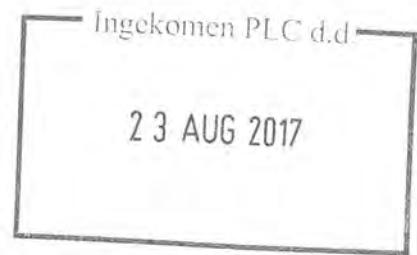


De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



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

Utrecht, 20 augustus 2017.

Bezwaar

In vervolg op onze reactie op het concept SPvE Defensierrein d.d. 6 maart 2016 en onze mail aan de Commissie Stad en Ruimte op 29 mei 2016, welke door de heer Lith op 22 juni 2016 is verzonden aan de Gemeenteraad, maken wij bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone 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:

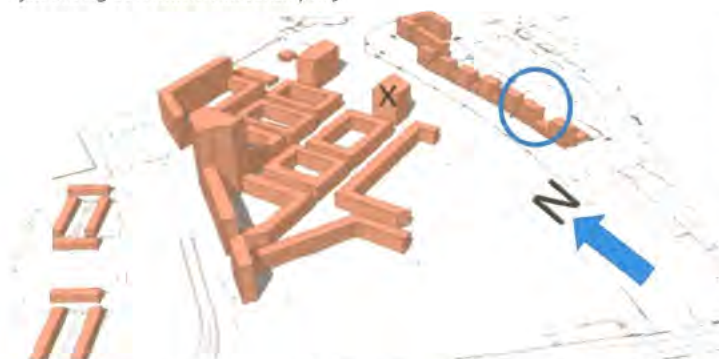
- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) niet gemeten

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 balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

Afbeelding 2. Huidige avondzon in onze woning



Desalniettemin zijn we met de huidige situatie zeer tevreden en genieten 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 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

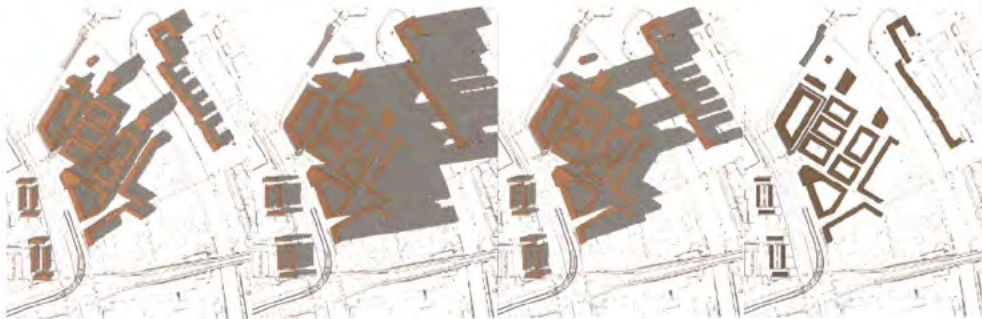
we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 6. Bezonningsonderzoek

21 maart 16.00 uur

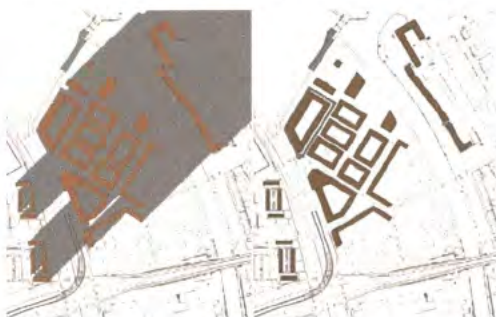
21 maart 18.00 uur

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 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 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 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 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 wetting (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.

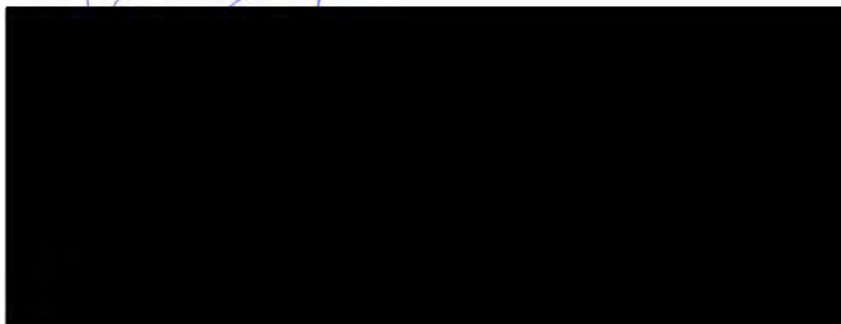
Conclusie

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,





De gemeenteraad van Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

T.a.v. Omgevingsrecht

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Utrecht, 25 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.

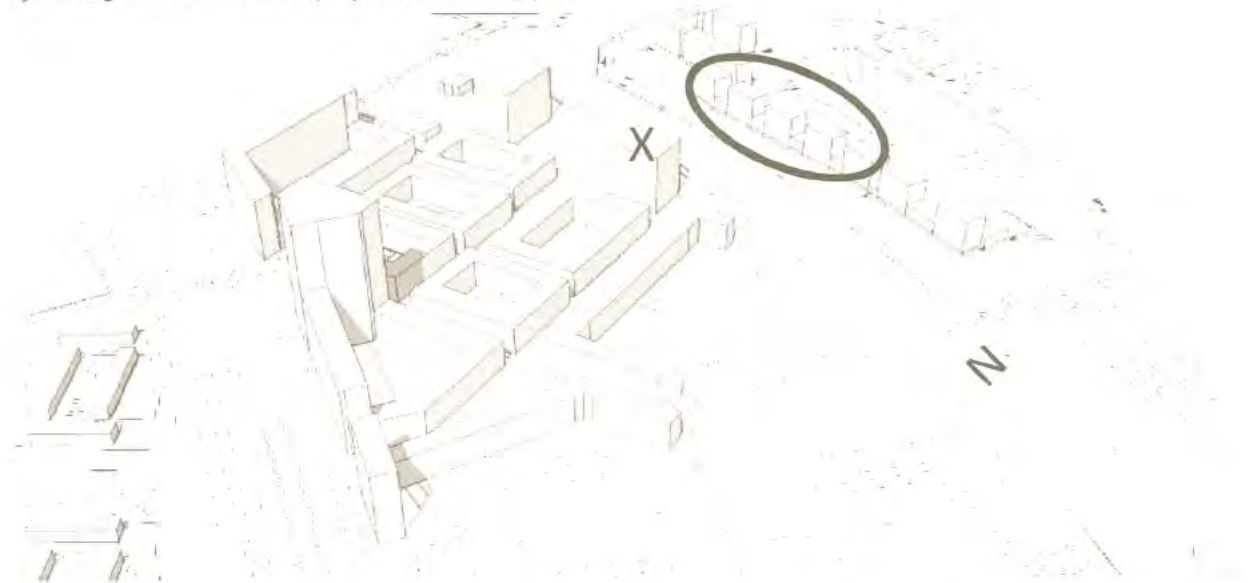
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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



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



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 600

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

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 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-accnten 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-accnten 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

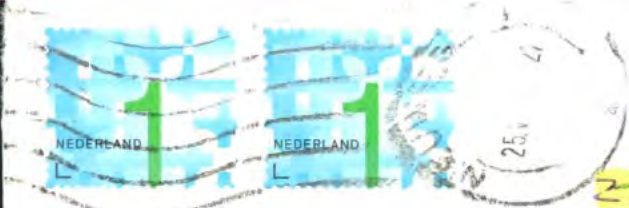
Op grond van de overwegingen:

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,

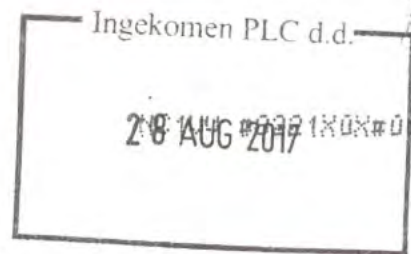




ZIENSWIJZE. ontwerp bestemmingen en
ontwerp bestuurs maatregelen.
Afd. gebied 7

sejennulorrim

Gemeenteverband van Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte.
I.a.v. omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



Ingekomen PLC d.d.

28 AUG 2017 180X#00#0000#

Utrecht, 26 augustus 2017

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

Ingekomen PLC d.d.

29 AUG 2017

[REDACTED]

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 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.

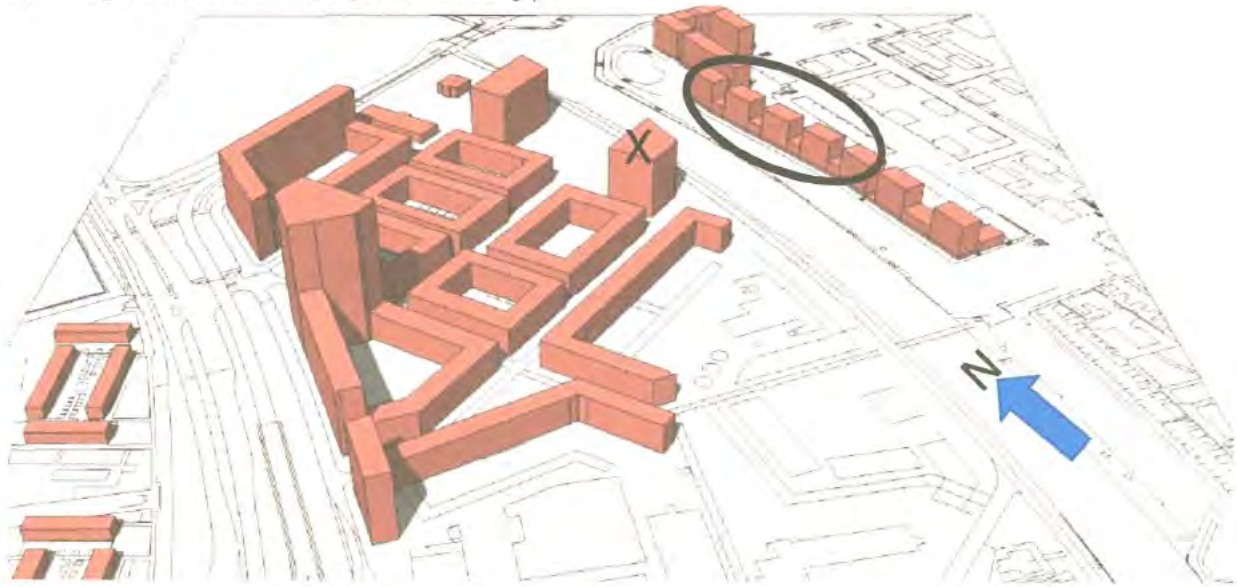
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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
 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 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 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 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:

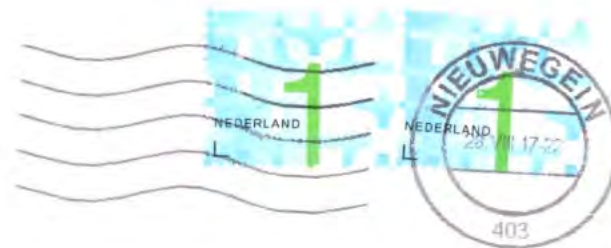
1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

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.

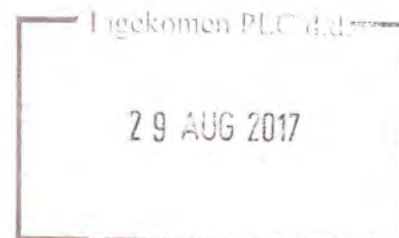
Met vriendelijke groet,



Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
en ontwerp besluiten MERwedekanaalzone
deelgebied 4, Defensiekerrein

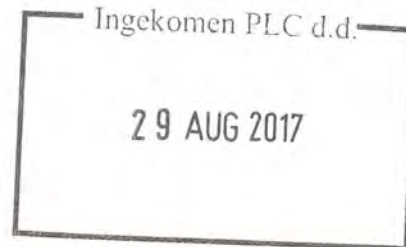


De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie ruimte
t.a.v. omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



H10CC #8221X0X#00#0000#

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



Utrecht, 26 augustus 2017

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

Bezwaar

Middels dit schrijven 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:

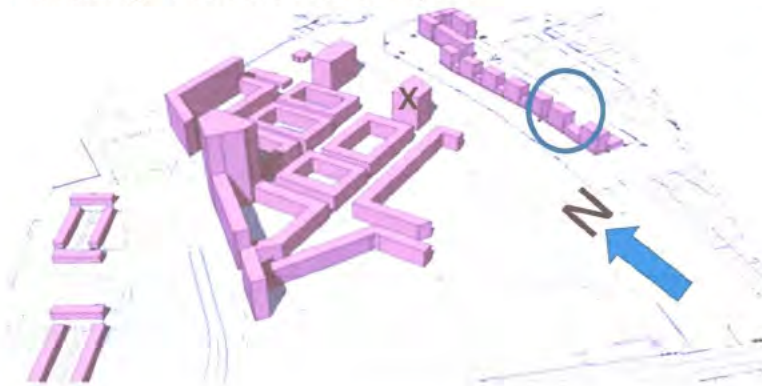
- op twee van de vier maatgevende momenten is de situatie om 18.00 uur niet ingetekend
- op geen van de vier maatgevende momenten is de situatie na 18.00 uur (avondzon) gemeten

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).

Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

Afbeelding 2. 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 woningen meestentijds vanaf 16.00 uur.

Aangezien de zon pas vanaf 13.00 uur

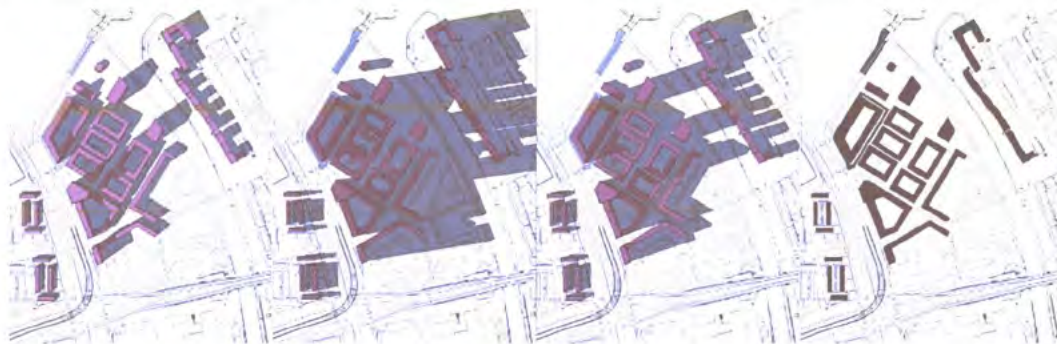
verschijnt, betekent dit dat we drie kwart van het jaar, slechts enkele uren zon per dag ontvangen.

Afbeelding 3. 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. 3) is te concluderen dat naast 22 maart, ook op 23 september en op 22 december de appartementen-gebouwen 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 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 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.

Een oriëntatiepunt door middel van een hoogteaccent is o.i. 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 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**). Wij vrezen dat hierdoor een soortgelijk (negatief) effect zal optreden als bij het aanzicht van Domkerk en Neudeflat.

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);

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.

- 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 Defensierrein 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)”.

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 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:

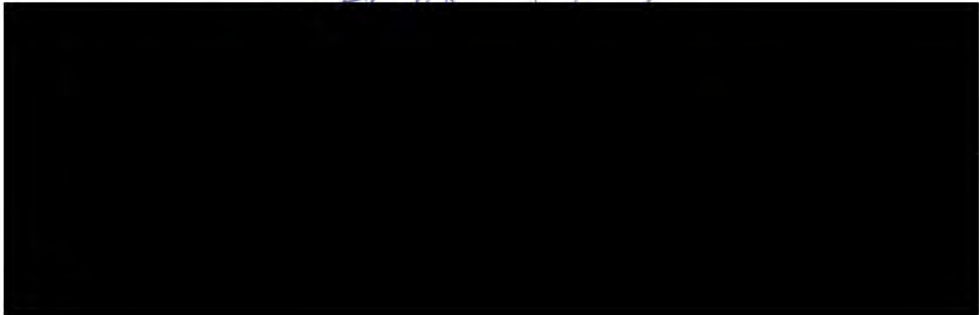
1. Aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking;

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

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 woningen.

Met vriendelijke groet,





29 AUG 2017

3500 € Unrech.



Utrecht, 27 augustus 2017

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

Ingekomen PLC d.d.

29 AUG 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.'

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

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.

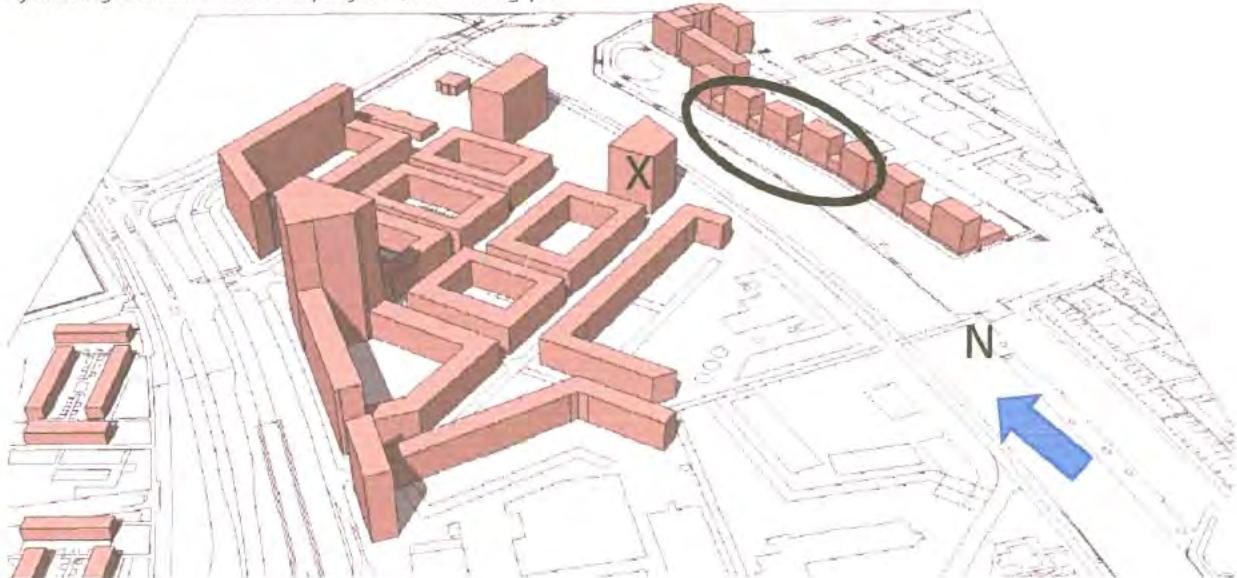
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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

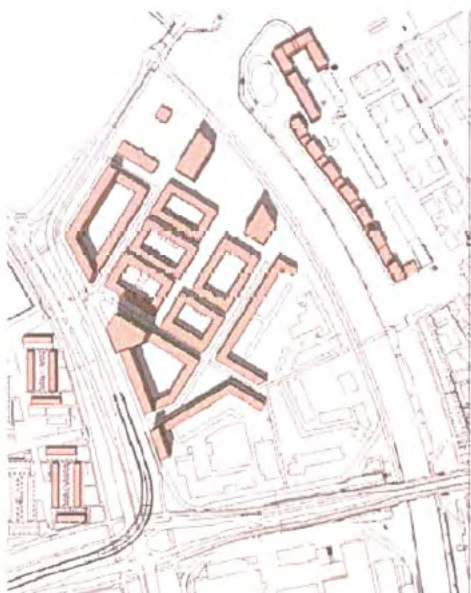


Uit afbeelding 1 blijkt dat de achtergevel van ons appartement op het westen ligt en dat de bezonning van ons huis en balkon het hele jaar van ongeveer 13.00 uur tot zonsondergang is.

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

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



Afbeeldi
Bezonnin



Bron: Bes
Defensiet

Bezonnin



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 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 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 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 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

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.

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.

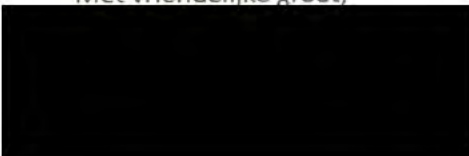
Conclusie

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,



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

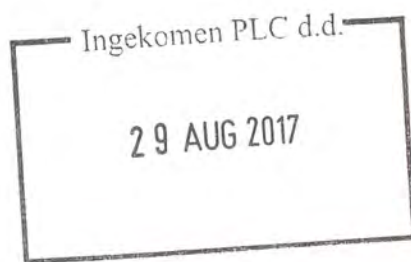
3. Aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de HWC

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



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



11000 #8221XD#00#0000#



10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

Utrecht, 27 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 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.

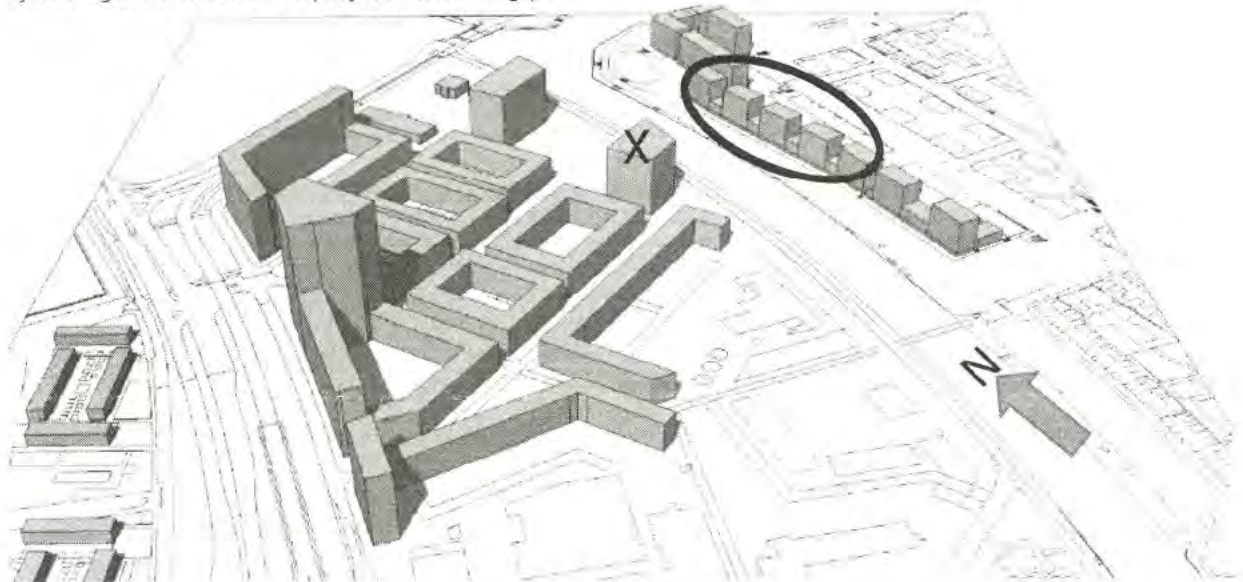
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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

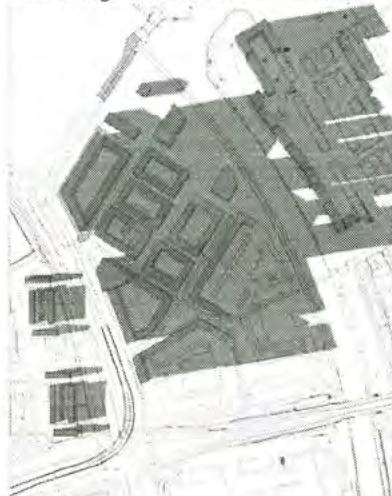


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



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



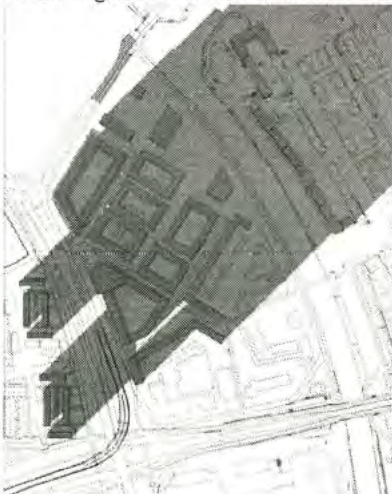
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



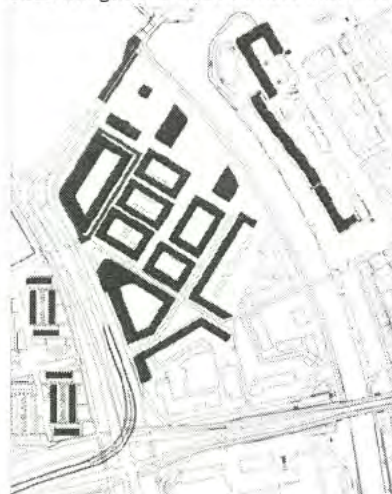
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 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 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 ,

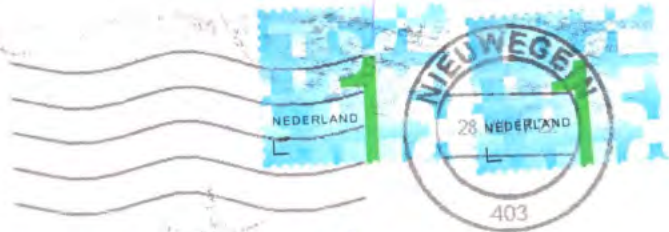
maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



Ingekomen PLC d.d.

29 AUG 2017



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
+ av. Omgevingsreuk

Postbus 16 200

29 AUG 2017

3500 CE UTRECHT





29 AUG 2017

Utrecht, 28 augustus 2017

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

[REDACTED]

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 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.

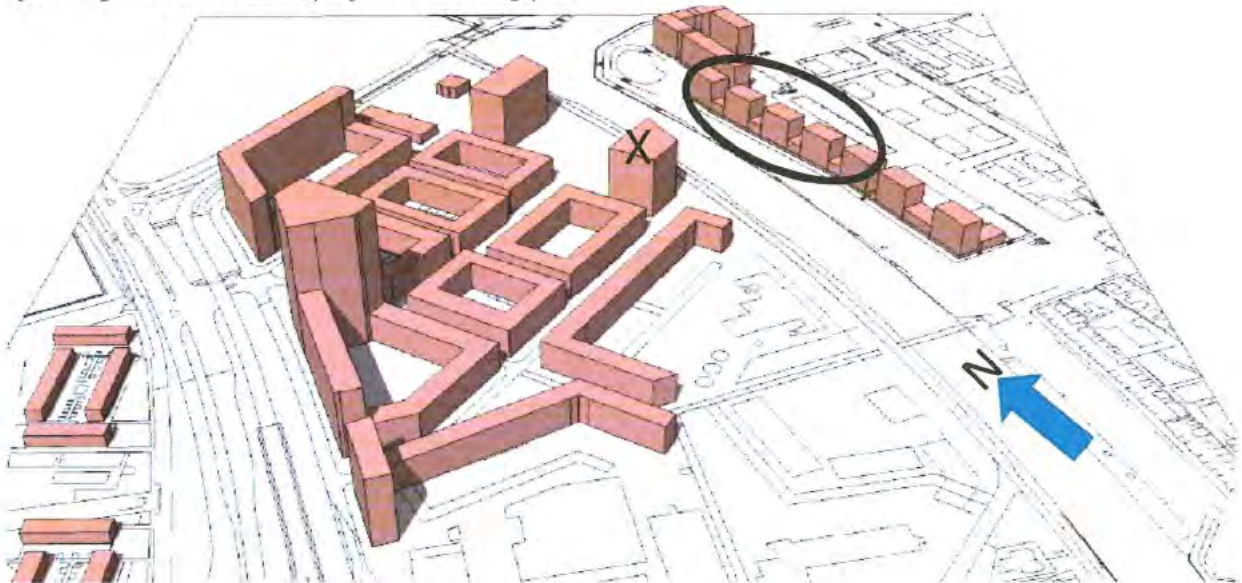
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

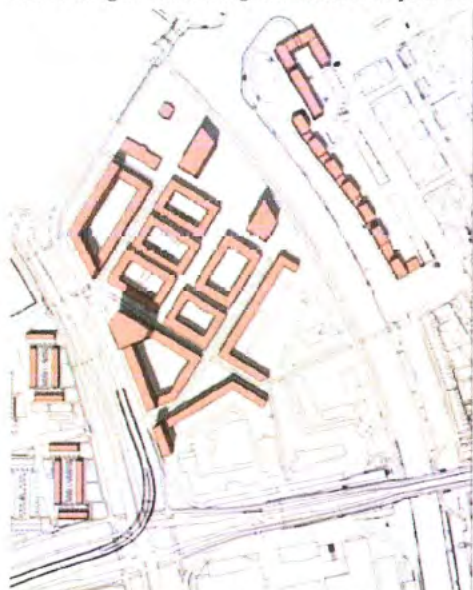
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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

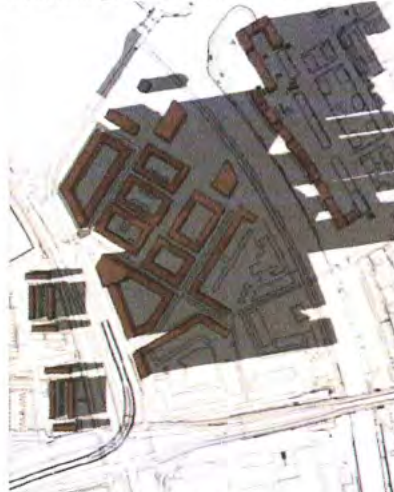


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



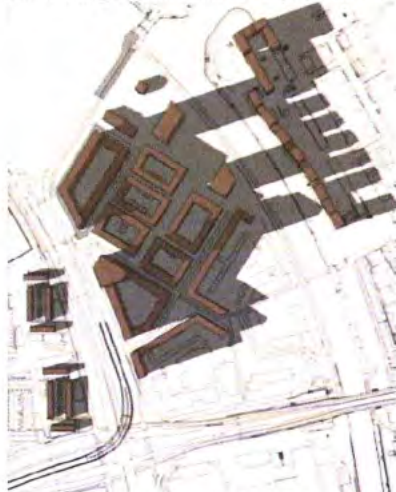
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 21 maart 18:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

Bezonningsonderzoek 23 september 16:00



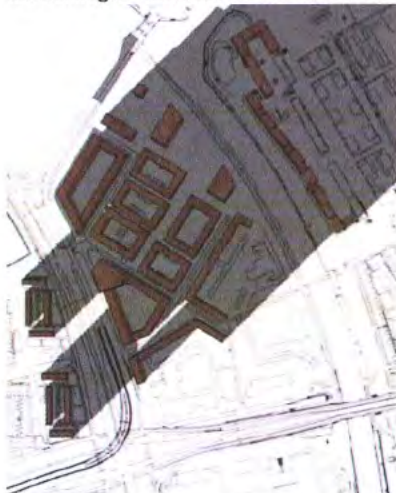
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 22 december 16:00



Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 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 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 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,

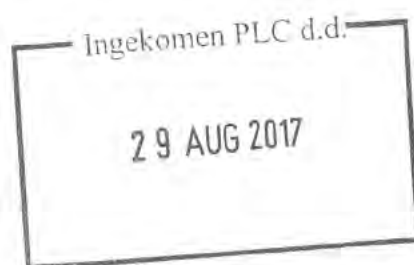




Ingekomen PLC d.d.
29 AUG 2017

Utrecht, 26 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.

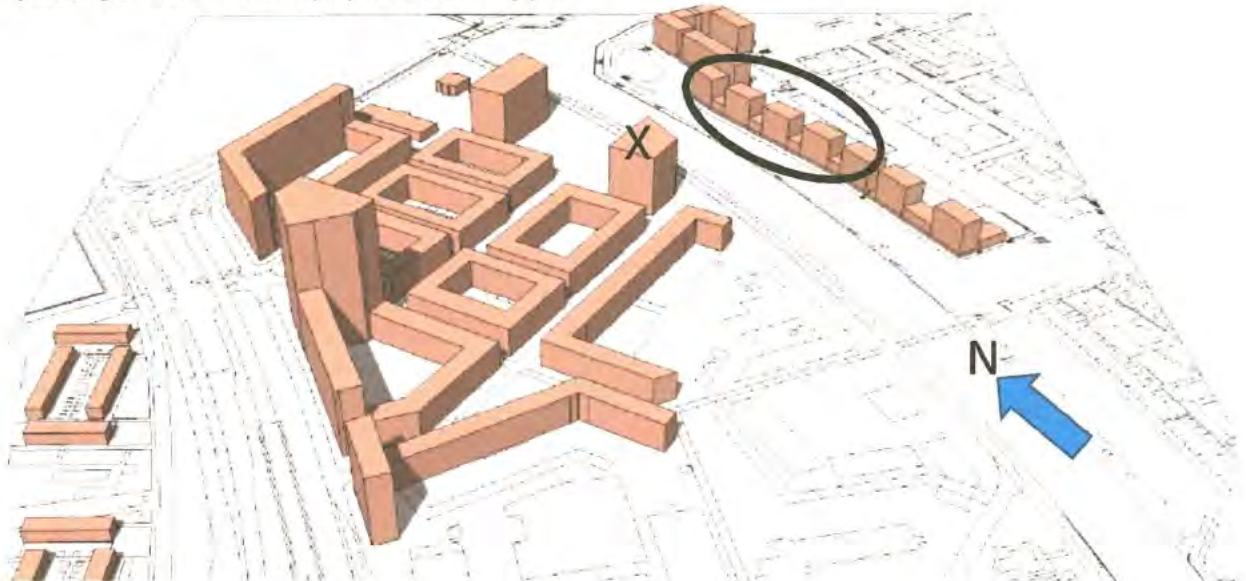
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

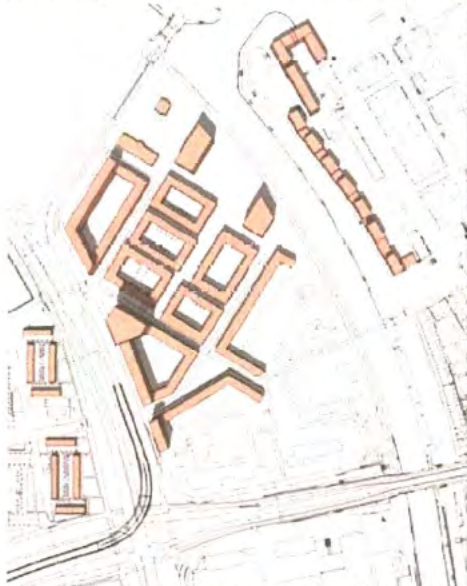
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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 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 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

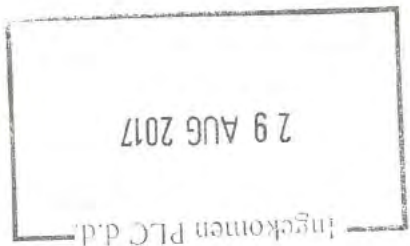
Op grond van de overwegingen:

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.

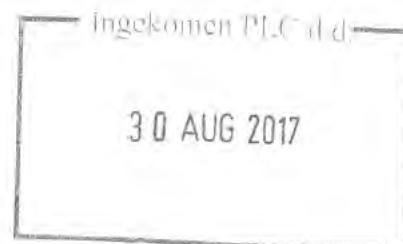
Met vriendelijke groet

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





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



Utrecht, 28 augustus 2017

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

Geachte heer/mevrouw,

In het bestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein (ontwerp)" wordt gesproken over mogelijke gebouwen met hoogte-accenten tot 35 meter (aan de kanaalzijde) respectievelijk 70 meter (aan de Overste den Oudenlaan en Doctor M.A. Tellegenlaan). In deze brief maken wij bewaar tegen het bouwen van dergelijke hoge gebouwen. Hiervoor hebben wij onderstaande argumenten:

Te veel schaduw in de directe omgeving

Verder zijn wij van mening dat de in het plan genoemde hoge gebouwen te veel zon in de directe omgeving gaan wegnemen. Zo zullen vele appartementen en de bijbehorende terrassen in de Dichterswijk welke zijn gelegen aan het Merwedekanaal een groot deel van het jaar vanaf de namiddag tot aan het einde van de avond in de schaduw komen te staan van deze hoge gebouwen. Hiermee zouden wij en ook veel buurtbewoners worden gedupeerd. Dit blijkt ook uit de in het bestemmingsplan opgenomen bezonningsstudie. Deze bijlage is echter ook nog eens onvolledig: juist op belangrijke momenten, bijvoorbeeld om 20.00 uur op 21 juni en om 18.00 uur op 21 september ontbreken de gegevens zodat er geen volledige en goede besluitvorming kan plaatsvinden.

Niet passend in de omgeving

De genoemde hoogte-accenten zijn ons inziens niet passend in de omgeving. Enerzijds zou hiermee het zicht op de nabijgelegen monumentale schoorstenen van 35 meter hoog ernstig worden belemmerd. Anderzijds zouden de gebouwen daarmee veel hoger worden dan andere gebouwen in de directe omgeving en daarmee niet passend zijn. Zo zijn de nabijgelegen appartementencomplexen in de Dichterswijk, direct aan de overzijde van het Merwedekanaal, maximaal 6 bouwlagen (ofwel circa 20 meter) hoog.

Wij vragen u om rekening te houden met bovengenoemde punten. Ook dragen wij een mogelijke oplossingsrichting aan waarmee naar verwachting grotendeels tegemoet wordt gekomen aan bovengenoemde bezwaren:

- het verlagen van de maximale hoogte van gebouwen aan de kanaalzijde van 35 naar maximaal 28 meter (ofwel 8 bouwlagen zijnde 2x de basishoogte van 4 bouwlagen);
- deze hoge gebouwen aan de kanaalzijde tenminste 35 in plaats van 29 meter uit het kanaal te bouwen;
- het verlagen van de maximale hoogte van gebouwen aan de Overste den Oudenlaan en Dr. M.A. Tellegenlaan naar 56 meter (ofwel 16 bouwlagen zijnde 2x de basishoogte van 8 bouwlagen);
- de in het bestemmingsplan opgenomen bezonningstudie uit te breiden.

Met vriendelijke groet,



M14CC #8221X0X#00#0000#

3500 CE Utrecht 30 AUG 2017

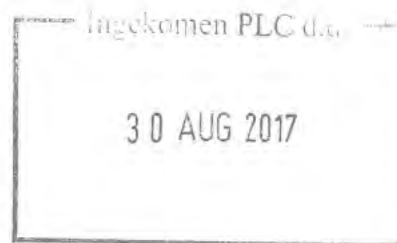
Postbus 16200
t.a.v. Omgevingsrecht
Ingekommen PLC d.d.

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Utrecht, 28 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.

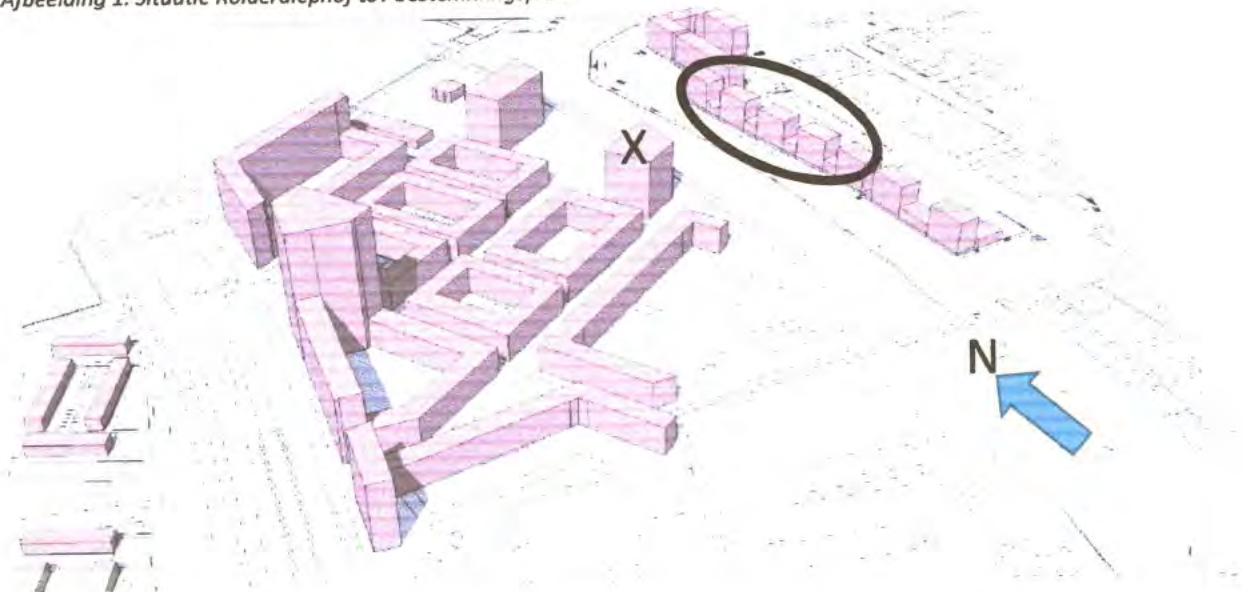
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

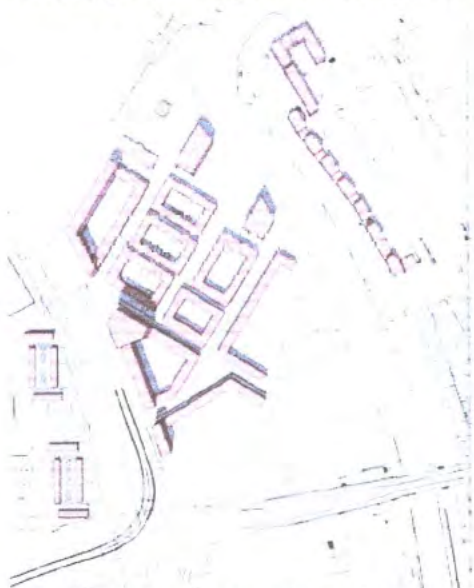
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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

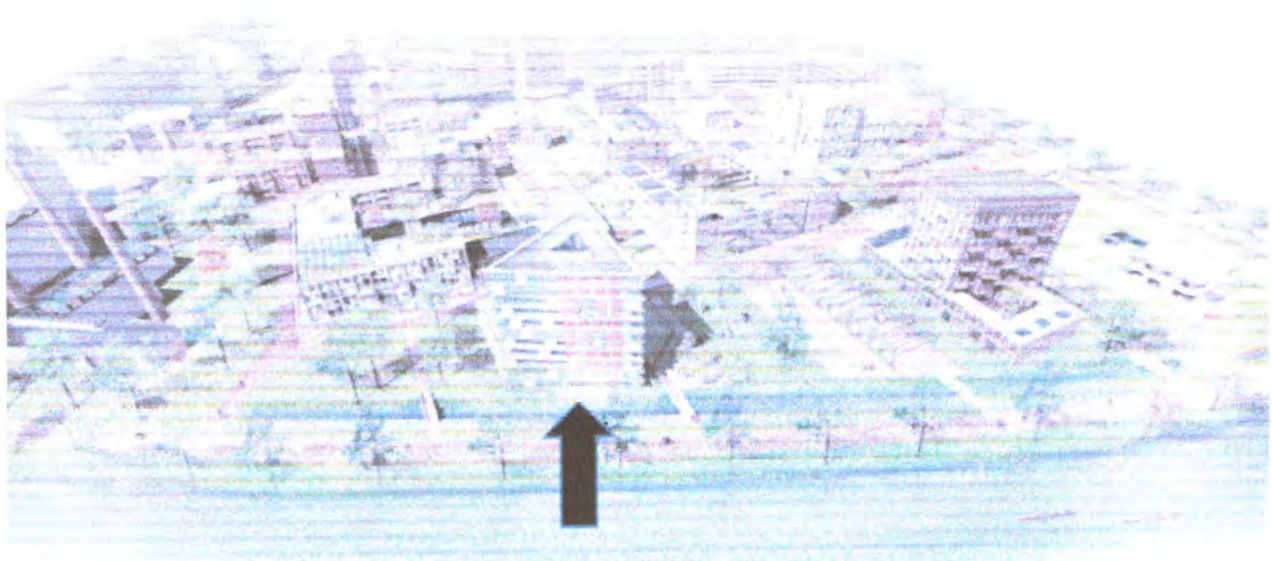
Afbeelding 3. Zon omstreeks 13.00 uur



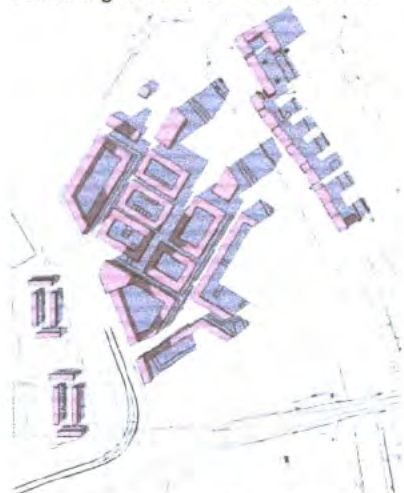
Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

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

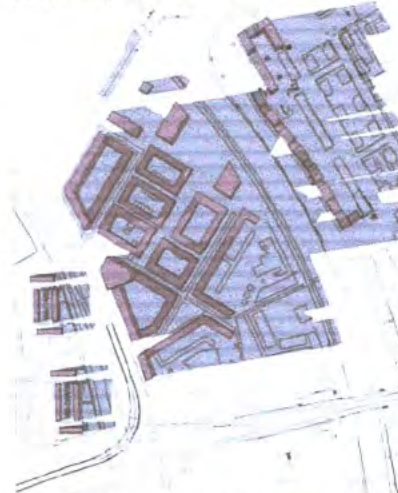


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



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



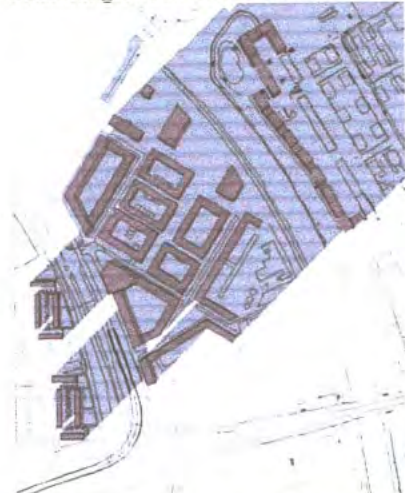
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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.

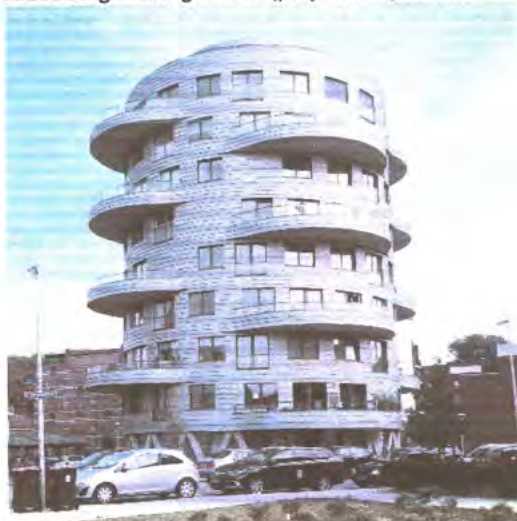
Overigens lijkt het ons van inconsistent gemeentebestuur getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedeplantsoen het grootste deel van het jaar in de schaduw zet. Tot slot wordt op pagina 37 van het ontwerp bestemmingsplan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

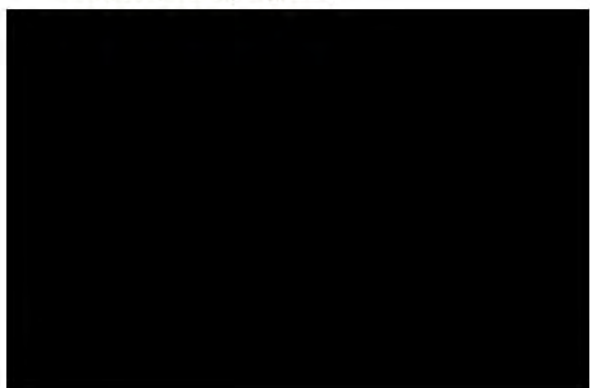
Conclusie

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,



PKXL1 175395

29-08-17 16:34

NEDERLAND

€ 1,56

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

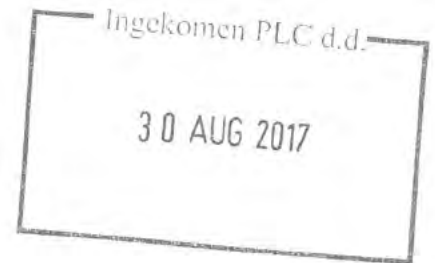
Ingekomen PLC d.d.

30 AUG 2017

H1155 #8221X0X#00#0000#

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 74),

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

- 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.

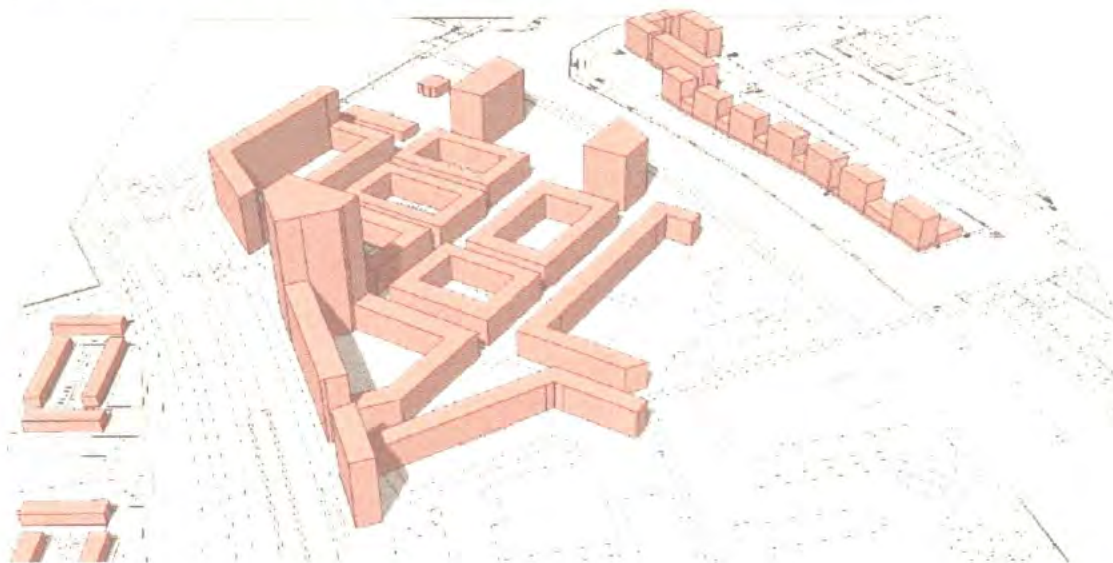
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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 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 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 lagen.' 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.

- 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 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).

- 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:

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

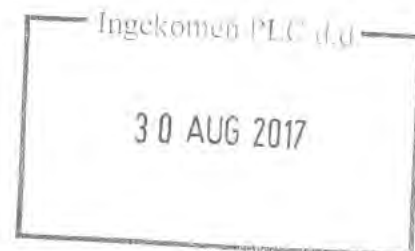
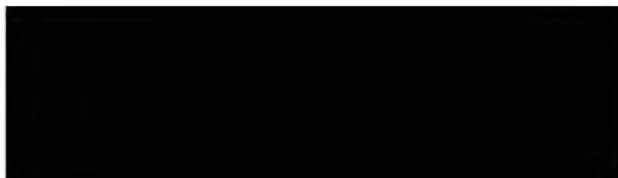




Gemeenteraad Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
T.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

N13CC #8221X0X#00#0000#

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



Utrecht, 25 augustus 2017

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

Zienswijze

Hierbij dienen wij onze schriftelijke zienswijze in 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.

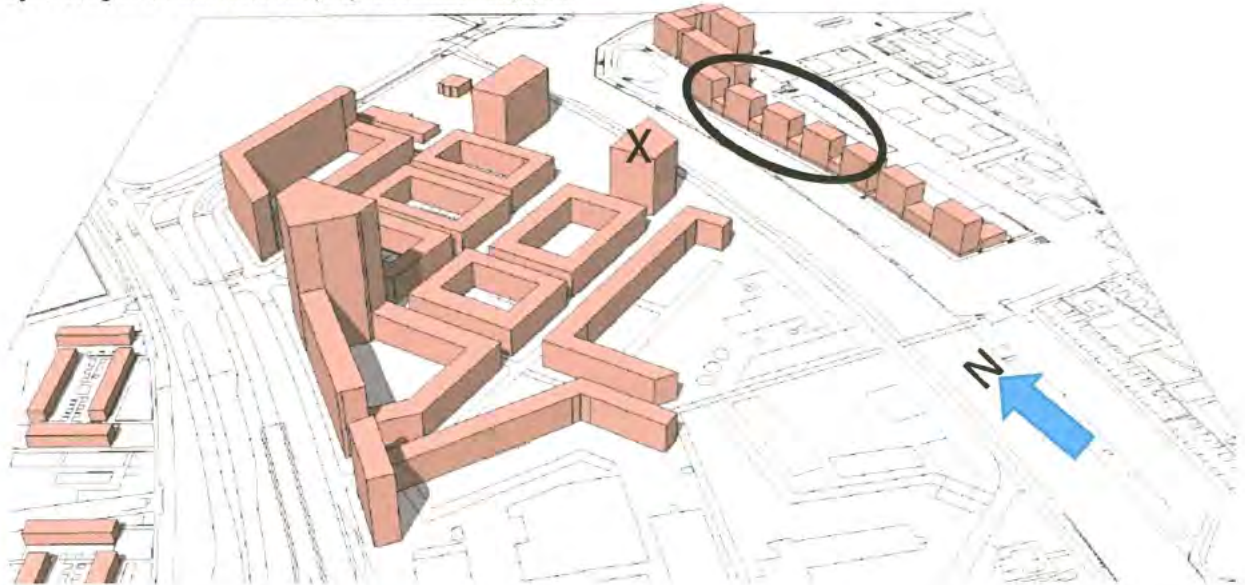
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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
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

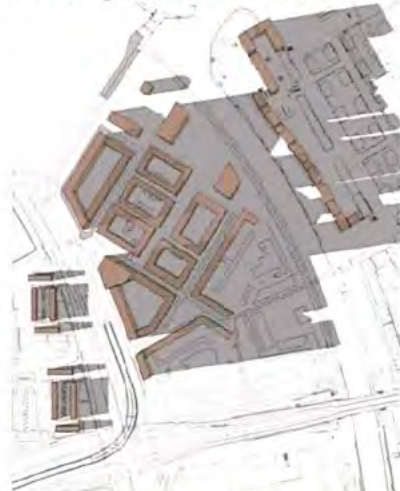


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



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



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 te getuigen dat men de Kanaalweg een kwaliteitsimpuls geeft middels een nieuw park en tegelijkertijd het tegenoverliggende Merwedekanaalplantsoen 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 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

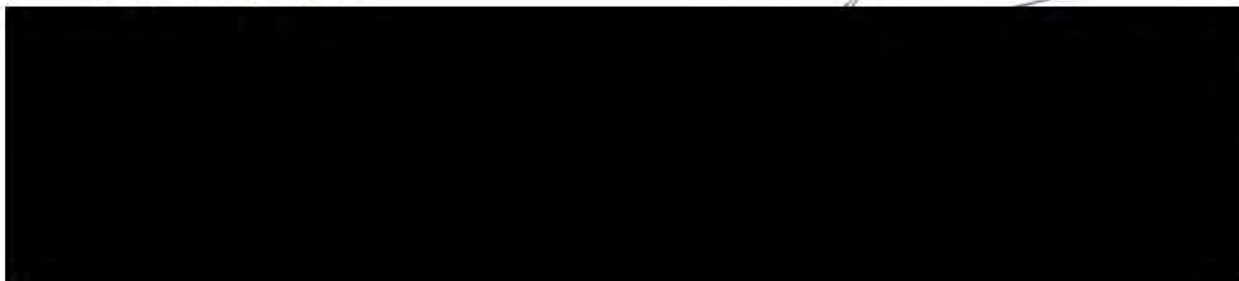
Op grond van de overwegingen:

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,



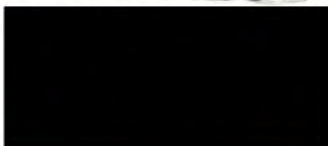
Ingekomen PLC d.d.

30 AUG 2017



Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Tan. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zienswijze Ontwerpbestemmingen en ontwerp-
besluiten Merwedekanaalzone deelgebied 4,
Defensie terrein



Utrecht, 27 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, Defensierterrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierterrein 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.

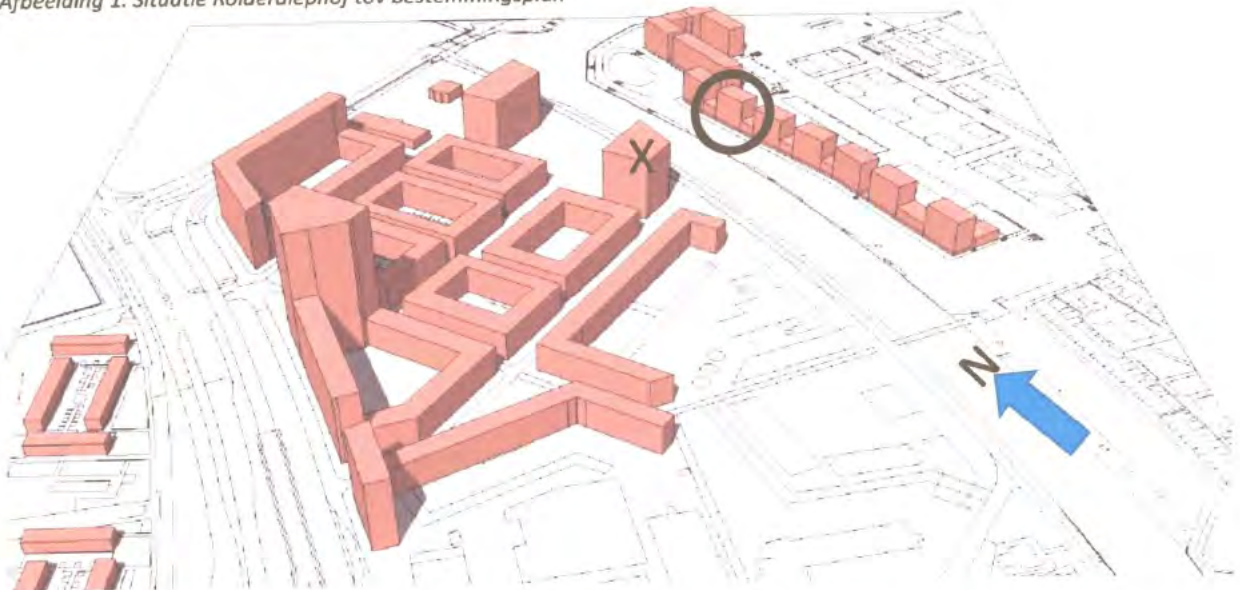
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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 het appartement slechts van 13.00 uur tot zonsondergang wordt voorzien van zonlicht. 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 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 8). Beide cultuurhistorische waarden dienen al als oriëntatiepunt(en).



Afbeelding 8: Hulp Warmte Centrale Schoorstenen

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 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 ,

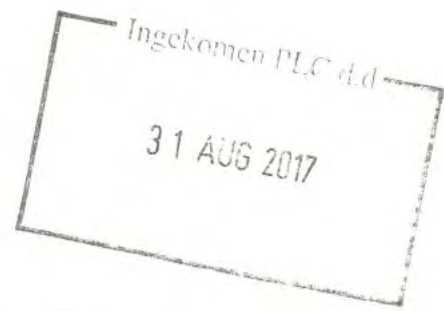
maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet.





De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
T.A.V. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



H10CC #8221XDX#00#0000#



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 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.

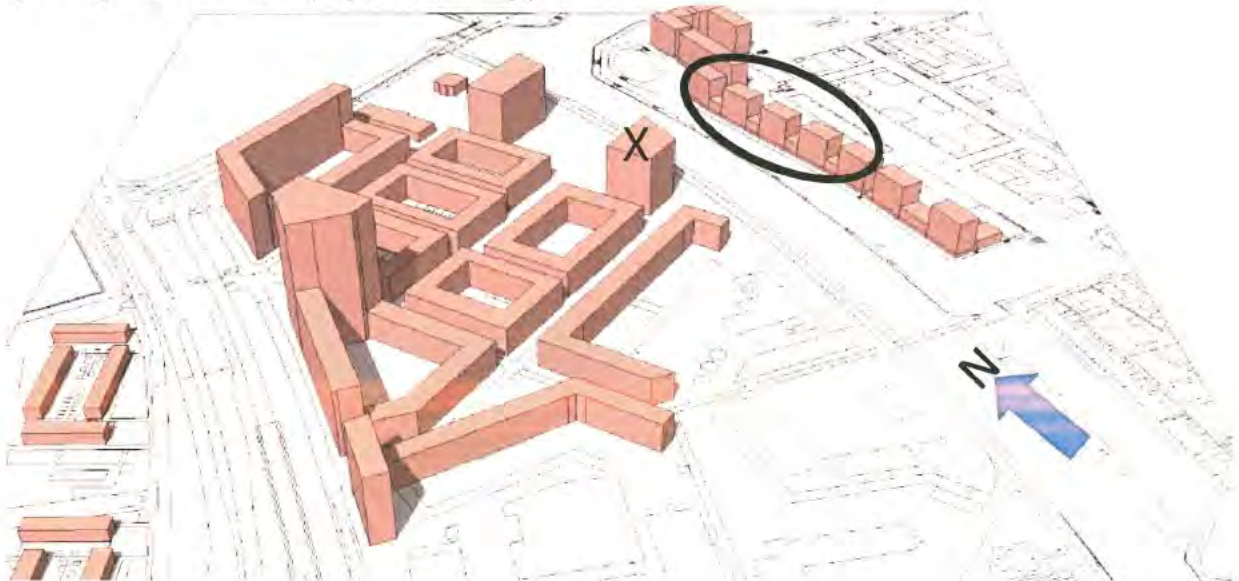
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

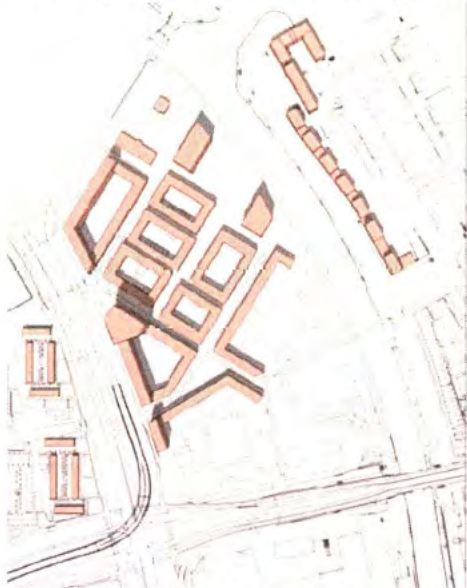
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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



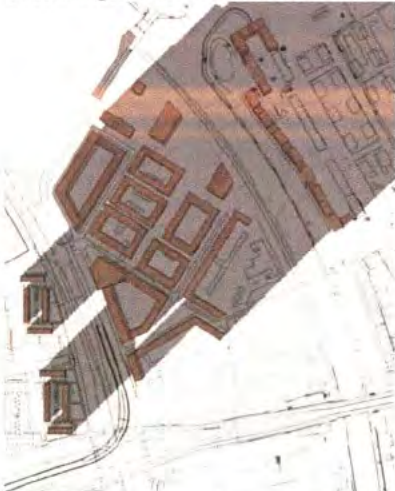
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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 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 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 ,

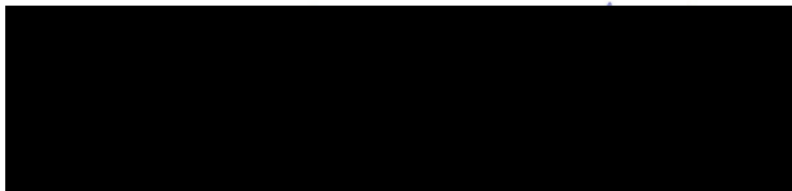
maken wij bezwaar tegen een bouwhoogte aan de Kanaalweg van meer dan 4 woonlagen en tegen het hoogteaccent van maximaal 35 meter eveneens aan de Kanaalweg dicht tegenover onze woning.

Met vriendelijke groet,



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

"Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten
Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensie terrein."



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

Ik maak 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

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 (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.

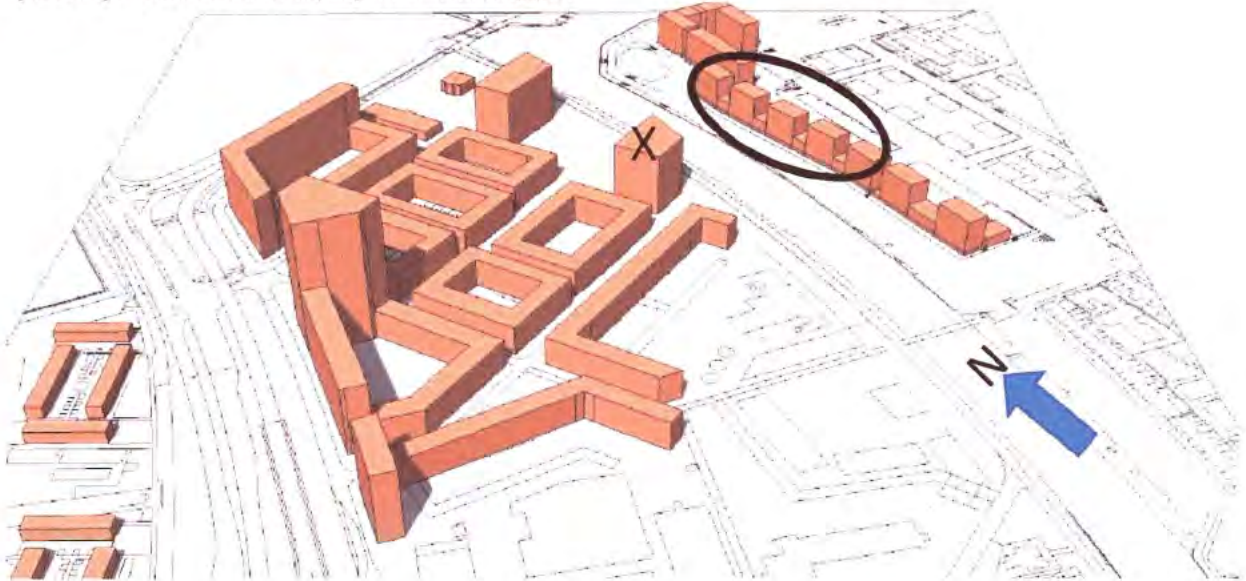
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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 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

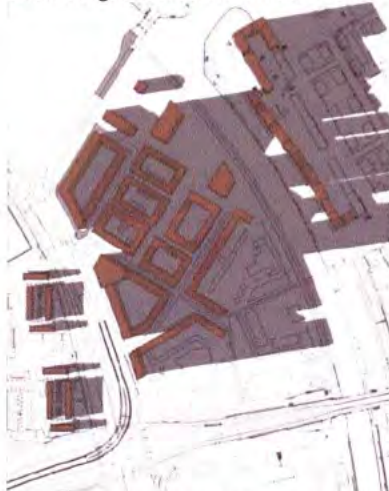


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



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



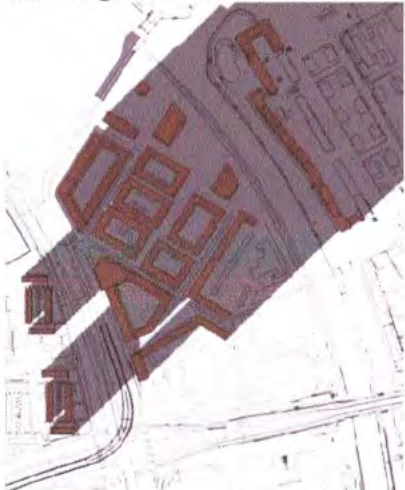
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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.

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 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 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.

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 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 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

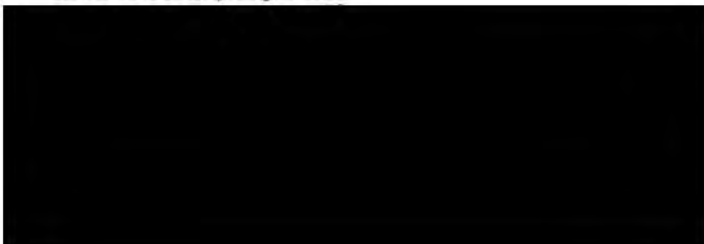
Op grond van de overwegingen:

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,

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.

Graag ontvang ik een schriftelijke ontvangstbevestiging van dit bezwaarschrift.

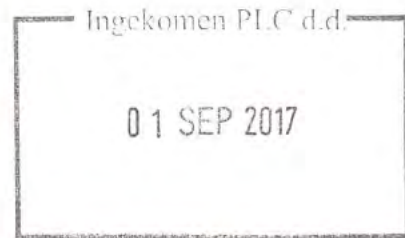
Met vriendelijke groet,



Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan
en ontwerp besluiten
Merwedekanaalzone deelgebied 4
Defensie terrein

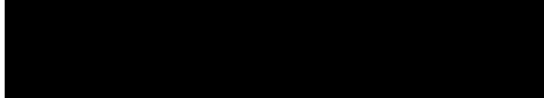


De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Tav Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



A09CC #8221X0X#00#0000#





17

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

Ik maak 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

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 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.

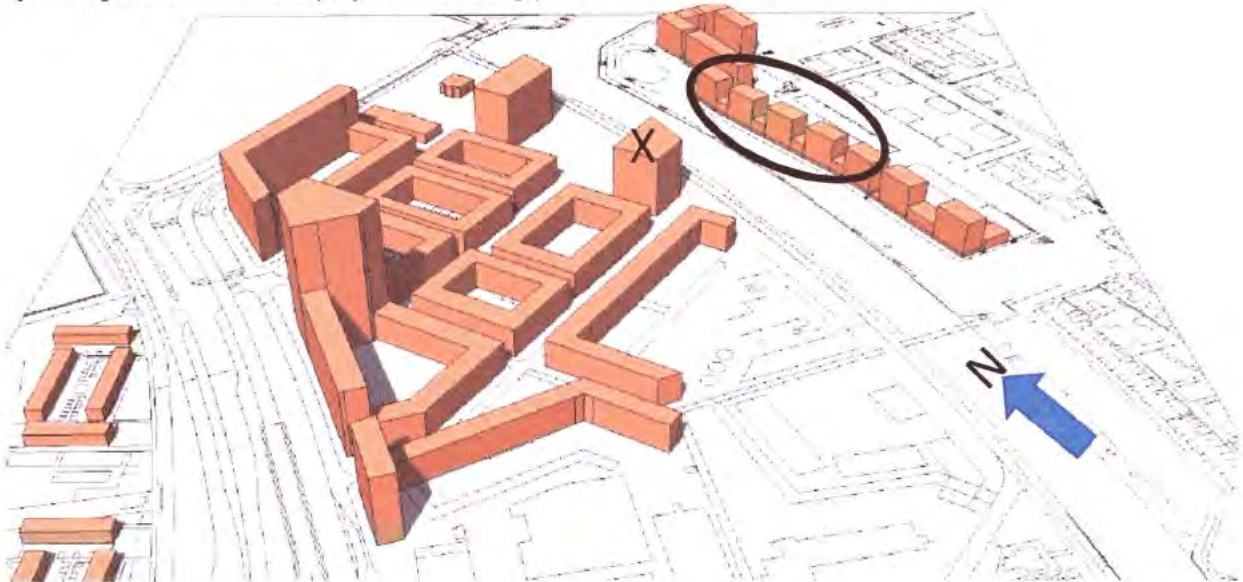
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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 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



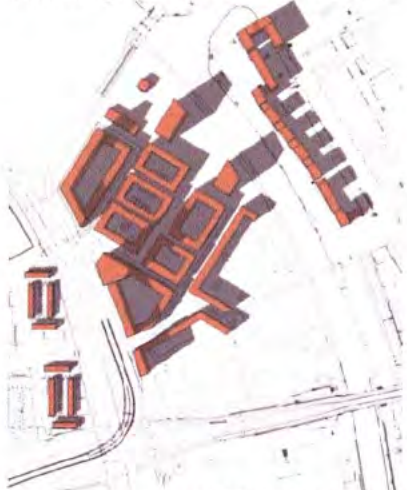
Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

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

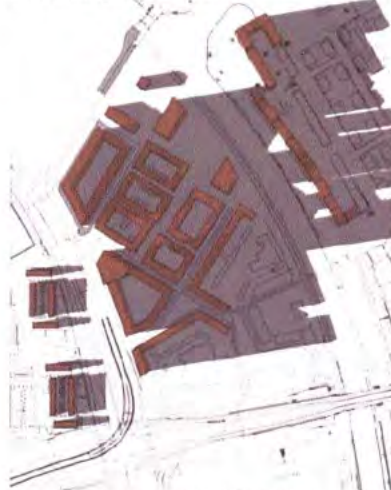


Afbeelding 5: Bezonningsonderzoek
 Bezonningsonderzoek 21 maart 16:00



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.

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 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 burens.

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.

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 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 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

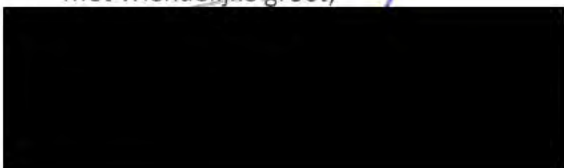
Op grond van de overwegingen: ⁴⁰⁻³⁸

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 onze woning.

Graag ontvang ik een schriftelijke ontvangstbevestiging van dit bezwaarschrift.

Met vriendelijke groet,





2

10/10/10



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

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 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 (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.

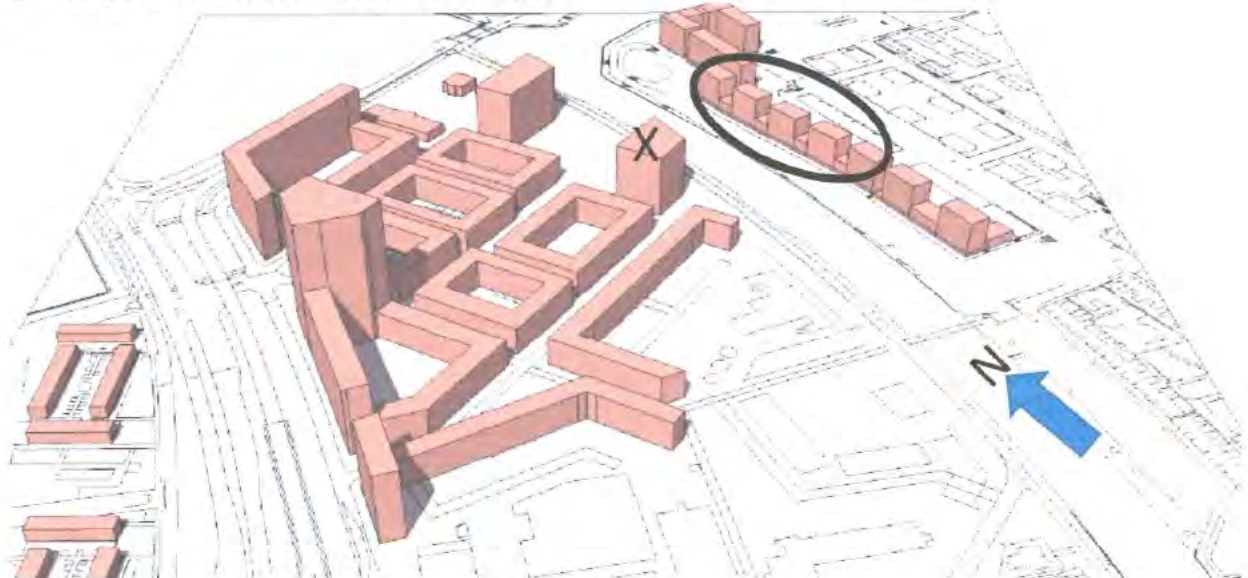
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

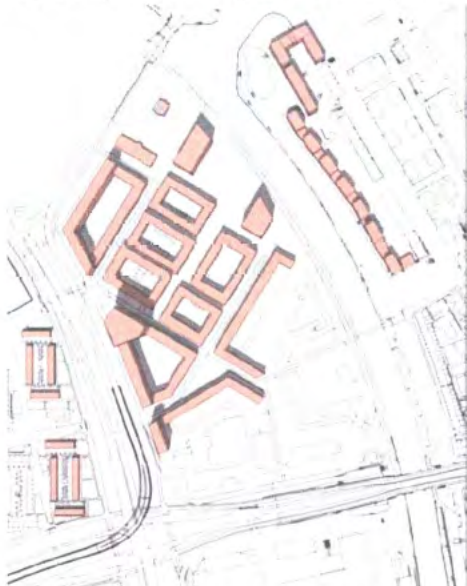
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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



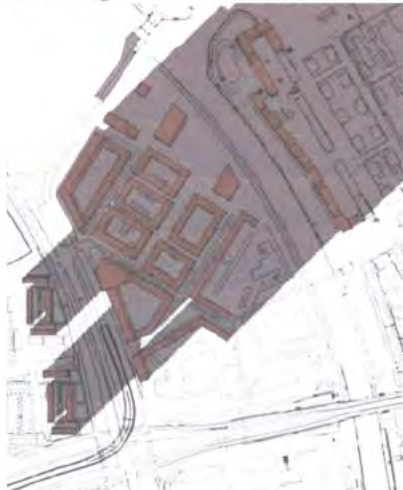
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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 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 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:

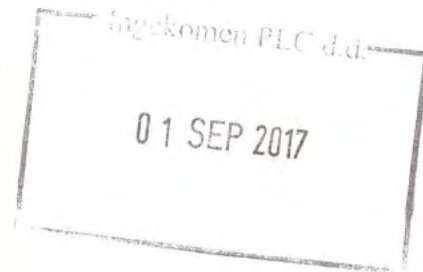
1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale ,

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



Zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan en
ontwerp besluiten
Mekwede kanaalzone
deelgebied 4, Defensie terrein



H11CC #8221XDX#00#0000#

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

Ik maak 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

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 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.

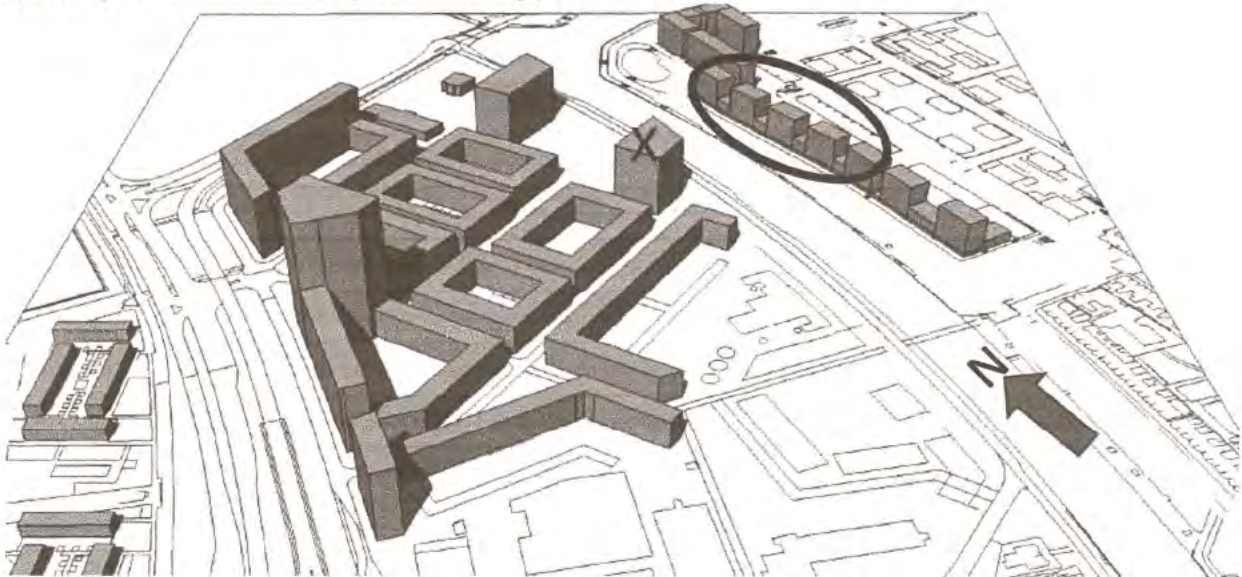
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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 appartement 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 mijn 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



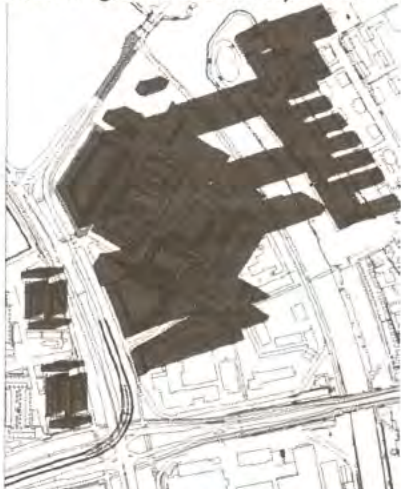
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 594

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.

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 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 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 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.

2. Geen onderbouwning 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 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 hoog. Juist de schoorstenen dienen nu als beeldbepalende 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.

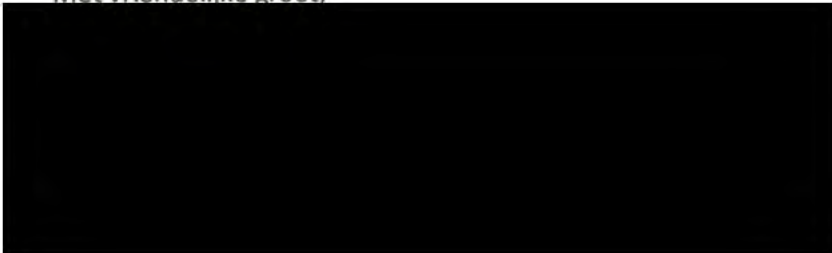
Conclusie

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 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 onze woning.

Met vriendelijke groet,





Rabobank



FRANKERING
GECONTROLEERD
U01.170831.000313



Gemeenteraad v. Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte,
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

01 SEP 2017

Zienswijze ontwerpbest plan
Merwedekanaal deelgebied 4,
Defensie terrein

H11CC #8221XDX#00#0000#



Utrecht, 28 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.

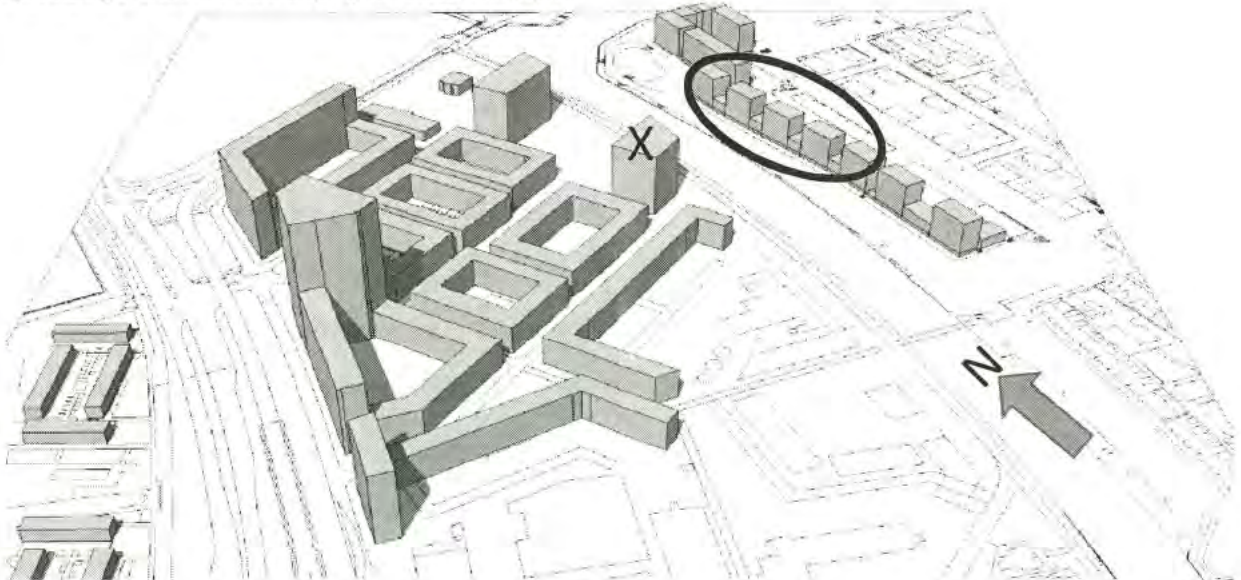
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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



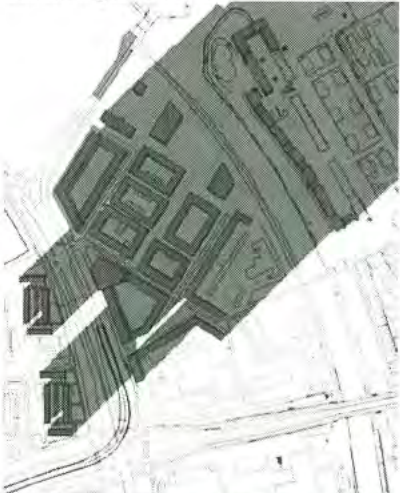
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

Bezonningsonderzoek 23 september 18:00 (na)



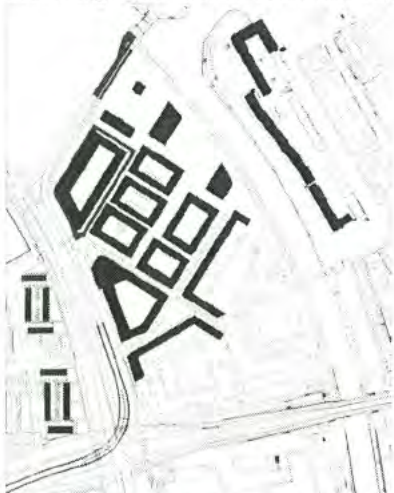
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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 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 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,





Gemeenteraad Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. omgevingsrechten
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

N08vv #8221X0X#00#0000#



Utrecht, 1 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.

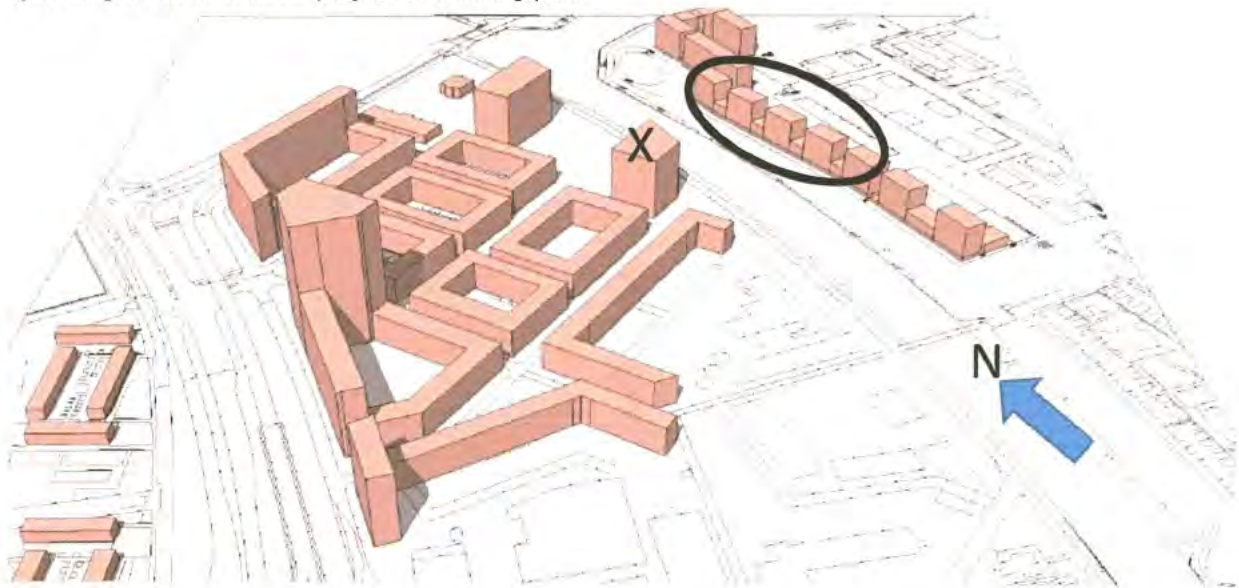
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

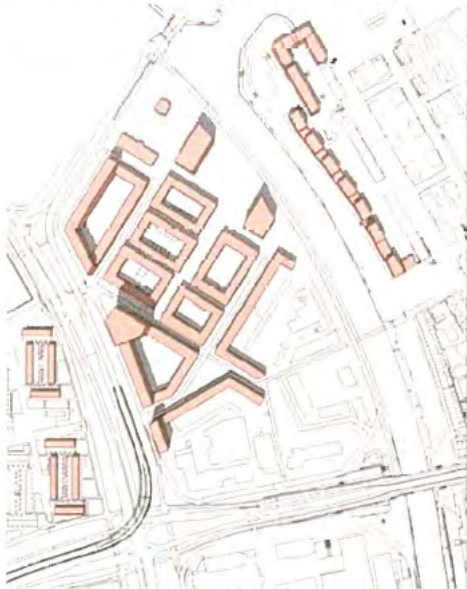
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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



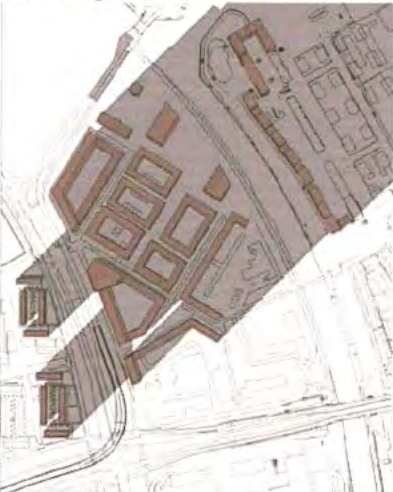
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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 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 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,



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, Defensieterrein

Bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensieterrein 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.

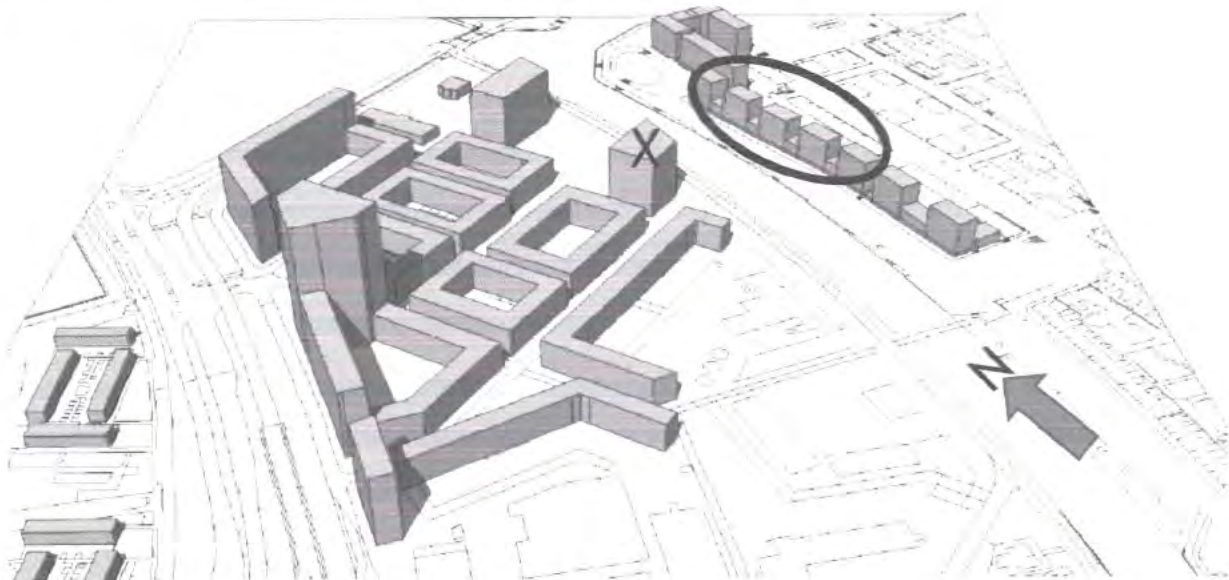
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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 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

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
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 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 oog bouwvisie- 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,



#0000#00#X0X1Z28# 111XN #0000#00#X0X1Z28# 112XN

Port Betaald
Port Payé
Pays Bas

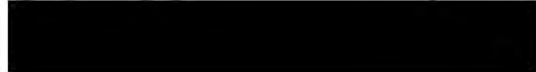


Ingekomen PLC d.d.

04 SEP 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v.: Omgevingsrecht
Postbus 16200
3520 CE, Utrecht

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten
Merwede kanaal zone deelgebied 4, Defensie terrein



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.

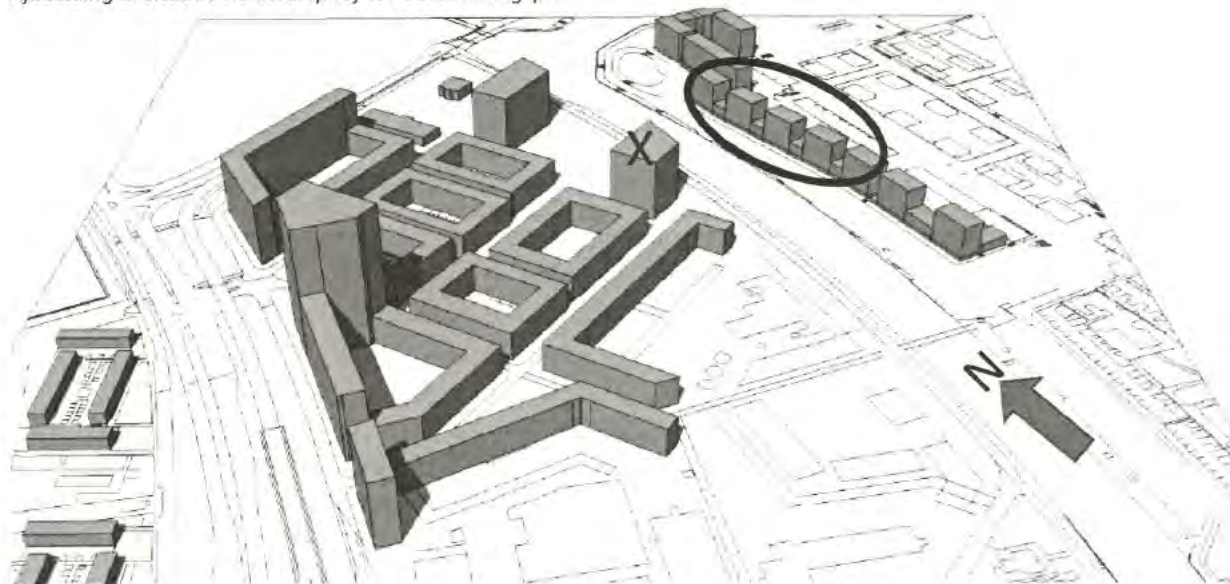
De conclusie in het ontwerp bestemmingsplan is onjuist:

- 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.

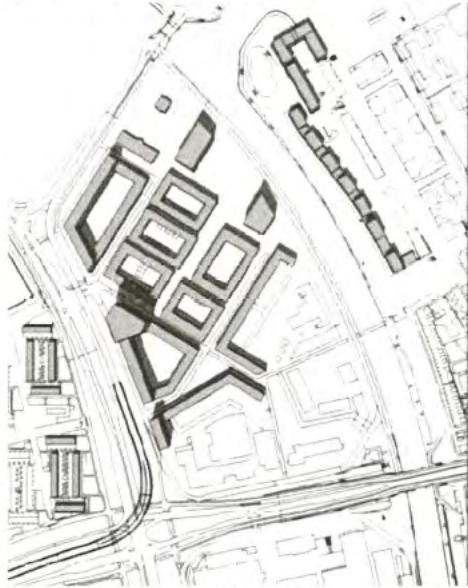
Afbeelding 1. Situatie Rolderdiephof tov bestemmingsplan



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



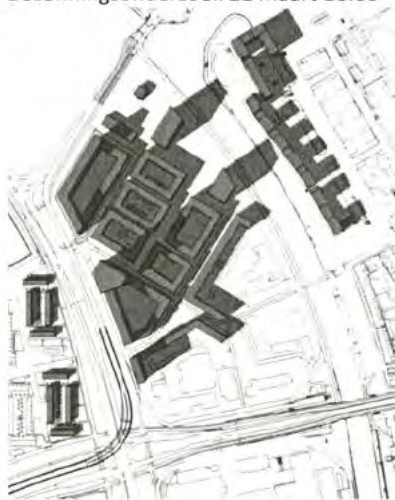
Ontwerp Bestemmingsplan en gevolgen hoogteaccenten

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



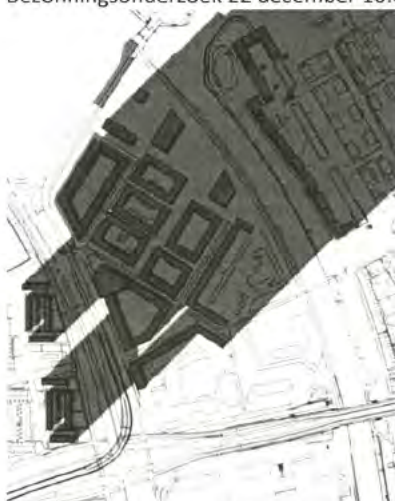
Bron: Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 4
 Defensierrein pagina 598

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 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 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:

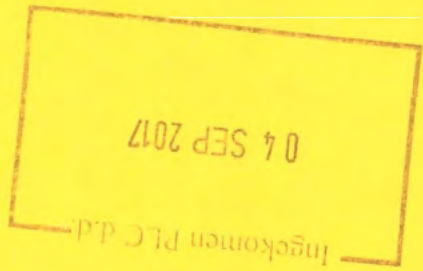
1. aantasting kwaliteit van de leefomgeving door schaduwwerking,
2. geen onderbouwing nut, noodzaak en waarde van hoogteaccenten aan de Kanaalweg,
3. aantasting ruimtelijke kwaliteit van het kanaal en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale schoorstenen van de Hulp Warmte Centrale,

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,



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
t.a.v. omgevingsrecht
Postbus 16206
3500 CE Utrecht



Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluiten
Herwede Kanaalzone deelgebied 4, Defensiegebied