

Beste Mitros en beste Gemeente Utrecht,
Beste mevrouw xx en beste mevrouw xx,

Op woensdag 23 december heeft u ons als omwonenden van Nieuw Buurland (Lauwerecht 2-4) geïnformeerd dat het SPvE online ter inzage was vrijgegeven. Onderstaand treft u onze reactie daarop aan, namens minimaal 100 huishoudens vanuit de directe omgeving van Nieuw Buurland.

Algemene indruk

Het SPvE is breed ingestoken. Zo worden onder andere de recente ontwikkelingen in de directe omgeving van dit project benoemd, waarmee dit kleine deel van de wijk Noordoost en de stad al relatief veel verdicht is en wordt. Ook wordt het SPvE voor Nieuw Buurland uit 2011 aangestipt, met een veel lager woningtal en een veel groter aandeel grondgebonden woningen. Dat SPvE is helaas niet tot uitvoering gekomen door de daaropvolgende recessie en daarna een nieuw collegeprogramma. Deze feitelijkheden geven een duidelijke context aan het huidige SPvE met de voorgestelde ontwikkeling voor Nieuw Buurland.

In het SPvE staat Gezond Stedelijk Leven centraal. De onderliggende opgaven worden beschreven als uitgangspunten. Dit waarderen wij zeer: de ambities voor een groene, evenwichtige wijk, ook in architectonisch opzicht, worden als vertrekpunt genomen en soms zelfs geconcretiseerd. Het SPvE geeft daarmee meer zicht op het plan dan in eerdere communicatie, toen het project simpelweg werd gepresenteerd als het bouwen van een significant aantal extra woningen op enkele corporatieplots. Met de inbedding van het plan in diverse uitgangspunten rondom leefbaarheid zien wij kansen voor goede aansluiting binnen onze buurt, en versterking van onze bestaande kwaliteiten.

Wij hebben daarmee de indruk dat onze eerdere boodschap, om de ontwikkeling in breder ruimtelijk perspectief te plaatsen en om meer recht te doen aan het karakter van de wijk (zie bijlagen voor onze eerdere brieven), nu deels wordt geadresseerd in het SPvE. Wij verwachten dat dit betekent dat we dit ook zullen terugzien in de uiteindelijke praktische keuzes, uitwerking en fasering. Het bouwen en uitbreiden van woningen en het realiseren van verbeteringen op het gebied van groen en voorzieningen zijn wat ons betreft namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Echter, ondanks het feit dat we het SPvE een stap vooruit vinden t.o.v. de eerdere communicatie vanuit Mitros en gemeente, is het beeld vanuit de buurt dat het SPvE nog steeds kansen mist. Ook zit er op punten teveel ruimte en/of onduidelijkheid en soms zelfs tegenstrijdigheid in het SPvE. Die geven het risico dat het project in de praktijk toch terugvalt naar visieloos 'blokken stapelen'.

Onze buurt is een sociale, stadse, gemengde, kinderrijke en gezellige buurt. Veel bewoners hebben er bewust voor gekozen om juist hier te komen wonen, voelen zich hier thuis en verbonden, en investeren veel in het leefklimaat van onze diverse wijk. De buurtbewoners en hun energie geven kansen om ook van dit project een unieke, creatieve, diverse en sociale woonomgeving te maken. Het is daarom jammer dat het SPvE grotendeels gericht is op het behalen van de primaire groeidoelstellingen van Mitros en het college, en niet allereerst streeft naar het ontwikkelen van de best mogelijke aanvulling op de huidige woningvoorraad, die past bij onze buurt.

Wij benoemen onderstaand onze belangrijkste bevindingen. We roepen de gemeente op om het SPvE op onderstaande punten aan te passen of garanties af te spreken over de uitvoering ervan.

Woonprogramma

1. Aantal

In het SPvE staat dat 250 tot 285 woningen zullen worden toegevoegd. De buurt had liever gezien dat het oude SPvE intact was gebleven, met 114 voornamelijk grondgebonden woningen. Wij begrijpen dat deze nieuwbouwlocatie bijzondere kansen biedt, ook voor een stukje verdichting in onze groeiende stad, maar tegen deze bandbreedte van het totale aantal woningen maken wij bezwaar. Het door Mitros gewenste aantal legt, mede door de gevolgen die dit heeft voor de bouwvormen (zie verder Functioneel Ontwerp) een te groot beslag op onze buurt. We hebben er geen vertrouwen in dat binnen die bandbreedte het leefbare programma leidend zal zijn of voldoende kwaliteit kan realiseren.

In hoeverre is bij het bepalen van de bandbreedte bijvoorbeeld reeds rekening gehouden met de toevoeging aan de (sociale) woningvoorraad in de vorm van bijvoorbeeld de nieuwbouw (487 woningen, waarvan 200 sociaal) die ontstaat op het terrein van het voormalige belastingkantoor aan de Gerbrandystraat, direct aan de overkant van het plangebied? In hoeverre is rekening gehouden met de nieuwe stedelijke ruimtelijke strategie 2040, die meer dan voldoende kansen biedt voor verdichtingslocaties in grote aantallen, ook in het zeer nabijgelegen Overvecht? Is dit dan echt de beste plek om de woningvoorraad op te schroeven? Het extra aantal van maximaal 171 woningen is voor de stad als geheel verwaarloosbaar, maar voor ons als buurt is het te veel.

De wens die u wellicht heeft om de bandbreedte voor de aantallen maximaal op te rekken tot 285 mag nooit ten koste gaan van de (financiële) ruimte voor de kwaliteit van de leefomgeving. Die kwaliteit is nodig om enigszins tegenwicht te kunnen bieden aan de verdichting die voor de stad als geheel miniem, maar voor deze buurt significant is: tot aan 2,5 keer meer woningen dan in het oorspronkelijke plan. En wij betwijfelen of de kwaliteit met deze bandbreedte gewaarborgd kan worden. Meer woningen maken in overwegend het sociale en middensegment kost geld. De leefbaarheid en kwaliteit van de buurt mag geen sluitpost worden om koste wat het kost de maximale bandbreedte van het woningtal en het bijbehorende woonprogramma te kunnen realiseren. 250 woningen vormen al een planologische en budgettaire uitdaging van 2,2 keer meer woningen dan in het oorspronkelijke plan, en 1,7 keer meer dan de huidige voorraad ter plekke.

2. Aard

De aard van het woonprogramma vinden wij ook een belangrijk aandachtspunt. Er wordt namelijk gesteld dat het maximale aantal sociale huurwoningen 205 kan bedragen. Daarnaast wordt aangegeven dat circa 45 van deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en/of uitstromers uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Alhoewel wij begrijpen dat er ook in dit project ruimte moet zijn voor al deze doelgroepen, zorgt een dergelijke concentratie in dit specifieke deel van de wijk voor een te grote druk op de huidige samenstelling in de buurt. De buurt vindt dit zeer onwenselijk en maakt dan ook bezwaar tegen deze aantallen. Vóór 2011, de periode waarin het vigerende SPvE is vastgesteld, was de kwaliteit van de buurt tot de slechtste van heel Utrecht gaan behoren. Het nu voorgestelde SPvE reflecteert hier geenszins op.

Er wordt in het SPvE terecht benoemd dat de Staatsliedenbuurt in verhouding tot de rest van de wijk Noordoost al bovengemiddeld veel corporatiebezit heeft (74% versus 13%). De buurt kent dus al een atypische woningvoorraad ten opzichte van de gehele wijk Noordoost. In het SPvE wordt dit onderkend, maar uit deze constatering wordt gek genoeg niet geconcludeerd dat logischerwijs overwogen moet worden om de invulling van de ambitie dan maar beter te verspreiden over geheel Noordoost. Sterker nog, in het voorlopig SPvE wordt nu gesproken over het terugbouwen van ten minste 150 (oftewel het huidige aantal) tot maar liefst 205 sociale huurwoningen, ofwel juist een nog verdere stijging van het aandeel. Dit lijkt ons strijdig met de afspraken in het Stadsakkoord waarin

wordt gesteld: 'Wij vervullen een vertrouwelijke balansrol voor ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen. *Het principe van ruiling is, dat daar waar verdichting op een locatie van een woningcorporatie mogelijk is, maar waar al veel sociale voorraad in de wijk aanwezig is, marktwoningen gerealiseerd worden.* In ruil daarvoor wordt op de locatie van de marktpartij extra sociale huur gerealiseerd.' In het voorlopige SPvE wordt ook als uitgangspunt genoemd dat er per wijk aan een woningbalans zal worden gewerkt, maar het wordt vervolgens niet toegepast.

Wij begrijpen en delen het belang dat de gemeente het aandeel sociale huurwoningen in wijken als Overvecht en Noordwest wil verlagen, en in wijken als Oost en Noordoost wil verhogen. Een van de weinige huidige verdichtingslocaties in Noordoost staat echter in onze buurt, juist het deel van de wijk waarvan de samenstelling van de woningvoorraad het meest lijkt op die in wijken als Overvecht en Noordwest. Daarbij ligt dit project in afstand ook nog eens veel dichterbij de genoemde kwetsbare wijken dan alle andere delen van Noordoost. De keuze om de extra sociale huurwoningen buiten Overvecht en Noordwest te concentreren in ons deeltje van de wijk telt op postcode-niveau dus mogelijk als 'spreiding', maar draagt in de werkelijkheid niet bij aan het verkleinen van de tweedeling in de stad. De spreiding is een papieren werkelijkheid.

Wij hebben begrepen dat verdichtingsprojecten bij voorkeur de verhoudingen volgen uit het collegeprogramma "Ruimte voor iedereen" en de woonvisie 'Utrecht beter in balans', namelijk 35% sociale huur, 25% middenhuur en 40% vrije sector. Gezien:

- de ligging van onze buurt pal naast een zogenoemde kwetsbare wijk waar het aandeel sociaal juist omlaag moet;
- het reeds hoge bestaande aandeel sociale huur (74%) in dit deel van Noordoost;
- de kwalificatie van zeer kwetsbare wijk in het recente verleden;
- de wens van de gemeente/Mitros tot vermeerdering van sociale huurwoningen vergeleken met het huidige aantal en
- de wens van de gemeente/Mitros tot de verzwaring van het woonprogramma met 45 woningen voor bijzondere doelgroepen,

dringen wij er op aan dat er van deze buurt zeker niet méér mag worden gevraagd dan het toevoegen van een programma dat in lijn is met de stadsbreed gewenste verhouding. Kortom: wij maken bezwaar tegen de in het voorlopige SPvE voorgestelde verhouding in het woonprogramma.

Het toepassen van de percentages uit de woonvisie op de door de gemeente gewenste ontwikkelaantallen van 250-285 betekent 87 à 98 sociale huur, 62 à 71 middenhuur en 100 à 114 vrije sector. Zo'n woonprogramma, dat wat ons betreft in omvang al veel te fors is (zie ons eerdere punt), geeft al een heel ander beeld dan de in het voorlopige SPvE voorgestelde maximale 205 sociale huur. Daarnaast draagt zo'n beter gebalanceerde verhouding fors bij aan de haalbaarheid en betaalbaarheid van dit plan. Wij verzoeken u daarom om in het definitieve SPvE de bandbreedtes conform de Woonvisie te hanteren, en verzoeken om, conform het eerder aangedragen aandachtspunt rondom de aantallen, zoveel mogelijk van de gewenste aantallen niet in dit project onder te brengen, maar elders in de wijk Noordoost/Oost te doen landen of in andere, grotere, nog te ontwikkelen gebieden zoals geschetst in de nieuwe stadsbrede strategie.

3. Bijzondere doelgroepen

Specifiek in deze passage willen we ingaan op de wens van Mitros en de gemeente om 45 woningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Daarbij willen we niet onbenoemd laten dat we hebben vernomen dat de Van der Hoeven Kliniek ook extra wil bijbouwen. Dat is de TBS-kliniek die is gespecialiseerd in de behandeling van onder meer zedendelinquenten. De druk van allerlei doelgroepen op onze wijk is al van enige omvang en dan zou daar in dit project nog een vrij grote, zelfstandig wonende kwetsbare groep aan worden toegevoegd.

Het huisvesten van (sociaal) kwetsbare groepen in de genoemde aantallen vraagt om de juiste 'checks and balances' en een sociaal vangnet binnen de buurt. Wij verwachten dan ook een verdere uitwerking over deze gemengde woonvorm waarbij wij ons voorstellen dat er tegenover de 45 'vragende' bewoners, voldoende dragende bewoners worden geselecteerd op grond van maatschappelijke betrokkenheid, en dat er een duidelijke beheerfunctie wordt ingericht, met één aanspreekpunt voor de buurt. Bij de verdere vormgeving moet tevens aandacht worden besteed aan gezamenlijke huiskamers in de woonblokken; een vorm die voor kwetsbaren vaak laagdrempeliger is dan een bezoek aan het buurtcentrum. Zo wordt de ook sociale draagkracht voor deze specifieke groep inwoners van Nieuw Buurland geborgd. We stellen het op prijs als er ook over de daginvulling van deze bewoners wordt nagedacht en moedigen slimme combinaties, samenwerking met ondernemers en buurtinitiatieven aan. Alleen dan is het haalbaar om een substantieel aantal vanuit deze doelgroep te huisvesten, zonder dat de samenstelling en kwaliteit van de buurt teveel onder druk komt te staan.

We hechten veel belang aan (nieuwe) buurtgenoten die zich kunnen en willen verbinden met de buurt, die omzien naar elkaar en naar bestaande bewoners, die zich verantwoordelijk voelen voor de openbare ruimte en zich zo nodig willen inzetten voor de sociaal kwetsbare burens. Deze saamhorigheid is nu ook al een van de kenmerken van deze buurt. Ook de bewoners van het huidige Buurland vormen op dit moment een hechte en sociale gemeenschap. We hebben in een Klankbordgroep-bijeenkomst begrepen dat zij de toezegging zouden krijgen dat zij tot aan de sloop mogen blijven zodat een antikraakfase niet nodig is. Dat is voor alle betrokken partijen een win-win-situatie. Ons bereikte echter het signaal dat Mitros hen in verband met vertraging van het project een huurverlenging van enkele maanden tot een half jaar heeft aangeboden maar dat zij tot op heden geen toezegging hebben gehad voor verlenging van hun huurcontract tot het moment van sloop. Dit betekent dat de huidige bewoners van Buurland uiterlijk in de eerste maanden van 2022 hun huizen moeten verlaten. Daarna volgt een periode van anti-kraak waarbij de circa 300 huidige bewoners vervangen zullen worden door tijdelijke anti-kraak bewoners. Wij zijn van mening dat dit een onnodige negatieve invloed zal hebben op de sociale cohesie en veiligheid in de wijk. Vanuit de buurt zien we bij voorkeur de huren van de huidige bewoners verlengd tot aan het moment van sloop, of minimaal een voorrangregeling op een anti-kraakcontract voor huidige bewoners, zodat wie wil in Buurland kan blijven wonen en onderdeel kan blijven van de buurt tot aan de sloop.

We pleiten er ook voor om serieus te verkennen of een deel van de huidige bewoners kan terugkeren als 'dragende' (sterke) bewoners zodat er een solide basis ontstaat waar een deel 'vragende' (kwetsbare) bewoners aan kan worden toegevoegd. Van wat wij horen is er onder 'Buurlanders' veel animo voor zo'n mogelijkheid.

Leefbare omgeving

1. Groen en water

In het SPvE is veel aandacht voor (her)planten van) groen, groenstructuren, ecologie en diervriendelijkheid. 'Groen, tenzij...' is hierbij een mooi uitgangspunt, tot aan de daken toe. Het concreet benoemen van het inrichten van de groene Vechtroute, het parkje aan de Dodt van Flensburglaan en de vergroening bij De Leeuw geven een prettig beeld dat naar wij hopen geen limitatieve opsomming zal blijken. De omschrijvingen van de groenambities komen ons namelijk nog vrijblijvend over. Wij zien graag dat deze verbeteringen onlosmakelijk aan het plan worden verbonden en gaan er vanuit dat de investeringen hiervoor in de begroting worden opgenomen en onder alle omstandigheden overeind blijven omdat zij randvoorwaardelijk zijn.

Uit buurtcomité StaLau (i.s.m. the Social Firm), de werkgroep Groen uit VoTuLaSt die in de Klankbordgroep heeft deelgenomen aan een sessie Groen, krijgen we teruggekoppeld dat zij niets

van de opbrengst uit de sessie in het plan terugzien. Zo missen we de suggesties over het parkeren, het benutten van de groenstrook tussen de Kardinaal de Jongweg/Aalbersestraat (aan de rand van de wijk), en het verleggen bij Dodt van Flensburglaan (afsluiten of smal stukje fietsstraat van maken). Tevens wordt er geen kader geschetst voor het benodigde toezicht en beheer, waarmee de kwaliteit van het groen in de praktijk valt of staat.

Wat het herplanten van de bomen betreft willen we benadrukken dat we dit binnen het plangebied verwachten of in een zeer nabije straal (bijvoorbeeld maximaal 100 meter) zodat het groen dat verdwijnt bij sloop ten gunste blijft voor de buurt. De omwonenden hebben hier de nodige ideeën over en worden hier graag nauw bij betrokken.

De kwaliteitsslag groen is een randvoorwaarde en geen 'sluitpost'. Dat geldt ook voor de kwantiteit. Wij vragen daarom om naast het Dodt van Flensburgplantsoen ter hoogte van nummer 171 geen bebouwing te realiseren ten koste van het huidige groene veldje. Dit zou namelijk onherroepelijk ten koste gaan van de hoeveelheid (toegankelijk) groen in de buurt. Als omwonenden zien we veel kansen om het bestaande groen in te zetten om de kwaliteit te verbeteren, ontmoeting te stimuleren en sociale cohesie te bevorderen, ook bijvoorbeeld in relatie tot de ontwikkeling van het tiny forest, waarbij Nieuw Buurland kennelijk als mogelijke locatie in beeld is (zo mochten we vernemen via een wijkkrant). Het idee van de tiny forest voor de verschillende soorten beplanting draagt bij aan de groenvariëteit, de waterberging, sociale verbinding en educatie. De vlakbij gelegen Dr. Bosschool heeft al interesse laten blijken. Het lijkt ons dus een groenin-vulling die veel kansen biedt en die direct moet worden betrokken in de uitwerking van het SPvE.

In het SPvE wordt een waterkaart getoond. Daarop is het Willem van Abcoudeplein duidelijk zichtbaar als het letterlijke afvoerputje van de buurt. Alhoewel deze locatie niet wordt genoemd bij de locaties met extreme wateroverlast, staat dit plein nu al veelvuldig blank. Dat zal in de nabije toekomst vaker gebeuren, nu het plein en aanpalende groen steeds intensiever gebruikt worden, ook door de twee nabijgelegen basisscholen. Het plein ligt weliswaar net buiten het plangebied maar grenst er direct aan. Het plein heeft een dusdanig verband met het afwatersysteem en de leefbaarheid van de buurt dat we de gemeente dringend verzoeken om ook dit overlastpunt mee te nemen bij het klimaatbestendig maken van de nieuwe ontwikkeling.

Tot slot merken wij op dat de beknopte passage over wateroverlast vooral technisch is ingestoken. Er wordt vrijwel geen link gelegd met duurzaamheid en klimaatadaptatie in termen van hittestress en droogte. De nu gehanteerde smalle opvatting rond groen en water zien wij als een gebrek aan ambitie. Wij vinden het jammer dat deze beleidsambities geen vertaling lijken te krijgen in deze nieuwe ontwikkeling in onze wijk.

2. Mobiliteit

Het is goed dat er aandacht is voor mobiliteit in de brede zin van het woord, en dat de slag is gemaakt om de auto niet meer centraal te stellen. Met de eis van 'oplossen van parkeren op eigen terrein' is het vraagstuk echter niet zomaar verdwenen, zeker niet gecombineerd met de druk die fietsparkeren in de buurt kan geven. Het is voor de buurt in elk geval van belang dat in het SPvE de harde garantie staat dat er voor de nieuwe bewoners niet méér parkeervergunningen verstrekt mogen worden dan die op dit moment gelden voor de huidige bewoners van Nieuw Buurland, ongeacht de uiteindelijke woningtallen en het uiteindelijke woonprogramma. Het SPvE lijkt namelijk ruimte te laten om toch meer vergunningen te verstrekken. Wij vinden het daarnaast gewenst om het (nieuw verwachte) parkeerbeleid toe te passen op deze planvorming en daarbij specifiek (zoals wij eerder al verzochten) mogelijke oplossingen voor (deel)mobiliteit te betrekken. Wij zijn benieuwd naar de ervaringen uit de eerste pilots die nu lopen. Dit biedt kansen, niet alleen voor Nieuw Buurland, maar voor de hele buurt. Daarnaast willen wij er nogmaals op wijzen dat parkeren aan de rand van de wijk interessant kan zijn (op of, gezien de breedte van de straat, aan de groenstrook

tussen Kardinaal de Jongweg en Aalbersestraat). Overigens valt dit gebied onder één bestemmingsplan (vastgesteld op 30 november 2017). Dit is niet gelijk aan het huidige functionele gebied van het PvE. Wij kunnen ons voorstellen dat het bestemmingsplangebied en het functionele gebied gelijk wordt getrokken waardoor de oplossing van de verplaatsing van de parkeerplaatsen prima in het geheel past. Bovendien levert het parkeren van auto's aan de rand van de wijk direct een betere verkeersveiligheid in de wijk. Wij vragen dus om creatief om te gaan met dit thema, het plangebied in breder perspectief te zien waar dat kansen biedt, en onder bestaande bewoners een enquête naar deelmobiliteit af te nemen.

In het stratenplan wordt in het plan uitgegaan van smallere rijbanen en meer gelijk geschakelde (parkeer)lijnen en behoud van de 30 km-zone. Dit wordt als afdoende gezien voor een veilige omgeving maar gezien de huidige praktijk betwijfelen we of dat zo is. Met name de oversteek Samuel van Houtenstraat/Troelstralaan (nu al een drukke auto-te-gast-sstraat) zouden we graag veiliger zien, met bijvoorbeeld verlichting, markering en/of drempels. Daarnaast zien we graag aandacht voor de gevolgen van de afsluiting van de Kaatstraat (Votulastroute) omdat dit door de extra druk op de Talmalaan (die volgens de ruimtelijke strategie 2040 een belangrijke verkeersader moet worden) kan leiden tot sluipverkeer door onze buurt. Dat is nu in coronatijd niet zo'n probleem maar voorheen was er veel meer drukte, en er wordt ook hard gereden. Bij het mogelijk afsluiten van een deel van de Dodt van Flensburglaan moet aandacht besteed worden aan de toename van het verkeer via andere routes. Zo is het bijvoorbeeld onwenselijk dat ouders die hun kinderen ophalen bij kinderdagverblijf Nijntje de halve buurt door moeten om weer op de doorgaande weg te komen. Dit kan eenvoudig worden opgelost door de ingang van het kinderdagverblijf weer terug te brengen aan de Adriaan Beijerkade en daar via een aantal parkeerhavens de auto's de wijk in-uit te laten rijden.

3. Voorzieningen

In het voorjaar van 2020 heeft Mitros tot onze positieve verrassing de woningen en plinten aan de Samuel van Houtenstraat gerenoveerd, onder andere met een nieuwe indeling van de puin en andere kleuraccenten, en hebben enkele nieuwe ondernemers hun intrek genomen. Hiermee is het aanzicht, de openheid en uitstaling beduidend verbeterd, en zo wordt voor de buurt duidelijk dat Mitros deze strook langer wil behouden.

Aan het begin van het SPvE wordt verwezen naar Portaal perceel 6568 en 8966 die buiten het plangebied vallen maar er wel direct aan grenzen. Wij vernemen graag voor het bredere gebied, in dit geval (ook) specifiek voor de overige corporatiewoningen en (technische) voorzieningen grenzend aan het plangebied, rondom de zuidkant van de Nolenslaan, voornamelijk bezit van Portaal, alsmede voor Buurtgebouw De Leeuw en Kinderopvanglocatie Nijntje van Ludens, of hier ook renovatie- dan wel sloop/nieuwbouwplannen spelen en wat daarvoor de kaders zullen zijn, ofwel: wat zit er nog in de pijplijn? Dat is niet alleen relevante informatie om het functioneel ontwerp op te kunnen beoordelen, maar ook om te kunnen beoordelen of er inderdaad geen voorzieningen hoeven te worden toegevoegd zoals nu wordt gesteld. Wij zien deze stelling graag beter onderbouwd en in verband gebracht met de vele ontwikkelingen binnen en net buiten de wijk, zoals reeds gerealiseerd of in gang gezet aan de (noord)westzijde van de Talmalaan en wellicht nog te volgen rond de genoemde Nolenslaan. Alhoewel deze ontwikkelingen althans op papier niet allemaal formeel in onze buurt plaatsvinden ligt het voor de hand dat al deze bewoners gebruik gaan maken van de voorzieningen in onze buurt. De toenemende druk op supermarkt, gezondheidscentra, speelruimte, recreatieruimte/parken, onderwijs en (fiets)routes is met de totale toename van het aantal woningen in VoTuLaSt niet met de huidige voorzieningen op te vangen.

Functioneel Ontwerp

We willen als omwonenden een open gemeenschap en verwachten dat ook terug te zien in het stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige uitgangspunten worden concreet de kwaliteiten van de bestaande stedenbouw en architectuur benoemd, zoals de alzijdige oriëntatie, de open plinten met voordeuren aan de straat, transparante entreehallen, de karakteristieke bebouwing, de combinatie van (inspringende) details en hoogwaardig materiaal, etc. Dit beeld is herkenbaar en spreekt ons aan. Het eerder tijdens een buurtbijeenkomst gepresenteerde massieve ontwerp met gesloten plinten, zonder voordeuren aan de straatkant, met één centrale afgesloten hal met een belbord lijkt met dit uitgangspunt te zijn verlaten, en dat beoordelen wij als positief.

Tegelijkertijd lijkt het functioneel ontwerp juist wel degelijk uit te gaan van grote bouwblokken met een centrale ingang en belborden. Deze gesloten opzet is wezenlijk anders dan die van het huidige Buurland. Hetzelfde geldt voor de omvang van de bouwblokken: nu is er om de 3 woningen een entree, straks om de 40 woningen. Met uitzondering van de 'rode flat' (de premier van 13 verdiepingen) aan de hoek Talmalaan/Kardinaal de Jongweg komt deze robuuste opzet nergens anders voor in de wijk. Nog een paar voorbeelden: de voortuintjes worden als kwaliteit aangehaald maar zijn niet aanwezig in het plan. Hetzelfde geldt voor het inspringen van bouwblokken.

Kortom: de in het SPvE gewaardeerde en mooi omschreven kwaliteiten van onze buurt leveren al in de eerste vertaalslag naar het functioneel ontwerp pijnlijke inconsistenties op, die afdoen aan de kwaliteit en leefbaarheid. Het ontwerp heeft wezenlijke kenmerken van optimalisatie op gebouwniveau. Waarom is er niet gekozen voor bijvoorbeeld een opzet in stroken, zoals nu het geval is? Wij vermoeden dat reeds in het basisontwerp al de nodige keuzes zijn gemaakt die niet zozeer gedreven zijn door de bestaande wijkkwaliteiten of het gebalanceerde leefbaarheidsprogramma, maar door geld. Dit doet ons twifelen aan de geloofwaardigheid van de uitgangspunten in de praktijk. Als deze inconsistentie zich nu al zo manifesteert in de gebouwen, hoe gaat dat dan straks met (de toegankelijkheid van) groen? Zijn dat ook mooie woorden en schetsen, die vervolgens worden uitgevoerd op een minimaal niveau?

We willen specifiek ingaan op de bouwhoogtes in het plan. In de Klankbordgroep is expliciet benoemd dat overkluizen van het fietspad niet meer in het plan zit. Dat beoordelen wij als positief. We zien in het functioneel ontwerp echter wel hogere hoogbouw elders in het plangebied.

Ons valt met name op dat in de hoek Samuel Mullerstraat – Willem van Abcoudeplein – Samuel van Houtenstraat (de zuidoosthoek van het plangebied) de hoogste zogenaamd 'lage' bebouwing is ingetekend, namelijk niet vier maar vijf lagen. Dit wijkt flink af van de huidige situatie én van de maximale hoogte in de directe omgeving (drie lagen). Er zal waarschijnlijk (ook) een gesloten portiek komen. Tevens lijkt op dit punt de parkeergarage ingetekend, wat wij een volstrekt onlogische locatie vinden gezien het feit dat dit tegenover het Willem van Abcoude(speel)plein en de looproute naar beide basisscholen en de voorzieningen aan de Samuel van Houtenstraat is. Wij begrijpen ook niet waarom er juist op deze centrale plek voor een hoger blok met een gesloten karakter met hoge verkeersdruk wordt gekozen en betwijfelen of dat in lijn is met de uitgangspunten. Door de directe aansluiting bij enkele andere gesloten plinten (aan de westkant De Leeuw als grote relatief gesloten vesting, aan de zuidkant de bedrijfsplinten die m.u.v. de cafetaria alleen overdag open zijn, aan de oostkant het pand van Vitae Veste met gesloten entree aan de zijkant) leidt dit zeker 's avonds tot een aaneengeschakelde donkere, gesloten hoek. Op dit moment staan juist daar regelmatig anonieme voertuigen, die bijvoorbeeld lachgas en andere middelen komen afleveren, en wordt het plein in de nacht gebruikt om anoniem in het donker te gebruiken. In het afgelopen jaren zien we hier een toename van, wellicht als 'waterbedeffect' van meer handhaving hierop in Overvecht. Om dit in de toekomst te ontmoedigen, is het dus zaak om hier (extra) openheid en licht te creëren. Met dit voorlopige ontwerp gebeurt het tegendeel. Wij verzoeken dan ook dringend om het ontwerp aan te passen op zowel de hoogte als op het karakter, en beter aan te sluiten bij de huidige kwaliteiten.

In de noordkant van het plangebied is een flat gepland van 10 hoog ter vervanging van de huidige 6 verdiepingen tellende flat aan de Troelstralaan. Behoud van het bestaande bestemmingsplan met maximaal 6 bouwlagen past beter bij het karakter van de wijk. Ook heeft zo'n hoog en groot gebouw veel impact op de leefkwaliteit van de huidige bewoners van (de hoogbouw aan) de noordkant van de Troelstralaan. Daarom vragen we aandacht voor de uitwerking van deze hoogbouw.

Ook pleiten we ervoor om met meerdere typen woningen te werken om het huidige gevarieerde beeld, dat als kwaliteit wordt omschreven, te behouden. In dat opzicht constateren wij enige spanning tussen de uitgangspunten en de keuze voor de architect, KCAP, aangezien hun portfolio juist wordt gekenmerkt door grote hoogstedelijke woonblokken zonder veel detail.

De genoemde voorbeelden rond de zuidoost- en noordwestkant van het plangebied zijn illustratief voor de druk die ontstaat als gevolg van het nu voorgestelde woningtal en woonprogramma, en de daaruit voortkomende bouwvormen. Ondanks de op zich goed gestelde uitgangspunten sluit het voorlopig ontwerp zeer moeizame aan bij (de kwaliteiten van) de rest van de buurt. Dit doet af aan de leefbaarheid.

Participatie

Het participatieproces, en dan met name de start in de zomer van 2019, is door de buurt niet als positief beoordeeld. De nieuwe plannen met de hoge dichtheden en het totaal andere woonprogramma werden zonder enige context gepresenteerd en de reacties van de buurt werden niet serieus genomen. Ook de inrichting en het karakter van de Klankbordgroep werden in eerste instantie niet gekenmerkt door een enigszins open gesprek tussen Mitros, gemeente en buurtbewoners (we mochten ons niet als groep vertegenwoordigen en besprekingen dienden vertrouwelijk te blijven). Nadat we ons enigszins hadden georganiseerd en onze vragen in twee brieven hadden gepresenteerd, ontstond begin 2020 voorzichtig een iets constructievere opzet.

Door corona zijn we als buurt minder betrokken geweest bij de planvorming dan gewenst en nodig, mede omdat de bewonersavonden niet door konden gaan. Ook konden Mitros en gemeente hierdoor geen goed beeld krijgen van de mening van de buurt (hoewel de mening van de buurt zowel in klankbordnotulen als in externe communicatie steevast als 'positief' werd omschreven, iets dat wij vanuit onze achterban lang niet altijd herkennen). Het was niet bevorderlijk dat de agenda en notulen van de Klankbordgroep veelal uit losse punten bestonden, zonder toelichtende context. Dat maakte het moeilijk om de relatie tussen uitgangspunten en uitwerking te leggen en te beoordelen. Het SPvE werd zeer kort tevoren opgestuurd. De uiteindelijke vrijgave van het SPvE kwam zo toch nog onverwacht en op een onhandig moment, namelijk vlak voor kerst, vlak na de start van de harde lockdown met scholensluiting. Een inspraaktermijn van 6 weken wordt daardoor althans gevoelsmatig verkort en de mogelijkheden om ons als buurt rustig een beeld te vormen en gezamenlijk te reageren blijven beperkt.

Kortom, het is evident dat de wederzijdse beelden niet het juiste podium hebben kunnen krijgen in het participatieproces. Wij pleiten daarom voor een zorgvuldig vervolg van dit participatieproces richting volgende fasen, te beginnen met de communicatie over wat er naast dit plan (nog meer) gepland staat in onze buurt.

Dit brengt ons tot het verzoek om de buurt niet alleen nauw te betrekken in de planfase, maar ook om ons steeds tijdig te informeren over de sloop- en bouwwerkzaamheden, en waar nodig het gesprek aan te gaan om de overlast te beperken. Wij kennen onze buurt het beste, en dragen graag (tijdelijke) oplossingen aan.

Samenvattend

Wij vinden het voorliggende SPvE voor Nieuw Buurland onvoldoende aansluiten bij het masterplan uit 2011, bij de huidige opzet van de buurt en bij de recente en komende ontwikkelingen in de wijk, en zoals stadsbreed wordt geambieerd in de nieuwe ruimtelijke strategie voor 2040. Het staat in aantallen en samenstelling van de woningen haaks op het SPvE zoals dat in 2011 is vastgesteld en waar bewoners én andere plannenmakers (na een intensief participatietraject in 2010) in deze buurt sindsdien van zijn uitgegaan. De door ons allen gewenste leefbare omgeving is niet haalbaar in combinatie met die hoge aantallen, en niet betaalbaar in combinatie met de scheve samenstelling. Ook zien we een kloof tussen de uitgangspunten en het functioneel ontwerp. Dit biedt niet het nodige comfort voor een goede uitwerking in de praktijk. Integendeel, het baart ons zorgen. Dat is vooral teleurstellend omdat wij ook kansen zien, die we graag samen met Mitros en de gemeente zouden oppakken.

Wij vragen daarom aan de gemeente om:

- Bezwaren en aandachts- en zorgpunten uit deze brief om te zetten in wijzigingen en deze te verwerken in het SPvE, m.n. woningtallen en woonprogramma, de bouwvormen en bouwhoogtes, de groenambities, de vormgeving en positionering van de parkeergarage, en de sociale inbedding van de kwetsbare bewoners.
- Uitspraken te doen over wat er gebeurt met het SPvE en het plan als er bijvoorbeeld, net als na vaststelling in 2011, crisis uitbreekt en er onvoldoende middelen zijn om de ambities te realiseren.
- Een plan op buurt/wijkniveau te maken op gebied van voorzieningen en (deel)mobiliteit in plaats van alleen op plotniveau, rekening houdend met de ontwikkelingen die net zijn afgerond, gaande zijn en nog op ons af komen.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens minimaal 100 huishoudens in de directe omgeving van het SPvE,
Verenigd in Buren van Nieuw Buurland,

xxx, xxx, xxx en xxx

burenvannieuwbuurland@yahoo.com

Eerder verstuurd:

- Brief aan Mitros van Buren van Nieuw Buurland - 6 oktober 2019
- Brief aan Mitros en Gemeente Utrecht van Buren van Nieuw Buurland - 19 december 2019