

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	K. de Leeuw	Datum	23 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 2860222	Kenmerk	8930019
E-mail	k.de.leeuw@utrecht.nl	Onderwerp	Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op 17 juni 2021 heeft het college het Stedenbouwkundigprogramma van Eisen Nieuw Buurland aan u aangeboden ter vaststelling. Op 23 september jl. heeft u de inbreng van de eerste termijn in de commissie Stad en Ruimte gedaan. Wegens tijdgebrek ben ik niet toegekomen aan mijn beantwoording.

Op 14 oktober jl. heeft u in de raadscommissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed de agendering van het SPvE Nieuw Buurland vastgesteld voor de volgende raadscommissie op 2 december. U heeft toen een aantal vragen gesteld met het verzoek deze vóór de volgende raadscommissie te beantwoorden. In deze brief reageer ik op de vragen van 14 oktober jl. en ga ik nader in op de gevolgde participatie en de invloed die dit heeft gehad op het SPvE.

Naar aanleiding van de raadscommissie op 23 september 2021

In de raadscommissie heeft u een aantal vragen gesteld onder andere over het (participatie)proces, waarop inmiddels ook door Mitros met een brief van 12 oktober jl. is gereageerd. Mitros heeft in haar brief duidelijk aangegeven hoe en op welke momenten communicatie en participatie heeft plaatsgevonden. In het startdocument is geadviseerd om te participeren op niveau 2 en 3 (raadplegen en adviseren) volgens de Utrechtse Participatiestandaard. Hieraan is voldaan.

Mede naar aanleiding van de participatie is van het verzoek van Mitros om in Nieuw Buurland 320 sociale huurwoningen te realiseren het voorliggend SPvE uitgewerkt met niet alleen minder woningen, maar ook een gedifferentieerd woonprogramma. Gezien de grote behoefte aan goedkope en middeldure woningen voor met name 1 en 2 persoonshuishoudens wordt deze locatie gezien als een plek om zoals in de Woonvisie staat: de kansen te gebruiken die de groei van de stad biedt om voldoende en betaalbare woningen te realiseren. Ook komen er nu tenminste 10 eengezinswoningen. In de **bijlage** is te zien waar en op welke momenten aanpassingen zijn gedaan. Op basis van het voorliggend SPvE heeft Mitros een voorlopig stedenbouwkundig plan gemaakt met daarin 205 sociale huurwoningen, 70 middenhuur woningen en 12 eengezinswoningen. Om een impressie te geven van hoe de volumes en bouwhoogtes in het gebied zullen worden is door het stedenbouwkundig bureau

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 23 november 2021
Ons kenmerk 8930019

KCAP een filmpje gemaakt. Hierin worden ter illustratie gevelbeelden getoond, die bij de uitwerking nog kunnen wijzigen qua indeling, kleuren en materialen omdat de definitieve ontwerpen nog door de architecten gemaakt moeten worden. Dat geldt ook voor de inrichting van tuinen en de openbare plekken in het gebied. In de volgende fase wordt het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte met inbreng van de bewoners verder uitgewerkt.

Het filmpje geeft een goed beeld dat de randvoorwaarden in het SPvE leiden tot een goede en passende invulling van het gebied.

Huidige huurders

Ik heb aan Mitros gevraagd om nogmaals te onderzoeken of de huidige huurders tot aan de sloop kunnen blijven zitten. Dit heeft geleid tot nieuwe afspraken tussen Mitros, SSH en de leegstandsbeheerder (HOD). De uitkomst is dat huidige huurders die dat willen als huurder van SSH kunnen blijven zitten tot aan de sloop en dat leegkomende woningen vanaf 3 maanden vóór de sloop met antikraak bewoning via de leegstandsbeheerder worden gevuld.

Buurtbijeenkomst

Ook heb ik Mitros gevraagd om haar plannen nog een keer in een brede buurtbijeenkomst toe te lichten en vragen te beantwoorden. Helaas is het nu weer niet mogelijk om dat fysiek te doen. Mitros gaat daarom een aantal dagen met de "Mitros mobiel" in de wijk staan, zodat laagdrempelig een toelichting kan worden gegeven en vragen worden beantwoord. Hiervoor heeft Mitros huis aan huis een uitnodiging verstuurd. Mitros heeft ook de klankbordgroep nog een keer bijeengeroepen op 16 november 2021 en zal het verslag hiervan vóór 2 december met u delen.

Uw overige vragen zal ik tijdens de commissievergadering van 2 december a.s. beantwoorden.

Vragen uit raadscommissie 14 oktober 2021**Reacties klankbordgroep aan Mitros**

U heeft aangegeven dat er bij Mitros reacties waren binnengekomen van de klankbordgroep en u heeft mij gevraagd of deze reacties ook aan u verstrekt kunnen worden.

Ik heb uw verzoek doorgegeven aan Mitros en zij zullen deze reacties vóór 2 december geanonimiseerd aan u verstrekken.

Opheffen deel Nolenslaan en herschikken bouwblokken

Ook heeft u verzocht alvast een eerste reactie te geven op de vraag van D66 over de mogelijkheid om een nieuw plan te maken waarbij een deel van de Nolenslaan wordt opgeheven als weg, waardoor er ruimte ontstaat om de bouwblokken anders neer te zetten en meer buitenruimte ontstaat voor een park met bijvoorbeeld een groene speeltuin.

Bij de eerste quick-scan (het startdocument) is geconstateerd dat de Nolenslaan noodzakelijk is voor een goede afwikkeling van het verkeer. In de huidige situatie rijdt het autoverkeer in het plangebied op de Troelstralaan en Samuel Mullerstraat van zuid naar noord en op de Nolenslaan van noord naar zuid. Het opheffen (of afsluiten) van de Nolenslaan zou betekenen dat de rijrichting in één van beide straten omgedraaid zou moeten worden, wat ten gevolge zal hebben dat beide straten drukker zullen worden. Op de Troelstralaan is een toename van autoverkeer zeer ongewenst omdat dit een

Klaas Verschuure

Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 23 november 2021
Ons kenmerk 8930019

hoofd fietsroute betreft. De bewoners aan de Samuel Mullerstraat hebben aangegeven zich zorgen te maken over de verkeersdruk en op basis van hun reactie op het SPvE is de ingang van de geplande parkeergarage juist naar de Nolenslaan verplaatst.

Stedenbouwkundig is het van belang dat het gebied ruimtelijk goed verbonden blijft met de rest van de wijk en geen 'eiland' wordt. De lange noord-zuid straten (continu doorlopende openbare ruimten) vormen de basis voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Deze continuïteit is belangrijk voor onder andere de oriëntatie en ruimtelijke structuur, maar ook voor de vindbaarheid en voor het behoud van de identiteit van de buurt.

Groen, bomen en spelen

In het voorliggend SPvE is het uitgangspunt dat de bestaande bomenrij aan de Nolenslaan wordt behouden als belangrijk element in de openbare groenstructuur. Als deze bomen behouden moeten blijven biedt het opheffen van de Nolenslaan als weg daarom weinig ruimte om te schuiven met de bouwblokken. Naast het plangebied ligt het Willem van Abcoudeplein dat nu is ingericht als speelplaats, hier wordt binnenkort in overleg met de buurt een aantal speeltoestellen vervangen en hekken om de rododendrons geplaatst. Ook zal binnenkort de school en het schoolplein van de Fakkel worden opgeleverd waarbij het schoolplein ook opengesteld wordt om buiten schooltijden om te spelen. De verwachting is dat hierdoor de speeldruk op het Willem van Abcoudeplein minder zal worden. Voor het nieuw aan te leggen Dodt van Flensburgplantsoen zal na vaststelling van het SPvE samen met omwonenden een (inrichtings)plan worden gemaakt op basis van de behoefte uit de wijk.

Het voorliggende SPvE is tot stand gekomen na integrale afweging van alle aspecten. Ik concludeer dat de optie om de Nolenslaan op te heffen als weg een aantal belangrijke negatieve effecten zal hebben. Het opheffen van de Nolenslaan zal m.i. niet leiden tot een beter SPvE. Een nieuw plan hiervoor uitwerken zal bovendien leiden tot een nog grotere vertraging, wat in een tijd van urgente woningnood onwenselijk is. Voor Mitros heeft dit ook grote gevolgen voor hun businesscase en te behalen doelstellingen en het is dus nog maar de vraag of een verdere vertraging van het plan financieel uitvoerbaar is.

Ik hoop u voor nu voldoende informatie te hebben verstrekt en spreek u graag hierover tijdens de vervolgbehandeling van het SPvE Nieuw Buurland in de raadscommissie van 2 december a.s.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Klaas Verschuure