

Ronald van Raaij
Groeneweg 43
3531 VB Utrecht
Tel: +31624810138
Email: ronald@vanraay.org

Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning, het omzetten van een bedrijf naar twee zelfstandige woningen en een kantoor, Makassarstraat 1, 3531VJ Utrecht, GU-Z2024-0031178

Geachte Lezer,

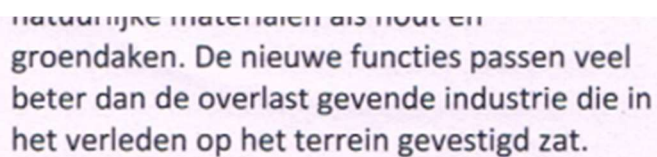
Ik heb de aanvraag zoals gepubliceerd gezien en er zijn een aantal zaken die op zijn zachtst gezegd merkwaardig zijn, en andere zaken waar ik moeite mee heb, en die bij mij de betrouwbaarheid van de partij niet ten goede doen komen.

Daarnaast biedt de binnenplaats in mijn optiek een unieke kans om verduurzaming in onze wijk een krachtige impuls te geven. Samen met andere omwonenden ben ik daar al over in overleg, eerder ook met Senior projectmanager energie Anne-Marie Zwanink van de gemeente geweest en hebben deze door de financiële beperkingen van de betrokkenen toen helaas niet tot resultaat geleid. Maar toch zou dat gezien recente ontwikkelingen op de energiemarkt mijns inziens met een steunlening van de gemeente alsnog zeker een zinniger alternatief zijn.

Huidige voorliggende plannen en de aanloop er naartoe

Sinds een aantal jaren doet Caron pogingen om woningbouw te realiseren op deze locatie. Deze leken tot nu toe vergeefs tot wij op 3 oktober een verhaal in de bus van kregen IRVA (zie bijlage) met daarin o.a. de tekst:

"De nieuwe functies passen veel beter dan de overlast gevende industrie die er in het verleden op het terrein gevestigd zat"



natuurlijke materialen als hout en
groendaken. De nieuwe functies passen veel
beter dan de overlast gevende industrie die in
het verleden op het terrein gevestigd zat.

Ik weet werkelijk niet in wat voor fantasiewereld de schrijver van dit verhaal leeft, dan wel dat het purge propaganda/marketing strategie is richting bewoners en overheid, maar dit is klinkklare nonsens. Het terrein was al 20 onbenut en jaar géén activiteit is natuurlijk al geen overlast en de houthandel die er in de decennia dáárvoor zat gaf dat ook al niet.

Daarnaast is er natuurlijk het nodige veranderd en aangepast in wet en regelgeving, met betrekking tot wát er nu gevestigd zou mogen worden. Zodanig dat bijvoorbeeld door het [Besluit Kwaliteit en Leefomgeving](#) alléén al (nog afgezien van andere beperkingen die in diverse regels zijn opgenomen)

‘overlast gevende industrie’ helemaal niet meer zou mogen op deze plek. Kortom: manipulatieve leugens¹.

Daarnaast staat in het bestemmingsplan van 2009:

Alhoewel een woonfunctie voor de hand lijkt te liggen tussen de bestaande woningen, heeft dit niet de voorkeur. Het gaat in veel gevallen om vrij forse binnenterreinen, waardoor het toevoegen van woningen kan leiden tot een te intensief gebruik van het binnenterrein in relatie tot omliggende woningen. Daarnaast heeft het stedenbouwkundig de voorkeur om woningen aan de openbare weg te situeren.

Dus woningen op deze plek zijn evenmin voor de hand liggend.

IRVA lijkt een nieuwe partij. Nu open ik de vergunningsaanvraag... En wie schetst mijn verbazing nu wel degelijk Caron hier achter blijkt te zitten. Richting omwonenden doet Caron zich dus plots voor als een andere partij. Het zij duidelijk dat dit gebrek aan transparantie wederom niet bijdraagt aan mijn vertrouwen in Caron.

Ook in de aanvraag zelf lijkt er sprake van allerlei manieren om dingen niet duidelijk te vertellen. Wát nu is gepubliceerd kan ik niet eens een ‘aanvraag’ noemen. Ik volg al enige jaren de bekendmakingen en ben gewend daar uitgebreide beschrijvingen te vinden van wat er aangevraagd wordt en hoe men gaat (ver)bouwen. De onderhavige aanvraag is zo summier dat er nu werkelijk volstrekt geen informatie te vinden is wat ze van plan zijn - anders dan dat het om Caron gaat.

Bodemverontreiniging

Vanwege eerder plannen is er bodemonderzoek gedaan en verontreiniging gevonden. Eerder hebben wij als omwonenden dat rapport ook gezien, in dat rapport worden de volgende aanbevelingen gedaan

5.3 Aanbevelingen

De aangetoonde verhoogde gehalten aan koper, lood en zink in de grond geven op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) in principe aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen herinrichting van de locatie, wordt nader onderzoek op de locatie niet noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt bij het herinrichten van de locatie de verontreiniging te isoleren. Indien er voor gekozen wordt om een tuin aan te leggen dan zal het noodzakelijk zijn om (een deel van) de verontreiniging te

verwijderen om een leeflaag van minimaal een meter dik te kunnen realiseren. Voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden kan er met behulp van een BUSmelding (gestandaardiseerd saneringsplan) het voornemen tot saneren worden ingediend bij het

¹ Nu denkt u wellicht nou nou ‘leugens’ is dat niet een zwaar woord, maar zowel (en met name) projectontwikkelaars als architecten horen de regels te kennen, projectontwikkelaars zéker want die verdienen hun geld door precies langs de randjes te (proberen) te gaan dus die kennen de regels beter dan wie dan ook. Dus dit taalgebruik is geen ‘verschrijving’ of ‘ongelukje’ dit is nadrukkelijke misleiding en met die intentie ook zo opgeschreven.

bevoegd gezag (gemeente Utrecht). De saneringsmaatregel en/of het grondwerk zal uitgevoerd dienen te worden door een voor de BRL 7000 erkende aannemer en begeleid dienen te worden door een voor de BRL 6000 erkende milieukundig begeleider. Na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient er een BUS-evaluatie van de sanering te worden opgesteld. Dit verslag dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd, waarna de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (gemeente Utrecht). Eventuele vrijkomende grond dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

In de aanvraag mist iedere toelichting of uitweiding over wat hier nu precies mee gaat gebeuren en hoe dit aangepakt gaat worden.

Zorgen rondom grondwateronttrekking

Tijdens de bouw- en/of saneringswerkzaamheden zal grondwateronttrekking plaats moeten vinden (zo is in ieder geval mijn huidige inschatting op basis van die aanbevelingen en de summiere informatie die ik nu heb). Nu wil het geval dat de Groeneweg historisch gezien een dijk is geweest en dus hoger ligt dan de omgeving (Het binnenterrein ligt ook zeker 80cm lager dan mijn tuin). Op onderstaande historische kaart uit 1854, afkomstig van

<https://www.topotijdreis.nl/kaart/1855/@134160,455499,10.38> de is dat goed te zien:



De woningen aan dit gedeelte zijn in 1910 gebouwd 'op staal' (dus zonder heipalen.) Grondwateronttrekking zou tot verschuivingen en inklinking in de grondlagen kunnen leiden en dus voor dat rijtje bijzonder risico op verzakkingen, schuren en funderingsproblemen kunnen leiden.

Een eventuele grondwateronttrekking zou mijns inziens alléén plaats kunnen vinden onder de volgende voorwaarden: a) als goed onderzocht is wat de eventuele structureel bedreigende consequenties kunnen zijn voor de fundering van de huizen aan de Groeneweg én b) daar mitigerende maatregelen tegen zijn genomen, en/of c) door de ontwikkelaar een waarborgfonds is ingericht waarbij eventuele consequenties in de 10 jaar erna de bouwwerkzaamheden niet voor rekening van omwonenden (of de gemeente) komen. Dit mede gezien de 'betrouwbaarheid' van projectontwikkelaars in het algemeen, en het misleidende en manipulatieve taalgebruik waar Caron blijkens het bovenstaande zich van bedient in het bijzonder.

Alternatief energietransitie en vergroening

Met het oog op de landelijke klimaatopgaven, en de noodzaak om 'van het gas af' te gaan, wilden wij - als bewoners van alle 54 huizen die aan de binnenplaats grenzen - in 2020 een lokaal warmtepompproject opstarten. Op mijn persoonlijke Wiki kunt u een overzicht vinden van de potentiële plannen: <http://213.125.255.10:17080/binnenterrein> (Zie ook Bijlage 1)

Daarbij hadden we twee hoofddoelstellingen voor ogen: 1) een duurzame warmtevoorziening voor alle omwonenden van het binnenterrein te realiseren, 2) op het overblijvende gedeelte een groenvoorziening te creëren waarmee een substantiële stap gezet zou worden om de in de omgeving aanwezige hittestress te verminderen en verduurzaming een impuls te geven. Daarbij zien we de volgende voordelen:

- Aanwonenden kunnen collectief van het gas af bij aanleg van een collectieve warmtepomp installatie
- Aanwonenden zijn niet afhankelijk van een monopolistische warmte voorziening die willekeurig prijzen kan verhogen
<https://www.rtl.nl/nieuws/economie/artikel/5486003/energiereuzen-vragen-ook-2025-het-maximale-dat-ze-mogen-voor-warmte>
- Groen zorgt voor lagere omgevingstemperatuur in de zomer (Tot wel 5 graden!)
<https://treesforall.nl/bomen-voor-verkoeling/>)
- Geen bestrating zorgt voor véél betere waterafvoer bij hevige regenval én is wederom beter tegen hittestress van de omgeving
- Alle of veel HWA van de aanliggende huizen kan mogelijkkerwijs ook op dit terrein afwateren en dus van het riool af wat extra capaciteit oplevert bij hevige regenval

Met name het eerste punt is recent nóg relevanter geworden. Immers, nu Eneco en Vattenfall zijn gestopt met de aanleg van warmtenetten, dreigt de energietransitie in de knel te komen. Gemeenten (óók Utrecht) hebben voor die transitie groot ingezet op de aanleg van warmtenetten zie:

[**Warmtenet in meeste buurten beste alternatief voor aardgas**](#) en dat dreigt nu dus volledig te gaan mislukken.

Afsluitend is mijn conclusie dat er sowieso serieuze vraagtekens te zetten zijn bij de huidige plannen, maar ook dat er voor de omwonenden véél beter alternatief is dat gezien de huidige stand van de energietransitie nader onderzoek zou behoeven, zeker nu de gemeente zélf nu toch óók op kleinschalige oplossingen lijkt te willen gaan mikken blijkt mij nu:

<https://www.energietransitieutrecht.nl/onderwerpen/verduurzaming-woningen/mini-warmtenetten/mini-warmtenet-voor-een-straat-hofje#stappenplan>

Mochten er nog vragen rijzen of overleg nodig, kunt u mij altijd bereiken via de gegevens bovenaan dit stuk

Met vriendelijke groet

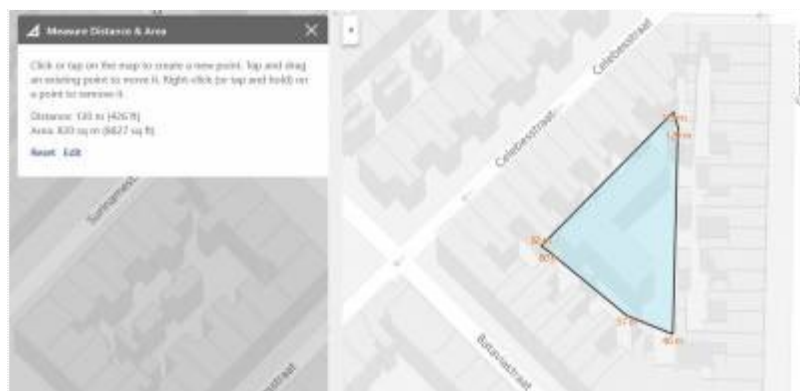
Ronald van Raaij

Bijlagen



Binnenterrein

Wat kunnen we allemaal doen met het binnenterrein Groeneweg, Celebesstraat, Makassarstraat en Batavia straat.



54 huizen die er aan grenzen

een oppervlakte van

ongeveer 750m²

Overleg met Annemare-Zwanink, en ?

Wat kan de gemeente voor ons betekenen.

- Steun bij de acquisitie → Druk uitoefenen (bestemmingsplan, asbestreiniging aanschrijving), Samenstelling brochure voor enquête tbv instemming, (Zachte) lening aan bewoners om het geheel te financieren.)
- (Organisatorische) Steun aan het aan het bewonersproject → Kennis en kunde en steun om het van de grond te krijgen, Brief van de gemeente met informatie en oproep aan bewoners om mee te doen,
- Juridisch advies → Bij het gemeenschappelijk aankopen van een stuk grond komen nogal wat juridische haken en ogen kijken denk aan een Vereniging van Eigenaren, Beheerstichting Mandeligheid (<https://>

nl.wikipedia.org/wiki/Mandeligheid), recht van overpad bij kadaster, wat doe je met woningen/mensen die in eerste instantie niet mee willen doen, maar opvolgers wellicht wel (hoe ga je om met latere instappers)

- Praktische steun → Aanleg warmte pomp in de grond (Vanwege geluid: <https://warmtepomp-weetjes.nl/gerelateerd/warmtepomp-geluid-en-geluidsoverlast/> dat in ons afgesloten gebiedje anders nogal wat geluidsdruk gaat veroorzaken aan de achterzijde), groen inrichting, afsluiting plaatsen, sleutelbeheer
- Plan en eventueel incentive voor hemelwaterafvoer van het riool af <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/wateroverlast-voorkomen/>
- ... (Andere plannen als we toch bezig zijn: Bijvoorbeeld zonnepanelen op alle schuurtjes, collectieve zonnepanelen aanleg/aanschaf/groene daken: Wel zorgen dat we niet te topzwaar worden waardoor de instapbereidheid weer afneemt)

Voordelen voor bewoners:

- Toekomstbestendige huisvesting
- Minder (potentiële) geluidsoverlast doordat mensen individueel lucht-warmtepompen gaan aanschaffen
- Meer Groen → Temperatuur buffer en Geluidsbuffer
- Gemeenschapsplek
- Achterom
- Geen overlast vanwege activiteiten op het binnenterrein
- Prettig uitzicht aan de achterzijde
- Leefbaarheid van jonge gezinnen: De Groeneweg is echt een moeilijke weg om over te steken. Veel scheurende auto's voor de deur door brede straat, gebrek aan hoge drempels en/of verkeerseilandjes. Kinderen kunnen hierdoor nog steeds niet zelf buiten spelen, ze kunnen echt geen kant op. Op dit moment zijn er in onze straat de afgelopen 2 jaar maar liefst 8 kinderen geboren en is er een zwanger. Het zou ongelooflijk fijn zijn voor deze kinderen om op te groeien met een mogelijkheid om met elkaar te spelen achterom.

Voordelen gemeente

- Van het gas af
- Meer groen
- Minder fijnstof
- Veiliger buurt
- Riolering hoeft niet groter
- Voorbeeldfunctie andere binnenterreintjes?
- Bewonersparticipatie

Bestemmingsplan 2009:

Binnenterreinen In Lombok bevinden zich binnenterreinen tussen de woonbebouwing. Deze binnenterreinen werden voorheen gebruikt door bedrijven. Vaak staat op deze binnenterreinen nog een gebouw of een loods, waar de activiteiten plaatsvonden. In de loop van de tijd zijn veel bedrijven gestopt. Deze bedrijven zijn onder andere gestopt, omdat ze hinder opleverden voor de woonomgeving. De vraag is nu op welke manier de binnenterreinen en de hierop aanwezige bebouwing mogen worden gebruikt. De voorkeur gaat uit naar hergebruik voor lichte bedrijvigheid. Ten eerste sluit dit aan bij de historische situatie. Verder is het beleid erop gericht om bedrijven in de woonomgeving toe te staan. Dit houdt de woonomgeving levendig en zorgt voor werkgelegenheid. Wel is het van belang dat de bedrijven geen onevenredige hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Vandaar dat alleen lichte bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 is toegestaan. De binnenterreinen waarvan bekend is dat er een bedrijf zit, hebben een bedrijfsbestemming gekregen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing. Voor de overige binnenterreinen geldt dat deze zijn bestemd als wonen, zonder bouwvlak. Voor deze binnenterreinen zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het kader van dit bestemmingsplan.

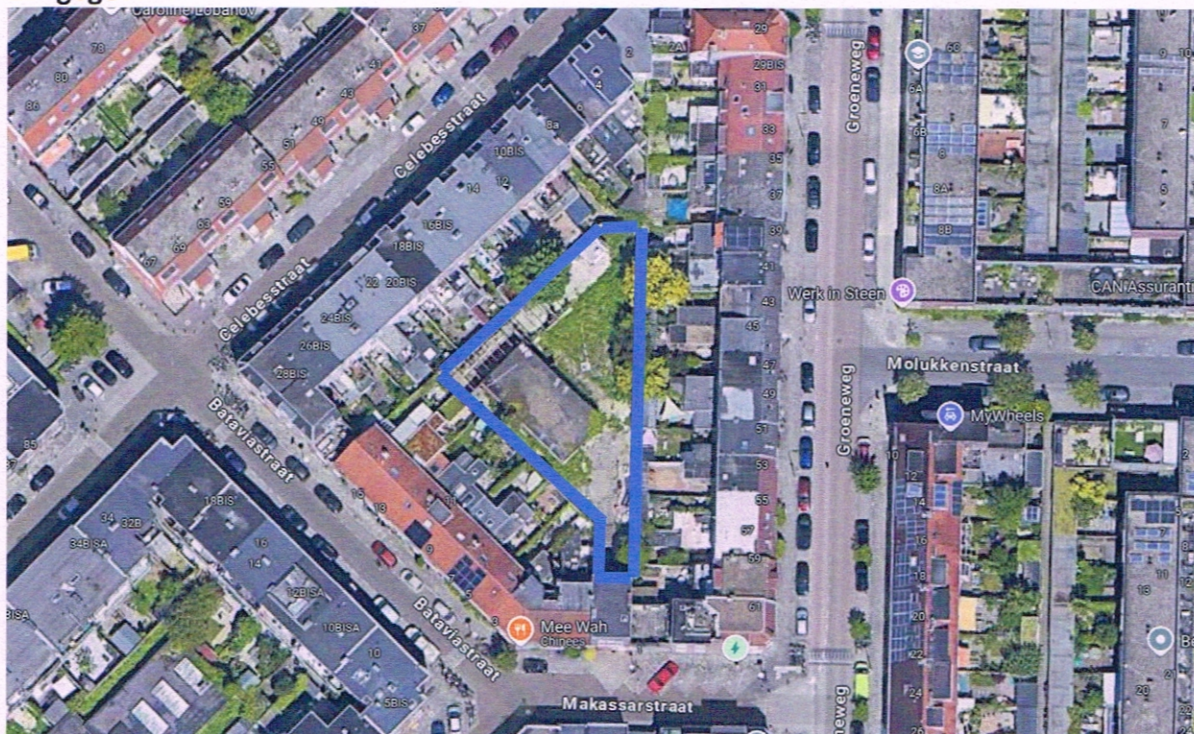
Alhoewel een woonfunctie voor de hand lijkt te liggen tussen de bestaande woningen, heeft dit niet de voorkeur. Het gaat in veel gevallen om vrij forse binnenterreinen, waardoor het toevoegen van woningen kan leiden tot een te intensief gebruik van het binnenterrein in relatie tot omliggende woningen. Daarnaast heeft het stedenbouwkundig de voorkeur om woningen aan de openbare weg te situeren.

Opgeduid EPA Advies uit 2000 [2000_epa_adviesgr.pdf](#) (misschien nog gedeeltelijk bruikbaar ook voor anderen?) waaruit de volgende regel uit de conclusie interessant en relevant is:

De situatie na het treffen van de maatregelen is zeer gunstig voor toepassing van een lage aanvoertemperatuur ($T < 55\text{ C}$) in het ruimteverwarmingssysteem.

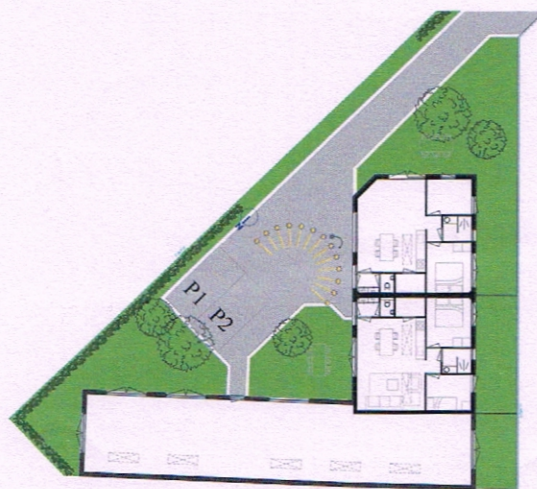
Bouwinitiatief terrein Makassarstraat 1

Het stuk grond tussen de Celebesstraat, Bataviastraat, Groeneweg en Makassarstraat ligt al een aantal jaren deels braak met vervallen bedrijfsgebouwen. Het stuk grond heeft een industrie functie. De eigenaar van het perceel heeft met de gemeente een principeakkoord om de industrie functie te laten beëindigen en het gebied in te richten met twee woningen, groen en een kantoor. Op de onderstaande afbeelding staat de locatie van het stuk grond aangegeven.



De bedoeling is dat de nieuwe bebouwing vergelijkbaar is met wat er op dit moment al staat. De huidige werkplaats zal om worden gezet naar twee woningen en de overkapping / opslag zal worden verbouwd tot kantoor. Het overige terrein zal zoveel mogelijk ingericht worden met groen en de nieuwe bebouwing zal uitgevoerd worden met natuurlijke materialen als hout en groendaken. De nieuwe functies passen veel beter dan de overlast gevende industrie die in het verleden op het terrein gevestigd zat.

Wij zijn voornemens om op korte termijn een omgevingsvergunning in te dienen voor dit plan. Mocht u het plan graag vooraf in willen zien dan kunt u een mail sturen naar info@irva.nl. Wij zullen de stukken dan naar u toesturen en u op de hoogte houden van de indiendatum.



Principeafbeelding van het terrein

