

Reactienota

SPvE Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan



Versiedatum

28 mei 2024

Inhoudsopgave

Inleiding

Hoofdstuk 1 Samenvatting reacties en toelichting op de thema's:

- Hoogte van bebouwing (Ondaatje)
- Parkeren voor bewoners (Ondaatje)
- Mobiliteit/fietsbeleid (Algemeen)

Hoofdstuk 2 Alle individuele reacties en antwoorden

Bijlage

Inleiding

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje

Op de hoek van de Croeselaan en Jan van Foreeststraat willen gemeente en Rabobank nieuwbouw realiseren. Het gaat om 190 woningen en 55.000 m2 kantoren (inclusief renovatie gebouw Zilver). Hiervoor is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen gemaakt met de kaders en ambities vanuit de gemeente Utrecht.

Voor het Matserterrein moet een nieuw omgevingsplan worden gemaakt dat voldoet aan de gestelde eisen om deze plannen te kunnen uitvoeren. Voor Ondaatje is al een geschikt omgevingsplan (bestemmingsplan Beurskwartier 1), maar gezien de grote samenhang in het gebied gelden een aantal eisen en randvoorwaarden ook voor deze ontwikkeling.

Consultatieperiode

Het college heeft op 5 maart 2024 het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje vrijgegeven voor consultatie. Tijdens de consultatie periode hebben 12 respondenten hun reactie gegeven. Deels via een email en deels schriftelijk tijdens een informatiebijeenkomst op 21 maart in het Stadskantoor.

Antwoorden op de ontvangen reacties

In deze reactienota zijn onze antwoorden op de ontvangen reacties verzameld.

Er is een aantal gemeenschappelijke thema's in de ontvangen reacties te onderscheiden waar we in Hoofdstuk 1 op in gaan. Niet alle reacties komen in dit hoofdstuk aan de orde, het is een samenvatting van de hoofdthema's uit de reacties, namelijk:

- Hoogte van bebouwing (Ondaatje)
- Parkeren voor bewoners (Ondaatje)
- Mobiliteit/fietsbeleid
-

In Hoofdstuk 2 zijn alle individuele reacties opgenomen (geanonimiseerd) en van een antwoord voorzien.

Er zijn geen reacties geweest die hebben geleid tot een aanpassing van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Wel wordt een aantal reacties meegenomen in de verdere uitwerking (detaillering) van de plannen.

Hoofdstuk 1 - Reacties en toelichting op de belangrijkste thema's

Hoogte van de nieuwe bebouwing (Ondaatje)

Vijf respondenten reageren heel specifiek op de hoogte van het wooncomplex Ondaatje aan de Croeselaan. Het gaat om de overburen in een appartementencomplex die zelf ook wonen aan de Croeselaan. Deze bewoners zijn niet tegen de komst van een gebiedsontwikkeling op deze locatie, maar hebben moeite met de hoogte van een deel van de nieuwbouw van Ondaatje.

In het bestemmingsplan dat de raad heeft vastgesteld op 21 november 2021 staat aangegeven: *"Aan de zuidzijde bij de Dichterswijk mag het bouwblok maximaal 4 bouwlagen hoog zijn (maximaal 15 meter) en aan de noordzijde bij het Stationsgebied maximaal 9 bouwlagen (maximaal 30 meter). De tussenliggende bebouwing mag oplopen van 4 naar 9 bouwlagen."*

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen blijft binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Voor de bouwvelop Ondaatje is het bestemmingsplan leidend. Het SPvE is voor Ondaatje vooral van belang voor de samenhang van architectuur (beeldkwaliteit) en afstemming openbare ruimte en toegankelijkheid.

De maximale hoogte van Ondaatje is dus recent bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan Beurskwartier. Hierbij is rekening gehouden met het hoogteverschil van Dichterswijk en de Rabobank torens. Ook op het Matserterein wordt dat principe toegepast, van laag (Jan van Foreeststraat) naar hoog (richting Valeriusbaan en Kruisvaart). Daarmee vormt dit gebied een schakel tussen Dichterswijk en het Stationsgebied.

De hoogte van Ondaatje vormt als het ware een opstapje van Dichterswijk (15 meter) via een ranke toren (30 meter) naar het robuuste gebouw Zilver (42 meter) en naar de torens van de Rabobank (95 meter).

Door de achterliggende (hogere) bebouwing is het effect op lichtinval / schaduw ook beperkt, zeker gezien de breedte van de Croeselaan. Bovendien ligt het gebouw aan de noordzijde van het wooncomplex, terwijl de zuidzijde, waar het licht vandaan komt, juist laag wordt gehouden en het grootste deel van het bouwvolume beslaat.

Al met al zien we geen reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Wel zullen we de overburen uitnodigen voor een nadere toelichting over het ontwerp en de materialisatie van het nieuwe wooncomplex Ondaatje.

Parkeren bewoners (Ondaatje)

Bewoners die hun huurwoning aan de Croeselaan verruilen voor de nieuwbouw Ondaatje geven aan dat ze graag dichterbij huis zouden willen kunnen parkeren. Nu is er een aantal parkeervakken langs de Croeselaan voor hun woningen. Dat is straks niet het geval.

Voor Ondaatje wordt aangesloten bij het mobiliteitsconcept van Beurskwartier. Dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Beurskwartier. Dat betekent concreet dat er geen parkeerplaatsen voor Ondaatje worden gerealiseerd en dat nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten die ook gelden voor Beurskwartier. Nieuwe bewoners kunnen hun eigen auto op afstand parkeren, bijvoorbeeld in de nog te realiseren HUBXL, of gebruik maken van deelauto's en andere vormen van deelmobiliteit. Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.

Voor de huidige bewoners van de woningen aan de Croeselaan die verhuizen naar Ondaatje geldt echter een uitzondering. Ze behouden hun parkeervergunning en parkeren straks in hetzelfde parkeerrayon. We realiseren ons dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake kan zijn van grotere loopafstanden, afhankelijk van waar de auto geparkeerd kan worden in het rayon. Het is niet meer voor de deur, maar nog steeds in de buurt.

De parkeervoorziening voor het Rabobank Matserterein aan de achterzijde van Ondaatje is alleen bedoeld voor de functies die daar worden gerealiseerd, dus voor de kantoren en woningen aan de Jan

van Foreeststraat. Dit wordt een private parkeergarage en de gemeente heeft geen rol in het verhuren van parkeerplaatsen.

Het is niet zeker dat parkeren in deze nieuwe garage het knelpunt van de grotere loopafstanden zal oplossen. De loopafstand tussen de geparkeerde auto en de entree van de woning kan in de praktijk ook groter zijn dan wat de bewoner nu gewend is, afhankelijk waar de auto in de garage staat en waar de uitgangen zijn gepositioneerd ten opzichte van Ondaatje

Mobiliteit / fietsbeleid

De fietsersbond pleit voor goede en veilige fietsvoorzieningen, zodat de fiets het meest voor de hand liggende vervoermiddel wordt. De bond constateert dat het SPvE (met name paragraaf 4.7) sterk met hun wensen overeen komt. Ze bepleiten dat dit ook in de bouwplannen zorgvuldig wordt uitgewerkt. Wel vindt de bond het jammer dat er geen fietsroute komt langs de Kruisvaart. Een van de andere respondenten bepleit om de toekomstige aansluiting op het Verlengde Forum te benutten voor een betere toegankelijkheid van fietsers naar de Moreelsebrug.

Het is goed om te lezen dat de Fietzersbond zich herkent in het Programma van Eisen. Als het gaat om mobiliteitsbeleid zet Utrecht zich nadrukkelijk in voor het optimaal faciliteren van voetgangers en fietsers. Dit past goed bij onze inzet voor een gezonde stad, het is ook schoner en veiliger dan automobilititeit of openbaar vervoer. Als gemeente zullen we ook bij de uitvoeringsplannen voor Ondaatje en het Matserterein hier nadrukkelijk op toezien.

Wat betreft een fietsroute langs de Kruisvaart en een opgang voor fietsers naar het Forum:

De bestemmingen aan deze zijde van het stationsgebied zijn goed bereikbaar via de Croeselaan. Denk hierbij aan de fietsenstallingen, doorgaande routes, CS en eventueel de toegang tot een extra fietsverbinding naar de binnenstad. We hebben ervoor gekozen om het fietsverkeer te concentreren langs de Croeselaan.

Het Forum is een wandelgebied, niet bedoeld voor fietsers. Fietsers kunnen gebruik maken van de Croeselaan. We begrijpen dat de toegang tot de Moreelsebrug voor fietsers en daarmee de oversteek vanuit Dichterswijk naar de binnenstad niet optimaal is. Daarom onderzoeken we een mogelijke extra tunnelverbinding voor fiets en voetganger ter hoogte van de Nicolaas Beetslaan.

Hoofdstuk 2 - Individuele Reacties en antwoorden

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van alle reacties.

Er zijn 12 respondenten, met elk één of meerdere reacties. Per respondent geven we een antwoord.

Voor de eerste 5 respondenten is het antwoord grotendeels gelijk, aangezien deze bewoners van de Croeselaan allen reageren op de hoogte van het wooncomplex Ondaatje.

De laatste respondent heeft 59 vragen/opmerkingen/reacties, waar we stuk voor stuk op ingaan.

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
1.	Hoogte nieuwbouw Ondaatje	In het plan wordt voorgesteld een appartementencomplex te bouwen waarvan een gedeelte hoogbouw is tot maximaal 30 meter. De hoogbouw is gepland pal tegenover de winkels en appartementen op Croeselaan 181 - 185. Dit is een winkelstrip met daarboven twee woonlagen. Ik schat totaal maximaal 10-12 meter hoog. De geplande woontoren staat op slechts 27 meter afstand van deze winkels en appartementen. Als de geplande woontoren inderdaad 30 meter hoog wordt, staat dit niet in verhouding met de hoogte van de daartegenover gelegen appartementen. Los van het onevenwichtige straatbeeld, is het zeer nadelig voor de lichtinval in de appartementen en daarmee voor het wooncomfort van de bewoners. Terwijl op uw website staat: "De locatie is momenteel een onafgemaakt overgangsgebied en moet uitgroeien tot een fijne plek om te wonen en werken". Ik sta zeker positief voor het ontwikkelen van het gebied en de bouw van nieuwe appartementen. Maar het dringende verzoek is om de maximale hoogte te heroverwegen. Met een woontoren van 30 meter hoog pal aan de overzijde van op ons punt (nummers 181 - 185) smalle Croeselaan, is het dan geen fijne plek meer om te wonen. Ik verzoek u in elk geval deze mail bij de Gemeenteraad onder de aandacht te brengen en namens mij aan hen te verzoeken alleen akkoord te gaan met uw plannen als hoogte van het plan Ondaatje wordt gesteld op maximaal 24 meter.	De hoogte en omvang van het wooncomplex Ondaatje is reeds in november 2021 door de gemeenteraad vastgelegd in het bestemmingsplan 'Beurskwartier 1'. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, er speelt nog een aantal beroepen die voorliggen bij de Raad van State. In het bestemmingsplan dat de raad heeft vastgesteld op 21 november 2021 staat aangegeven: <i>"Aan de zuidzijde bij de Dichterswijk mag het bouwblok maximaal 4 bouwlagen hoog zijn (maximaal 15 meter) en aan de noordzijde bij het Stationsgebied maximaal 9 bouwlagen (maximaal 30 meter). De tussenliggende bebouwing mag oplopen van 4 naar 9 bouwlagen."</i> Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen blijft binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Voor de bouwvelop Ondaatje is het bestemmingsplan leidend. Het SPvE is voor Ondaatje vooral van belang voor de samenhang van architectuur (beeldkwaliteit) en afstemming openbare ruimte en toegankelijkheid. De maximale hoogte van Ondaatje is dus recent bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan Beurskwartier. Hierbij is rekening gehouden met het hoogteverschil van Dichterswijk en de Rabobank torens. Ook op het Matserterein wordt dat principe toegepast, van laag (Jan van Foreeststraat) naar hoog (richting Valeriusbaan en Kruisvaart). Daarmee vormt dit gebied een schakel tussen Dichterswijk en het Stationsgebied. De hoogte van Ondaatje vormt als het ware een opstapje van Dichterswijk (15 meter) via de ranke toren van Ondaatje (30 meter) naar het robuuste gebouw

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
			Zilver (42 meter) en naar de torens van de Rabobank (tot 95 meter). Door de achterliggende (hogere) bebouwing is het effect op lichtinval en schaduw door Ondaatje beperkt, zeker gezien de breedte van de Croeselaan. Bovendien ligt het gebouw aan de noordzijde van het wooncomplex, terwijl de zuidzijde, waar het licht vandaan komt, juist laag wordt gehouden en het grootste deel van het bouwvolume beslaat. Al met al zien we geen reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Wel zullen we u binnenkort uitnodigen voor een nadere toelichting over het ontwerp en de materialisatie van het nieuwe wooncomplex Ondaatje.
2.	Hoogte nieuwbouw Ondaatje	Onlangs zijn bouwplannen voor een 30-meter hoge flat aan de Croeselaan aan de buurtbewoners bekendgemaakt. Zelf ben ik woonachtig aan de Croeselaan (...), wat zal betekenen dat de nieuwe flat recht voor mijn appartement komt te staan. Ik schrok hiervan, aangezien dit gebouw onze aanvoer van direct zonlicht en uitzicht vrijwel volledig zal blokkeren. Ook de andere bewoners van ons huizenblok vinden het moeilijk om een flat van 30 meter hoog te zien worden gebouwd. Ik hoop dat er gedacht kan worden aan lagere bouw, om huidige bewoners nog enig woonplezier te kunnen garanderen.	Idem voorgaande reactie.
3.	Hoogte nieuwbouw Ondaatje	Als geboren en getogen Utrechtse vind ik het belangrijk dat onze mooie stad meegroeit met veranderende behoeftes en ruimte biedt aan zo veel mogelijk mensen. Tegelijkertijd hecht ik veel waarde aan het behoud van de sfeer in een wijk. Specifiek hierbij mijn geliefde Dichterswijk. Na wat omzwervingen heb ik uiteindelijk jaren met veel plezier gewoond in de fijne Dichterswijk. Wat deze wijk speciaal maakt voor mij is de openheid, knusheid en vooral de dorpse sfeer die er leeft op slechts een steenworp afstand van het centrum.	Idem voorgaande reactie.

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		Ik heb dan ook met veel interesse de nieuwbouwplannen bestudeerd van Ondaatje. Wat mij enorm aanspreekt is het behoud van technische invloeden en de laagbouw woningen die goed zijn afgestemd op de bestaande woningen op de Croeselaan. Wat mij betreft raakt dit alle onderdelen waaraan een nieuwbouwplan in een fantastisch mooie wijk in Utrecht dient te voldoen. Helaas kan ik dit niet zeggen over de plannen inzake het 30 meter hoge flatgebouw op de hoek van Ondaatje. Naar mijn mening valt deze flat compleet uit het beeld van de bestaande woningbouw in de wijk. Vooral het hoogteverschil met de andere nieuwbouw en bestaande huizen op de Croeselaan is mij een doorn in het oog. Wat mij betreft is het onze taak als Utrechters om gezamenlijk te zoeken naar hoe we meer woningruimte kunnen creëren, maar is het hierbij echter wel van groot belang om te kijken naar hoe we deze wijk zo veel mogelijk in haar bestaande identiteit kunnen behouden. Een flat van 30 meter hoog op deze plek in de Dichterswijk is wat mij betreft dan ook absoluut buiten proportie en past niet goed in het straatbeeld. De gezellige knusheid van de Croeselaan komt hierbij ernstig in het gedrang.	
4.	Hoogte nieuwbouw Ondaatje	Ik woon al m'n hele leven in onze mooie stad Utrecht en geniet volop van de dynamische inborst die wij als Utrechters met ons meedragen. Deze stad krijgt kleur door de vooruitstrevendheid op het gebied van denken in kansen en oplossingen. Momenteel staan we natuurlijk voor een grote woningcrisis, wat ervoor zorgt dat we genoodzaakt zijn om ook hierop in te spelen. Ik onderken dit belang volledig. Idealiter zou iedereen een woonruimte moeten kunnen vinden in Utrecht die daar interesse in heeft. Vooropgesteld steun ik dan ook de plannen voor de bouw van woningen op het huidige	Idem voorgaande reactie.

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		Matserterrein. Tegelijkertijd zou ik graag van deze mogelijkheid gebruik willen maken om mijn kant van het verhaal te doen van de huidige plannen inzake de maximaal 30 meter hoge toren van Ondaatje. Na vele jaren zoeken naar een plek om te wonen in het mooie Utrecht ben ik bevoorrecht met mijn woonruimte op de Croeselaan. Een plek in de stad die ik nooit voor mogelijk had gehouden te wonen met veel lichtinval en een ruime uitkijk. Het parkeerterrein voor ons huis krijgt een nieuwe invulling voor woonruimtes. Een goede invulling lijkt me zo. Echter, wat mij enorm steekt is het feit dat in de huidige ontwerpen een massief gebouw op zeer korte afstand (circa 27 meter) pal tegenover onze huidige appartementen wordt gebouwd op de Croeselaan. Gelet op de lichtinval in onze woning gaan wij hiermee (met de huidige plannen van maximaal 30 meter hoogte) ontzettend veel hinder ervaren door een enorm beperkte lichtinval. Om dit alles wat tastbaarder weer te geven heb ik in de bijlage¹ foto's van een voorbeeld schets + berekening meegestuurd van het door mij geschatte effect van de massief grote toren pal voor ons huis. Op basis hiervan zouden wij ruim 42,8 graden aan lichtinval verliezen. Rekening houdend met een gemiddeld gezichtsveld van een mens van 80 graden verticaal betekent dit dat als ik in 2028 op het balkon sta of uit het raam kijk mijn gehele verticale gezichtsveld is gevuld met het 30 meter hoge gebouw. Uiteraard begrijp ik de hoge nood ook om zo veel mogelijk woonruimte te creëren. Tegelijkertijd zit ik heel erg in m'n maag met de plannen die er momenteel liggen voor een dermate hoge toren zo dicht op de huidige laagbouw. Ik hoop dat hierin dan ook een middenweg te vinden is die ons (als huidige bewoners van de Croeselaan tegenover het	

¹ Zie bijlage 1

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		Matserterrein) en jullie als Gemeente beiden past. Op basis van eenzelfde tekening zou het ons als huidige bewoners enorm schelen als het gebouw niet 30 meter hoog wordt maar 20 meter. De beperking voor ons qua hoeveelheid lichtinval zou in het geval van 20 meter significant omlaag gaan en het gezichtsveld dat niet volledig is gevuld door een massief hoog gebouw maar waar ook deels de lucht zichtbaar blijft zou voor ons een enorme winst zijn voor ons woongeluk. Het zou mijn inziens beter passen in het straatbeeld van de wijk en het voor ons als huidige bewoners ook een prettig(er) leefbare plek houden. Ik hoop dat jullie mijn situatieschets en zorgen vanuit ons als huidige bewoners van de Croeselaan mee kunnen wegen in de besprekingen.	
5.	Hoogte nieuwbouw Ondaatje	In het plan wordt voorgesteld een appartementencomplex ('ondaantje') te bouwen waarvan een gedeelte hoogbouw is tot maximaal 30 meter. Deze hoogbouw is gepland pal tegenover de winkels en appartementen op Croeselaan 181 - 185. Dit is een winkelstrip met daarboven twee woonlagen. Ik schat totaal maximaal 10-12 meter hoog. De geplande woontoren staat op slechts 27 meter afstand van deze winkels en appartementen. Los van het feit dat het zeer nadelig is voor de lichtinval in de appartementen en daarmee ook voor het wooncomfort van de bewoners vind ik het ook niet passend in het straatbeeld. De hoogbouw op de Croeselaan (Beatrix theater, Knoopgebouw, de Rabotoren en Silver) is nu gesitueerd op het brede gedeelte van de Croeselaan. Deze hoogbouw wordt in de plannen doorgetrokken op het matserterrein wat nu een parkeerplaats is. Ik vind dit een zeer goede ontwikkeling, omdat dit passend is bij de zichtlijnen die worden veroorzaakt door de bestaande hoogbouw.	Idem voorgaande reactie. Aanvullend: Het gebouw Zilver (voormalig REMU hoofdkantoor) hebben we niet weggelaten. Het te renoveren gebouw maakt onderdeel uit van de plannen voor het Matserterrein en staat prominent op de uitgangspuntenkaart (pag. 27) met een hoogte van max. 42 meter. Ook op de impressie (pag. 12) is Zilver duidelijk aanwezig. De afbeelding op pagina 34 is een schematische weergave van de overgang van het zakelijke deel van de Croeselaan met hoogbouw richting Dichterswijk met veel lagere bebouwing. Ook hier is Zilver niet (bewust) weggelaten. Dit is geen ontwerp, hier wordt alleen het principe inzichtelijk gemaakt. Bij de uitwerking en concretisering in de vervolgstappen (Bouwenvelop Ondaatje en het Stedenbouwkundig Plan voor het Matserterrein) zullen de verschillende gezichtshoeken nadrukkelijker in beeld worden gebracht.

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		Wat ik totaal niet passend vind is om zo'n hoog gebouw te plaatsen op het smalle gedeelte van de Croeselaan. Dit gaat helemaal in tegen de bestaande hoogbouw zichtlijnen en om die reden wordt het mijn inziens een rare uitstulping in het straatbeeld van de Croeselaan. Om die reden wil ik de gemeente(raad) adviseren om een 'concept tekening' te laten maken vanaf de Rabobanktoren ingang kijkend naar het ondaantje flatgebouw. Ik ben benieuwd hoe ze dan tegen deze 30 meter hoge flat aankijken. Ik verwacht dat ze het met mij eens zullen zijn dat dit flatgebouw totaal uit de toon valt en niet past in het straatbeeld van de Croeselaan. Eén van de hoofdredenen die in het SPVE wordt aangedragen om dit ondaantje flatgebouw 30 meter te laten worden is om de hoogbouw mooi te laten overvloeien met de dichterswijk. Ik snap deze argumentatie. Ik snap echter niet waarom ze het gebouw Silver er in de projectie express hebben uitgehaald (pagina 34). Dit gebouw is namelijk ook al ~30 meter. Dus als je die argumentatie doortrekt is het toch juist beter om het 'ondaantje' flatgebouw lager te maken dan Silver, anders heb je namelijk juist niet die hoogtelijn naar beneden. Andersom geredeneerd vind ik de stap van 15 meter laagbouw van ondaantje richting het ondaantje flatgebouw van 30 meter ook niet passend in de stapsgewijze argumentatie. Dit is namelijk geen stap meer maar letterlijk een verdubbeling in de hoogte. Mijn inziens is een minder hoog ondaantje flatgebouw (18-24 meter) beter voor de zichtlijnen van de Croeselaan, omdat het dus gaat om het smalle gedeelte van de Croeselaan. Daarnaast past dit ook veel beter in de argumentatie van de trapsgewijze daling van hoogte richting de dichterswijk. Om de verloren woonruimte op te vangen kan er worden gekozen om ondaantje in zijn geheel 18 meter te maken in plaats van 15 meter. Of dat één van die torens op het	

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		matserterrein hoger wordt. Ik heb daar geen problemen mee, omdat dit wel passend is in het straatbeeld. Ik hoop dat mijn reactie goed terechtkomt bij de gemeenteraad. Daarbij hoop ik dat de gemeente een 'concept tekening' laat maken vanaf de Rabobanktoren ingang kijkend naar het ondaantje flatgebouw. Ik verwacht namelijk dat dit de ogen opent voor de fout die wordt gemaakt als het daadwerkelijk 30 meter wordt.	
6.	Parkeren Ondaatje	Wij (...) wonen aan de Croeselaan, we wonen hier al 41 jaar en mogen naar Ondaatje verhuizen maar daar kunnen we niet voor de deur parkeren. We hebben altijd voor de deur geparkeerd. Inmiddels worden we al wat ouder. Voor een invalideparkeerplaats komen we niet in aanmerking. De parkeerplaatsen aan de Croeselaan zullen in de toekomst verdwijnen. En bij Ondaatje moeten we dan maar een plekje zien te vinden in de drukke Dichterswijk. Voor ons wordt het moeilijk om langere stukjes te wandelen en dat zal niet verbeteren. Er komt een parkeergarage bij Ondaatje onder de binnentuin en we vragen om een parkeerplek daar die persoonsgebonden is, voor zolang we daar wonen, tegen de parkeertarieven van de huidige vergunning. We vragen dat ook voor andere burens die naar Ondaatje mogen en nu een auto hebben.	Voor Ondaatje wordt voor wat betreft parkeren aangesloten bij het mobiliteitsconcept van Beurskwartier, zoals ook al is vastgelegd in het bestemmingsplan Beurskwartier. Dat betekent concreet dat er geen parkeerplaatsen voor Ondaatje worden gerealiseerd en dat nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van de faciliteiten die ook gelden voor Beurskwartier. Nieuwe bewoners kunnen hun eigen auto op afstand parkeren, bijvoorbeeld in de nog te realiseren HUBXL, of gebruik maken van deelauto's en andere vormen van deelmobiliteit. Nieuwe bewoners komen niet meer in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Voor de huidige bewoners van de woningen aan de Croeselaan die verhuizen naar Ondaatje geldt een uitzondering. Ze behouden hun parkeervergunning en parkeren straks in hetzelfde parkeerrayon. We realiseren ons dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake kan zijn van grotere loopafstanden, afhankelijk van waar de auto geparkeerd kan worden in het rayon. Het is niet meer voor de deur, maar nog steeds in de buurt. De parkeervoorziening voor het Rabobank Matserterrein is alleen bedoeld voor de functies die daar worden gerealiseerd, dus voor de kantoren en woningen aan de Jan van Foreeststraat. Dit wordt een private parkeergarage en de gemeente heeft geen rol in het verhuren van parkeerplaatsen. Daarnaast geven we ter overweging mee dat het niet zeker is dat parkeren in deze nieuwe garage het knelpunt van de te grote loopafstanden voor u zou oplossen.

Respondent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
			De loopafstand tussen de geparkeerde auto en de entree van de woning kan in de praktijk ook groter zijn dan u nu gewend bent, afhankelijk waar de auto in de garage staat en waar de uitgangen zijn gepositioneerd ten opzichte van Ondaatje.
7.	Parkeren Ondaatje en bouwfaserings (Bewonersvereniging Ondaatje)	De bewonersvereniging Ondaatje (ook bekend onder bewonersvereniging Croeselaan) en haar achterban (de bewoners), willen hiermee kenbaar maken positief te staan achter de ontwikkeling van Ondaatje en het Matserterrein. Dit standpunt is besproken met de bewoners tijdens de bewonersbijeenkomst van de vereniging op dinsdag 2 april 2024 waarbij alle bewoners met het recht op verhuizing naar Ondaatje voor zijn uitgenodigd. Wel willen wij u te kennen geven dat er belang gehecht wordt om in conclaaf te gaan met Rabobank om parkeerfaciliteiten te creëren voor bewoners. Deze zijn nu voor de deur en worden ervaren als deel van de beoordeling op gelijkwaardigheid waar aan Ondaatje zijn toekomst heeft te danken. Het idee achter deze alternatieve woningen voor de te slopen woningen aan de Croeselaan is om de gemeenschap te beschermen, in deze is dit zeker van groot belang voor oudere en kwetsbare bewoners. Ten behoeve van de leefbaarheid en het feit dat bewoners zich al lang in een situatie van bouwoverlast bevinden willen wij namens onze achterban er ook op aandringen dat de bouwontwikkelingen zo snel mogelijk en simultaan plaatsvinden.	Zie ook voorgaande reactie en afhandeling. Fijn dat de bewonersvereniging positief tegenover deze ontwikkeling staat. Er wordt veel inspanning geleverd door gemeente en bewoners om samen tot een goed plan te komen voor Ondaatje en dit ook af te stemmen met de ontwikkeling Matserterrein. Natuurlijk kan de bewonersvereniging in overleg met Rabobank over gebruik van parkeerplaatsen op het Matserterrein. Dat betreft dan een private afspraak, waar de gemeente geen partij in is. Bedenk wel dat als bewoners afzien van een parkeervergunning, ze er later niet alsnog een kunnen aanvragen. Dan geldt het principe van parkeren op afstand, zoals voor Beurskwartier geldt. De opmerking over bouwfaserings begrijpen we. Voor zover als mogelijk zullen we processen afstemmen om tot een voortvarende bouwfaserings te komen die rekening houdt met de overlast voor de omgeving.
8.	Afscherming privé-tuinen Ondaatje	Onder 4.3 op pagina 33 staat: <i>Privétuinen maken deel uit van de hele ruimte, met voldoende privacy. Geen hoge afschermingen tussen privédelens en de collectieve tuin, privacyschermen maken onderdeel uit van de architectuur en de overgang privé naar semiopenbaar is</i>	Uitgangspunt voor de erfafscheidingen is dat we dit zo groen mogelijk willen doen en dat daarbij allerlei mogelijkheden zijn om een duidelijke erfafscheiding te maken die de privacy van de bewoners borgt. Daarnaast zorgt een groene erfafscheiding voor een natuurlijkere overgang naar de binnentuin. De precieze invulling hiervan staat nog niet vast. De keuze voor schuttingen zou een overgang heel hard maken wat het overgrote deel van de bewoners juist niet wil.

Respon- dent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		<i>onderdeel van het landschapsontwerp;</i> De gemeenteraad heeft zich gecommitteerd aan het realiseren van gelijkwaardige woningen voor de bewoners wiens huizen gesloopt worden voor de realisatie van het nieuwe beurskwartier. In de huidige situatie hebben deze bewoners een tuin waar met hoge afscheidingen die afsluitbaar is. Dat biedt privacy en veiligheid. Een tuin met een lage afscheiding biedt dat niet. Er kan immers overheen gekeken worden en dieven kunnen spullen die in de tuin liggen makkelijk meenemen. De voorgestelde tuinen in het SPvE zijn dus niet gelijkwaardig. Dit is strijdig met het raadsbesluit om bewoners een gelijkwaardig alternatief te bieden. Bovendien is krachtens het participatieplan voor Ondaatje voor bewoners mogelijk om het traject te onderbreken wanneer ze de te realiseren woningen niet als gelijkwaardig beschouwen (...).Het zou jammer zijn als dan blijkt dat er een impasse is bereikt doordat het spve geen mogelijkheid biedt voor afscheidingen die privacy en veiligheid bieden en bewoners de realisatie blokkeren omdat er geen gelijkwaardigheid geboden wordt.	Er is altijd aangegeven dat het uitgangspunt voor de privétuinen is dat men hier voldoende privacy geniet en dat deze tuinen niet toegankelijk zijn voor bezoekers van de openbare binnentuin. De keuze voor groene erfafscheidingen komt de uitstraling van de tuinen en de beleving van het groen ten goede. Van de bewoners die naar Ondaatje mogen verhuizen en daar op dit moment aanspraak maken op een huis met tuin, was vooralsnog iedereen positief. .
9.	Mobiliteit	Realiseer een fietshellingbaan die aansluit op het Verlengde Forum.	Het Forum is een wandelgebied, niet bedoeld voor fietsers. De fietsers kunnen gebruik maken van de Croeselaan. We begrijpen dat de toegang tot de Moreelsebrug voor fietsers en daarmee de oversteek vanuit Dichterswijk naar de binnenstad niet optimaal is. . Daarom onderzoeken we een mogelijke extra tunnelverbinding voor fiets en voetganger ter hoogte van de Nicolaas Beetslaan.
10.	Mobiliteit (Fietsers-bond)	Het plan voorziet in de bouw van kantoren en woningen en een wooncomplex. We hebben zorgen over mobiliteit: we willen dat de ontwikkeling zo min mogelijk extra autoverkeer oplevert op de wegen in de omgeving zoals Croeselaan en Van Zijstweg, want extra autoverkeer op deze wegen verslechtert de verkeersveiligheid voor de fietsers.	Het beleid van de gemeente (Mobiliteitsplan 2021) is om automobiliteit te beperken. Terwijl de stad verdicht, mag het aantal autovervoersbewegingen niet toenemen. Dat passen we hier ook toe, in de zin dat het aantal parkeerplaatsen niet mag worden uitgebreid, terwijl er wel extra programma bij komt. Deze ontwikkeling zit vlak naast het Centraal Station en op

Respondent	Onderwerp	Reactie	Beantwoording
		We willen dat bij de woningen aandacht wordt besteed aan een goede en veilige inpandige fietsenstalling voor de bewoners. Idem voor medewerkers en bezoekers bij de kantoren. De fiets moet hier het meest voor de hand liggende vervoermiddel worden. De beschrijving in paragraaf 4.7 komt sterk met onze wensen overeen. We zien graag dat dit in het bouwplan zorgvuldig wordt uitgewerkt. We vinden het jammer dat er geen fietsroute komt langs de Kruisvaart.	prima fiets- en loopafstand van de binnenstad. Het is goed om te lezen dat u dat ook herkent in het Programma van Eisen. De opdracht aan de initiatiefnemer (Rabobank) is dan ook om dit in de verdere uitvoering uit te werken, zodat ook daadwerkelijk de automobilititeit beperkt wordt en het gebruik van fiets, openbaar vervoer of te voet optimaal wordt gefaciliteerd. Daar zullen we ons als gemeente ook voor inspannen. De bestemmingen in het stationsgebied zijn goed bereikbaar via de Croeselaan. Denk hierbij aan de fietsenstallingen, doorgaande routes, CS en eventueel de toegang tot een extra fietsverbinding naar de binnenstad. We hebben ervoor gekozen om het fietsverkeer te concentreren langs de Croeselaan.
11.	Suggestie	Einde water Kruisvaart inrichten als haventje voor kleine bootjes / sloepjes -> verlevendigt het gebruik van Kruisvaart	Dit is een interessant idee, dat nader onderzoek vraagt. Het SPvE maakt het in ieder geval niet onmogelijk, zolang het een kleine voorziening betreft. De Kruisvaart moet namelijk wel een groene uitstraling behouden. In het Stedenbouwkundig Plan kan dit nader verkend worden.
12.	Diverse onderwerpen (Ondaatje)		Namens één huishouden van 2 Croeselaan bewoners die willen verhuizen naar Ondaatje ontvingen we een brief met 59 opmerkingen/vragen bij het SPvE. Die beantwoorden we hieronder.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	1. Ondaatje is voor de verdere uitwerking (bouwenvelop) gehouden aan de randvoorwaarden uit dit SPvE, zoals de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet. We constateren echter dat de inhoud die op Ondaatje van invloed is of die over Ondaatje gaat, niet in co-creatie met bewoners tot stand gekomen. Bewoners zijn in het geheel niet betrokken geweest bij dit SPvE. 2. In paragraaf 6.2 staat dat het SPvE samen met belanghebbenden is opgesteld en afgestemd en dat zowel ondernemers als bewoners in het gebied zijn gevraagd om inbreng te leveren op het SPvE. Dat is niet juist en geeft een verkeerd beeld. Een eerste versie van het SPvE werd pas op 28 februari jl. met (slechts een klein deel van) de bewoners gedeeld. We kregen slechts 4 dagen om een reactie te sturen op het lijvige document. Ook is hier dus slechts sprake van raadplegen: het laagste participatieniveau. Wij mogen nu een inspraak sturen, net als de rest van de stad. Ook dat is raadplegen, en niet samenwerken.	De inhoud van het SPvE Matser en Ondaatje bevat, betreffende Ondaatje, de directe input uit het co-creatieproces met de bewoners die recht hebben op een gelijkwaardige woning in Ondaatje, binnen de kaders zoals deze zijn gesteld in het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Het projectteam en de architect die met de bewoners aan de bouwenvelop werkt schrijven ook mee aan het SPvE; alle input die zij leveren komt dan ook rechtstreeks voort uit het co-creatie proces. Op 7 december is een inloopbijeenkomst georganiseerd bij Rabobank. Hiervoor is de hele buurt en Dichterswijk uitgenodigd (bewoners en ondernemers). Op deze inloopavond werd men geïnformeerd over de aanstaande plannen en kon men ook eerste reacties achterlaten (zowel mondeling als schriftelijk). Het moment van 28 februari was een aanvullend moment, exclusief voor de huidige bewoners aan de Croeselaan die naar Ondaatje mogen verhuizen (verder: toekomstige Ondaatje-bewoners). Niet alleen kon men in het moment mondeling reageren op de voor Ondaatje relevante passages die gepresenteerd werden; ook werden aanwezigen erop gewezen dat er een aanvullende reactiemogelijkheid was. Iedere toekomstige Ondaatje-bewoner was in de mogelijkheid bij deze bijeenkomst te zijn en verschillende bewoners hebben aanvullend de mogelijkheid gehad binnen enkele dagen op de digitaal gedeelde versie te reageren. Ook is aan bewoners van de werkgroep Coördinatie van Participatie en Communicatie en de bewonersvereniging Croeselaan gevraagd deze mogelijkheid onder de aandacht te brengen bij burens. Slechts één

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
		huishouden heeft uiteindelijk deze reactietermijn gebruikt .
	3. De gemeente en de architecten van Ondaatje en de Rabobank hebben samen een ontwerp gemaakt. Dat integrale ontwerp is niet besproken met bewoners en gepresenteerd tijdens een bewonersbijeenkomst. Er blijkt sprake te zijn van verregaande integratie met de Rabobank. Daardoor zal de Rabobank (met de gemeente) gaan meebeslissen over allerlei zaken die voor bewoners van Ondaatje worden bepaald, zoals het ontwerp van Ondaatje, de inrichting van privétuinen van Ondaatje, de overgang tussen de privétuinen van Ondaatje en de binnentuin van de Rabobank, en de toegangen tot de binnentuin. Bewoners zijn hier in co-creatie niet eens aan te pas gekomen terwijl dat wel afgesproken was in het participatieplan.	Zowel de gemeente als de Rabobank hebben niet bijgedragen aan het ontwerp van Ondaatje. Dit is puur het werk van de architect op basis van de verschillende gesprekken en bijeenkomsten met toekomstige Ondaatje-bewoners. De uitdaging is, zeker in een gebied met meerdere aanstaande ontwikkelingen, de verbinding met de omgeving op te zoeken en elkaar te versterken. De raad heeft om deze reden hier eerder een motie over aangenomen dat het één SPvE moet zijn voor het Matserterrein en Ondaatje. Dat is wat in het SPvE is terug te lezen en in het ontwerp van Ondaatje is terug te zien. In het ontwerp heeft de architect gepoogd de verbinding op te zoeken met de naastgelegen ontwikkeling, om zo af te stemmen en te versterken en invulling te geven aan bovenstaande raadsmotie. De input van bewoners is hierbij altijd de basis geweest en het uitgangspunt voor de gesprekken met Rabobank over de naastgelegen ontwikkeling.
	4. In de raadsbrief van 8 maart jl. staat: 'Daarnaast hebben toekomstige bewoners in meerdere sessies meegedacht over publieke ruimtes, gedeelde tuin en het ontwerp van het gebouw.' Maar dat is helaas helemaal niet gebeurd, zoals we in deze inspraak verder toelichten.	Deze opmerking heeft betrekking op het co-creatie proces over de bouwenvelop voor Ondaatje en is daarmee geen reactie op het SPvE dat ter inzage ligt. Daarnaast zijn er in de afgelopen anderhalf jaar 7 bijeenkomsten en 14 werkgroepen georganiseerd, waarbij al deze thema's meer dan eens ter sprake zijn gekomen.
	5. Verder staat in de raadsbrief dat alle bewoners individuele gesprekken hebben gevoerd met de betrokken architect, en dat uit deze gesprekken per huishouden een individuele plattegrond is voortgekomen. Maar toen de raadsbrief werd verstuurd waren die gesprekken niet gevoerd en waren er geen individuele plattegronden verstrekt. Wij zijn	Deze opmerking heeft betrekking op het co-creatie proces omtrent de bouwenvelop voor Ondaatje en is daarmee geen reactie op het SPvE dat ter inzage ligt. Daarbij: de eerste gesprekken zijn al in mei 2023 gevoerd en de plattegronden waren op moment van schrijven in de basis klaar, terwijl de eerste gesprekken van deze tweede ronde individuele gesprekken

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	op het moment van schrijven van deze brief nog niet op gesprek geweest, en geen enkele bewoner heeft een plattegrond.	reeds ingepland waren. Helaas kost het plannen en voeren van deze gesprekken, met zoveel verschillende bewoners en agenda's, tijd; zo ook het vervolgens passend leggen van de puzzel aan individuele plattegronden.
	6. We raken onze bestaande parkeergelegenheid als gevolg van uw plannen kwijt, zonder dat daar een passend alternatief voor wordt geboden. Zorgen hierover maken we al jaren kenbaar, helaas tevergeefs. De gemeente wil geen parkeergelegenheid realiseren voor de huidige bewoners die naar Ondaatje verhuizen. Daardoor is onvoldoende rekening gehouden met bestaand gebruik. Hierna lichten we dat toe.	De wijzigingen in de parkeersituatie op deze locatie zijn met goedkeuring van het Bestemmingsplan vastgesteld en vormen verder geen onderdeel van het SPvE. Bewoners van de Croeselaan die recht hebben op een vervangende woning in Ondaatje met een parkeervergunning behouden de vergunning en kunnen op de openbare parkeerplaatsen parkeren binnen hetzelfde gebied als waar ze nu ook parkeren. Nieuwe bewoners maken geen aanspraak meer op een parkeervergunning. Parkeren is binnen het bestemmingsplan op afstand en via hubs voor deelmobiliteit geregeld, hier kunnen toekomstige Ondaatje-bewoners ook gebruik van maken.
	7. We parkeren al 18 jaar direct naast de deur. Om gezondheidsredenen hebben we destijds de keuze gemaakt voor wonen met deze mogelijkheid. De 20 parkeerplaatsen aan de Veemarktstraat komen door het bestemmingsplan te vervallen, evenals de tientallen bestaande parkeerplaatsen langs de Croeselaan.	De wijzigingen in de parkeersituatie op deze locatie zijn met goedkeuring van het Bestemmingsplan vastgesteld en vormen verder geen onderdeel van het SPvE. Als bewoners om medische redenen recht hebben op een gehandicaptenparkeerplaats dan kunnen ze hiervoor een aanvraag indienen. Bij goedkeuring wordt dit in de directe nabijheid van de woning opgelost.
	8. De gemeente wil bij Ondaatje geen parkeergelegenheid realiseren voor de huidige bewoners met auto die naar Ondaatje zullen verhuizen. We hebben bij het projectteam geïnformeerd naar mogelijkheden en oplossingen, maar men wil hier niet eens over in gesprek. Waar de toekomstige nieuwe bewoners	De toekomstige bewoners van het Beurskwartier en Ondaatje krijgen dan ook geen parkeervergunning meer. Het gaat hierbij nadrukkelijk dus niet om de bewoners van de Croeselaan die naar Ondaatje mogen verhuizen, zij behouden hun parkeervergunning.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	van het Beurskwartier en Ondaatje bewust kiezen voor een woning zonder parkeerplaats, hebben wij als huidige bewoners die keuze niet. Ons wordt echter wel parkeergelegenheid (naast de deur) ontnomen.	
	9. We mogen volgens bestemmingsplan Beurskwartier parkeren 'op afstand' en onze parkeervergunning behouden voor parkeren verderop in de wijk, maar dat is voor ons om gezondheidsredenen te ver weg. Rondom Ondaatje komen geen openbare parkeerplaatsen en de parkeerdruk verderop in de wijk is erg hoog, en zal nog hoger worden gezien alle nieuwbouw in de directe omgeving en de bezoekers die willen parkeren. We komen niet in aanmerking voor een gehandicaptenparkeerplaats, maar we parkeren al direct bij de woning zolang als we hier wonen. We hebben dus straks wel een parkeerplaats nodig bij Ondaatje.	Zie eerdere antwoorden t.a.v. parkeren als onderdeel van het SPvE. Zie ook de antwoorden op respondenten 6 en 7.
	10. Tegelijk zien we in het SPvE 'Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan' dat er voor de nieuwe kantoren en woningen van de Rabobank 317 parkeerplaatsen worden gecreëerd in de parkeergarage onder de openbaar toegankelijke binnentuin. Het is natuurlijk wrang dat er straks direct aan onze woningen in Ondaatje honderden parkeerplaatsen zijn waar we geen gebruik van mogen maken, terwijl we wel een parkeerplaats nodig hebben.	Voor het parkeren op het Matserterrein geldt dat de Rabobank hier nu 317 parkeerplaatsen heeft. Dit aantal wordt niet uitgebreid, terwijl er wel programma (kantoren en woningen) bij komt. Rabobank moet het gebruik van parkeerplaatsen in relatieve zin dus juist gaan beperken en zoekt net zo goed naar alternatieve vormen van mobiliteit (conform het mobiliteitsbeleid gemeente). Deze toekomstige bewoners krijgen bovendien geen parkeervergunning.
	11. Verder zien we dat in de directe nabijheid van Ondaatje vele honderden parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor nieuwe bewoners, ook voor sociale en middenhuurders, zoals bij De Knoop fase 2a, 2b en 3, Wonderwoods, Parkhaven en de Kruisvaartkade.	Zie eerdere reacties t.a.v. parkeren als onderdeel van het SPvE. Daarbij krijgen ook deze bewoners geen parkeervergunning. Het gaat hierbij nadrukkelijk dus niet om de bewoners van de Croeselaan die naar Ondaatje mogen verhuizen, zij behouden hun parkeervergunning.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
		Ondaatje valt binnen het bestemmingsplan Beurskwartier en de daarin vastgelegde afspraken over parkeren en mobiliteit. Daarnaast worden niet in alle genoemde ontwikkelingen parkeer plaatsen voor woningen gerealiseerd. Zo worden voor de woningen in de uitbreiding van de Knoop in de huidige plannen geen parkeerplaatsen voor woningen gerealiseerd, maar wordt gezorgd voor deelmobiliteit.
	12. Ondaatje valt voor wat parkeerbeleid betreft onder bestemmingsplan Beurskwartier, maar Ondaatje heeft niet dezelfde voorzieningen als een gebouw in het Beurskwartier, en kan daar dus ook geen gebruik van maken.	Zie eerdere reacties t.a.v. parkeren als onderdeel van het SPvE. Daarnaast houden we rekening met het feit dat bewoners van Ondaatje (zowel nieuwe als bewoners die nu aan de Croeselaan wonen) gebruik kunnen gaan maken van de voorzieningen voor deelmobiliteit in Beurskwartier.
	13. Aan de zijde van de Croeselaan is een deel van het plot van Ondaatje ingericht als een openbare voortuin, in plaats van eigen ruimte voor bewoners van Ondaatje. Die oppervlakte kan ook gebruikt worden voor parkeergelegenheid voor bewoners, achter Ondaatje.	Zie eerdere reacties t.a.v. parkeren als onderdeel van het SPvE. Daarbij is dit niet mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan.
	14. We vragen u om in de parkeergarage onder de binnentuin één parkeerplaats voor ons beschikbaar te maken, die wij mogen gebruiken (in bruikleen) zolang we daar wonen, tegen de kosten van de huidige parkeervergunning. Maar liever nog een tiental parkeerplaatsen voor alle bewoners die nu een auto hebben en straks naar Ondaatje mogen. We vragen u dit te borgen binnen het SPvE en de anterieure overeenkomst (AOVK) die komende tijd wordt opgesteld.	Zie eerdere reacties t.a.v. parkeren als onderdeel van het SPvE. Alle bewoners Croeselaan met parkeervergunning behouden deze vergunning en kunnen net als in de huidige situatie gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen. Mocht u een plek van de Rabobank willen huren, dan kunt u hierover contact opnemen met de Rabobank.
	15. Ook vragen we u voor de betrokkenen om een oplossing voor de (mogelijk jarenlange) periode waarin we in Ondaatje wonen maar de parkeergarage op	Zie eerdere reacties t.a.v. parkeren als onderdeel van het SPvE. Alle bewoners Croeselaan met parkeervergunning behouden deze vergunning en kunnen net

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	het Matsertterrein nog niet gebouwd is.	als in de huidige situatie gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen.
	16. We zitten in de werkgroep Coördinatie van Participatie & Communicatie (CPC). Volgens participatieplan Ondaatje, vastgesteld in maart 2023, is het bewaken van het participatieproces een belangrijke taak van deze werkgroep. Vanuit die rol reageren we hierbij op het participatieproces, omdat van co-creatie amper sprake is en het proces niet goed loopt. We hopen dat het tij zal keren.	Wij delen uw mening over het co-creatieproces niet. Afgelopen periode heeft het overgrote deel van de bewoners aangegeven zeer tevreden te zijn over de co-creatie en ook in de werkgroepen constateren wij positieve reacties. Aangezien enkele bewoners al langere tijd niet aanwezig zijn geweest bij de vergadering kan het zijn dat hierdoor een achterstand ontstaan is in de voortgang op het proces.
	17. We komen nu al jarenlang regelmatig bijeen met de gemeente in de werkgroep CPC. Vanwege de zeer moeizame samenwerking met de gemeente zijn gesprekken gevoerd met de gespreksleider. Dat heeft niet tot verbetering geleid. In de werkgroep worden veel zaken aangekaart maar er wordt vaak niets mee gedaan. De afspraken worden niet nagekomen. E-mails worden regelmatig niet beantwoord. Er zijn inmiddels meerdere bewoners uit de werkgroep CPC gestapt.	Zie bovenstaande reactie t.a.v. het co-creatie proces omtrent Ondaatje in relatie tot de ter inzagelegging van dit SPvE. Dat gezegd hebbende, betreuren we het ten eerste dat het co-creatie proces dusdanig negatief wordt ervaren. Wel moet gezegd dat wij ons hier ook niet in herkennen; het geluid komt niet overeen met de manier waarop het proces vanuit de gemeente wordt ervaren, of de terugkoppeling die wij van de overgrote meerderheid van de andere bewoners ontvangen. Ook zijn er in deze werkgroep (waar u deelnemer van bent maar gezien de inspraakreactie al langere tijd niet bij aanwezig bent geweest) zijn meerdere evaluatiemomenten van bijeenkomsten geweest en is dit punt nooit aangekaart.
	18. In de werkgroep bespreken we onder andere hoe de bewonersbijeenkomsten worden ingevuld, maar deze bijeenkomsten verlopen dan totaal anders en dan zien we de mogelijkheid tot het geven van inbreng door bewoners ineens niet meer terug.	In de co-creatie werkgroepen leggen we de wensen van de overgrote meerderheid vast. Het komt daarbij voor dat individuele wensen niet stroken met wat de grote meerderheid wil. Zie bovenstaande reacties t.a.v. het co-creatie proces omtrent Ondaatje in relatie tot de ter inzagelegging van dit SPvE.
	19. Paragraaf 7.3 gaat over het participatieproces. Daar wordt	De co-creatie zoals hier beschreven gaat over het ontwerp

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	geschreven over co-creatie en een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor Ondaatje. Dat klopt niet en geeft een verkeerd beeld van de situatie. Deze SOK is namelijk een overeenkomst tussen de gemeente, Portaal en de bewonersvereniging. Het gaat niet over co-creatie. Bewoners hebben dit document niet eens ontvangen. Het document dat wel gaat over co-creatie is participatieplan Ondaatje. Dat staat hier niet. In het participatieplan staat beschreven hoe het participatieproces voor Ondaatje eruit ziet. Het participatieplan is opgesteld met bewoners.	van Ondaatje. We voegen het participatieplan toe aan de tekst. Dit is inderdaad zoals u aangeeft ook in co-creatie met bewoners opgesteld. Het proces van de samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken gemaakt worden tussen de gemeente, Portaal en de bewoners Croeselaan staat los van het ontwerp en bijbehorende co-creatie van Ondaatje.
	20. Het participatieplan wordt niet nageleefd. De afspraken daarin worden niet nagekomen. Er is geen sprake van co-creatie. We zijn slechts zeer beperkt geraadpleegd. Er zouden werkgroepen en masterclasses voor bewoners komen voor het ontwerp van de binnen- en buitenkant van Ondaatje, voordat de architect ermee aan de slag zou gaan. Die werkgroepen hebben helaas niet plaatsgevonden.	Het participatieplan is in nauwe samenwerking tot stand gekomen. Gaandeweg het proces hebben we gezamenlijk geconcludeerd dat onderdelen van dit participatieplan goed werken, maar ook dat er onderdelen zijn waaraan we achteraf op een andere en/of betere manier invulling hadden kunnen geven. Op zulke momenten kan er worden bijgestuurd, in een flexibel proces. Dit is nooit zonder intensief overleg gebeurd. Daarbij zijn er op moment van schrijven, zoals eerder ook aangegeven gemeenschappelijke co-creatiebijeenkomsten geweest in januari 2022, september 2022, maart 2023, september 2023, november 2023, januari 2024 en februari 2024. Daarnaast zijn er sinds december 2022, als onderdeel van het co-creatie proces, veertien verschillende werkgroepen georganiseerd gericht op de coördinatie van participatie en communicatie. Ook zijn er meerdere individuele gesprekken geweest met elk huishouden. Dit waren woonwensgesprekken in 2021/2022. Vorig jaar is de architect bij deze gesprekken aangesloten en vonden er gesprekken plaats in de zomer

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
		van 2023 en het voorjaar van 2024. Wat ons betreft is hier dan ook sprake van nauwkeurige samenwerking en verregaande co-creatie, dit hebben we ook van ruim 70% van de buurtbewoners teruggekregen. Verder is er gedurende de looptijd van het traject ruimschoots de mogelijkheid om contact op te nemen met leden van het projectteam en de toegewezen contactpersoon. Ook is er veelvuldig mailcontact geweest én zijn er verschillende aanvullende digitale en fysieke contactmomenten geweest. Tot slot is er iedere maandag een inlooptmogelijkheid, waarin het bewoners vrij staat langs te komen, vragen te stellen en/of dingen voor te leggen.
	21. De gemeente en de architecten van Ondaatje en de Rabobank hebben samen een ontwerp gemaakt. Er blijkt sprake te zijn van verregaande integratie met de Rabobank. Dat is niet besproken met bewoners en zonder betrokkenheid van bewoners gepresenteerd.	Dit klopt niet. Het ontwerp van Ondaatje is separaat tot stand gekomen, hier heeft Rabobank niet over meegedacht. Wel is er, zoals gebruikelijk is wanneer er gebouwd wordt, rekening gehouden met de aansluiting op de omgeving. Ook naar aanleiding van de raadsmotie waarin de raad opdracht geeft voor één SPvE voor Matserterein en Ondaatje. Om dit goed af te stemmen, en om voorliggende ontwikkelingen complementair aan elkaar te maken, zijn hier inderdaad overleggen over geweest tussen gemeente, Ondaatje en Rabobank. Hierin zijn de belangen van Ondaatje en haar bewoners vanuit de gemeente altijd verdedigd en leidend geweest. De plannen versterken elkaar juist.
	22. Van samenwerken aan het ontwerp van Ondaatje is amper sprake. Er is bijzonder weinig informatie opgehaald bij bewoners. Het hele proces van meedenken door bewoners is gereduceerd tot een individueel woonwensen gesprek, 10 minuten memoblaadjes plakken en een moodboard maken van het	We betreuren het dat het intensieve co-creatie traject waarin we ons al jaren bevinden door u als dusdanig negatief wordt ervaren. Als gezegd herkennen we ons hier niet in wanneer we kijken naar de veelvoud aan contactmomenten, maar ook niet wanneer we luisteren naar de

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	beeldkwaliteitsplan en de openbare inrichting rondom Ondaatje. Dat was het. De inbreng van bewoners wordt amper of niet meegenomen. Ook is volstrekt onduidelijk wat met inbreng gebeurt. Dat is natuurlijk geen co-creatie.	terugkoppeling van de overgrote meerderheid van buurtbewoners.
	23. Tijdens bewonersbijeenkomsten over het ontwerp van Ondaatje is er onvoldoende ruimte voor co-creatie. Er is uiteindelijk maar 1 themabijeenkomst geweest waar bewoners een moodboard konden maken van het beeldkwaliteitsplan en de openbare inrichting rondom Ondaatje. Tijdens een tweede themabijeenkomst was geen tijd voor bewoners om mee te denken over de onderwerpen die gepland stonden over het ontwerp van Ondaatje, er is die avond niets met bewoners ingevuld. De bijeenkomsten zijn van informerende aard, er worden presentaties gegeven en er is ruimte voor vragen stellen. Maar er is grote terughoudendheid richting bewoners in het delen van informatie. Op veel vragen krijgen we geen antwoorden. Bewoners worden onvoldoende geïnformeerd en de communicatie naar bewoners laat erg te wensen over. Door de architect is aan bewoners gevraagd waarover ze willen meedenken, maar deze thema's zijn nauwelijks aan bod gekomen. Er staan geen nieuwe bijeenkomsten meer gepland.	We begrijpen dat de term co-creatie multi-interpretabel is, maar we benadrukken ook graag dat er een heel team aan experts keihard werkt om de geleverde input succesvol te vertalen tot een breed gedragen en gewenst eindresultaat. Het lijkt ons duidelijk dat niemand de rol en expertise van bijvoorbeeld een architect of stedenbouwkundige zomaar kan (of wil) vervangen; zij zijn een expert in het ruimtelijk vertalen van wensen en overige input. Die rol moeten we ze, als bewoners en projectmanagers (of anderszins betrokkenen), toevertrouwen. We hebben in het verleden meermaals aangegeven dat de term co-creatie niet inhoudt dat er zelf een ontwerp getekend kan worden, of dat bewoners zelf de teksten voor de bouwvelop schrijven. Bewoners leveren de input voor de bouwvelop en het ontwerp, vanuit de individuele gesprekken, gemeenschappelijke co-creatiesessies en de verschillende bijeenkomsten. Deze input wordt vertaald door de stedenbouwkundigen en architect, waarna bewoners mogen aangeven of ze tevreden zijn met het resultaat. Met betrekking tot de opmerking dat er terughoudend wordt omgegaan met het delen van informatie, is dit geen juiste weergave van de werkelijkheid. We hebben een beveiligde DenkMee-pagina waar alle informatie (zoals verslagen en presentaties) op gedeeld worden met de bewoners die naar Ondaatje mogen verhuizen.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	24. Er zijn over een langere periode vanuit meerdere bewoners en de bewonersvereniging op verschillende momenten flinke zorgen geuit over co-creatie, waaronder door ons in de enquête. Op dit alles is niet ingegaan of gereageerd. Daarnaast hebben niet alle bewoners de enquêtes ontvangen en ze zijn ook niet meer nagebeld zoals afgesproken. Na laatste bijeenkomst is er zelfs geen enquête geweest.	Bewoners hebben in november 2023 via een enquête vrijwel unaniem het ontwerp een 10 gegeven en aangegeven zeer tevreden te zijn met het vertalen van de woonwensen in het nieuwe gebouw. Het klopt dat er op deze enquête één negatieve reactie is gekomen. Dit alles is teruggekoppeld naar alle bewoners en meegenomen in het vervolg van het proces.
	25. Het ontwerp van Ondaatje wordt mede bepaald door dit SPvE en dus ook door de Rabobank. Toch zijn bewoners niet betrokken geweest bij het opstellen van het SPvE. De invulling van het SPvE had al veel eerder naar voren moeten komen in het proces van co-creatie.	Dit is, zoals eerder ook al gesteld, onjuist. De passages in het SPvE die betrekking hebben op Ondaatje, komen rechtstreeks voort uit het bestemmingsplan Beurskwartier en de concept bouwenvelop. De afhankelijkheid is dus andersom.
	26. Volgens het participatieplan zou de tekst in de bouwenvelop voor de invulling van het gebouw (waaronder woningen en gemeenschappelijke ruimten) en eisen voor de architect, samen met bewoners worden opgesteld als product van de werkgroepen voor de binnenkant en buitenkant van Ondaatje. De werkgroepen zouden eerst een snelcursus ontwerpen/architectuur krijgen. De werkgroepen hebben echter nooit plaatsgevonden. De snelcursus ook niet. Na vele verzoeken werd alleen hoofdstuk 3 van de bouwenvelop met ons gedeeld. Meer niet. Dat is echt onvoldoende.	Zie bovenstaande reacties over het co-creatie proces omtrent Ondaatje in relatie tot de ter inzagelegging van dit SPvE.
	27. In de raadsbrief over het SPvE (8 maart jl.) staat dat de bouwenvelop in co-creatie en intensieve samenwerking met bewoners tot stand komt. Daar is echter helemaal geen sprake van. De bouwenvelop zou volgens de afspraken in participatieplan Ondaatje samen met bewoners worden geschreven. Bewoners zijn niet betrokken geweest bij het opstellen ervan. De bouwenvelop	Zie reactie op punt 23.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	werd in februari slechts kort en gedeeltelijk (alleen hoofdstuk 3) gepresenteerd terwijl deze al praktisch klaar was. Bewoners mogen de bouwenvelop niet inzien terwijl we daar wel om vragen. Wanneer de bouwenvelop klaar is mogen we een reactie geven, liet de gemeente weten. Dat is natuurlijk geen co-creatie.	
	28. Volgens het participatieplan zouden bewoners een snelcursus ontwerpen/architectuur krijgen om goed te kunnen inschatten welk architectenbureau geschikt is voor het ontwerpen van Ondaatje. Dat is niet gebeurd. De architect is door de gemeente gekozen zonder overleg met bewoners.	Zie bovenstaande reacties over het co-creatie proces omtrent Ondaatje in relatie tot de ter inzagelegging van dit SPvE.
	29. Ondaatje staat op de warmste plek van Utrecht. Bestemmingsplan Beurskwartier kent regels voor hittestress: 'gebouwen zodanig ontwerpen met groene daken, zonweringen en ventilatie dat het binnenklimaat gunstig is' (bestemmingsplan, sectie 3.4.1.2, Het plan, Klimaatadaptatie). In het SPvE worden allerlei specifieke maatregelen genoemd tegen de hitte (bijv. op pagina 65) maar zonwering ontbreekt steeds. Zonwering is echter van groot belang voor een gunstig klimaat in de woning, zeker gezien de onbeschutte ligging van Ondaatje op het zuidwesten. Wij maken ons daar zorgen over en willen in dit stadium graag meer duidelijkheid over zonwering. In de huidige woning kunnen wij zelf zorgen voor zonwering, maar in Ondaatje is dat niet zomaar mogelijk en toegestaan.	Later in het proces wordt op basis van een gebouwonderzoek duidelijk of en waar zonwering noodzakelijk is. Zonwering is daarnaast een verplichting binnen het bouwbesluit, waar alle woningen aan moeten voldoen. Kortom: we begrijpen de zorgen, maar er worden verschillende maatregelen getroffen om hitte stress tegen te gaan; omdat we dit met z'n allen willen en omdat het beleid dit verplicht. Daarbij hebben een wadi en groene openbare ruimte, zoals nu ook in het plan opgenomen, ook een grote invloed op hittestress.
	30. We willen vragen om in de nieuwbouw en aangrenzende openbare ruimte meer rekening te houden met hittestress met het oog op de verder toenemende hittestress in de toekomst: gebruik bij voorkeur een lichte steen op de plekken waar steen zal worden	Zie bovenstaande reactie op punt 29.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	gebruikt, zoals in de gevel en op straat.	
	31. Op pagina 20 staat dat iedere woning een eigen, geluidsluwe buitenruimte heeft waar bewoners zich kunnen ontspannen. Wat wordt daar precies mee bedoeld? De balkons in Ondaatje, aan straatzijde, lijken ons niet bepaald geluidsluw. Ook heeft niet iedere woning in Ondaatje een tuin, laat staan een geluidsluwe. We willen hier graag meer duidelijkheid over.	In het beleid is vastgelegd dat iedere nieuwe woning een geluidsluwe zijde moet hebben. De architect kijkt hier met de geluidsadviseur nauwkeurig naar. De normen in Utrecht liggen vanwege de regels en wensen omtrent gezonde verstedelijking gelukkig hoger dan in de rest van het land. Het klopt dat de sommige balkons aan de Croeselaan liggen, de architect zoekt hierin de beste oplossing om dit prettige balkons te laten zijn. Hier wordt later in de ontwerpfase meer aandacht aan besteed, na het vaststellen van de bouwvelop.
	32. De Promenade (en het Verlengde Forum) zijn enkel toegankelijk via grote trappen. We missen een lift in de nabijheid, voor mensen die de trappen niet kunnen beklimmen. Alleen benoemen dat er toegankelijkheid moet zijn is niet voldoende, want die is er straks theoretisch via roltrappen op grote afstand, bij het centraal station.	In het SPvE hebben we aangegeven dat de Promenade als publieke route toegankelijk moet zijn voor mensen die slecht ter been zijn of hulpmiddelen (bv. een rolstoel) gebruiken. Die eis geldt binnen het plangebied waar dit SPvE over gaat en mag de ontwikkelaar niet invullen met bestaande liften of roltrappen op andere locaties.
	33. De meeste bewoners hebben aangegeven geen horeca te willen in de plint van Ondaatje. Er is wel indicatief gesproken over een 'bakkertje'. Toch lezen we op pagina 29 dat rekening wordt gehouden met minimaal één grote publieksfunctie zoals horeca en een terras. Ook staat er maximaal 350 m2 aan publieke functie (pagina 4, 8, 12) terwijl er aan ons gecommuniceerd is dat het minder zou worden. Dat zien we dan ook graag zo verwerkt.	Het SPvE heeft de bestemmingsplan regels over de omvang en functie overgenomen. In de bouwvelop voor Ondaatje wordt dit verder gekaderd.
	34. Volgens het participatieplan wordt de invulling en omvang van commerciële en maatschappelijke ruimtes besproken binnen de werkgroep voor de binnenkant van Ondaatje. De werkgroep bestaat niet, dus dat is niet	De invulling van deze ruimte is in deze fase van het proces nog niet van belang of aan de orde. Toch hebben we het hier in het co-creatieproces al meermaals over gehad, zoals u ook duidelijk maakt in het voorgaande punt.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	gebeurd. Daarom zal het alsnog moeten gebeuren.	
	35. Wij, en ook anderen, willen geen publieksfunctie in Ondaatje. Die mogelijkheid zou ook bespreekbaar moeten zijn. Het wordt al druk genoeg rondom Ondaatje. Volgens het bestemmingsplan is een publieksfunctie in Ondaatje niet vereist.	Er zijn ook verschillende bewoners die wel enthousiast hebben gereageerd op de plannen voor het toevoegen van een functie in de plint. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk, daar is in deze fase dan ook alles mee gezegd.
	36. Ook hebben bewoners tijdens een eerdere bijeenkomst meegedacht over het Dichtersplein. Daar kwam uit dat men een groen plein met bomen wenst, en rust, zonder terrassen. Die inbreng zien we niet terug. Daarover willen we graag duidelijkheid.	De precieze invulling en omvang van de publiektoegankelijke ruimte zijn nog niet bekend. Binnen het bestemmingsplan Beurskwartier zijn op dit moment meerdere opties waaronder horeca maar ook kinderopvang en andere maatschappelijke functies mogelijk. Voor het SPvE zijn de kaders uit het bestemmingsplan overgenomen. De genoemde inbreng wordt als advies meegegeven in de vervolgfase, maar is voor dit SPvE nog niet relevant.
	37. Langs de wandelroute door het gebied en aan het Dichtersplein komt ruimte voor horeca, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies. In dit stadium is wel gespecificeerd waar en hoeveel woon- en kantoorruimte komt, maar niet welke commerciële en maatschappelijke functies zijn beoogd, waar deze mogen komen en om hoeveel oppervlakte het dan gaat. We willen hier graag meer duidelijkheid over. Het is van invloed op onze leefomgeving en woongenot. Ook is het van invloed op de keuze voor de invulling van de commerciële of maatschappelijke ruimte in Ondaatje. Die keuze moet op korte termijn worden gemaakt in de bouwvelop van Ondaatje.	Het uitwerken van de functies komt in de vervolgfases aan bod en uiteindelijk wordt in het omgevingsplan duidelijk gemaakt welke functies beoogd zijn en hoeveel m2 er maximaal wordt toegestaan. Dat is in het SPvE nog niet aan de orde.
	38. Waar kunnen bewoners van Ondaatje de auto neerzetten om te laden en lossen? Deze zorg is herhaaldelijk aangegeven, maar we zien hiervoor geen ruimte in de	In het later op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte komen de laad- en loszones te staan.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	plaatjes van het openbare gebied voor Ondaatje. Er zou in dit stadium al rekening mee moeten worden gehouden. Het is voor ons om gezondheidsredenen belangrijk dat laden en lossen vlakbij de woning mogelijk is, zoals dat nu ook het geval is.	
	39. Het beleid voor huisvuil in Ondaatje is niet duidelijk. Bestemmingsplan Beurskwartier kiest voor een experimentele aanpak met vermalers voor groente-, fruit- en etensresten in elke keuken. Geldt die aanpak ook voor Ondaatje? Zo niet, waar komen dan verzamelpunten voor het huisvuil? Inpandig, of daarbuiten? Zijn die makkelijk bereikbaar voor ons, zonder ver te moeten lopen? Daarover willen we graag meer duidelijkheid in dit stadium.	In het later op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte komen de afvalcontainers te staan.
	40. De overstekende gevel/balkons bij het lage deel van Ondaatje aan de straatzijde nodigen uit tot overlast en rondhangen. Gezien de huidige ervaringen in onze portieken, waarover vanuit de buurt zorgen zijn gedeeld met de gemeente, zou dat voorkomen moeten worden.	Het overgrote deel van de bewoners is heel erg tevreden over het voorlopige schetsontwerp en het feit dat het lage deel iets naar achteren geschoven is zodat er meer ruimte ontstaat tussen de Croeselaan en de woningen. Dit blijkt ook uit de resultaten van de enquête waarin 12 van de 13 huishoudens (waar we een reactie van hebben kregen) 5 van de 5 sterren hebben gegeven. Deze ruimte zal in samenspraak met de bewoners nader uitgewerkt worden in het inrichtingsplan openbare ruimte.
	41. Tijdens bewonersbijeenkomsten vragen bewoners om geen hangmogelijkheden te creëren door middel van bankjes en andere zitmogelijkheden (randen van plantenbakken e.d.). Toch zien we die in de schetsen en sfeerbeelden steeds terugkomen.	Ook hier geldt dat het overgrote deel van de bewoners erg tevreden was over de voorlopige schetsen en sfeerbeelden. Daarbij is de precieze invulling van de openbare ruimte in deze fase nog niet aan de orde.
	42. De trap naar de binnentuin tussen het hoge en het lage deel van Ondaatje nodigt uit tot rondhangen en allerlei vormen van overlast en vervuiling. Dit probleem zien we ook aan de	De locatie van deze trap is nog niet vastgelegd in dit SPvE, maar zal onderdeel uitmaken van nadere uitwerking in de Bouwvelop Ondaatje / Stedelijk Plan Matser. De binnentuinen zijn

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	Veilinghaven en de Groenmarktstraat.	semi-openbaar en worden ook gebruikt door andere bewoners en werkenden in het gebied, dus niet uitsluitend door Ondaatje.
	43. Er wordt steeds gesproken over een groene binnentuin, zonder dat duidelijk wordt wat dat betekent. De privétuinen van Ondaatje mogen maximaal 30 procent verhard oppervlak hebben volgens hoofdstuk 3 van de bouwvelop, maar in het SPvE staat niet hoeveel procent van de binnentuin groen moet worden. Dat is vreemd. Er wordt alleen een eis gesteld van 40 procent aan groene dakbedekking, waarvan de helft kruidendak, eventueel gecombineerd met zonnepanelen (p. 49).	We delen de mening dat groen van groot belang is; op het Matserterrein, voor Ondaatje, in het Beurskwartier en in het algemeen. Het SPvE bevat dan ook een uitgesproken ambitieniveau voor de groene binnentuin met verschillende voorbeelden van beplanting en doelsoorten. Daarbij is inderdaad ook opgenomen dat 40% van de daken groen moet zijn, ook het dek valt daaronder. Bij de uitwerking naar het Stedenbouwkundig Plan (SP) dient daar verder invulling aan gegeven te worden, dat komt in de SPvE fase te vroeg.
	44. Groen bleek bij andere projecten vaak een sluitpost te zijn waarop door de ontwikkelaar werd bezuinigd. Het college zou daarom in onze optiek nu al moeten vaststellen hoeveel oppervlakte minimaal groen moet worden, en welke vormen van groen daarbij minimaal vereist zijn. Denk aan: geen kleine plantjes, struikjes en boompjes maar significant groen van een bepaalde omvang.	Zie ook bovenstaand antwoord, Bij de uitwerking naar het Stedenbouwkundig Plan (SP) dient hier verder invulling aan gegeven te worden, dat komt in de SPvE fase te vroeg.
	45. Volgens het SPvE zijn er geen hoge afschermingen toegestaan tussen privétuinen en de openbare tuin. Afscheidingen van privézones zijn vormgegeven als onderdeel van de landschapsarchitectuur. In het deel van de bouwvelop wat is gedeeld (alleen hoofdstuk 3) staat dat afschermingen max. 0,8 meter hoog mogen zijn (par. 3.2). Dat betekent lage afscheidingen en beplanting en mensen kunnen zo de tuin betreden.	Zie beantwoording op reactie van respondent 8.
	46. De mate van privacy die bewoners met een tuin nu hebben gaat daarmee verloren. Wij,	Zie beantwoording op reactie van respondent 8.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	alsmede andere bewoners, hebben nu een afgesloten privétuin met veel privacy en geen inkijk achter de woningen. Er is altijd gesproken over een eigen binnentuin en/of privétuinen voor Ondaatje. Maar aan Ondaatje grenst nu een openbaar toegankelijk plein van de Rabobank, een betonnen plateau. De privétuinen van Ondaatje moeten hierdoor een open karakter houden en de grens moet worden afgestemd met de Rabobank. Aan bewoners is niet gevraagd of ze een openbaar toegankelijke binnentuin willen die ook voor iedereen die niet in Ondaatje woont toegankelijk is, en of ze de privacy en veiligheid van de huidige privétuin op willen geven. Wij hebben niks te kiezen dus. De bouwvelop vereist zelfs dat de privétuin maximaal 30% verhard oppervlak mag hebben.	Verder is er inderdaad meermaals gesproken over een eigen binnentuin voor Ondaatje, maar hierbij is ook altijd aangegeven dat dit afhankelijk was van de individuele en collectieve wensen met betrekking tot de tuin. Uit de gesprekken is naar voren gekomen dat de meeste mensen meer waarde hechten aan het behoud van een eigen tuin, dan aan de keuze voor een gemeenschappelijke tuin. Dit is dan ook een uitkomst van de co-creatie. De kavel biedt geen ruimte voor én een gemeenschappelijke tuin én individuele tuinen. Het feit dat Rabobank een gemeenschappelijke tuin wil realiseren op hun eigen terrein, waar de bewoners van Ondaatje ook gebruik van mogen maken, is wat ons betreft een enorme kans. We betreuren het dat dit niet als iets positiefs wordt gezien
	47. Het heeft consequenties voor onze privacy en veiligheid: ongewenste bezoekers kunnen makkelijk in de privétuin komen door over de lage afscheiding te stappen. De achterdeur in de zomer open hebben staan is er dan ook niet meer bij, om maar wat te noemen. Dat gaat ten koste van het woongenot. Ook zal boven het lage tuinhekje sowieso geen groen zijn, en kijkt iedereen dus vol de tuin in.	Als gezegd blijft het uitgangspunt dat het groen voor voldoende privacy zorgt. Zie ook het antwoord op reactie 46.
	48. Er wordt steeds gesproken over een gedeelde binnentuin, maar dat is het niet. Het is een openbaar toegankelijk plein van de Rabobank, en voor iedereen toegankelijk. Daarmee dus ook voor bewoners van Ondaatje. Dat is echt iets anders.	De openbare binnentuin is bedoeld voor werknemers en bewoners van de ontwikkelingen op het Matserterrein en Ondaatje.
	49. Door de verregaande integratie van Ondaatje met Rabobank, die zonder de afgesproken co-creatie tot stand is gekomen, hebben we als bewoners van Ondaatje ineens te maken met aansluitend	Zie de reactie op punt 3 en punt 21 met betrekking tot de zogenoemde verregaande integratie van beide ontwikkelingen. Verder is het inherent aan binnenstedelijke

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	en openbaar toegankelijk gebied met alle bijbehorende kwesties, zoals toegangen, afsluitbaarheid, veiligheid en overlast.	ontwikkelingen dat er aansluiting moet worden gezocht op openbaar toegankelijk gebied en er rekening moet worden gehouden met veiligheid en overlast.
	50. Op pagina 33 staat dat de binnentuin afsluitbaar moet zijn. Maar dat betekent niet perse dat de binnentuin in de avond en nacht wordt afgesloten, terwijl bewoners daar wel om vragen. Hier zouden in dit stadium afspraken over gemaakt moeten worden.	Dergelijke afspraken komen in dit stadium te vroeg.
	51. De locatie van toegangen naar de binnentuin wordt in goed overleg bepaald, staat op pagina 45. Onduidelijk is in overleg met wie dat precies wordt bepaald, en in welk stadium. Daarbij staat in het SPvE dat bewoners van Ondaatje in het vervolg alleen nog maar zullen worden geraadpleegd middels klankbordgroepen waarin ook de directe omgeving een stem krijgt, en dat er dus feitelijk geen co-creatie zal zijn voor de huidige bewoners.	De locaties voor de toegangen naar de binnentuinen worden afgestemd tussen de beide projectteams (Ondaatje en Rabobank) en voor Ondaatje betekent dit als vanzelfsprekend dus ook in co-creatie met de bewoners.
	52. In het ontwerp staat nu een trap naar de binnentuin, tussen het hoge en het lage deel van Ondaatje. Deze is niet nodig want er zijn genoeg andere toegangen. Het is vanwege de privétuinen van Ondaatje beter om deze stroom van voetgangers hier niet te hebben.	Het ontwerp van Ondaatje maakt geen onderdeel uit van het SPvE. Waar er precies trappen komen wordt later bepaald waarbij u op dat moment kunt reageren op het ontwerp. Zie ook reactie op uw vraag 42. Overigens moet gezegd worden dat het overgrote deel van de bewoners zeer lovend was over het ontwerp met de trap, waardoor er wel breed draagvlak voor een trap lijkt.
	53. Om praktische- en gezondheidsredenen vragen we om toegang tot de binnentuin vanuit de hal, entree en lift van Ondaatje. Integratie tussen Ondaatje en de openbare binnentuin van Rabobank valt binnen het kader van dit SPvE.	Dit is geen onderdeel van het SPvE en kan op een later moment worden ingebracht.
	54. Om praktische- en gezondheidsredenen vragen we	Dit is onderdeel van het ontwerp voor Ondaatje, niet van dit SPvE.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	om een inpassende verbinding tussen de lift en schuurtjes van Ondaatje voor te schrijven. Daarover willen we graag duidelijkheid.	Vooralsnog zijn de bergingen van Ondaatje op maaiveldniveau.
	55. Het kleurenpalet van Ondaatje zou in co-creatie door bewoners worden gekozen. We lezen dat het kleurenpalet van Ondaatje later wordt samengesteld en dat wordt afgestemd op de bebouwing in de buurt. Ons is onduidelijk door wie dat kleurenpalet later wordt samengesteld, en in hoeverre bewoners van Ondaatje daar daadwerkelijk nog invloed op krijgen.	Er is tijdens verschillende co-creatie bijeenkomsten aangegeven dat details als het kleurenpalet, in deze fase van het project, eigenlijk te vroeg komen; dit maakt normaliter geen onderdeel uit een bouwenvelop of SPvE. Binnen het kleurenpalet van het Beurskwartier is door de architect een scala aan kleuren gepresenteerd, waarmee we samen met buurtbewoners aan de slag zijn gegaan in de werksessie van januari 2024. Inbreng van de bewoners is vervolgens meegenomen in de op 28 februari gepresenteerde bouwenvelop. Deze input is ook toegevoegd aan het SPvE; hetzelfde team werkt als gezegd aan beide stukken.
	56. Door de huidige en toekomstige bouwwerkzaamheden rondom onze huidige en toekomstige woning wordt het woon- en leefklimaat voor vele jaren ernstig aangetast. In de reactienota van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier staat dat binnen het Beurskwartier heien niet is toegestaan, maar dat er gebruik moet worden gemaakt van geschroefde systemen. Ondaatje valt onder bestemmingsplan Beurskwartier. Deze eis zou ook moeten gelden voor Ondaatje en het Matserterrein. We willen hierover graag duidelijkheid. Het is een gedeelde zorg van bewoners, zoals op pagina 71 is aangegeven. De uitkomsten van latere (bodem)onderzoeken staan duidelijkheid hierover niet in de weg lijkt ons.	We begrijpen deze vraag en zorgen. In dit geval geldt dat het te vroeg is om hier iets over te zeggen, aangezien iets dergelijks geen onderwerp is in een SPvE. De funderingstechnieken worden bepaald aan de hand van o.a. bodemonderzoeken en deze worden pas in een later stadium gedaan. Ook voor Ondaatje zullen de onderzoeken nog moeten plaatsvinden. Uitgangspunt is en blijft om overlast zoveel mogelijk te beperken en rekening te houden met de omgeving. De aanpak moet worden vastgelegd in een zogenaamd BLVC-plan, dat onderdeel van de omgevingsvergunning wordt. Desalniettemin geeft het bouwen van woningen wel overlast die niet 100% voorkomen kan worden.
	57. Wij wonen nu in de 30km/ur-zone van de Croeselaan, maar Ondaatje ligt niet in de 30km/ur-zone van de Croeselaan. We zouden graag zien dat de Jan van	Dit is geen onderdeel van dit SPvE, dat exclusief betrekking heeft op de ontwikkeling van het Matserterrein.

Respondent 12	Reactie	Beantwoording
	Foreeststraat en de Croeselaan ter hoogte van Ondaatje ook een 30km/uur-zone wordt. Dat is kennelijk wel de ambitie volgens het mobiliteitsplan, maar hierover zouden we graag meer duidelijkheid krijgen in het SPvE.	
	58. Er is gesproken over nutsvoorzieningen voor Eneco, zoals een transformatorhuis, in of op Ondaatje. Hier zijn zorgen over geuit door bewoners, maar nog steeds is onduidelijk of er dergelijke installaties komen in Ondaatje en op welke manier. We willen hier duidelijkheid over.	Zodra hier meer duidelijk over is zullen wij hier de bewoners van Ondaatje over informeren.
	59. We willen vragen om ten aanzien van nutsvoorzieningen op het Matserterrein rekening te houden met geluidshinder voor bewoners.	Deze opmerking wordt meegenomen in het vervolg van de ontwikkelingen van het Matserterrein.

Bijlage 1

Bijlagen meegezonden door respondent 4

Input:

Hoogte nieuwbouw = max. 30 meter

Geschatte ligkhoogte vanaf balkon
= 5 meter $\pm$

$\hookrightarrow$ verschil = 25 meter

Lengte schuine zijde
 $= \sqrt{25^2 + 27^2} = 36,8$ meter

Hoek = $\sin^{-1} 25 / 36,8 = 42,8$ graden

