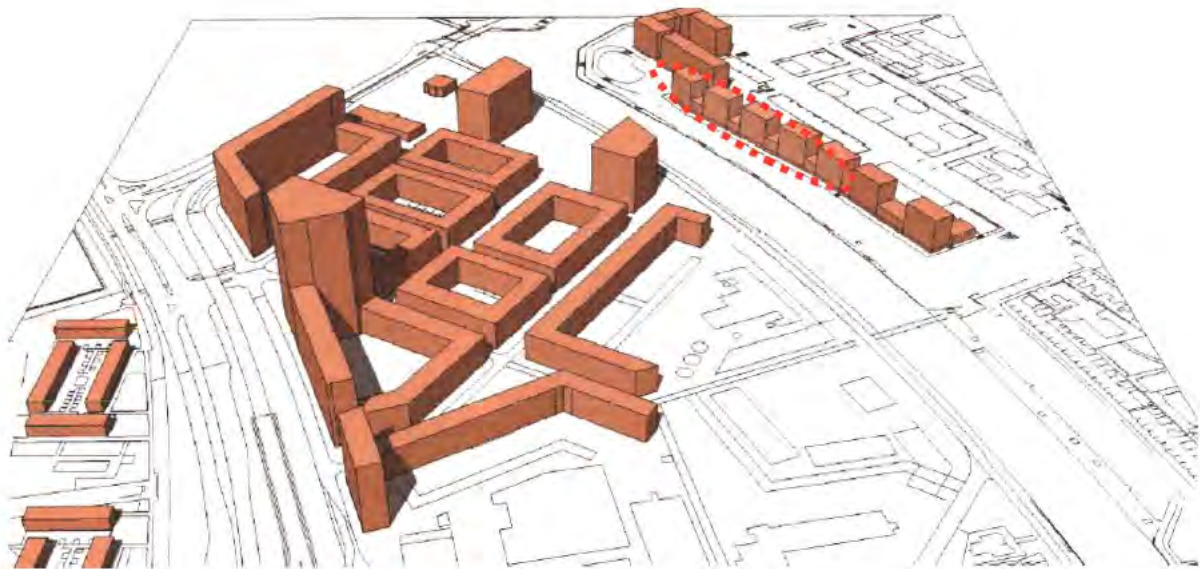
Toelichting van de situatie bij punten 1 tot 5

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de rode gestippelde ellips in afbeelding 1) en ik heb ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal, het vrije uitzicht en de lichtinval, en vanwege de middag- en avondzon.

Wij wonen in de meest linker toren van dit complex. Anders dan veel van onze burens hebben wij aan de voorzijde directe inkijk van onze overburen. Dit wordt ruim gecompenseerd door het feit dat wij naar achter vrij uitzicht hebben, over het groen langs de Overste Den Ouden laan en de sportvelden, waarbij wij pas op grote afstand de hoogbouw van Kanaleiland zien. Niemand kan vanaf die afstand onze woning inkijken en wij ontleen een groot deel van ons woongenot aan deze privacy. Wij zijn ons ervan bewust dat dit wel gaat veranderen door de komst van deze nieuwe wijk, maar tot

nog toe was er slechts sprake van hoogbouw langs de Overste Den Ouden laan, hetgeen nog steeds op ruime afstand is en naar verwachting zelfs binnen de zichtcontouren van de verderop gelegen hoogbouw valt, en er was sprake van groenvoorziening en laagbouw langs het Merwedekanaal, met enkele hoogte-accenten. Nu blijkt uit de afbeeldingen in het ontwerp bestemmingsplan dat dit bestemmingsplan met de hoogte-accenten grote woonblokken toe wil staan, die breder zijn dan in algemene definitie van een hoogte-accent zou vallen. Dit voornemen levert grote planschade voor de woningen in ons complex, en in het bijzonder dat van ons vanwege de hogere privacy eisen aan de achterzijde. We stellen met bovenstaand verzoek dan ook voor hier de projectontwikkelaar niet de vrije hand te geven om naar eigen behoefte appartementen (met aantrekkelijk uitzicht over Utrecht) te bouwen, ten koste van omwonenden.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof VVE Kadeappartementen t.o.v. bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het zuidwesten ligt en dat de beide getekende hoge gebouwen langs het Merwede kanaal dichtbij in het zicht staan.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal twee gebouwen van 35 meter hoog voorzien. Met name deze hoogte-accenten (zie ook afbeelding 2 aangeduid met de peilen) zullen het uitzicht belemmeren, zorgen voor inkijk, en het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur.

Verder zullen ze voor veel wind zorgen in de wijk en op de huidige hardloop- en fietsroute langs het Merwedekanaal. In Bijlage 1 M.E.R. Beoordeling Defensieterrein, 18 juli 2017, paragraaf 3.10 is opgenomen: 'De route langs het kanaal is onderdeel van een belangrijke recreatieve, autoluwe route met een hoge ruimtelijke kwaliteit.' en 'Het 'rondje Kanaleneiland' is geborgd door de groenbestemming langs het Merwedekanaal.'

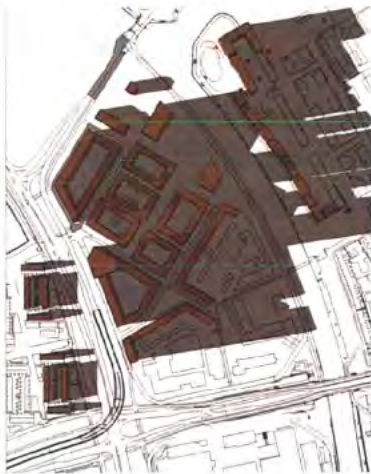
Deze ruimtelijke kwaliteit komt volgens ons juist in het geding door de opgenomen hoogbouw.

Afbeelding 2. Hoogte-accenten tot 35 meter



Afbeelding 3. Bezonningsonderzoek

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone
deelgebied 4 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone
deelgebied 4 Defensierrein pagina 598

Onze burens hebben zich verdiept in de bezonningsstudies en geconcludeerd dat de bezonningsstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, en dat het een onvolledig beeld geeft van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 3) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen, waarin ook ons appartement, aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen met hun dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op

planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen.

Anders dan in de vergelijkbare zienswijzen genoemd van veel van onze burens merken wij op dat dit voor beide hoogte-accenten geldt, aangeduid met de pijlen in afbeelding 2.

Op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan wordt erkend dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de omwonenden.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen beide hoogte-accenten tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog zijn en waarvan er een met 29 meter veel te dicht bij het kanaal staat. Wij stellen een ruimere afstand van minimaal 100 meter voor, waarbij de verwachting is dat er dan geen hinderlijke verstoring van het zicht, inkijk, schaduw, en andere andere hinder te verwachten is, maar mogelijk is nader onderzoek nodig om te kijken of 100 meter hier wel volstaat om privacy en uitzicht te behouden.

Na deze toelichting van de situatie voor punten 1 – 5 volgen nog twee punten, overgenomen uit de zienswijze van onze burens:

6. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markerings- en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.'

Afbeelding 4. 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 5. Zichtlijn Villa Jongerius – Schoorstenen



² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 4). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensieterrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogte-accent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 5). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende conform het uitgangspunt uit de hoogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen) en verstoort het de kwaliteit van de groenbestemming.

7. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);
- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);

- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door beperken van uitzicht,
2. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door inkijk,
3. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
4. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door wind als gevolg van hoogbouw,
5. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door te hoge druk op (groen)voorzieningen,
6. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg,

7. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen de twee hoogte-accenten van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Hoogachtend,



Ingekomen PLC d.d.

15 SEP 2017



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Angevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

NX2Pv #8221X0X#00#0000#

Utrecht, 12 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- *Meer dan 4 bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

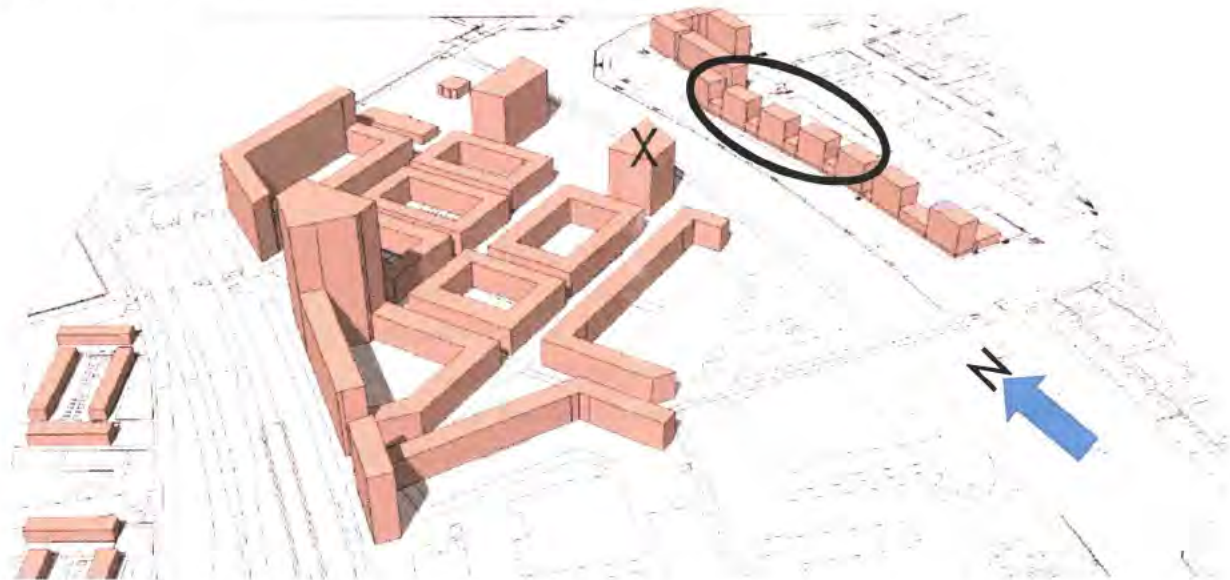
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur

*Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone
deelgebied 4 Defensieterrein pagina 595*

Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



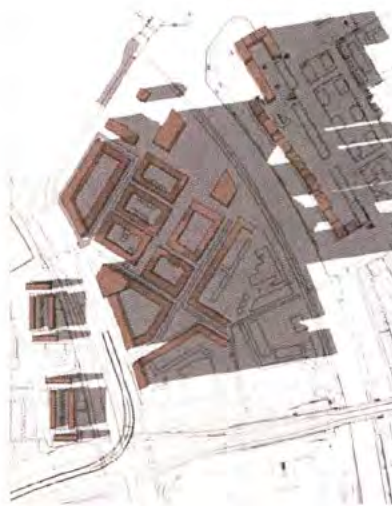
Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek

Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 594



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 600



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaanvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwede-plantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius - Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);

- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensierrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerdere plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.A.v. Omgevingsrecht
postbus 16200
3500 CE Utrecht



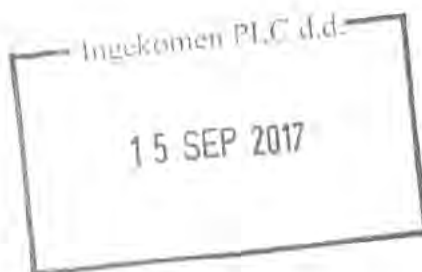
Ingekomen PLC d.d.

15 SEP 2017

H12CC #8221X0X#00#0000#

Utrecht, 12 september 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: bezwaar Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein en wel ten aanzien van:

- *Hoogteaccenten* in de bouwregel: 'In de eerste zone, die het dichtst bij het Merwedekanaal ligt, zijn maximaal 2 hoogteaccenten toegestaan van elk maximaal 35 meter hoog' (pagina 74¹),

en ten aanzien van

- Meer dan 4 *bouwlagen* in 'Aan de zijde van het Merwedekanaal wordt ingezet op een wisselende bouwhoogte van tussen de 4 en 8 bouwlagen met af en toe een accent tot 10 bouwlagen.' (pagina 29)

Verzoek

Wij vragen Burgemeester en Wethouders in het bestemmingsplan, in de toelichting van het bestemmingsplan en in overige relevante documenten die regels, kaders en normen bevatten, -mede op grond van artikel 3.6 van Wro- vast te leggen:

'Aan de Kanaalweg zal de bebouwing maximaal 4 bouwlagen hoog zijn. Er is aan de Kanaalweg één hoogteaccent mogelijk tot 8 bouwlagen, waarbij de maximale hoogte 25 meter is en waarbij het bebouwingscontour van dit hoogteaccent minimaal 39 meter uit het kanaal wordt geplaatst. Indien het hoogteaccent om moverende redenen slechts 29 meter uit het kanaal kan worden gebouwd, dan is het hoogteaccent maximaal 6 bouwlagen of 20 meter hoog.'

Overwegingen

¹ De in dit bezwaar gehanteerde paginaverwijzing is de aanduiding van de pagina's in het pdf format. Dit kan afwijken van de feitelijke pagina-aanduiding in de voettekst van het ontwerp bestemmingsplan. Verder staat de bouwregel onder meer op pag. 611 onder "6.2 Bouwregels 6.2.1 Hoofdgebouwen [...] e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' zijn maximaal twee hoogteaccenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 35 meter"

1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking

Het ontwerp bestemmingsplan vermeldt op pagina 64: 'Voor het effect van de bebouwing op de bezonning van de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op de maatgevende momenten *geen* sprake is van een aantasting van het leefklimaat.'

Deze conclusie is onjuist. De nadelige gevolgen voor de burelen aan de oostzijde van het Merwedekanaal zijn juist erg groot. Het risico op planschade voor de omgeving is hoog.

Het bezonningsonderzoek (pagina 592 e.v.) geeft een onvolledig beeld:

- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten.

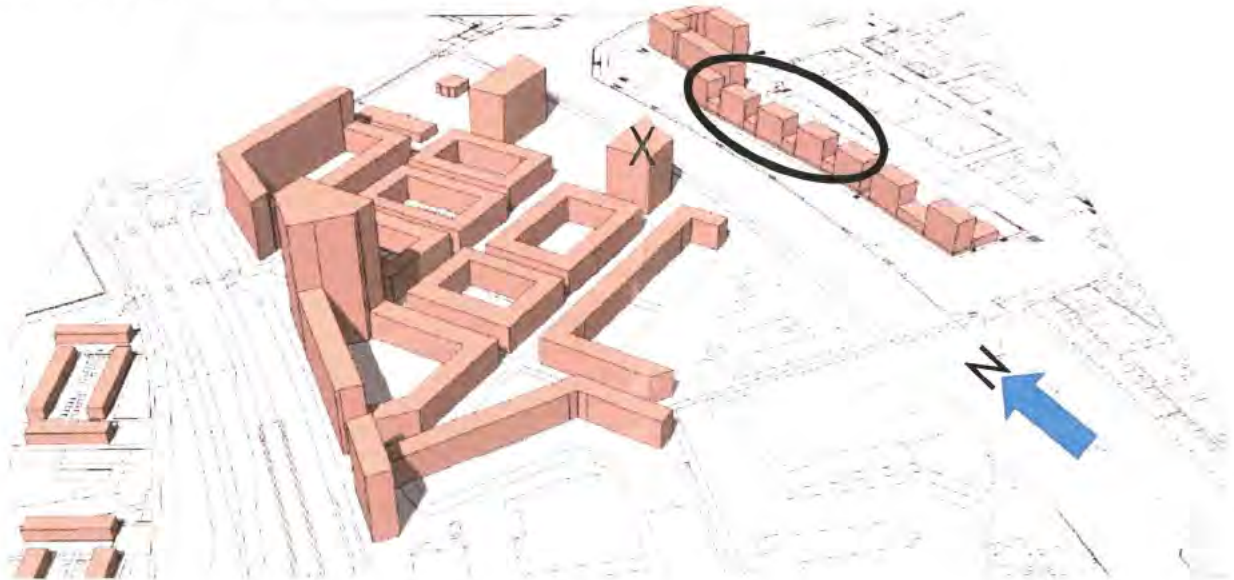
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- op twee van de maatgevende momenten, dus een groot deel van het jaar, ligt ons appartementengebouw -vaak al vanaf 16.00 uur- in de schaduw.

Situatie

Wij wonen in het appartementengebouw aan de oostzijde van het kanaal (in de cirkel afbeelding 1) en we hebben ons huis destijds gekocht vanwege de ligging aan het mooie kanaal en vooral vanwege de middag- en avondzon.

Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

De analyses in de bezonningsstudie op alle maatgevende momenten rondom 12.00 uur wekken echter ten onrechte de indruk dat ons appartementengebouw vol in de zon ligt (afbeelding 2). Dat is dus een geflatteerd beeld, omdat de appartementen slechts van 13.00 uur tot zonsondergang worden bezond. Zie afbeelding 3 op de volgende pagina.

Afbeelding 2. Bezonningsonderzoek 20 juni 12:00

Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur

Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone
deelgebied 4 Defensieterrein pagina 595

Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt tegenover ons aan de andere zijde van het kanaal een gebouw van 35 meter hoog voorzien. Met name dit hoogte-accent (zie ook afbeelding 1 aangeduid met X) zal het grootste deel van het jaar schaduw veroorzaken op en in onze woning vanaf 16.00 uur. Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 4. Hoogte-accenten tot 35 meter



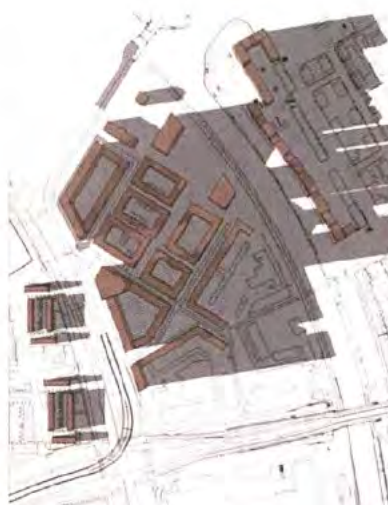
Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek

Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 594



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensieterrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00

Bezonningsonderzoek 22 december 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4 Defensierrein pagina 600



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4 Defensierrein pagina 600

Naast het feit dat de bezonningstudie een geflatteerd beeld geeft van de situatie rond 12.00 uur, geeft het een onvolledig beeld van de situaties vanaf 16.00 uur. Op grond van de analyses (afbeelding 5) is te concluderen dat naast 21 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementengebouwen aan de oostzijde van het Merwedekanaal vanaf 16.00 uur (deels) in de schaduw liggen.

Wij concluderen dus dat op de meeste maatgevende momenten sprake is van een aantasting van het leefklimaat. De combinatie van de hoogte en de afstand van de hogere gebouwen tot de bestaande omgeving heeft een groot negatief effect en zorgt ervoor dat het risico op planschade voor de omgeving als hoog moet worden beoordeeld. Wij denken dat het wenselijk is om nadere eisen te stellen aan de locatie en de hoogte van de gebouwen aan de Kanaalweg om onaantvaardbare situaties voorkomen. Dit met name t.a.v. het hoogte-accent aangeduid met X in afbeelding 1.

Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur te getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwede-plantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan erkend, dat schaduwwerking een serieus probleem is en er wordt aangegeven dat aan het Merwedekanaal een maximale hoogte van vier bouwlagen is gewenst: 'Voor een goed bezonde openbare ruimte aan het Merwedekanaal bedraagt de maximale basishoogte hier 4 lagen².' Als dit voor de openbare ruimte geldt, dan geldt dat in onze ogen zeker ook voor de burens.

Derhalve maken wij bezwaar tegen een bebouwing aan de Kanaalweg van meer dan 4 bouwlagen en tegen het hoogte-accent tegenover onze woning, die met 35 meter te hoog is en met 29 meter te dicht bij het kanaal staat.

2. Geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg

In de toelichting op de begrippen (pag. 606) wordt onder een hoogteaccent verstaan: 'Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende

² Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk in het aantal bouwlagen aan de Kanaalweg. Soms wordt gerept van '4 tot 8 bouwlagen' (pagina 29) en elders van 'maximaal 4 bouwlagen direct aan de Kanaalweg.' (pagina 39). Het SPvE gaat uit van een *gemiddelde* bouwhoogte aan de kanaalzijde van maximaal 4 lagen.

bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als *markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek* in een wijk of buurt.'

Afbeelding 6 'Silo-gebouw' (project Meijsters Buiten)



Afbeelding 7 Zichtlijn Villa Jongerius - Schoorstenen



In het ontwerp bestemmingsplan (pag. 37) wordt als voorbeeld van zo'n hoogte-accent voor de Kanaalweg het 'silo-gebouw' bij het project Meijsters Buiten (ten noorden van het plangebied) genoemd (zie afbeelding 6). Op die plek wilde men wellicht een voormalige silo markeren.

Uit de historische beschrijvingen op meerdere plaatsen in het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het Defensierrein geen bijzondere plek was en is en derhalve markering onnodig is. Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is ook om een andere reden overbodig. Dit deel van het bouwplan aan de Kanaalweg wordt begrensd door enerzijds het Jongeriuscomplex en anderzijds door de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale (HWC) (afbeelding 7). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).

In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het nut, de noodzaak en de waarde van hoogte-accenten aan de Kanaalweg. De voorgenomen hoogbouw op deze plek, lijkt dus onvoldoende -conform het uitgangspunt uit de oogbouwvisie- in relatie tot de omgeving beoordeeld. Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn naast planschade veroorzakend onzes inziens overbodig, omdat er al oriëntatiepunten zijn en er geen markering van een bijzondere plek noodzakelijk is. Bovendien doet een extra hoogte-accent juist afbreuk aan de historische bebouwing (cultuur-historisch erfgoed villa Jongerius en aan het gemeentemonument van de drie beeldbepalende schoorstenen).

3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

Er is in het ontwerp bestemmingsplan (gelukkig) heel veel aandacht voor het bijzondere open karakter van het Merwedekanaal en de Kanaalweg. Er is onder meer te lezen:

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de MWKZ is het rustige, bijna landelijke karakter van de route langs het Merwedekanaal en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde. (pagina 102);

- Bij de uitwerking van de zone langs het Merwedekanaal is het (historisch) groene profiel van de Kanaalweg, met Vleutense wetering (met natuurlijke oevers) en bomenrijen uitgangspunt. (pagina 37);
- Het groen is dominant aanwezig en zorgt samen met het groen op en aan de gebouwen voor de groene signatuur van de Merwedekanaalzone met hoge belevings- en natuurwaarde. (pagina 41);
- De bestaande kwaliteiten van het kanaal en het hieraan gelegen cultuurhistorisch erfgoed [...] vormen de basis voor een duurzaam en gezond woongebied. Uitgangspunt bij deze transformatie is het inzetten van cultuurhistorie om te komen tot een gevarieerde stedelijke (woon)omgeving met een sterke identiteit. [...] Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het kanaal. (pagina 38);
- Het plan voor het Defensieterrein voorziet in een stedelijk woonmilieu met een fraaie ligging aan het water. (pagina 21);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. (pagina 13);
- De combinatie van historische bebouwing, [...] ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. (pagina 16);
- ...bij het verder ontwikkelen van de stad vooral kwalitatieve uitgangspunten te hanteren... (pagina 18);
- vraagt de bestaande of ontbrekende kwaliteit om [...] versterking van groen en openbare ruimte (pagina 19);
- Het bijzondere karakter van de kanaalzone leent zich bijzonder goed om te worden versterkt en/of gestimuleerd. (pagina 21);
- In het gebied wordt een groenstructuur aangelegd die samen met de groene kanaalzone een hoogwaardige groenstructuur vormt. [...] De inrichting is parkachtig en de bebouwing staat op wisselende afstand. (pagina 41);
- De bebouwing aan de Kanaalweg heeft daarom een ruime opzet en heeft een informele open bebouwingsstructuur (geen vaste rooilijn) (pagina 37).

Kortom, 'er wordt gestreefd naar behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent: een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld (pagina 21)'.

Naast hetgeen herhaaldelijk over het Jongeriuscomplex wordt gezegd, zoals op pagina 43 'Gezien de monumentale status, de historie van Jongerius die verbonden is aan deze locatie, de architectuur [...] is het complex een belangrijk icoon voor het gebied waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan', wordt ook op meerde plaatsen aandacht besteed aan de waarde van de drie schoorstenen, waaronder: 'Het complex is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige waarde van de drie beeldbepalende schoorstenen en vanwege de cultuurhistorische waarde. De schoorstenen zijn daarom aangewezen als gemeentelijk monument.' (pagina 33)

Een of meerder hoogte-accenten, precies tussen de zichtlijn tussen de villa van Jongerius en het gemeentemonument van de drie schoorstenen (afbeelding 7) doet onzes inziens afbreuk aan het bijzondere en open karakter van de Kanaalzone en doet geen recht aan de zichtbaarheid van de monumentale schoorstenen van 35 meter hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende referentie en natuurlijk oriëntatiepunt.

Hoogte-accenten aan de Kanaalweg zijn onzes inziens dus naast planschade veroorzakend en overbodig, ook ongewenst omdat ze afbreuk doen aan de historische schoorstenen en het open, landelijke karakter van de Kanaalweg.

Conclusie

Op grond van de overwegingen:

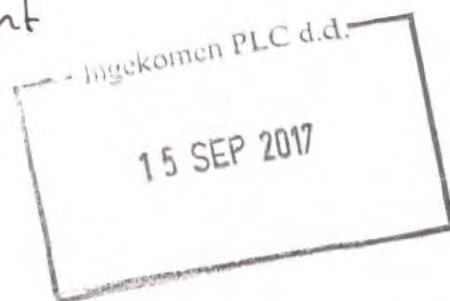
1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. omgevings recht
postbus 16200
3500 CE Utrecht



N12CC #8221X0X#00#0000#

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Utrecht, 11 september 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensieterrein

Geachte raad,

Op 4 augustus jongstleden is het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4 gepubliceerd en ter visie gelegd. Hierbij maken de Utrechtse roeiverenigingen USR Triton, AUSR ORCA en URV Viking gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze ten aanzien van de gepubliceerde documenten in te dienen.

De Utrechtse roeiverenigingen houden de ontwikkelingen langs het Merwedekanaal nauwlettend in de gaten en wij hebben veel contact met gemeente, ontwikkelaars en andere gebruikers om bij al deze ontwikkelingen en voornemens daartoe, voldoende oog te houden voor de belangen van de huidige gebruikers.

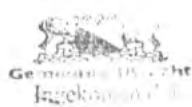
Er zitten in het ontwerpbestemmingsplan op voorhand geen elementen waarbij de belangen van de roeiverenigingen worden geschaad. Met uitzondering natuurlijk van de geambieerde brug over het kanaal. Besluitvorming hierover wordt echter op een later moment en afzonderlijk ter hand genomen. U begrijpt dat wij als roeiverenigingen daar graag nauw bij betrokken worden. De ligging van de brug in een bocht en na een voorgenomen nieuwe havenuitgang, is zeer ongelukkig en zorgt voor uiterst onoverzichtelijke situatie op deze plek van het kanaal. We zien liever dat de plannen voor de brug worden geschrapt.

In paragraaf 4.2.1. en paragraaf 5.15 van het ontwerpbestemmingsplan krijgen bewegen, spelen, recreëren en ontmoeten een speciale plek in de groene zone langs het kanaal. De Kanaalweg wordt autovrij en het is de wens om de Vleutense wetering weer terug te brengen. In deze zone bewegen ook de coaches van onze roeiploegen zich. Zij fietsen met de trainende ploegen mee over de Kanaalweg. Wij zien graag dat sporten, spelen, ontmoeten en recreëren hier op een prettige en veilige manier samen gaan. Dit betekent ons inziens dat we met elkaar goed moeten kijken hoe de ruimte zodanig in te richten dat dit gerealiseerd kan worden. Wij verzoeken u om de planmakers en ontwerpers de opdracht te geven om de roeiverenigingen vroegtijdig en nauw te betrekken in de verdere planvorming en uitwerking van de groene zone langs het Merwedekanaal.

Met vriendelijke groet,

Namens de besturen van USR Triton, AUSR ORCA en URV Viking





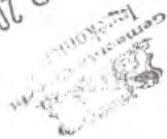
13 SEP 2017

18 SEP 2017

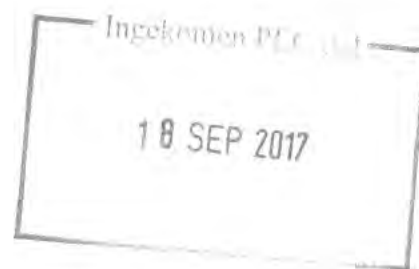
De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelingsruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht.

betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en besluiten Dekking knoeken

13 SEP 2017



Aan de raad van de gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein

Utrecht, 11 september 2017

Beste raadsleden van de gemeente Utrecht,

Hierbij onze zienswijze met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Merwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensierrein", zoals dat vanaf 4 augustus 2017 ter inzage ligt.

Wij zijn eigenaar en bewoner van de woning [REDACTED] Onze zienswijze komt neer
op het volgende:

1. Afwijking van Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE)
Het aantal woningen is zonder nadere motivering verhoogd naar 600 (was 450 tot 500). Het
aantal eengezinswoningen is gewijzigd van 250 naar 200. Dit zijn substantiële wijzigingen
waardoor de inspraakprocedure inzake het SPVE een schijnexercitie is geworden. In onze
optiek is hierdoor geen sprake geweest van een zorgvuldige voorbereiding en zijn de
wijzigingen onvoldoende gemotiveerd.
2. Globale bestemming
Het gebied ter plaatse van onze woning heeft de globale bestemming "Woongebied". In de
voorschriften is alleen het aantal woningen en de maximum bouwhoogte vastgelegd.

In paragraaf 3.1 van de toelichting (laatste alinea) staat vermeld dat onze woning moet worden
verworven en gesloopt. Op basis van het huidige plan kan deze conclusie echter niet worden
getrokken. Op grond van het huidige plan kan onze woning ook gehandhaafd blijven. Wij
hebben grote bezwaren tegen het feit dat het bestemmingsplan ons geen enkele
rechtszekerheid biedt.

In artikel 6.3. van de voorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen
kunnen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

In de toelichting staat echter in paragraaf 7.3.1. het volgende vermeld:
*Het gebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de hoge dichtheid en de mate van
functiemenging. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.*

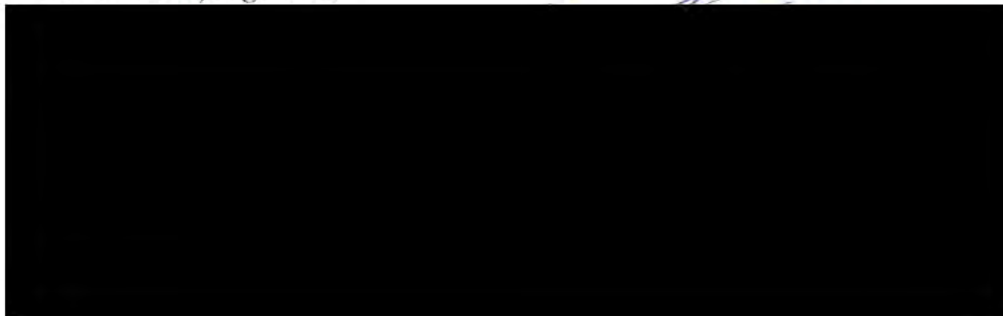
Wanneer het vooraf duidelijk is dat het gebied aanleiding geeft om nadere eisen te stellen, dan
is de keuze voor een bevoegdheid om nadere eisen te stellen niet te volgen. Het lijkt ons
noodzakelijk dat de nadere eisen op de plankaart en in de voorschriften worden uitgewerkt.

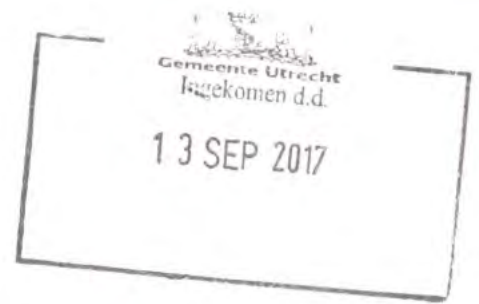
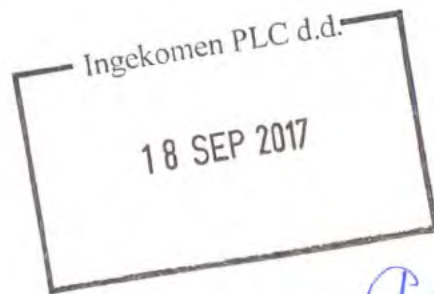
3. Inpassing van huidige woning dan wel inpassing van kavel voor vervangende huisvesting
Graag zouden wij zien dat onze woning wordt ingepast dan wel dat er binnen het plangebied een bouwka­vel wordt opgenomen waar wij een vervangende woning kunnen terugbouwen. De noodzaak om binnen het plangebied een vervangende kavel te realiseren is groot omdat het op dit moment volstrekt onmogelijk is om aan de rand van het centrum een vergelijkbare woning terug te kopen.
4. Handhaving kantorencomplex Mitros
Het is niet duidelijk waarom het kantorencomplex van Mitros nu wel wordt gehandhaafd en onze woning moet wijken voor andere woningen. Naar onze mening is hier sprake van een combinatie van willekeur en eigendomsplanologie. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening lijkt het ons dat er een integraal plan moet worden opgesteld waarin ook het kantorencomplex van Mitros wordt betrokken. In 2007 was juist sprake dat het perceel van nu Mitros zou worden ontwikkeld voor woningbouw. Toen heeft de gemeente ons ook benaderd voor onteigening en zijn er in dat traject de nodige stappen gezet. Voor ons leidt dit dus al vanaf 2007 tot grote onzekerheid met betrekking tot onze woonsituatie. Wanneer het Mitros complex wordt gehandhaafd, zien wij niet de noodzaak dat onze woning – die direct grenst aan het complex van Mitros – dient te verdwijnen.
5. Economische uitvoerbaarheid
De economische uitvoerbaarheid is zeer beknopt omschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting. In de toelichting wordt echter uitsluitend ingegaan op de grondexploitatie. In het SPVE staat echter vermeld dat het defensie­terrein wordt ontwikkeld door BPD/ASR op grond van een bouwclaimovereenkomst uit 1998. Het feit dat de gemeente een kosten­dekkende grondexploitatie heeft, betekent nog niet dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Het is niet duidelijk of BPD/ASR in staat zijn om de plannen uit te voeren.

Bovendien kunnen wij niet beoordelen of wij eventueel zelf ons perceel kunnen ontwikkelen. Hiervoor is allereerst een verder uitgewerkt plan noodzakelijk maar is het ook noodzakelijk dat er een exploitatieplan wordt opgesteld. Aangezien er geen exploitatieplan is opgesteld, biedt het bestemmingsplan voor ons onvoldoende rechtszekerheid.

Wij verzoeken u om, gelet op onze zienswijze niet over te gaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat onze woning wordt ingepast of een locatie te bestemmen die bedoeld is voor 'verplaatsing' van onze woning. Tevens verzoeken wij u om alsnog een exploitatieplan op te stellen.

Met vriendelijke groeten,





Aan de Raad vd gemeente
Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
tav. omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

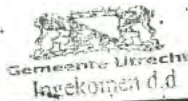
Atz.





gsthewijs afgifte document - balie post stadskantoor
beschrijving van het document:

nieuwsijzer met wedekanaal
zone



van Inleveren (stempel)

13 SEP 2017

afdeling voor adressering

ontw. zaken / Carla Mesman

receptiemedewerker

Hethu

Handtekening medewerker voor ontvangst

[Handwritten signature]

Handtekening persoon voor het inleveren (eventueel)

[Handwritten signature]

Zienswijze ~~SUWO~~ ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaal-zone deelgebied 4
Defensierrein

geachte gemeenteraad

18 SEP 2017

Inleiding en een kleine terugblik

De laatste stap die de raad nam, alvorens overgegaan werd tot het opstellen van het nu ter inzage liggende concept-bestemmingsplan, was de vaststelling van het **Stedebouwkundig Programma van eisen voormalig defensierrein Merwedekanaalzone 4 (april 2016)**.

Sindsdien is het aantal te bouwen woningen van 400-550 opgerekt naar 600 en denkt de gemeente dit te kunnen doen zonder verdere vertraging, maar zij onderbouwd dit niet. Saillant detail is dat in de raadbrieven wordt gesproken van 450-550. De dichtheid gaat gemiddeld 95 woningen per hectare bedragen, maar dat kan zoals het college schrijft in een later stadium nog oplopen.

De **MER beoordeling Defensierrein Merwedekanaalzone Deelgebied 4 juli 2017** spreekt wederom van additionele voetganger en fietsbruggen waar het SUWO en alle andere gebruikers alsmede de bewoners aan en op het kanaal zich al frequent tegen uitgesproken hebben. De verbinding wordt, terwijl deze niet is meegenomen in het bestemmingsplan, als positieve kwaliteit in de afweging meegenomen (pag. 11 en 12) en maakt mede de bouw van 600 woningen mogelijk. Een toelichting hierop lijkt voor de hand te liggen en nadere onderbouwing wordt hierbij gevraagd.

Binnen de planperiode zal Eneco de bedrijfsvoering HWC beëindigen. Let wel dat deze periode vanaf het moment dat het bestemmingsplan vastgesteld is 10 jaar bedraagt, met eventuele verlenging.

Het vaststellen van een **ontwerpbesluit hogere waarde** voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting doet daar niets aan af. Niet dat wij Eneco in hun plannen tot afbouw HWC (en tzt verplaatsen van de WOS activiteiten) niet steunen maar de raad neemt hier een risico dat op de toekomstige bewoners wordt afgewenteld.

Het bestemmingsplan defensierrein

Een energie neutrale wijk met, onder verwijzing naar de Woonvisie en raadsnotie 47(2015/m47), energiezuinige woningbouw; kortom de zo gewenste gezonde en duurzame stad.

Echter een energieneutrale gezonde en duurzame wijk die ten koste gaat van de bewoners aan de andere zijde van kanaal. Daar waar in het bestemmingsplan voor een goed bezonde openbare ruimte aan het kanaal de maximale basishoogte deels 4 lagen wordt, geldt dit blijkbaar niet voor de veelvuldig voor recreatie en ontspanning gebruikte tegenover gelegen liggende oever.

De twee **hoogteaccenten** waarvan nut en noodzaak (op de bestemde locatie) niet door de gemeente wordt aangetoond. Met Villa Jongerius en de Schoorstenen behorende bij de HWC van Eneco zijn er bestaande landmarks in

het gebied, die nieuwe markeringspunten en/of oriëntatiepunten (zie regels onder begrip hoogte accent 1.31) overbodig maken.

Het hoogte accent gesitueerd naast het gemeentelijk monument, de schoorstenen van de HWC, zijn 41 meter hoog. Schoorstenen waarop het zicht, blijkens de beantwoording van de zienswijze bestemmingsplan Wilhelminawerf wordt belemmerd, maar, aldus de gemeente, van de andere zijde zichtbaar blijft. Met dit bestemmingsplan Defensierrein wordt dit dus alsnog teniet gedaan. Een hoogte accent waarmee de cultuurhistorische waarde van het kanaal, waarover het bestemmingsplan zo lovend spreekt en waarvan wij als gebruikers van het kanaal recent in aanwezigheid van Wethouder Jansen het 125-jarig bestaan vierden en waardoor de zichtlijnen langs het kanaal worden aangetast.

De hoogte accenten aan de Kanaalweg mogen volgens bestemmingsplan 35 meter worden. In de raadsbrief staat 8/10 lagen circa 35/40 meter. Nadere uitleg hierover is wenselijk. Zelfs als uitgegaan wordt van 35 meter zal gezien de berekening 41 meter een meer reële inschatting zijn**.

De **bezonningsstudie** (maart 2017) gaat vooral over schaduw en schaduwwerking, die zowel van toepassing is op de woningen in Parkhaven, het gebruik van het Heycopplantsoen, de ligplaatsen van de woonarken aan het Merwedepantsoen, als ook het recreatieve gebruik van de groene zone langs het kanaal. Een bezonningsstudie die weinig te maken heeft met de realiteit. Een bezonningstudie opgesteld door de gemeente waarbij 21 juni 20:00 ontbreekt en waarbij op geen van de vier momenten de voor bewoners zo belangrijke avondzon in de verbeelding is verwerkt. De conclusie dat op maatgevende momenten geen sprake is van aantasting van het leefklimaat delen wij dan ook niet.

Inderdaad er zijn geen wettelijke normen voor bezonningsstudies maar een eenvoudige zoektocht op internet (bijvoorbeeld Tivoli Vredenburg en ook nieuwbouw kerk en appartementen locatie Amaliapark) leert dat de gemeente aan projectontwikkelaars (met de gemeente als opdrachtgever) kiest voor de realistische TNO berekening.

Samenvattend voorstel ~~vanuit het SWW~~

De bouwhoogte (meer dan 4 lagen) heeft zoals hiervoor beschreven en door de gemeente zelf ook schrijft (pag 37) negatieve consequenties als gevolg van schaduwwerking.

Een aanpassing van het plan, waarbij aan de Kanaalweg 29 meter uit het kanaal maximaal 6 bouwlagen toegestaan wordt, ligt dus meer voor de hand.

Ter toelichting: 3-6 bouwlagen is eerder met bewoners overeengekomen en vastgelegd in de visie Merwedekanaalzone 2005, geldend tijdens de bouw van Parkhaven. Eventuele hoogteaccenten aan de Kanaalweg zouden navenant verder uit het kanaal gebouwd moeten worden.

** (de 10% afwijkingsbevoegdheid van het college (zie algemene afwijkingsregels) maakt hoogten tot 38,5 meter mogelijk en de 35 meter is exclusief installaties (bijv. liften,) ongeveer 2,5 meter (38,5+2,5+41). Het

negatieve effect van de hoogbouw op de bezonning als gevolg van
schaduwwerking neemt nog eens meer dan 6m ($3,5 + 2,5m$) nl exponentieel toe.)

Bewonen, eigenaar



P.L.C.

Gemeenteraad UTRECHT
T.k.v.

Omgevingsrecht

18 SEP 2017

Geachte gemeenteraad

Inleiding en een kleine terugblik

De laatste stap die de raad nam, alvorens overgegaan werd tot het opstellen van het nu ter inzage liggende concept-bestemmingsplan, was de vaststelling van het **Stedebouwkundig Programma van eisen voormalig defensierrein Merwedekanaalzone 4 (april 2016)**.

Sindsdien is het aantal te bouwen woningen van 400-550 opgerekt naar 600 en denkt de gemeente dit te kunnen doen zonder verdere vertraging, maar zij onderbouwd dit niet. Saillant detail is dat in de raadbrief wordt gesproken van 450-550. De dichtheid gaat gemiddeld 95 woningen per hectare bedragen, maar dat kan zoals het college schrijft in een later stadium nog oplopen.

De **MER beoordeling Defensierrein Merwedekanaalzone Deelgebied 4 juli 2017** spreekt wederom van additionele voetganger en fietsbruggen waar het SUWO en alle andere gebruikers alsmede de bewoners aan en op het kanaal zich al frequent tegen uitgesproken hebben. De verbinding wordt, terwijl deze niet is meegenomen in het bestemmingsplan, als positieve kwaliteit in de afweging meegenomen (pag. 11 en 12) en maakt mede de bouw van 600 woningen mogelijk. Een toelichting hierop lijkt voor de hand te liggen en nadere onderbouwing wordt hierbij gevraagd.

Binnen de planperiode zal Eneco de bedrijfsvoering HWC beëindigen. Let wel dat deze periode vanaf het moment dat het bestemmingsplan vastgesteld is 10 jaar bedraagt, met eventuele verlenging.

Het vaststellen van een **ontwerpbesluit hogere waarde** voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting doet daar niets aan af. Niet dat wij Eneco in hun plannen tot afbouw HWC (en tzt verplaatsen van de WOS activiteiten) niet steunen maar de raad neemt hier een risico dat op de toekomstige bewoners wordt afgewenteld.

Het bestemmingsplan defensierrein

Een energie neutrale wijk met, onder verwijzing naar de Woonvisie en raadsnotie 47(2015/m47), energiezuinige woningbouw; kortom de zo gewenste gezonde en duurzame stad.

Echter een energieneutrale gezonde en duurzame wijk die ten koste gaat van de bewoners aan de andere zijde van kanaal. Daar waar in het bestemmingsplan voor een goed bezonde openbare ruimte aan het kanaal de maximale basishoogte deels 4 lagen wordt, geldt dit blijkbaar niet voor de veelvuldig voor recreatie en ontspanning gebruikte tegenover gelegen liggende oever.

De twee **hoogteaccenten** waarvan nut en noodzaak (op de bestemde locatie) niet door de gemeente wordt aangetoond. Met Villa Jongerius en de Schoorstenen behorende bij de HWC van Eneco zijn er bestaande landmarks in

het gebied, die nieuwe markeringspunten en/of oriëntatiepunten (zie regels onder begrip hoogte accent 1.31) overbodig maken.

Het hoogte accent gesitueerd naast het gemeentelijk monument, de schoorstenen van de HWC, zijn 41 meter hoog. Schoorstenen waarop het zicht, blijkens de beantwoording van de zienswijze bestemmingsplan Wilhelminawerf wordt belemmerd, maar, aldus de gemeente, van de andere zijde zichtbaar blijft. Met dit bestemmingsplan Defensierterrein wordt dit dus alsnog teniet gedaan. Een hoogte accent waarmee de cultuurhistorische waarde van het kanaal, waarover het bestemmingsplan zo lovend spreekt en waarvan wij als gebruikers van het kanaal recent in aanwezigheid van Wethouder Jansen het 125-jarig bestaan vierden en waardoor de zichtlijnen langs het kanaal worden aangetast.

De hoogte accenten aan de Kanaalweg mogen volgens bestemmingsplan 35 meter worden. In de raadsbrief staat 8/10 lagen circa 35/40 meter. Nadere uitleg hierover is wenselijk. Zelfs als uitgegaan wordt van 35 meter zal gezien de berekening 41 meter een meer reële inschatting zijn**.

De **bezonningsstudie** (maart 2017) gaat vooral over schaduw en schaduwwerking, die zowel van toepassing is op de woningen in Parkhaven, het gebruik van het Heycopplantsoen, de ligplaatsen van de woonarken aan het Merwedepantsoen, als ook het recreatieve gebruik van de groene zone langs het kanaal. Een bezonningsstudie die weinig te maken heeft met de realiteit. Een bezonningstudie opgesteld door de gemeente waarbij 21 juni 20:00 ontbreekt en waarbij op geen van de vier momenten de voor bewoners zo belangrijke avondzon in de verbeelding is verwerkt. De conclusie dat op maatgevende momenten geen sprake is van aantasting van het leefklimaat delen wij dan ook niet.

Inderdaad er zijn geen wettelijke normen voor bezonningsstudies maar een eenvoudige zoektocht op internet (bijvoorbeeld Tivoli Vredenburg en ook nieuwbouw kerk en appartementen locatie Amaliapark) leert dat de gemeente aan projectontwikkelaars (met de gemeente als opdrachtgever) kiest voor de realistische TNO berekening.

Samenvattend voorstel vanuit het SUWO

De bouwhoogte (meer dan 4 lagen) heeft zoals hiervoor beschreven en door de gemeente zelf ook schrijft (pag 37) negatieve consequenties als gevolg van schaduwwerking.

Een aanpassing van het plan, waarbij aan de Kanaalweg 29 meter uit het kanaal maximaal 6 bouwlagen toegestaan wordt, ligt dus meer voor de hand.

Ter toelichting: 3-6 bouwlagen is eerder met bewoners overeengekomen en vastgelegd in de visie Merwedekanaalzone 2005, geldend tijdens de bouw van Parkhaven. Eventuele hoogteaccenten aan de Kanaalweg zouden navenant verder uit het kanaal gebouwd moeten worden.

** (de 10% afwijkingsbevoegdheid van het college (zie algemene afwijkingsregels) maakt hoogten tot 38,5 meter mogelijk en de 35 meter is exclusief installaties (bijv. liften,) ongeveer 2,5 meter (38,5+2,5+41). Het

negatieve effect van de hoogbouw op de bezonning als gevolg van
schaduwwerking neemt nog eens meer dan 6m ($3,5 + 2,5m$) nl exponentieel toe.)

mes v. gr. namens het bestuur

Suwo



Gemeente Utrecht

P.L.C.

Gemeenteraad UTRECHT

T.k.v.

Combinatie Recht



Gemeente Utrecht
Hutkommen d.d.

13 SEP 2017

18 SEP 2017