Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt

Februari 2023

1 INLEIDING 3

1.1 PLANGEBIED EN DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3

2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4

2.1 TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN 4
2.2 ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN 4
2.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN 4
2.4 PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING 4
2.5 BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN 5

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 6

3.1 WIJZIGING VAN ALGEMENE REGELS EN TOELICHTING OP DEZE REGELS 6
3.2 WIJZIGINGEN VANWEGE ZIENSWIJZEN 6
3.3 OVERIGE, AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 6

4 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 7

ZIENSWIJZE 1 7
ZIENSWIJZE 2 7
ZIENSWIJZE 3 8
ZIENSWIJZE 4 9
ZIENSWIJZE 5 10
ZIENSWIJZE 6 11
ZIENSWIJZE 7 12
ZIENSWIJZE 8 12
ZIENSWIJZE 9 12
ZIENSWIJZE 10 12
ZIENSWIJZE 11 13
ZIENSWIJZE 12 13
ZIENSWIJZE 13 13
ZIENSWIJZE 14 13
ZIENSWIJZE 15 13
ZIENSWIJZE 16 14
ZIENSWIJZE 17 14
ZIENSWIJZE 18 18
ZIENSWIJZE 19 18
ZIENSWIJZE 20 18
ZIENSWIJZE 21 19
ZIENSWIJZE 22 27

1 Inleiding

1.1 Plangebied en doel van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de rand van Tuinwijk, in de Staatsliedenbuurt. De begrenzing wordt gevormd door de Troelstralaan, Aalbersestraat, Slotemaker de Bruïnestraat, Samuel Mullerstraat en Samuel van Houtenstraat. In het gebied staan nu nog 150 woningen van woningbouwcorporatie Woonin (voorheen: Mitros).

Het doel van het bestemmingsplan is de bouw van maximaal 285 woningen mogelijk te maken ter vervanging van deze 150 verouderde woningen na de sloop. Met de herontwikkeling krijgt tegelijkertijd de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is beschreven dat het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 30 september tot en met donderdag 10 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 22 zienswijzen ingediend. De zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, ‘ambtshalve’ of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo’n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijziging van Algemene regels en toelichting op deze regels

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was ook het nieuwe Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht in procedure. De bedoeling is dat dit paraplubestemmingsplan voor de hele stad gaat gelden, dus ook voor het plangebied van het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland. In het ontwerpbestemmingsplan voor Nieuw Buurland zijn de regels uit het ontwerp van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht al overgenomen. Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de raad. Bij de vaststelling zijn de regels van dat plan op onderdelen gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan). In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland zijn de wijzigingen verwerkt die in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn aangebracht. De toelichting is hierop ook aangepast.

3.2 Wijzigingen vanwege zienswijzen

Aan paragraaf 2.3.2.1 van de plantoelichting is, aan het einde de volgende zin toegevoegd: *'Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk en er worden meer middeldure huurwoningen gebouwd.'*

In paragraaf 2.3.2.2.1 van de plantoelichting is na de zin: *'Met deze ontwikkeling worden woningen toegevoegd binnen de woningcategorieën sociale huur en middenhuur, waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroepen bereikbaar blijft.'* de volgende zin toegevoegd: *'Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk (met een hoger aantal in de planning) en voor de middeldure huurwoningen gaat het in ieder geval om een toename.'*

3.3 Overige, ambtshalve wijzigingen

De bomenparagraaf in paragraaf 5.12 van de toelichting is verduidelijkt.

In het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijke effect van het project door extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht met behulp van het rekenmodel Aerius. Omdat inmiddels een nieuwe versie van Aerius is verschenen, zijn de berekeningen nogmaals gedaan. Paragraaf 5.11 van de plantoelichting is hierop geactualiseerd en in de bijlagen bij de plantoelichting zijn de oude Aerius-berekeningen vervangen door de nieuwe Aerius-berekeningen. De nieuwe berekeningen leiden voor dit ontwerp niet tot een andere conclusie dan in het ontwerpbestemmingsplan.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Reactie op het bestemmingsplan
Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan een goed idee is.

Gemeentelijke reactie
Wij nemen deze reactie ter kennisneming aan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

1. Groen in relatie tot hittebestendigheid en leefbaarheid
In de directe omgeving van het bestemmingsplan is nu weinig groen aanwezig. Door het bestemmingsplan zal een deel van de bomen verdwijnen naar een locatie op grotere afstand. Volgens indiener heeft dit, samen met de toegenomen bouwmassa, een nadelig effect op de hittebestendigheid en leefbaarheid van de buurt. In de binnentuinen wordt alleen laag groen toegepast. Dat heeft een minimaal effect heeft op de hittebestendigheid van de buurt. Indiener wil hier graag meer aandacht voor. Bijvoorbeeld door bouwmassa in te ruilen voor bomen of het toepassen van groene gevels.

Gemeentelijke reactie
Ook wij willen graag dat het project Nieuw Buurland zo groen als mogelijk wordt gerealiseerd. Daarom wordt de openbare ruimte met veel groen ingericht. Het oppervlakte bebouwing en verharding in het gebied wordt met 1000m2 verminderd ten opzichte van de huidige situatie en omgezet in groen. Over de inrichting van de binnentuinen is afgesproken (dit wordt vastgelegd in de erfpachtovereenkomst) dat deze door Woonin (voorheen: Mitros) ecologisch worden ingericht waarbij dit zeker niet alleen laag groen wordt. Ook wordt gekeken naar groene gevels op de woningen aan de pocket parcs. De inrichting van het Dodt van Flensburgplantsoen wordt in overleg met omwonenden nog bepaald, zodat ook hier ruimte is voor meer dan laag groen.

Bij de afweging van belangen in het Stedenbouwkundigprogramma van Eisen, dat de basis is van dit bestemmingsplan, is een goed evenwicht gevonden tussen het vergroten en verbeteren van het woningaanbod in de stad en het realiseren van een zo groen mogelijke woonomgeving, die ook beter is voorbereid op klimaatveranderingen. Het is niet haalbaar om alle te verwijderen bomen, die nu binnen de private binnentuinen staan, binnen de projectlocatie te compenseren. Deze bomen staan te dicht op elkaar zodat als hetzelfde aantal bomen herplant moet worden er veel meer ruimte voor nodig is. Daarom gaan we daar in de naaste omgeving ruimte voor vinden, bijvoorbeeld in de bermen van de Talmalaan en Kardinaal de Jongweg. Binnen deze mogelijkheden, beperkingen en doelstellingen voor het project Nieuw Buurland zien we geen ruimte voor nog meer bomen. In de volgende fases van het project, bij de ontwerpen voor de openbare ruimte, blijven wij streven naar een zo groen mogelijke invulling.

2. Natuurvergunning
Indiener kan op de website geen natuurvergunning voor het project vinden. Indiener vraagt of voor dit project een natuurvergunning is aangevraagd vanwege het Natura 2000 gebied ten noorden van Utrecht. Als dit het geval is, kan deze verstrekt worden? Zo nee, waarom acht de gemeente dit niet nodig?

Gemeentelijke reactie
Voor het bestemmingsplan zijn de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht. Dat is gebeurd voor de situatie dat de woningen gebouwd worden (de aanlegfase) en ook voor de situatie dat de woningen klaar zijn en in gebruik (de gebruiksfase). In paragraaf 5.11 van de toelichting wordt dit toegelicht. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de realisatie van Nieuw Buurland niet leidt tot (significant) negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daarom is voor het project geen natuurvergunning nodig. Natuurvergunningen zijn, kort gezegd, alleen nodig voor projecten die (significant) negatieve effecten hebben en/of waarvoor de effecten met extra maatregelen buiten de projectlocatie verminderd (gemitigeerd) moeten worden.

3. Stikstofdepositie
Indiener vraagt of het effect van de extra stikstofdepositie voor dit project op het Natura 2000 gebied ten noorden van Utrecht is berekend. Als dit het geval is, met welke methode? Zo nee, kan de gemeente onderbouwen waarom dit niet gedaan is?

Gemeentelijke reactie
Het mogelijk effect van extra stikstofdepositie door het project op Natura 2000-gebieden is berekend. Daarvoor is gebruik gemaakt van het rekenmodel Aerius (http://www.aerius.nl). In paragraaf 5.11 van de plantoelichting worden de resultaten toegelicht. Omdat in de tussentijd een nieuwe versie van Aerius is verschenen, zijn de berekeningen inmiddels nogmaals gedaan. De nieuwe berekeningen zijn in de plantoelichting verwerkt. Dit leidde niet tot een andere conclusie: negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

1. Aantal sociale huurwoningen en Ladder
In het plan staat dat sociale huurwoningen worden toegevoegd (bijvoorbeeld op pagina 53/55). Dit is niet juist volgens indiener. In het plan staat dat er 150 worden herbouwd. Het aantal blijft dus gelijk. Volgens indiener voldoet het daarmee niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (uit het Besluit ruimtelijke ordening). Utrecht zit nog niet aan 35% sociale huur. Volgens indiener moeten er meer sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Gemeentelijke reactie
Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk. In het gebied worden minimaal 150 sociale huurwoningen teruggebouwd. Het in de plantoelichting genoemde percentage van 35% sociale huurwoningen geldt voor de hele stad. Per buurt moeten we kijken wat optimaal is. De verwachting is dat het aantal sociale huurwoningen groter zal zijn dan 150. Woonin (voorheen: Mitros) wil 192 sociale huurwoningen gaan bouwen in het gebied. Ook in de andere woningbouwcategorieën is meer dan voldoende vraag naar nieuwe woningen zodat het plan voldoet aan de Ladder voor stedelijke ontwikkeling.
De opmerking van indiener klopt dat het plan verschillende dingen zegt over het aantal terug te brengen, sociale huurwoningen. Op de plek die indiener zelf aangeeft, in paragraaf 2.3.2.2 van de plantoelichting, en in paragraaf 2.3.2.1 staan zinnen die op twee manieren kan worden gelezen. Om dit te verduidelijken zijn achter de betreffende zinnen nieuwe zinnen toegevoegd. Voor de vergroting van het aantal woningen in beide huursegmenten wordt daarmee verduidelijkt dat het voor de sociale huurwoning minimaal om een gelijkblijvend aantal woningen gaat (met een hoger aantal in de planning) en voor de middeldure huurwoningen om een toename.

2. Studentenwoonruimtes
In het gebied wonen momenteel veel studenten, die moeten weg door de sloop. Indiener vraagt waarom er geen ruim aantal studentenwoonruimtes (bijvoorbeeld vier gelijke kamers met gedeelde voorzieningen) gebouwd worden.

Gemeentelijke reactie
Veel van de bestaande woningen worden nu tijdelijk bewoond door studenten. Dat is een tijdelijke situatie, in afwachting van de sloop. De woningen zijn gebouwd als sociale huurwoningen. Die woningen worden vervangen door minimaal eenzelfde aantal, 150 stuks. Daarnaast willen we ook dat in de stad meer middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Voor dat type woningen leent de locatie zich goed. Hiermee is de locatie geen logische en goede plek voor het realiseren van nieuwe studentenhuisvesting. Op andere, betere plekken in de stad werken we daar wel hard aan, zoals rond de Rubenslaan en op het Utrecht Science Park.

3. Besluit hogere waarde
Indiener maakt bezwaar tegen het nemen van het besluit hogere waarde. Tegen geluidsoverlast moeten volgens indiener gecombineerde maatregelen genomen worden, dus ook bij de bron, het verkeer. In het plan leest indiener alleen iets over geluidsluwe gevels bij de woningen. Geluidsoverlast tast de gezondheid erg aan.

Gemeentelijke reactie
Wij delen de mening van de indiener dat geluidsoverlast niet goed is voor de gezondheid en ook dat gecombineerde maatregelen gewenst zijn om overlast te voorkomen. Maatregelen moeten alleen ook haalbaar zijn. Voor het project zijn maatregelen aan de bronnen, de Talmalaan/Kardinaal de Jongweg en de spoorlijn of tussen de bron en de ontvanger (bijvoorbeeld geluidschermen) niet (goed) mogelijk. Het vaststellen van hogere waarden is dan nog de enige mogelijkheid om (een deel van) de geplande woningen te kunnen bouwen. Dat is aanvaardbaar omdat het om vervanging van bestaande woningen gaat en omdat de te bouwen woningen een geluidluwe gevel krijgen, buitenruimte aan deze stille(re) zijde en een akoestisch goede indeling. Een hogere waarde betekent ook dat, conform het Bouwbesluit, hogere eisen gelden voor de mate waarin de gevels van de nieuwe woningen het geluid tegenhouden. Verder heeft men, in tegenstelling tot de huidige woningen, aan minimaal één gedeelte of zijde van de woning een geluidsbelasting die niet hoger is dan de advieswaarde van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie).

4. Bouwen in de hoogte aan een drukke verkeersweg
Door het voorgaande punt en de luchtvervuiling door verkeer, vindt indiener bouwen in de hoogte aan de rand van een drukke verkeersweg ongewenst. Het plan is echter om flats van 31 meter te bouwen aan de rand van de Kardinaal de Jongweg.

Gemeentelijke reactie
Op het aspect geluidhinder is bij het vorige punt gereageerd. Voor de luchtkwaliteit geldt dat in het plangebied nu wordt voldaan aan de geldende, maximale waarden voor fijnstof. Voor de toekomst wordt een verdere verbetering verwacht. In 2030 wordt ruimschoots voldaan aan de WHO-advieswaarden-2005 voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Ook gezien de luchtkwaliteit, is het niet bezwaarlijk om een deel van de nieuwe woningen te bouwen nabij de Kardinaal de Jongweg.

Conclusie
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 3.2 is aangegeven.

Zienswijze 4

1. Verlegging Dodt van Flensburglaan
Indiener is het niet eens met de verlegging van de Dodt van Flensburglaan omdat dit meer overlast gaat geven. Door het verleggen komt de weg rechtstreeks op de woningen af waardoor koplampen

van voertuigen de woningen binnen schijnen. Door de kortere bocht vanaf de Samuel Mullerstraat wordt de verleiding nog groter om tegen het verkeer in te rijden. Dit gebeurt nu al op grote schaal. Tot slot geeft indiener aan dat er door de verlegging een bocht ontstaat in de Dodt van Flensburglaan en hierdoor naar verwachting op het kruispunt met de Everard Foeckstraat meer geluidsoverlast ontstaat.

Gemeentelijke reactie
Wij willen de Dodt van Flensburglaan, ter hoogte van de woning van indiener, verleggen naar het noorden. Hierdoor kunnen de twee plantsoenen, die nu aan weerszijden van de weg liggen, worden samengevoegd tot een parkje. Het groen wordt hierdoor robuuster en aantrekkelijker om te gebruiken. Alternatief is om de weg niet te verleggen, maar om het weggedeelte op te heffen.
Het bestemmingsplan laat de keuze tussen beide alternatieven, verleggen of opheffen voor autoverkeer, open. Omdat een verlegging op basis van de nu geldende beheerverordening niet mogelijk is, maakt het onderdeel uit van het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland. De keuze en het ontwerp voor het nieuwe park wordt momenteel in overleg met buurtbewoners uitgewerkt. De indiener was en is uitgenodigd om aan dat overleg deel te nemen.
Als de gemeente kiest voor een verlegging, blijft de weg éénrichting en blijft de huidige rijrichting hetzelfde. Voor de indiener zal de verkeerssituatie bij een verlegging dan op grote lijnen hetzelfde blijven: het autoverkeer rijdt alleen in westelijke richting voorlangs de woning van indiener. Incidenteel is het helaas haast niet te voorkomen dat automobilisten verkeersborden negeren en toch in oostelijke richting rijden. Dat zal zo weinig voorkomen, dat hiervan geen hinder te verwachten valt. Uiteraard willen we de inrichting zo ontwerpen dat hieruit al op een logische wijze duidelijk wordt dat het eenrichtingsverkeer is en wat dan de rijrichting is.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Bijdrage aan woningtekort
Indiener vindt het plan een mooie bijdrage aan het woningtekort. Ondanks dat het veel woningen zijn denkt indiener dat dit wel een goed doordachte verdichting is.

Gemeentelijke reactie
Wij nemen deze reactie ter kennisneming aan.

2. Groen en het beheer daarvan
Indiener vindt het mooi dat de blokken een open structuur houden met groen. Het zou mooi zijn als de bewoners en corporatie dit ecologisch inrichten en beheren. Het zou beter zijn als Nieuw Buurland ook echt Buurland vrije sfeer krijgt, dus veel in beheer van capabele bewoners in plaats van instellingen. Anders mag het niet de naam Buurland verdienen, volgens indiener.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan regelt niet hoe de binnentuinen ingericht en beheerd gaan worden. De gemeenteraad heeft wel een motie aangenomen, waarmee opgeroepen wordt om afspraken te maken met Woonin (voorheen: Mitros) over de ecologische inrichting van de binnentuinen. Die afspraken worden in de private overeenkomst (erfpachtovereenkomst) opgenomen.

3. Toewijzing woningen
Indiener wil graag dat de woningen vrij worden toegewezen aan positieve bewoners, op basis van een motivatie. Indiener vindt dat de woningen niet alleen op wachttijd of urgentie toegewezen moeten worden.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan regelt niet hoe de nieuwe woningen toegewezen gaan worden.

4. Verkeerssituatie

Bij veranderingen in de verkeerssituatie wil indiener dat op buurtniveau mogelijk bijeffecten in kaart worden gebracht en oplossingen, zoals verbreden van straten, verkeersveiligheids-maatregelen en draaicirkels van laden en lossen en vuilniswagens, achter de hand worden gehouden.

Gemeentelijke reactie

De benodigde breedte van straten, draaicirkels van vuilniswagens en ruimte voor laden en lossen zijn zaken die voor uitvoering van het project goed te bepalen zijn. Het is niet nodig, vaak ongewenst zelfs, om daarvoor in het bestemmingsplan 'restruimte' te plannen. Voor verkeersmaatregen geldt dat één verkeersmaatregel, tot een volgende verkeersmaatregel kan leiden. Vaak is dat te voorzien, maar niet altijd. Als een onvoorziene verkeersmaatregel nodig is, moet met de dan beschikbare ruimte en middelen, een oplossing gevonden worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

1. Verkeersplannen Nieuw Buurland

Indiener maakt zich zorgen over de verkeersplannen voor Nieuw Buurland. Vooral het afsluiten van de Dodt van Flensburglaan voor autoverkeer vindt indiener een probleem. Indiener begrijpt het standpunt van de gemeente dat geprobeerd wordt weggedeelten af te sluiten voor autoverkeer, maar vindt dat het in dit geval een averechtse uitwerking heeft. De gemeente wil graag het autoverkeer uit de wijken houden. Door de Dodt van Flensburglaan af te sluiten komt er volgens indiener juist meer verkeer door de wijk, vooral door de Everard Foeckstraat, langs het Willem van Abcoudeplein en door de Samuel Mullerstraat. Indiener geeft aan dat uit metingen is gebleken dat er in die straten driemaal zo veel verkeer zal gaan passeren. Dit geeft volgens indiener twee grote bezwaren.

Het Willem van Abcoudeplein is een speelplein. Kinderen van jong tot oud steken hiernaartoe over. Ook is de Everard Foeckstraat een erg kindvriendelijke straat en op deze straat komt meer druk te staan. De straat is erg smal en verbreden van de weg zal niet gaan omdat de stoepen al smal zijn. Indiener vindt dit geen goed voorbeeld van het gemeentelijk beleid om de stad autoluw en fietsvriendelijker te maken. Indiener doet een voorstel om de Dodt van Flensburglaan wel te laten aansluiten op de Slotemaker de Bruïnestraat, zodat er een ruime groenvoorziening kan worden gerealiseerd, maar deze als éénrichtingsstraat richting Samuel Mullerstraat open te houden voor autoverkeer. Dan kan zoals nu ook het geval is het verkeer van een nabijgelegen kinderopvang zonder verdere hinder voor de wijk terug afvloeien richting de Kardinaal de Jongweg.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan regelt niet of en hoe het weggedeelte van de Dodt van Flensburglaan daadwerkelijk wordt afgesloten. Het voorziet wel in de verplaatsing van de weg naar het noorden. Deze verlegging is een maatregel uit het vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor Nieuw Buurland.
Als alternatief wordt nu, in overleg met omwonenden, onderzocht of het beter is om het weggedeelte af te sluiten voor autoverkeer. In dat geval kan het tracé voor de verlegging een groene invulling krijgen, al dan niet met fiets- en voetgangersverbindingen. Voor die invulling biedt het bestemmingsplan ook voldoende ruimte.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 7

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 8

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 9

1. Aanpassen toegang Dodt van Flensburglaan en Everard Foeckstraat
Indiener vindt het goed dat er wordt geprobeerd om binnen het plangebied het maximale uit groen te halen. Maar vindt het ook bedenkelijk dat dit ten koste gaat van leefruimte buiten het plangebied, bij de Everard Foeckstraat. Indiener merkt nog op dat de verlegging van de Dodt van Flensburglaan nauwelijks meer groen oplevert.
Indiener ziet mogelijkheden in het aanpassen van het haal- en brengbeleid bij een nabijgelegen kinderopvang. Dit kan uit de Dodt van Flensburglaan gehaald worden door de ingang van het kinderdagverblijf te verplaatsen. Indiener ziet mogelijkheden voor een breedtebeperking voor verkeer in de Everard Foeckstraat. Indiener geeft aan dat de straat dit graag wil maar niet voor elkaar krijgt. De Everard Foeckstraat is een smalle straat zonder voortuinen. In de parkeervakken past net een normaal formaat personenauto maar geen Tesla of SUV. De straat inrijden vergt ook stuurkunst. Volgens indiener is dit prima, dat haalt de snelheid eruit. Het lijkt indiener onwenselijk om de straat te verbreden zodat er meer verkeer door heen kan dat niet in de straat hoeft te zijn. En helemaal niet als dat ten koste gaat van de stoep, die voor veel mensen als voortuin fungeert.
Meer verkeer door Everard Foeckstraat heeft als nadeel dat deze doorrijden naar het Willem van Abcoudeplein, de speelplek van de gehele wijk. Als daar drie keer zoveel auto's langs rijden levert dat gevaarlijke situaties op met spelende kinderen.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 10

1. Bomen
Indiener vraagt zich af wat het bestemmingsplan was van de bestaande bomen. Er staan hier bomen tussen de 30-50 jaar oud, sommige zelfs ouder. Het lijkt indiener niet passen dat de bestaande natuur ontworteld moet worden omdat mensen nieuwe huizen willen bouwen. Indiener wil graag meedenken over ideeën.

Gemeentelijke reactie
In het geldende bestemmingsplan (en voor een deel: geldende beheersverordening) zijn de aanwezige bomen niet specifiek beschermd. Een groot deel van de aanwezige bomen is wel beschermd via de kapverordening. Voor de nieuwe woningen kan niet meer dan een beperkt deel van de bestaande bomen worden behouden. De bomen in de binnentuinen moeten worden gekapt en worden gecompenseerd in het plangebied en de omgeving. De bomen in de Slotemaker de

Bruïnestraat worden verplant. In paragraaf 5.12 van de plantoelichting is uitgelegd hoe rekening is gehouden met de bestaande bomen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 11

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 12

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 13

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 14

De inhoud van deze zienswijze is grotendeels gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Indiener geeft aan aanvullend aan dat Everard Foeckstraat, Willem van Abcoudeplein en Samuel Mullerstraat een kinderrijk gebied is. Uit metingen is gebleken dat hier door afsluiting van de Dodt van Flensburglaan driemaal zo veel verkeer zal passeren. Veel van het verkeer in deze straten is vermoedelijk voor een nabijgelegen kinderopvang. Bij afsluiting van de Dodt van Flensburglaan geeft indiener aan dat er moet worden gekeken naar alternatieve routes/ingang voor deze nabijgelegen kinderopvang.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 15

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 16

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 17

1. Geweigerde vergunning uitbreiding terugliggende vierde bouwlaag

Indiener geeft aan dat hij een vergunning heeft aangevraagd om de terugliggende vierde verdieping van zijn woning uit te breiden. Hiermee wilde hij zich aanpassen op een stad die volgens hem steeds drukker wordt en tot meer geluidsoverlast leidt. De dakopbouw zou het mogelijk maken om aan de geluidsluwe zijde een extra slaapkamer te realiseren. Deze vergunning is geweigerd omdat de dakopbouw stedenbouwkundig niet gewenst is. Volgens indiener werden daarbij subjectieve argumenten aangehaald die niet gelden voor nieuwe plannen en de kaders van de Omgevingsvisie lijken niet te gelden voor bestaande woningen. Indiener geeft aan dat hij lijdzaam moet toezien hoe Utrecht steeds drukker wordt, terwijl hij geen medewerking krijgt om zich daarop aan te passen. Dit maakt voor hem dat het accepteren van de verdichtingsopgave omslaat in tegenstand.

Gemeentelijke reactie
Op 21 september 2022 is de aanvraag om omgevingsvergunning voor het vergroten van de vierde bouwlaag voor het adres van indiener geweigerd. Dit besluit is uitgebreid gemotiveerd. Ook op andere, door u naar voren gebrachte punten, is gereageerd. Indien indiener het niet eens was met deze weigering, dan kon hij hiertegen een bezwaarschrift indienen. Hier is destijds blijkbaar niet voor gekozen. Dit was echter wel de juiste weg geweest om de bezwaarpunten naar voren te brengen.

2. MER plicht

Utrecht heeft in de Omgevingsvisie aangegeven dat meer dan 2.000 woningen binnenstedelijk gebouwd moeten worden. Hierbij verwijst indiener naar een afbeelding uit de RSU 2040. Volgens indiener kan bij gefaseerde ontwikkelingen sprake zijn van een m.e.r.-plicht. Dat de locaties niet direct aan elkaar grenzen betekent niet dat het hier niet gaat om een aaneengesloten gebied. Indiener verwijst hierbij naar diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indiener geeft aan dat uit de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 volgt dat met “in een aaneengesloten gebied” bedoeld is aan te geven dat bij de beoordeling voor een woningbouwproject of voor een dergelijk gebied dat de gestelde drempelwaarde overschrijdt een MER moet worden gemaakt, de deelprojecten waar de woningbouwplannen in Utrecht uit bestaan niet afzonderlijk maar in samenhang moeten worden bezien. Naar het oordeel van de Afdeling kan onder omstandigheden ook voldaan zijn aan het daarin gestelde vereiste als plangebieden die deel uitmaken van één woningbouwproject niet direct aaneensluiten maar een zodanige geografische samenhang vormen dat de milieu-effecten van dit project gebundeld worden en elkaar versterken. Zodanige omstandigheden zijn volgens indiener aanwezig bij de woningbouwplannen van Utrecht. Volgens indiener is voor het uitvoeren van de woningbouwplannen in Utrecht eerst een MER noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie
De realisatie van Nieuw Buurland heeft geen financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang met andere ontwikkelingen in Utrecht. De realisatie van het plan is daarmee niet afhankelijk van andere ontwikkelingen in Utrecht. Om deze reden zijn de realisatie van Nieuw Buurland en de andere woningbouwplannen in Utrecht niet één samenhangende activiteit in het kader van de m.e.r.-regelgeving. De realisatie van (maximaal) 285 woningen is een stedelijk ontwikkelingsproject voor het Besluit m.e.r (categorie D11.2). De drempelwaarde wordt niet overschreden, daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-

beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn die aanleiding geven om een MER op te stellen.

3. Hittebestendigheid

Indiener geeft aan niks te lezen over zonwering in het kader van hittebestendigheid. Veel woningen in Utrecht worden voorzien van airconditioners zonder eerst zonwering te plaatsen. Een ongewenste ontwikkeling volgens indiener. Door plaatsing van sedum op het dak zal minder koeling nodig zijn, presteren zonnepanelen beter en kan water worden vastgehouden. Indiener geeft enkele oplossingen voor sedum in combinatie met zonnepanelen. Indiener vraag ook wat er wordt gedaan met groene gevels. Het vergroenen van de stad is mogelijk belangrijker dan het plaatsen van meer zonnepanelen, aangezien groen isoleert en in de zomer koelt. Dit bespaart mogelijk meer energie dan met de zonnepanelen opgewekt kan worden.

Gemeentelijke reactie

Voor de nieuwe woningen zijn de bouwplannen nog niet uitgewerkt en daarmee ook de energieprestaties van de nieuwe woningen niet. Bij de uitwerking moeten oplossingen gevonden worden voor (onder andere) de koeling, de toepassing van groen/sedum, de verwarming en de mate waarin een woning zelf in de energiebehoefte kan voorzien.

4. Binnenterrein

De pocket parcs aan de oostkant zijn van geringe diepte, 15 en 20 meter en hebben een totaaloppervlak van ongeveer 875 m^2. Het park wordt omgeven door gebouwen van 13 meter hoog aan de zuidzijde.
De aanvraag van indiener voor een derde verdieping bij zijn woning was niet gewenst omdat dit zou leiden tot een te hoge wandwerking vanuit een pocket parc. Dit pocket parc ligt op 15 meter afstand van de woning van de indiener en is 700 m^2 groot. Daarnaast is aangegeven dat de leefbaarheid en het karakter van het achtererfgebied verloren gaat met het vergroten van de dakopbouw op de gehele rij. Ondanks de geringe effecten in de zonnestudie concludeert de afdeling stedenbouw van de gemeente dat de leefbaarheid van het achtererfgebied in de situatie van de indiener verloren gaat. Aangezien het binnenterrein van de ontwikkeling in dit plan veel geringer van opzet is dan het achtererfgebied bij het pocket parc bij de woning van indiener en omsloten wordt door hogere gebouwen, die op het zuiden zijn gelegen, zal door het opgesloten karakter hier een niet leefbaar pocket parc ontstaan. Daarnaast kunnen er balkons geplaatst worden, zodat het terrein nog minder leefbaar zal zijn. Volgens indiener is het noodzakelijk om de gebouwen lager te maken of de bouwoppervlakte te verminderen zodat er leefbaar pocket parc kan ontstaan. Dat is een gewenste ontwikkeling in de wijk Noordoost, welke één van de minste groene wijken is van Utrecht.

Reactie

De pocket parcs in dit plan blijven eigendom van Woonin en zijn daarom niet te vergelijken met het openbare pocket parc waarnaar wordt verwezen door indiener. Ook verschilt het bouwblok qua typologie en doelgroep met dat van de indiener. In dit plan is er juist voor gekozen een schakeling aan kleine pocket parcs realiseren waardoor er een informele, groene oost-west route ontstaat door het plangebied. De hoogte van de bebouwing die het bestemmingsplan toestaat is ruimtelijk goed inpasbaar.

5. Geen integrale ontwikkeling

In de vooraankondiging bestemmingsplan diverse gebieden is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied in de zomer van 2020 ter inzage gelegd zou worden. Dit is nog niet gebeurd. Het zou volgens indiener logisch zijn om één nieuw bestemmingsplan te maken waarin deze ontwikkeling meegenomen wordt. Volgens indiener kan er zo één grondig traject doorlopen worden waarbij huidige bewoners ook kunnen aangeven wat belangrijk is en kunnen koppelkansen ontstaan en een breed gedragen plan. Volgens indiener worden er veel losse trajecten doorlopen wat leidt tot suboptimale oplossingen en kost het veel tijd om alert te zijn op nieuwe aanvragen.

Gemeentelijke reactie
Bij de aangehaalde aankondiging gaat het om nieuwe bestemmingsplannen, ter vervanging van de geldende beheersverordeningen. Kort gezegd worden in deze bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is de bestaande situatie het uitgangspunt. In het geval van Nieuw Buurland wordt juist een nieuwe situatie mogelijk gemaakt en gaat de bestaande situatie juist op de schop. Hiermee kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande wijk. Omdat het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling is het juist duidelijker voor omwonenden om dat in een apart bestemmingsplan op te nemen dan als onderdeel van een groter bestemmingsplan (de omzettingen van de beheersverordeningen). De verschillende plannen hebben elk hun eigen doel hebben en de planprocessen lopen in de tijd ook niet gelijk met elkaar.

6. Uitgangspuntenkaart
Volgens indiener sluit de uitgangspuntenkaart in de toelichting niet aan op het plan. In de toelichting moet een kaart staan die het plan omschrijft.

Gemeentelijke reactie
In de plantoelichting is de uitgangspuntenkaart uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgenomen. Op die kaart wordt voor het project Nieuw Buurland een andere (plan)grens gehanteerd dan voor het bestemmingsplan. Delen van de omliggende, openbare ruimte hoeven namelijk niet in het bestemmingsplan opgenomen te worden omdat de bestaande bestemmingsplanregels daar al voldoende mogelijkheden bieden. Voor de rest geeft deze kaart wel de (door de gemeenteraad vastgestelde) ruimtelijke uitgangspunten aan die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

7. Afsluiten Nolenslaan
Het gedeeltelijk afsluiten van de Nolenslaan is enkel onderzocht om de noordelijke zijde af te sluiten. Volgens indiener is het logischer om de zuidkant af te sluiten, zodat verkeer via de Samuel Mullerstraat het gebied in en uitrijdt in plaats van de Troelstralaan over te steken.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan laat de huidige Nolenslaan als doorgaande autoroute ongemoeid. Het afsluiten van een deel van de Nolenslaan is in het bestemmingsplan mogelijk. Onderzoek heeft echter uitgewezen dat afsluiten voor autoverkeer niet een substantieel oppervlakte aan groen toevoegt. Dat komt doordat er dan in andere straten extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit gaat ten koste van groen dat juist belangrijk is voor de groene verbindingen.
Een afsluiting aan de zuidzijde kent dezelfde nadelen. Ook zou de straat dan over vrij lange lengte toch toegankelijk moeten worden om de geplande, gebouwde parkeergarage in het meest zuidoostelijke woonblok in het plangebied bereikbaar te maken.

8. Hemelwater
Indiener verzoekt om te zorgen voor maximale bergingscapaciteit en in ieder geval het volgende: groene daken, zoals sedum met een dikke laag substraat en parkeerplaatsen met grindbetontegels of de plastic variant.

Gemeentelijke reactie
In de openbare ruimte en op en bij de nieuwe woningen gaan voldoende bergingsvoorzieningen gemaakt worden. Onze eis is dat minimaal 15 mm aan waterberging wordt gerealiseerd over het volledig verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het afvangen en infiltreren van minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag. Hoe dit gerealiseerd gaat worden zal in een volgende planfase worden bepaald. Hiervoor zijn in ieder geval voldoende manieren voor beschikbaar, zoals sedumdaken. In paragraaf 5.13 van de plantoelichting wordt dit nader toegelicht.

9. Parkeren
Bij de ontwikkeling van Mitros aan de Stroomstraat wordt ervoor gekozen om geen parkeervoorzieningen te realiseren en kunnen bewoners geen parkeervergunning krijgen. Dit

uitgangspunt hier toe passen kan zorgen voor veel meer groen in de wijk en minder overlast van auto's. Indiener wil graag dat wij dit in de uitwerking meenemen.

Gemeentelijke reactie
Voor Nieuw Buurland wordt het aantal parkeerplaatsen aangelegd dat nodig is op basis van ons parkeerbeleid. Voor het genoemde project aan de Stroomstraat wordt hetzelfde nagestreefd. Echter, vooral door andere woningaantallen en door een ander bestaand aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte, is het te realiseren aantal nieuwe parkeerplaatsen ook anders. In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting wordt de parkeerbalans voor Nieuw Buurland onderbouwd. In het plan voor Nieuw Buurland is de ruimte voor de auto al geminimaliseerd. Het voorstel om geen parkeervoorzieningen te realiseren en om geen parkeervergunningen te verlenen aan de bewoners, toepassen zou juist leiden tot meer overlast. Dit zal namelijk leiden tot parkeeroverlast in omliggende wijken waar geen betaald parkeerregime is.

10. Koppelkansen vergroening in de wijk
In de wijk zijn veel platte daken en er zijn mogelijkheden voor groene gevels. De aannemer die groene gevels en groene daken binnen Nieuw Buurland gaat realiseren zou gefaciliteerd moeten worden om een integraal aanbod te doen naar bewoners in de omgeving. Zo kan dit project volgens indiener als kans gebruikt worden voor een vergroening van de wijk. De gemeente Utrecht zou hiervoor de economische meerwaarde in combinatie met subsidie voor groene daken ter beschikking kunnen stellen zodat het financieel nog aantrekkelijker wordt.

Gemeentelijke reactie
Dit is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Wij hebben een subsidieregeling voor het maken van groene daken. Als u op onze website (www.utrecht.nl) zoekt op 'groene daken' kunt u hierover meer informatie vinden. Verder staat het de (nog onbekende) aannemer of aannemers voor Nieuw Buurland vrij om de bewoners in de omgeving een goed aanbod te doen om gelijk ook bij hen groene daken of gevels te realiseren. Dat kan zonder tussenkomst van de gemeente Utrecht.

11. Regels over balkons
Balkon is niet gedefinieerd. Indiener verzoekt om deze op te nemen met als doel dat balkons niet aaneengesloten gebouwd mogen worden, zodat er een galerij kan ontstaan.

Indiener verzoek balkons alleen binnen de bestemming wonen mogelijk te maken, gezien de invloed op de al veel te kleine pocket parcs.

Indiener verzoekt om geen balkon aan de Troelstrastraat toe te staan, aangezien dit niet past in deze straat.

Gemeentelijke reactie
Balkons worden, buiten de aangegeven bouwvlakken, niet direct (zonder verdere beoordeling) mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. In het kader van de vergunningaanvraag moet beoordeeld worden of een balkon voldoet aan twee maatvoeringen en of het zich verdraagt met de gegeven bestemming. Hierbij is het zonder definitie voldoende duidelijk wat een balkon is. Als het een galerij wordt, is het geen balkon meer. Omdat de balkons zich op minimaal 2,2 meter boven maaiveld bevinden, willen wij ook balkons boven pocket parcs toestaan. Die krijgen daar ook voldoende maat voor. Een groot deel van de bestaande appartementen aan de Troelstralaan kent een buitenruimte aan de zijde van de Troelstralaan (oneven nummers 1 t/m 59) in de vorm van een balkon. Het is een veel voorkomend element in de straat. Balkons vinden wij ook passend voor de nieuwe woningen aan de Troelstralaan, mits goed vormgegeven.

12. Bestemmingsomschrijving Tuin
Indiener geeft aan dat bij de bestemmingsomschrijving voor tuin niet is gewaarborgd dat de pocket parcs openbaar toegankelijk zijn. Volgens indiener moet daarom de bestemmingsomschrijving

aangepast worden, zodat deze wel openbaar toegankelijk zijn. Indiener verwijst hierbij naar de huidige gemeenschappelijke tuinen van Mitros die nu ook afgesloten zijn.

Gemeentelijke reactie
Niet het bestemmingsplan, maar het eigendom en de feitelijke inrichting bepaalt of gronden openbaar toegankelijk zijn. De bestemmingsomschrijving laten wij hierom ongewijzigd. De gronden worden in erfpacht uitgegeven en hierbij worden de privaatrechtelijke afspraken vastgelegd. Met Woonin is afgesproken dat de pocket parcs openbaar toegankelijk worden.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 18

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 19

1. Afsluiting Dodt van Flensburglaan
Indiener vindt het niet wenselijk dat de Dodt van Flensburglaan gedeeltelijk wordt afgesloten en via de Everard Foeckstraat wordt geleid. In de Everard Foeckstraat wonen veel kinderen die graag op de stoep voor hun huis spelen. Meer verkeer maakt op de stoep spelen minder prettig en wenselijk vanwege een toename van uitlaatgassen, lawaai en een groter risico op ongelukken.

Veel straatbewoners maken een praatje op stoep voor de woningen. Die sociale cohesie zal mogelijk minder worden als er meer verkeer door de straat rijdt omdat het dan minder prettig wordt om aan de voorkant van de huizen te verblijven.

De straat is voornamelijk in het tweede deel behoorlijk smal. Er rijden regelmatig grote voertuigen de straat in die uiteindelijk niet door de straat lijken te passen en weer achteruit de straat uit moeten rijden. Daarnaast is de straat door de parkeervakken aan beide zijden niet overzichtelijk en zijn overstekende of spelende kinderen niet goed te zien. Verbreden van de straat zal ten koste gaan van de speelruimte op de stoep.

Het extra verkeer dat door de straat rijdt zal vervolgens ook langs het Willem van Abcoudeplein rijden. Ook dat is een drukbezochte speelplek voor kinderen uit de hele buurt. Er passeren en stoppen veel kinderen op dit plein op weg naar twee nabijgelegen basisscholen. Een toename van verkeer rondom dit plein lijkt volgens indiener onwenselijk.

Als de Dodt van Flensburglaan in zijn geheel toegankelijk blijft kan het verkeer gelijk weer de wijk uit richting de Kardinaal de Jongweg en ontstaat er geen onnodige verkeersbewegingen in de wijk. Indiener hoopt dat de gemeente bereid is om bovenstaande overwegingen mee te nemen in de besluitvorming en alternatieve scenario's verder te onderzoeken.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.

Zienswijze 20

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Reactie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 21

1. Moment van deze plannen
Op het moment van voorliggen van dit plan spelen er twee belangrijke zaken. De uitspraak van de Hoge Raad d.d. 2 november j.l. dat de stikstofuitstoot tijdens de bouw moet worden onderzocht op zijn impact op de omgeving en aantoonbaar uitvoerbaar moet zijn en een grote crisis wat betreft hoge rente, hoge inflatie, dalend consumentenvertrouwen. Bouwmaterialen en grondstoffen zijn schaars en duur.

Indieners vrezen dat sloop nu gaat betekenen dat 150 nog redelijk bruikbare woningen straks gaat leiden tot ofwel braakliggend terrein ofwel kwalitatief slechte woningen wegens bezuinigingsnoodzaak.

Indieners vragen de gemeenteraad niet in te stemmen met de kap en sloop en geen bouwvergunning af te geven tot dat enkele punten duidelijk zijn. Die punten zijn:
- of onder het nieuwe stikstofbesluit herontwikkeling en verduurzaming van de bestaande bouw niet alsnog de minder belastende optie is;
- of de voorgenomen sloop en bouw binnen de toegestane nieuwe stikstofnormering valt
- of in de gegeven economische situatie sloop en bouw in het voorgenomen tempo met de voorgenomen kwaliteit gerealiseerd kan worden;
- of kap, sloop en bouw in deze economische situatie niet beter fasegewijs kan worden aangepakt. Bijvoorbeeld bouw en verkoop eerst dure koopwoningen en stel zo zeker dat de kwaliteit van sociale huur, openbare ruimte en groen geborgd is, dat er ruimte is voor ondergrondse parkeergarages, fietsenstallingen en bergruimtes. Voor dieren en natuur is faseren ook beter, je kunt bomen verplaatsen in plaats van kappen. Vleermuizen, gierzwaluwen en andere dieren kunnen een nieuwe schuil-, slap- en nestlocatie zoeken. Uiteraard moet er dan voordat tot sloop dan wel bouw wordt overgegaan, eerst aangetoond worden dat het project binnen de nieuwe stikstofnorm valt.

Indieners geven nog aan dat het plan in 2008 wegens een bouwcrisis stil is komen te liggen. Toen stonden de woningen in elk geval nog.

Gemeentelijke reactie
Voor het bestemmingsplan zijn de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht. Omdat de locatie op vrij grote afstand is gelegen van dergelijke, beschermde gebieden is daarbij vooral gekeken naar effecten die zich via de lucht verplaatsen: uitstoot van stikstof(verbindingen). Dat is beoordeeld voor de situatie dat sloop plaatsvindt en de woningen gebouwd worden en ook voor de situatie dat de woningen klaar en in gebruik zijn. In paragraaf 5.11 van de plantoelichting wordt dit toegelicht. Uit de uitgevoerde onderzoeken en berekeningen blijkt dat de realisatie van Nieuw Buurland niet leidt tot (significant) negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, ook niet door de uitstoof van stikstof(verbindingen). Dit houdt in dat voldaan wordt aan wat de indiener ‘stikstofbesluit’ en ‘nieuwe stikstofnormering’ noemt. Dit staat de realisatie van het plan dan ook niet in de weg. Omdat in de tussentijd een nieuwe versie van het rekenmodel Aerius is verschenen, zijn de berekeningen inmiddels nogmaals gedaan. De nieuwe berekeningen zijn in de plantoelichting verwerkt. Dit leidde niet tot een andere conclusie: negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde.

Ook beschermde diersoorten maken de realisatie niet onmogelijk. Hier kan bij de uitvoering voldoende en op goede wijze rekening mee worden gehouden, ook als de sloop zonder fasering gebeurt. Uit onderzoek blijft over dat in het gebied op niet meer dan twee plekken dieren aanwezig zijn waarvan de nesten of verblijfplaatsen wettelijk en jaarrond beschermd zijn.

Voor de geschetste kostenstijgingen en schaarsheid van grondstoffen en bouwmaterialen geldt dat niet wij, maar Woonin (voorheen: Mitros) uiteindelijk de knoop doorhakt of de bouw (na vergunningverlening) kan starten. Woonin geeft aan dat de geschetste problematiek het project onder druk zet, maar tegelijk ook het project ongefaseerd wil realiseren en daarvoor ook de middelen heeft.

Concluderend zien wij geen reden om van een gefaseerde uitvoering een voorwaarde te maken voor de planrealisatie.

2. Nieuw Buurland in Ruimtelijke Strategie Utrecht

In 2016 verschijnt Nieuw Buurland plotseling als harde plancapaciteit in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Dit is volgens indieners een juridische misstap. Op het moment van vaststelling RSU laat het vigerende bestemmingsplan deze harde plancapaciteit niet toe. De gemeenteraad is op dat moment voornemens hier 114 woningen toe te staan, na sloop van de 150 bestaande.

In juli 2021 is de RSU 2040 vastgesteld. Ook daarin wordt Nieuw Buurland als harde plancapaciteit voorgesteld. Ook dat is juridisch niet juist volgens indieners. Er is eerst nog een bestemmingsplanwijziging nodig. En daar wordt nu zes jaar na 2016 naar gekeken.

In dit gebied dat de barcode koesteren heeft zou ineens ingebreid mogen worden omdat het gebied als harde plancapaciteit in de RSU 2040 staat. Terwijl dat juridisch geen grond had en heeft. Volgens indieners worden daardoor klankbordgroepen en bestemmingsplanprocedures buitenspel gezet.

Met de zienswijze maken indieners bezwaar tegen de voorgenomen plancapaciteit van 285 woningen. Deze mist niet alleen de juridische basis maar ook planinhoudelijk wordt nergens aangetoond dat de voorgestelde verdichting nu juist in dit gebied nodig, op zijn plaats en passend is.

Het gebied waar Nieuw Buurland moet komen te staan heeft in de RSU 2040 de barcode koesteren. Het gebied voldoet op geen enkele manier aan de voorwaarden die de RSU 2040 stelt aan plekken waar inbreiden (of transformeren of uitleggen) plaats zal vinden. Hier dient de barcode te verkleuren als gevolg van transities die niet direct gelinkt zijn aan de groei van de stad maar die voortkomen uit de ambitie om alle gebieden een bepaald gezond leefbaarheidsniveau mee te geven. Dat wil zeggen beter bereikbaar, groener, klimaatbestendiger maken.

Het argument dat Utrecht nu eenmaal groeit geldt niet voor alle wijken waar de barcode koesteren van toepassing is, daar hoeft geen directe link te zijn met groei van de stad. Met deze zienswijze maken indieners bezwaar tegen de keuze voor inbreiden op deze locatie. Deze wordt volgens indieners inhoudelijk niet gesteund door de RSU 2040. En juridisch ook niet. Indieners geven aan dat de juiste barcode gehanteerd moet worden. Daarbij geven zij aan als de barcode inbreiden hier toch wordt gehanteerd, de barcode als instrument om de stad te ontwikkelen boterzacht en willekeurig is.

Gemeentelijke reactie

In de RSU wordt een andere definitie gehanteerd voor wat ‘harde plancapaciteit’ is, dan de meer gangbare definitie voor harde plancapaciteit (verleende omgevingsvergunning of vastgesteld bestemmingsplan). In de RSU worden projecten die zijn opgenomen in het Meerjaren Perspectief Ruimte van de gemeente gedefinieerd als harde plancapaciteit. Dit is geen juridische misstap. Voor het project is en blijft een nieuw bestemmingsplan nodig, voordat de plancapaciteit zo hard is dat er een omgevingsvergunning voor verleend kan worden. Deze planontwikkeling is in samenwerking met diverse partijen voorbereid en voor het plan wordt de wettelijke procedure gevolgd.

In de RSU staat geen kaart of andere weergave waaruit blijkt welke koers of barcode (Koesteren, Inbreiden, Transformeren, Uitbreiden) van toepassing is. Voor dit plangebied gaat het om ‘Inbreiden’. Binnen de bestaande stad wordt het aantal woningen op passende wijze vergroot.

Overigens, als het 'Koesteren' geweest zou zijn, staat de RSU de ontwikkeling niet in de weg. Ook binnen de thematiek van Koesteren zitten mogelijkheden tot inbreiden en verdichten. Deze wordt juist gepositioneerd in 'koesteren' om overige barcode opgaven (klimaat, energie, vergroening) mogelijk te maken. Dat is precies wat in Nieuw Buurland gebeurt. De barcode is geen letterlijke blauwdruk voor ontwikkeling, maar een strategische koers op stadsniveau.

3. Architectonische inpassing

Het Willem van Abcoudeplein wordt beschouwd als een gezichtsbepalend element in de buurt. Er wordt relatieve hoogbouw geplaatst in een binnentuin. Dit strookt niet met de hoogbouwvisie. Indieners maken bezwaar tegen het plaatsen van blokkerige hoogbouw die niet overeenstemt met de hoogbouwvisie en niet past in de wijk. Indieners verwijzen naar bevindingen van het internetpanel Hoogbouwvisie van mei dit jaar waarin staat wat inwoners belangrijk vinden bij hoogbouw. Daaraan voldoet dit plan volgens indieners niet.

Gemeentelijke reactie

Het Willem van Abcoudeplein is gemeentelijk geen beeldbepalende plek. Er geldt een open welstandsniveau en er staan geen beeldbepalende gebouwen aan. Het bouwblok met een bouwhoogte van vijf bouwlagen is één bouwlaag hoger dan de gangbare bouwhoogten in de Staatsliedenbuurt (drie tot vier bouwlagen) en hiermee geen hoogbouw. Bovendien is de stedenbouwkundige eis opgenomen dat de bovenste vijfde bouwlaag terug ligt, zodat de ruimtelijke impact in het straatbeeld ervan beperkt is.
Met een hoogte die ruim lager is dan 30 meter en niet hoger dan twee keer de basishoogte van de omgeving is het betreffende gebouw dan ook geen hoogbouw zoals omschreven in de hoogbouwvisie. Het is een gebouw dat goed aansluit op de hoogtes en rooilijnen in de omgeving. De architectuur is nog onderwerp van verdere uitwerking. Dat zal in het kader van de omgevingsvergunning beoordeeld worden door de welstandscommissie.

4. Woonbehoefte in de wijk

Indieners vinden dat bij de invulling van het woningaanbod niet is gekeken en geluisterd naar de behoeften van de buurt. En vinden het weinig verantwoord om het bestemmingsplan vast te stellen zonder goed te hebben ingevuld hoe de sociale component er uit moet zien.

Indieners stellen hierbij diverse vragen. Wie heeft het huidige woningbestand samengesteld? Is er onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in de wijk? Zo nee, waarom niet? Waarom is er bijvoorbeeld geen ouderenvoorziening, een sociale-huurvariant van het Knarrenhof? Dan kunnen mensen doorschuiven naar zo'n woning in de eigen buurt en een gezinswoning vrij maken. Is er een voorrangsregeling voor mensen uit de buurt die naar een nieuwe sociale huurwoning zouden willen voorzien? Heeft de wijk behoefte aan, een draagvlak en -kracht voor kwetsbare groepen? Wat is de norm voor speciale doelgroepen in de buurt? De Van der Hoevenkliniek en de Amerpoort staan ook al in de wijk. Kan de beoogde kwetsbare groep er nog bij? Hoe? Wat wordt er van de buurt verwacht? Bijzondere doelgroepen zouden extra voorzieningen moeten krijgen en begeleiding. Daarover staat niks in het plan.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe woningen worden niet exclusief voor de bewoners van de wijk gebouwd. De woningen worden voor Utrechters, ook nieuwe Utrechters, gebouwd. Het woningbouwprogramma is dan ook bepaald, door Woonin (voorheen: Mitros) en de gemeente op basis van de behoefte die we in de hele stad zien. Dat maakt dat in ieder geval het bestaande aantal sociale huurwoningen teruggebouwd wordt en dat een groot aandeel in het middeldure huursegment gerealiseerd wordt. De woningen worden geschikt voor een brede doelgroep, ook voor ouderen. Daarom is ook niet voor gekozen om een deel van de woningen specifiek aan ouderen toe te wijzen en/of een zogenoemd knarrenhof te realiseren. De toewijzing van de woningen zal door Woonin worden gedaan. Binnen de bestaande regelingen is er geen mogelijkheid om bewoners uit een bepaalde buurt voorrang te geven.
Vanwege de aanwezige behoefte in de stad worden, ongeveer 45 sociale huurwoningen gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit zijn groepen die, al dan niet met

professionele begeleiding en eventuele, speciale voorzieningen binnen de woningen, goed in de bestaande wijk kunnen wonen. Dit is minder dan de 30% van de nieuwbouw aan sociale huurwoningen, waar we stedelijk afspraken met de corporaties over hebben gemaakt. De keuze om dit op maximaal 45 woningen te zetten is door de gemeenteraad gemaakt op basis van het participatietraject over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Van de buurt wordt daarvoor niets extra's verwacht.

5. Leefbaarheidskwaliteitstoets

Indieners maken bezwaar tegen het ontbreken van een leefbaarheidskwaliteitstoets. In de landelijk NOVI-speerpunten staat het bevorderen van een goede leefkwaliteit op nummer 2. Al in de fase van het SPvE hebben indieners gevraagd om een leefbaarheidstoets alvorens de plannen voor Nieuw Buurland door te laten gaan. Want de buurt heeft volgens indieners al heel wat ondergaan. Er moesten 2.000 woningen in Lauwerecht en de Staatsliedenbuurt bij komen, waarvan 800 rond de Talmalaan. Er zijn alleen al 500 woningen binnen een afstand van 200 meter van Buurland gerealiseerd, bij het voormalig belastingkantoor. Ook zijn er ruim 150 woningen aan de Willem Dreeslaan en verdere inbreiding in Lauwerecht-plangebied (o.a. van Portaal). In een wijk die belast is qua geluid en luchtkwaliteit, en die in 2017 nog werd bestempeld als onder gemiddeld groen.

Hierbij stellen indieners nog een aantal vragen. Waar komen voorzieningen als een huisartsenpost, apotheek, kinderdagverblijf, dagbesteding/opvang voor ouderen e.a., plek voor cultuur, extra winkels waaronder een buurtwinkel? Het buurtcentrum ligt naast het plangebied, en dat is optimaal. Het buurtcentrum moet op korte termijn gemoderniseerd, verduurzaamd en vergroot worden. Indieners stellen voor dit eerst te doen en daarbij de invulling niet alleen laten afhangen van Nieuw Buurland, er is meer nodig in de buurten.

Gemeentelijke reactie

Een leefbaarheidstoets wordt door de gemeente geëist bij de aanvraag van een vergunning voor woningsplitsing. Hieruit moet blijken dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. In dit bestemmingsplan wordt veel dieper op deze aspecten ingegaan en worden de kaders geschetst waaronder deze ontwikkeling mag plaatsvinden zodat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Het heet alleen anders. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling aan de relevante (milieu-) aspecten getoetst. Dergelijke toetsen hebben ook bij de genoemde ontwikkelingen plaats gevonden. Voor Nieuw Buurland is de conclusie dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Oftewel: het wordt prettig wonen in en om de nieuwe woningen.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt de vraag van indieners beantwoord over waar voorzieningen komen. De Utrechtse barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de stad vormen op stedelijk niveau: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. Deze elementen staan in een directe afhankelijkheid van elkaar. Meer van het één, betekent vaak ook meer van het ander. Bij inbreiden vangt de gemeente de groei op binnen de bestaande stad, op plekken waar nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Vanuit de barcode beredeneerd betekent het dat de groei voor een deel opgevangen kan worden met bestaande voorzieningen (indien en voor zover er overcapaciteit is) en dat voor een deel voorzieningen moeten worden toegevoegd. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.

Per saldo neemt met dit bestemmingsplan het aantal woningen met 135 toe. Die toename is zo klein dat daarvoor geen nieuwe maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen nodig zijn. De nieuwe bewoners kunnen gebruik maken van de bestaande voorzieningen. In de omgeving van de locatie is een breed aanbod aan voorzieningen binnen 'handbereik', zoals in het naastgelegen buurtcentrum. Voor extra winkels is nog ruimte in de omgeving. We verwachten overigens niet dat 135 extra woningen de al jarenlang gaande krimp van het aantal buurtwinkels zal stoppen.

6. Groen

Het absoluut aantal m² groen mag dan toenemen met dit plan, het aan m² groen per woning vermindert door de groei aan inwoners, verdichting en een verdubbeling van het aantal inwoners in de afgelopen 10 jaar in Staatsliedenbuurt en Lauwerecht. Indieners vinden dat het aantal woningen niet in de buurt past omdat het gelijktijdig streven van Utrecht is om 75 m² gebruiksgroen per woning (RSU 2040) te realiseren. Dit kan zo niet volgens indieners.

Gemeentelijke reactie

Er is momenteel in de Gemeente Utrecht circa 75m² groen per woning beschikbaar. In de RSU2040 staat over openbaar groen het volgende uitgangspunt (pagina 79):

- *75 m² openbaar groen per huishouden in de stad plus 40 m² groen om de stad (zie voor nadere definiëring van doelstelling en indicator de gemeentelijke begroting 2021: utrecht.begroting-2021.nl). Dat is de huidige situatie; de gemeente wil dat bij de verdere ontwikkeling van de stad – berekend op stedelijk niveau – als uitgangspunt behouden.*

Hierin staat niet dat er bij nieuwbouwontwikkelingen 75m² gebruiksgroen per woning moet worden gerealiseerd. Op stedelijk niveau wordt er gestreefd naar behoud van deze 75m² gebruiksgroen per woning. Door bijvoorbeeld vergroening en ontharding van de openbare ruimte, kan het gebruiksgroen per woning toenemen. Op stedelijk niveau wordt dit gemonitord.
De nieuwbouw van woningen koppelen wij dan ook niet direct aan het streven dat per woning 75 m² gebruiksgroen beschikbaar is of gerealiseerd zou moeten worden. Die oppervlaktemaat moet bezien worden als een streven voor de stad als totaal. Daarom kunnen beide zaken wel tegelijk worden gerealiseerd: en meer woningen bouwen op de projectlocatie en zorgen voor voldoende groen in en om de stad.

7. Verkeer en parkeren

Indieners vragen waarom voor dit plan een hogere parkeernorm is gesteld dan bijvoorbeeld de Gerbrandystraat. Indieners maken bezwaar tegen de afwijkende, hogere parkeernorm. Utrecht wil automobiliteit terugdringen, dat gaat zo niet. Indieners zien liever een combinatie van een lagere parkeernorm met toepassing van deelmobiliteit zoals fietsen, scooters, auto's e.a. Indieners willen dat dit gebeid een autoluwe zone wordt waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, ouderen en speciale doelgroepen vrij kunnen bewegen. Het deels sluiten van de Nolenslaan voor verkeer is dan passend.

Gemeentelijke reactie

In Utrecht moeten alle (bouw)plannen voldoen aan het parkeerbeleid. Hierin zijn normen vastgelegd voor verschillende doelgroepen. Hierbij wordt aangesloten bij de parkeernormen die golden toen het plan in ontwikkeling was. In paragraaf 4.3.2 van de plantoelichting wordt dit nader toegelicht. Zo is de norm voor studentenhuisvesting lager dan die voor gezinswoningen, vanwege het lagere autobezit voor de studenten. Voor Nieuw Buurland hanteren we parkeernormen passend bij de beoogde doelgroep. Voor het project aan de Gerbrandystraat kon dus een lagere norm worden gehanteerd omdat dat plan ook studentenhuisvesting omvat. Dat is in het plan voor Nieuw Buurland niet aan de orde.
In het plan voor Nieuw Buurland is de ruimte voor de auto al geminimaliseerd. Ook wordt ingezet op deelmobiliteit. Een autoluwe inrichting is niet goed realiseerbaar. Dit komt door de bestaande verkeersafwikkeling in de wijk, de gewenste inpassing van de nieuwbouw binnen de wijk en afwezigheid van een voorziening om auto's aan de rand van het woongebied te parkeren. De afsluiting van de Nolenslaan hebben we onderzocht, maar kent meer nadelen dan voordelen. In de Nolenslaan zelf kan het meer groen opleveren. Dat voordeel wordt echter grotendeels teniet gedaan omdat in de aansluitende straten meer parkeerruimte gemaakt moet worden en heeft daarnaast verkeerskundige nadelen.

8. Geluid

De gemeente heeft een presentatie gehouden bij de NSG-themabijeenkomst 2019 over de gezondheidseffecten van geluidsbelasting. Op die bijeenkomst in 2019 werd duidelijk gesteld dat de standaard geluidsnorm die gehanteerd worden, al niet eens toereikend zijn. Utrecht wil zich

committeren aan de WHO-normen, die lager zijn. Dat vinden indieners terecht want geluidsoverlast zorgt voor ziekte.

Utrecht doet ook mee aan het pilotproject Slimme en gezonde stad van het Rijk. Het Rijk beoogt met Slimme en gezonde stad de negatieve gevolgen van verder gaande verstedelijking in de hand te houden en zelfs te keren. Die gevolgen zijn: intensiever gebruik van de ruimte, en bijgevolg- een toenemende druk op luchtkwaliteit, de kwaliteit van de geluidsomgeving en de mobiliteit.

Indieners maken bezwaar tegen het gebruiken van de hogere waarden voor geluid voor dit plan. Utrecht moet de Rijksopdracht om zorg te dragen voor een goede leefbaarheidskwaliteit serieus nemen en (zeker kwetsbare) mensen niet onnodig blootstellen aan hogere geluidsnormen dan toegestaan. Met een besluit hogere waarden maakt Utrecht zich volgens indieners ongeloofwaardig.

Gemeentelijke reactie
Wij delen de mening van de indiener dat geluidsoverlast niet goed is voor de gezondheid en ook dat gecombineerde maatregelen gewenst zijn om overlast te voorkomen. Maatregelen moeten alleen ook haalbaar zijn. Voor het project zijn maatregelen aan de bronnen, de Talmalaan/Kardinaal de Jongweg en de spoorlijn of tussen de bron en de ontvanger (bijvoorbeeld geluidschermen) niet (goed) mogelijk. Het vaststellen van hogere waarden is dan nog de enige mogelijkheid om (een deel van) de geplande woningen te kunnen bouwen. Dat is aanvaardbaar omdat het om vervanging van bestaande woningen gaat en omdat de te bouwen woningen een geluidluwe gevel krijgen, buitenruimte aan deze stille(re) zijde en een akoestisch goede indeling. Een hogere waarde betekent ook dat, conform het Bouwbesluit, hogere eisen gelden voor de mate waarin de gevels van de nieuwe woningen het geluid tegenhouden. Verder heeft men, in tegenstelling tot de huidige woningen, aan minimaal één gedeelte of zijde van de woning een geluidsbelasting die niet hoger is dan de advieswaarde van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie).

9. Eisen aan het bouwplan en de uitvoering

Indieners geven aan dat het bestemmingsplan niet vastgesteld moet worden voordat de stikstofbelasting tijdens de bouw is onderzocht en zonder eisen te stellen aan het daaropvolgende bouwplan. Naast de eisen uit de barcode koesteren zijn dit bijvoorbeeld:

- alle huizen moeten energieneutraal zijn;
- het project moet klimaatbestendig worden;
- alle huizen moeten voorzien zijn van een eigen buitenruimte/balkon of op zijn minst een french window, dit is ook belangrijk voor de cohesie;
- respecteer de huidige bebouwing:
    - de flat aan de Troelstralaan kom met zijn overhang onaanvaardbaar dicht bij de bestaande mitrosflat met verlies van privacy, zicht en licht
    - de voorziene bebouwing botst op veel plekken qua karakter met de directe omgeving
    - de blokvorm is ontoegankelijk, een u-vorm zorgt voor meer natuurlijk licht en oogt vriendelijker dan een gesloten blok;
- keuze bouwmateriaal, zorg voor hergebruik van cement en maak mogelijk om met hout te bouwen;
- meer hoogwaardige openbare ruimte is een eis, hier hoort ook goed onderhoud bij. Sluiting van een deel van Nolenslaan is een kans om hier een park te maken;
- groennorm, benedenwoningen met tuintjes die bewoners zelf kunnen beheren;
- natuurvriendelijke inrichting van het groen;
- verbied het gebruik van tegels in binnenterreinen, - plaatsen en tuinen;
- geef voorrang aan mensen die de tuin ook echt als tuin willen;
- voordeur aan tuinzijde zorgt voor extra sociale cohesie;
- houd bij afwateringsplan rekening met de mogelijkheid regenwater te winnen, plaats standaard regentonnen bij gebouwen e.a. en verschillende waterpunten voor de dieren;
- zorg voor natuurinclusief bouwen, o.a. ingebouwde vleermuiskasten, gierzwaluwen en andere broedgelegenheden;
- beplanting die ook in de winter schuilplekken biedt, aansluitend groen met struikgewas en groengebieden die met elkaar in verbinding zijn o.a. voor de vele egels uit dit gebied;
- kies voor voedselbossen, goed voor mens en dier;
- zorg voor pergola's, bessenhaag;
- zorg dat het verzamelen van afval zoveel mogelijk inpandig is zodat er geen zwerfafval ontstaat rondom afval units.

Gemeentelijke reactie

Op het punt van stikstofbelasting is bij punt 1 gereageerd, op de barcode bij punt 2. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de bouwplannen voor de nieuwe woningen verder uitgewerkt worden, evenals het ontwerp voor de openbare ruimte. Hiervoor hebben Woonin en de gemeente Utrecht een breed scala aan eisen en wensen ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie, architectonische uitwerking, biodiversiteit, aansluiting van de woningen op openbaar gebied, afvalinzameling en de hemelwaterafvoer. Deze staan in het vastgestelde Stedenbouwkunidig Programma van Eisen. Dit staat in de toelichting bij het bestemmingsplan beschreven. De ambities sluiten grotendeels aan bij de ambities die doorklinken in de voorbeelden die indieners aandragen. Tegelijk zijn er ook ambities die te hoog zijn, hoger zijn dan het Bouwbesluit aangegeven, die niet via het bestemmingsplan geregeld worden of niet van toepassing zijn op het project. In de volgende fases van het project zullen de gestelde ambities verder hun beslag krijgen.

10. Proces en participatie

Indieners geven aan dat de geschiedenis zich blijft herhalen. In 2012 is de gemeente op de vingers getikt wegens slecht verlopen participatie rond Masterplan Talmalaan. Dat moest over. Utrecht en Mitros moet en zullen hier 285 woningen realiseren en doen dat via een juridisch aanvechtbare route die de bewoners buitenspel zet. Mogen omwonenden alleen meedenken voor de bühne?

Het proces verloopt sinds vele jaren rommelig en is niet transparant. De ene door Mitros samengestelde klankbordgroep wijzigt de plannen van de andere. Als overige betrokken

buurtbewoner op de hoogte blijven is moeizaam. Indiener noemt hierbij als voorbeeld dat tijdens de meest recente informatiebijeenkomst de complete stukken pas 4 uur van tevoren op de website van Mitros stonden. De informatie op de website van de gemeente was ook moeilijk vindbaar. Op de informatiebijeenkomst zelf kon de projectleider van Mitros niet aanwezig zijn.

Indieners vinden het storend dat de gemeente enerzijds samen stad wil maken en het anderzijds zo moeilijk maakt voor burgers om daadwerkelijk iets in te brengen. Op de informatiebijeenkomst (18 oktober, terwijl het plan ter visie ging op 30 september) lag de instructie voor het indienen van een zienswijze klaar. Indieners vragen zich af waar je de informatie vindt.

Indieners merken op om in elk stuk een leeswijzer met hyperlinks naar de relevante stukken op te nemen. Indieners hebben vragen of wat de kaders zijn, waar kun je bij een zienswijze iets over zeggen, wie bepaalt of iets wat ingebracht meegenomen wordt? Wat is er uit de informatiebijeenkomsten wel en niet meegenomen?

Ook bleek de optie zienswijze indienen via DigiD een maand na de tervisielegging niet te hebben gewerkt en hebben indieners veel moeite moeten doen om te achterhalen hoe er op rechtsgeldige wijze meerdere mensen en partijen een zienswijze mede konden ondertekenen. De conclusie van indieners is dat de participatie een dikke onvoldoende verdient.

Gemeentelijke reactie
Het communicatie- en participatieproces om te komen tot het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) voor Nieuw Buurland is bij de behandeling in de gemeenteraad en de aanloop daartoe uitgebreid aan de orde geweest. De gemeenteraad heeft het SPvE in december 2021 vastgesteld. Dat ‘de ene klankbordgroep’ de plannen van een andere klankbordgroep zou hebben gewijzigd is toen niet geconcludeerd. Tijdens het gehele traject is er één klankbordgroep geweest, waarvoor een brede uitnodiging is gestuurd. De klankbordgroep is geëvalueerd. Toen waren er ook positieve reacties. Het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland is de juridisch-planologische vertaling en uitwerking van het vastgestelde SPvE.

Op 18 oktober 2022 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd over het bestemmingsplan. Toen lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Dit doen we tijdens de periode dat de stukken ter inzage liggen en bewust niet meteen aan het begin van de termijn. Mensen kunnen dan eerst kennisnemen van de stukken en op de avond gericht vragen stellen. Het ontwerpbestemmingsplan lag tot 10 november 2022 terinzage.
Woonin had kort daarvoor haar webpagina nog niet aangevuld met verslagen van de meest recente klankbordgroepvergaderingen. Op verzoek heeft zij dat wel meteen aangepast. Voor de gemeentelijke bestemmingsplanprocedure waren die verslagen overigens niet relevant.
Op de gemeentelijke webpagina www.utrecht.nl/nieuwbuurland (die al sinds de start van het project in de lucht is) stond wanneer het bestemmingsplan ter inzage lag, een link naar de stukken van het bestemmingsplan en een beschrijving over hoe te reageren.
Ook in het wijkbericht dat is verspreid stond een verwijzing naar de webpagina (www.utrecht.nl/bestemmingsplanreageren) over hoe een zienswijze kon worden ingediend. Hier stond ook dat een reactie na afspraak ook mondeling gegeven kan worden.

Op de inloopavond is duidelijk uitgelegd dat als men formeel op het bestemmingsplan wilde reageren hiervoor een zienswijze moest worden ingediend. In deze nota wordt aangegeven wat de gemeentelijke reactie is op een zienswijze en wat er mee gebeurt. Het college van burgemeester en wethouders beslist wat er aan de gemeenteraad wordt voorgesteld en uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Tegelijk bepaalt de gemeenteraad dan zijn reacties op de verschillende zienswijzen.

Zienswijzen die met DigiD werden ingediend, ontvingen wij op verschillende momenten tijdens de zienswijzentermijn. De eerste zienswijze werd in de eerste week van de terinzagelegging via DigiD ingediend. De mogelijkheid om via DigiD zienswijzen in te dienen is

3structureel beschikbaar geweest. Via DigiD kan dit echter alleen op persoonlijke titel een zienswijze worden ingediend. Groepen van bewoners (informele verenigingen), bedrijven en andere niet-natuurlijkere rechtspersonen kunnen via DigiD geen zienswijze indienen.

Indiener heeft de gemeente op zondag 30 oktober 2022 gevraagd of het mogelijk was om via een online petitie meerdere mensen hun zienswijze te laten ondertekenen. Hierop is de indieners op 31 oktober 2022 verteld dat dit helaas niet mogelijk was, omdat alleen op officiële manieren een zienswijze kan worden ingediend. Ook moesten de mede-indieners dan een machtiging afgeven om namens hen de zienswijze in te dienen. In overleg met de gemachtigde, is toen gezocht naar een zo eenvoudige mogelijk manier om de zienswijze, samen met alle machtigingen, in te kunnen dienen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 22

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 6.

Gemeentelijke reactie
Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6.