

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24
www.utrecht.nl

Wijkraad Binnenstad
De heer H. Dortmond
Vinkenburgstraat 26
wijkraad@wijkraadbinnenstad.nl

Behandeld door J. Bodewitz
Doorkiesnummer 030-286 1054
E-mail j.bodewitz@utrecht.nl
Bijlage(n) –
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk 15.511959
Onderwerp Reactie wijkraadadvies ontwerp
bestemmingsplan Zuidgebouw
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Dortmond,

Hierbij willen wij u danken voor uw advies d.d. 28 oktober 2015. Onderstaand is het advies samengevat en per onderdeel van een reactie voorzien.

- 1. De maximale bouwhoogte van 45 meter is belastend voor de bewoners. Dit komt (zeker aan de westzijde van het gebouw) tot uiting in een vermindering van het uitzicht, de lichtinval en de bezonning. De bouwhoogte zou beperkt moeten worden tot 25 meter.**

Reactie:

Het Zuidgebouw maakt onderdeel uit van de integrale herontwikkeling van het Stationsplein Oost. Nadat de kaders in het Structuurplan (2006) zijn vastgesteld heeft het college (december 2012) en de Gemeenteraad (maart 2013) de nadere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten daarvan in het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan Stationsplein Oost en omgeving vastgesteld. Het bouwvolume met een maximale bouwhoogte van 45 meter vanaf maaiveld past binnen die kaders.

Het verlagen van het hoogteaccent zou afbreuk doen aan de stedenbouwkundige wens. Door het hoogteaccent bij het Zuidgebouw aan het uiteinde van de Stationsallee te situeren en de bouwhoogte te laten aflopen naar de OV-terminal komt hierdoor de centrale positie van de OV-terminal goed tot uitdrukking. Het accent op de zuidzijde van het Zuidgebouw begeleidt de bezoekers op een natuurlijke wijze van de binnenstad via het Stationsplein Oost richting de OV-terminal. Wij zijn van mening dat het hoogteaccent stedenbouwkundig op de juiste plaats op het Zuidgebouw is aangebracht waarbij ook de diverse door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders zijn gerespecteerd. Er is begrip voor de wens van de wijkraad, wij zijn echter van mening dat het hoogteaccent vanuit stedenbouwkundige optiek iets toevoegt aan het Zuidgebouw en het gebied.

Uitzicht

Ter plaatse van het plangebied wordt een bouwvolume met een hoogte variërend tussen 25 en 45 meter vanaf maaiveld mogelijk gemaakt. Doordat het hoogteaccent van het Zuidgebouw hoger is dan de woningen aan het Moreelsepark is voor een aantal appartementen sprake van enige beperking van het uitzicht in westelijke richting.

De beoogde ontwikkeling van het terrein met een gemengde functie past binnen het

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk 15.511959

beleid en maakt onderdeel uit van de integrale herontwikkeling van het Stationsgebied van Utrecht. In dit geval prevaleert het algemeen belang van de herontwikkeling van het Stationsgebied boven het individuele belang van uitzicht.

Uitzicht (en vermindering daarvan) is een aspect dat is meegenomen in de risicoanalyse planschade die is uitgevoerd en als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Dag- en zonlichttoetreding

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat een bezonningsonderzoek Zuidgebouw Utrecht is uitgevoerd (13 augustus 2015) waarin de bestaande situatie is vergeleken met de toekomstige situatie op basis van de beoogde ontwikkelingen.

Middels een ambtshalve wijziging van de verbeelding zal een maatvoeringsvlak worden opgenomen dat ervoor zorgt dat de maximale bouwhoogte van 45 meter boven maaiveld is beperkt tot een zone aan de zijde van de Moreelsebrug. Op basis van de hierboven genoemde aanpassing is het bezonningsonderzoek aangepast.

Op basis van het geactualiseerde bezonningsonderzoek van 12 november 2015 blijkt dat vanaf de namiddag sprake is van enige schaduwwerking op de appartementen en balkons aan de oostzijde van het plangebied. Dit is een aspect dat is meegewogen in de risicoanalyse planschade die is uitgevoerd en als bijlage 13 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling van het terrein met een gemengde functie past binnen het beleid en maakt onderdeel uit van de integrale herontwikkeling van het Stationsgebied van Utrecht. Vanwege het algemeen belang van de herontwikkeling van het Stationsgebied is geconcludeerd dat enige afname van de bezonning voor de appartementen aanvaardbaar wordt geacht.

2. Wordt er voldaan aan het NSL? Luchtkwaliteit lijkt ter plaatse van het Zuidgebouw niet geschikt voor woningbouw.

Reactie:

De gemeente streeft ernaar de luchtkwaliteit in Utrecht verder te verbeteren en voldoet bijna overal in de stad aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het Zuidgebouw is nagenoeg uitsluitend bereikbaar met het OV, de fiets of als voetganger. Vanwege de ligging van het Zuidgebouw ingeklemd tussen het Stationsplein Oost, de HOV-baan, de Moreelsebrug en Nieuw Hoog Catharijne en het tram- en busstation kunnen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dat houdt in dat aan de oostkant van het station geen extra verkeersbewegingen ten behoeve van het parkeren zijn voorzien door de realisatie van het Zuidgebouw. Van een relevante verhoging van de verkeersdruk op de Catharijnesingel is daardoor geen sprake.

Voor wat betreft de ligging van het Zuidgebouw, boven het busstation kan worden opgemerkt dat er in Utrecht voor vrachtverkeer reeds een milieuzone geldt en dat de bussen in 2014 flink zijn verschoond. De bussen hebben inmiddels een lage fijnstof-emissie en lage roetuitstoot en ook is de stikstofdioxide-emissie sterk verlaagd. Dit is zeer goed waar te nemen in de luchtmetingen die bijvoorbeeld in de Nobelstraat worden uitgevoerd, waar de gemeten gehalten sinds de introductie van de nieuwe bussen (december 2013) flink is gedaald. Overschrijdingen van de grenswaarden liggen gezien vorenstaande dan ook niet in de lijn der verwachting.

De ontwikkeling van het Stationsgebied is opgenomen in het NSL, hetgeen in paragraaf 4.6.2. van de toelichting is beschreven. Met de opname van het Project Ontwikkeling Stationsgebied (waaronder de realisatie van het Zuidgebouw) wordt voldaan aan artikel 5.16 lid d uit de Wet milieubeheer.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk 15.511959

3. De toename van het treinverkeer zal een grote geluidsoverlast met zich meebrengen.

Reactie:

De positionering van het Zuidgebouw tussen of over de maatgevende geluidsbronnen en de bestaande woningen aan het Moreelsepark zal een vermindering van de geluidsbelasting ten opzichte van de autonome situatie zonder Zuidgebouw met zich mee brengen. Zoals ook uit hoofdstuk 5.2.1.3 en bijlage 3 van het geluidsonderzoek blijkt is er voor het geluid dat wordt veroorzaakt door het tram- en busverkeer sprake van een gedeeltelijke afscherming van het geluid ten opzichte van de situatie zonder Zuidgebouw. Ook voor het geluid dat wordt veroorzaakt door het spoorverkeer is er vanwege de situering van het Zuidgebouw tussen bron en de bestaande woningen sprake van een reductie van het geluid. Bij de bepaling van de geluidsbelasting is nadrukkelijk rekening gehouden met de toename van het treinverkeer.

In het geluidsonderzoek is de geluidsbelasting op de bestaande woningen zonder Zuidgebouw niet voor alle geluidsbronnen expliciet inzicht gebracht. Ter expliciete onderbouwing is de geluidsbelasting voor alle (toekomstige) verkeersbronnen die geluid produceren bepaald zonder Zuidgebouw. Onderstaand zijn de geluidsbelastingen met en zonder Zuidgebouw weergegeven.

			Wegverkeer		Railverkeer			Cumulatief
			Wgh dus inclusief correctie art 110g Wgh	RO dus exclusief correctie art 110g Wgh				
Waarnemingspunt	Zuidgebouw	Hoogte (m)	Catharijnesingel	HOV (incl tram)	Wegverkeer cumulatief		L*RL	L*VL
658829	MET	25	31.04	53.44	53.52	51.41	47.44	53.52
	ZONDER	25	20.04	54.22	54.23	57.43	53.16	54.23
								56.74

Tabel 1: Geluidsbelasting woningen Moreelsepark met en zonder Zuidgebouw

Doordat de realisatie van het Zuidgebouw zorgt voor afscherming van de belangrijkste geluidsbronnen zoals het spoor (maar ook de HOV) is sprake van een aanzienlijke afname van de geluidsbelasting op de woningen. Voor het geluid vanwege het treinverkeer neemt de geluidsbelasting op de woningen af van 57,43 dB zonder Zuidgebouw tot 51,41 dB met Zuidgebouw. De veronderstelling dat sprake is van een verhoging van de geluidsbelasting door toename treinverkeer is dan ook niet juist.

4. In de windstudie is geen onderzoek gedaan naar de invloed van de wind aan de zijde van het Moreelsepark

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze is door het gespecialiseerde adviesbureau Peutz een aanvullend windhinderonderzoek uitgevoerd. In dit windhinderonderzoek zijn windmetingen uitgevoerd op de balkons van de appartementen aan de Moreelsepark, alsmede op straatniveau van het Moreelsepark. Uit deze metingen komt naar voren dat alleen aan de zuidzijde sprake is van een minimale toename van de windhinderkans door toedoen van de realisatie van het Zuidgebouw. Aan de noordzijde van de balkons van het complex en op straatniveau zal sprake zijn van enige verbetering op het gebied van windhinder. Op alle gemeten locaties is op basis van het onderzoek sprake van een goed windklimaat.

Van de veronderstelling dat sprake zal zijn van onbruikbare terrassen is op basis van het windhinderonderzoek geen sprake. Op basis van het onderzoek blijkt dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Datum 12 november 2015
Ons kenmerk 15.511959

5. Er worden geen oplossingen gegeven voor de bevoorrading en noodzakelijk onderhoud.

Reactie:

In de Stationsallee Zuid komt een zogenaamde rijlus. Aan deze rijlus bevinden zich taxiopstelplaatsen en een kiss&ride zone. Langs die rijlus komt er ook een opstelplaats voor expeditievoertuigen ten behoeve van het Zuidgebouw. Twee mogelijke opstelplekken voor expeditievoertuigen worden momenteel uitgewerkt door de architect van de Stationsallee.

Het gebouw zal worden voorzien van een onderhouds- en glasbewassingsinstallatie ten behoeve van de gevel- en glasreiniging. Deze installatie zal tevens gebruikt worden voor het groenonderhoud. De ontwikkelaar is hier momenteel optimalisatie-onderzoek naar aan het doen in samenwerking met een adviesbureau en diverse leveranciers.

6. De parkeeroplossing in de Jaarbeurspleingarage lijkt vreemd omdat de parkeergarages van Klepierre doorgaans voor de helft leegstaan.

Reactie:

Klepierre heeft aangegeven dat de parkeergarages in beginsel bedoeld zijn voor eigen gebruik en wil op voorhand niet de parkeerplaatsen ter beschikking stellen aan derden. Een alternatieve locatie voor het accommoderen van de parkeervraag van het Zuidgebouw is gevonden in de nabijgelegen en goed bereikbare Jaarbeurspleingarage. In deze garage is het mogelijk om te voldoen aan de parkeervraag van het Zuidgebouw.

Gelet op het bovenstaande nemen wij uw advies niet over. We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,