

Reactienota SPvE De Mix



Op 1 december 2020 heeft het College het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) De Mix vrijgegeven voor inspraak. Door middel van een wijkbericht en via de website zijn alle omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen. Na vrijgave van het SPvE was het mogelijk te reageren op het SPvE van 11 december tot en met 29 januari 2021. In verband met de Coronapandemie heeft er geen fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, maar stond er een filmpje op de website.

Voor de bewoners die deelnemen aan bijeenkomsten, de zogenaamde mixsessies, voor de herinrichting van de openbare ruimte in project De Mix, heeft er voorafgaand aan de vrijgave van het SPvE een (digitale) toelichting plaatsgevonden.

In deze reactienota reageert de gemeente op de opmerkingen, suggesties en wensen op basis van beschikbaar gestelde informatie. Er zijn 8 reacties op het SPvE binnengekomen. De reacties gaan over de nieuwe woningen en bedrijfsruimtes: type en hoogte huur, verkeer: parkeren en overlast en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor alle reacties geldt dat is bekeken of dit vraagt om nader onderzoek en om wijzigingen in het SPvE.

Er zijn geen wijzigingen in het SPvE gekomen naar aanleiding van de reacties.

In deze reactienota reageert de gemeente op de gemaakte opmerkingen, suggesties en wensen van omwonenden. De reacties zijn gerubriceerd naar thema. Vanwege privacy redenen worden geen namen van bewoners vermeld bij de reactie. De bewoners krijgen individueel bericht onder welk nummer zij het antwoord op hun reactie kunnen terugvinden. Als er in 1 reactie op meerdere onderwerpen/thema's is gereageerd, dan is het antwoord terug te vinden bij de verschillende onderwerpen/thema's in de reactienota (onder hetzelfde reactienummer).

Op <https://www.nieuwbouw-mix-utrecht.nl/> vindt u alle informatie over plan De Mix.

Inhoudsopgave

	blz
Huurprijzen en type woningen en bedrijfsruimtes	4
Verkeer en parkeren	6
Overig	8
Openbare ruimte	9

Reacties op het SPvE De Mix

Nr	Ingekomen reacties op SPvE De Mix	Beantwoording reacties
Huurprijzen en type woningen en bedrijfsruimtes		
1	Prijzen nieuwe huurwoningen: - Ik heb wat aanvullende wensen aangaande de bouwplannen. Met het oog op dat er in Utrecht nog steeds te veel te veel te dure particuliere huurwoningen zijn, zou ik het een goed idee vinden dat deze "middeldure" huurwoningen minimaal voor een deel worden vervangen voor sociale huurwoningen. Er zijn veel te weinig sociale huurwoningen in Utrecht, dus dit is hard nodig. Dat wordt nog maar eens benadrukt door de bouwprojecten die nu naast winkelcentrum Overvecht plaatsvinden, waarvan de huurprijs voor een woning ook veel te hoog is. - Wellicht is het ook goed om wat meer opheldering te geven over wat "middelduur" qua prijs precies inhoudt, want ervaring heeft mij inmiddels geleerd dat de huurprijzen in Utrecht gemiddeld al erg hoog liggen, waardoor de stad niet toegankelijk is voor starters of mensen met een laag inkomen. Daarom vind ik het ook niet voldoende dat de sociale huurwoningen die nu zullen worden gesloopt enkel op een andere plek in Utrecht opnieuw worden gebouwd.	Dit project De Mix is een project waarbij uitruil van woningen in de stad wordt gerealiseerd. In Overvecht worden 80 sociale huurwoningen vervangen door circa 180 middeldure huurwoningen. Voor de 80 huurwoningen die in Overvecht worden gesloopt, worden 135 nieuwe sociale huurwoningen op andere plekken in de stad toegevoegd. Door in Overvecht middenhuur toe te voegen wordt er bijgedragen aan de doelstelling van het college om het aandeel middenhuur/betaalbare koop in Overvecht en de stad te laten groeien. Met de bouw van woningen in en door dit project draagt het bij aan het verbeteren van de balans in de stad doordat meerdere plekken woningen worden gebouwd. Daarnaast wordt er ingezet op doorstroming vanuit de sociale huursector, waardoor er weer sociale huurwoningen vrijkomen, waaronder in Overvecht. De middenhuur woningen in het gebied moeten voldoen aan eisen uit het 'Actieplan Middenhuur'. In dit Actieplan zijn maximale huurprijzen en de jaarlijkse index hierop door de gemeente vastgesteld voor een periode van 20 jaar. De beoogde doelgroep voor de middenhuur zijn starters/doorstromers vanuit de sociale huurwoningen om daarmee tegenwicht te bieden aan de toenemende vergrijzing van de huishoudens in Overvecht. De middenhuur woningen in het gebied moeten voldoen aan eisen uit het 'Actieplan Middenhuur'. De beoogde doelgroep voor de middenhuur zijn starters/doorstromers vanuit de sociale huurwoningen om daarmee tegenwicht te bieden aan de toenemende vergrijzing van de huishoudens

		in Overvecht. Een van de pijlers van het actieplan is de verhouding tussen de vierkante meters en de huurprijs, en afspraken over de maximale jaarlijkse stijging. De huurprijzen van de nieuwe middeldure woningen zal ca 790 tot 950 euro per maand zijn (prijspeil 2020), de huurprijs is afhankelijk van de grootte van de woningen.
6	Type woningen Ik mis in de plannen aandacht voor koopwoningen. Ik denk dat het een goede zaak zou zijn als koop en huur met elkaar worden gemixt. Dat geeft kansen voor een wooncarrière voor de huidige bewoners en geeft meer sociale samenhang. Daarnaast zou het een goede zaak zijn dat er verschillende groepen mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen met elkaar worden gemixt. Een motivatiebrief waarom een bewoner in deze wijk zou willen wonen, kan een selectiemethode zijn.	Zie ook 1, Bij de verhuur van de woningen is het de eerste prioriteit om in te zetten op middenhuur om doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen. Er wordt ingezet op middenhuur omdat hier een relatief groot tekort aan is. De verhuurprocessen worden zodanig ingericht dat deze doelgroep vanuit de sociale huursector voorrang heeft. Op dit moment is er geen intentie om hier ook nog andere selectiecriteria aan te koppelen. Selecteren op motivatie bij reguliere huurwoningen daarnaast is ingewikkeld te objectiveren en kan ertoe leiden dat meer mondige bewoners voorrang krijgen boven anderen.
3	Bedrijfsruimtes Als laatste de ruimtes voor kleine bedrijven; dit klinkt heel leuk, maar volgens mij zat dat ook in de plannen van de nieuwbouw op de Taagdreef die al zijn gebouwd, en daar heb ik nog geen bedrijf kunnen ontdekken! Dus misschien moet dat dan meer gestimuleerd worden met lagere huren voor bedrijven en ook bijv andere doelgroepen aanspreken als en yogastudio, ateliers voor kunstenaars of werkplaatsen voor kinderen.	De gemeente en BPD hebben afspraken gemaakt over lage huren zodat de ruimtes juist voor startende ondernemers toegankelijk zijn. Doel is dus inderdaad de bedrijfsruimtes te verhuren aan startende ondernemers uit de wijk. Aan de Taagdreef is nog geen nieuwbouw gerealiseerd. De flats aan de Taagdreef, Ebrodreef en Van Brammendreef zijn hoogwaardig gerenoveerd. Mitros heeft bij de renovatie van de Taagdreef bedrijfsruimten getransformeerd naar woningen om een aantal extra sociale huurwoningen te realiseren op de begane grond.

Verkeer, parkeren		
1	Taagdreef Daarnaast zou ik ook deze mogelijkheid willen gebruiken om nog eens de aandacht te vestigen op de Taagdreef, de straat zelf. De straat is namelijk bron van veel geluidsoverlast. Veel auto's, brommers en motors rijden veel te hard door de straat. Ik kan me voorstellen dat dit voor de aanstaande bewoners van De Mix niet erg aantrekkelijk is, dus het lijkt me voor iedereen beter als er verkeersdrempels of iets anders wordt aangelegd op de Taagdreef zodat de snelheid van het verkeer wordt beperkt - mogelijk tot 30km/u. Zodat doorgaand verkeer via de splitsing Zamenhofdreef-Brailledreef zal gaan. Dat is voor iedereen prettiger.	Voor de Taagdreef loopt een apart project om deze straat af te waarderen naar een 30 km/u zone met bijbehorende inrichting. Te denken valt aan een smallere rijbaan en snelheidsremmende maatregelen. Op dit moment is nog niet te zeggen wanneer het wordt uitgevoerd.
4	Verkeer: Ziet er goed uit! Ik mis wel erg een verkeersoplossing voor de Ebrodreef zelf. Ik begreep van een buurvrouw dat deze straat ook meer dicht gegooid moest worden tegen het snelrijdend verkeer en gerace van jongeren. Die wens is erg groot!! De straat zonder drempels geeft nu overlast van hardrijdend verkeer en drukte.	Dank voor het compliment. De Ebrodreef wordt meegenomen in het aparte project van de Taagdreef. De mogelijke herinrichting daarvan is geen onderdeel van dit project. Deze wordt afgewaardeerd naar een 30 km/u zone met bijbehorende snelheidsremmende maatregelen en een smaller wegprofiel.
2	Parkeren: Verder lijkt het me verstandig voldoende parkeerplekken te maken, bijv in de van Brammendreef, want tijdens de begin en eind tijden van de OBO en de Cleopshas school is het een chaos in de Teun de Jagerdreef, dus het zou fijn	We kunnen de openbare ruimte niet inrichten op twee keer een kwartier per dag dat de scholen beginnen of eindigen. Al die extra parkeerplaatsen stimuleren alleen maar meer dat kinderen met de auto naar school gebracht worden, wat niet gewenst is.

	zijn als mensen worden gestimuleerd om te parkeren in bijk de van Brammendreef. Helemaal als de plannen om e Rubicondreef af te sluiten doorgaan, voorzien we hele gevaarlijke situaties in de wijk.	De school en parkeerplaatsen aan de Van Brammendreef liggen buiten het gebied van De Mix,,een eventuele herinrichting van die straat is geen onderdeel van project De Mix.
6	Parkeren: • Daarnaast vraag ik aandacht voor voldoende parkeerruimte (parkeergarages). De overlast van geparkeerde auto's in de buurt is groot. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.	Voor het plan De Mix, voor zowel de sloop van woningen als voor de nieuwbouw van woningen, worden de parkeernormen aangehouden vanuit het geldende parkeerbeleid van de gemeente: Nota Stallen en Parkeren (2013) en het daarbij behorende addendum uit 2019. In het gebied zakt het gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning als gevolg van het plan nauwelijks. Ervaring leert dat het autobezit in de stad afneemt. Zeker voor nieuwe woningen zijn er minder parkeerplaatsen noodzakelijk. In het gebied. Voor het plan De Mix, voor zowel de sloop van woningen als voor de nieuwbouw van woningen, worden de parkeernormen aangehouden vanuit het geldende parkeerbeleid van de gemeente: Nota Stallen en Parkeren (2013) en het daarbij behorende addendum uit 2019. Dat betekent dat er in dit gebied ca.46 parkeerplaatsen bij komen als gevolg van de herontwikkeling. Daarmee blijft het gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning in deze buurt nagenoeg gelijk. Ervaring leert dat het autobezit in de stad afneemt. Zeker voor de veelal kleinere nieuwe woningen zijn er minder parkeerplaatsen noodzakelijk. In het gebied. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekeken naar de positionering van de parkeerplaatsen en wordt zoveel als mogelijk geanticipeerd op het tegengaan van de overlast van bijv. foutparkeren en ook de sociale veiligheid.
7	Parkeren: Het ziet er mooi uit, het SPvE, en fijn dat het plein nu definitief wordt gespaard!	Dank voor het compliment.

	Een opmerking nog over de parkeernorm. Ik zie dat er een korting wordt berekend, maar dat leidt ertoe dat er voor 100 nieuwe woningen slechts 50 parkeerplaatsen worden gebouwd. Dat is dus een effectieve parkeernorm van 0,5. Dat kan nooit genoeg zijn. Ik ben bang dat dat leidt tot parkeren op de stoep. Misschien wilt u dit meenemen. Hartelijke groet, en succes met de plannen.	Ervaring leert dat het autobezit in de stad afneemt. Zeker voor nieuwe woningen zijn er minder parkeerplaatsen noodzakelijk. Daarnaast zakt het gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning in het plan nauwelijks van 0,69 naar 0,65.
8	Parkeren: Waar moeten al de nieuwe inwoners hun auto parkeren?! Kom er een ondergrondse parkeergarage. 180 woningen is in het ongunstige geval 170 auto's. Gaan jullie voorstellen dat je maar 1 auto per huishouden mag hebben?! Is er over een parkeeroplossing nagedacht?!	In het plan worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de parkeernormen van de gemeente. De gemeente kan de nieuwe bewoners niet verplichten om maar 1 auto te bezitten. Ervaring leert dat het autobezit afneemt in de stad en zeker in de buurt van een treinstation. Voor nieuwe woningen zijn er daarom minder parkeerplaatsen noodzakelijk.
Overig		
5	Geluid: Op het huidige plein galmt het ook erg door de hoge flats rond om. Wellicht goed om te kijken naar mogelijkheden om dit te verminderen in de nieuwbouw?	Dit is een goed aandachtspunt. We nemen dit mee in de vervolgfase. Het vergroenen van het plein kan hierbij helpen, daarnaast zullen we bij de uitwerking van het groen zoeken naar materialen die hier een positieve invloed op kunnen hebben.
7	Vormgeving nieuwbouw: Verder vind ik de voorgevels van de gebouwen aan de Taagdreef erg stenig. Kan daar niet een plantsoenstrookje komen, of gevelbeplanting?	Van oorsprong was hier sprake van openbare doorgangen. Vanuit sociale veiligheidsoogpunt zijn deze dicht gezet en zijn er woningen voor in de plaats gekomen. De nieuwe situatie vraagt om een aanpassing van de openbare ruimte. Het doel is dat niet alleen hier maar dat alle flats worden omgeven door een groene rand. Dit wordt gedaan bij de herinrichting van het gebied.

8	Bezonning: De flat wordt 6 hoog. De flats zijn nu 5 hoog. Ik woon op de hoek van de Camera Obscuradreef en kijk tegen de nieuwe flatten aan. Heb ik überhaupt nog wel zon?! Hoe dicht worden de flatten op mijn flat gebouwd. Kijken de nieuwe bewoners recht in mijn flat of komt het aanzicht op de Taagdreef?!	Er is een bezonningsstudie gedaan. Hieruit blijkt dat de ophoging van de nieuwbouw met een extra laag geen gevolgen heeft voor de bestaande bebouwing. De afstand tot de bestaande flat aan de Camera Obscuradreef is nu circa 10 meter en wordt in de nieuwbouw vergroot naar circa 15 meter. De nieuwbouw kijkt uit op het plein en naar de binnentuin, met een raam in de zijgevel voor de slaapkamer(s). Maar die kijken dus uit langs de zijkant van de bestaande flat.
Openbare ruimte		
3	Openbare ruimte: De plannen zien er mooi uit. Veel groen. En fijn dat er nu een betere mix komt van verschillende inkomens in de wijk. Het zou leuk zijn als er een mooie natuurspeeltuin op het plein komt, met zand en boomstammen ipv al die stoeptegels zoals bijv in de speeltuin naast het Powercollege.	Dank voor het compliment. Er wordt nu gewerkt aan een inrichtingsplan, waarbij de bewoners worden betrokken. Het is goed om deze wens daar in te brengen, u bent voor de bijeenkomsten (mixsessies) uitgenodigd.
8	Openbare ruimte/plein/parkeren: Het plein moet behouden worden in de huidige vorm. Ik ben daar persoonlijk nooit voor geweest. Vooral de mensen van de woongroep Overhoop vonden dit belangrijk. Zij huren helemaal niet en zij wonen maar met 8 gezinnen en willen alles bepalen in onze wijk. Ze zitten bv. ook met zijn drieën in de bewonerscommissie van 1 pand! Ze denken vooral aan zichzelf. Bij hun wordt niet gebouwd maar toch bemoeien zich er mee! Ik woon hier nu 2 jaar en ik zie maar weinig kinderen spelen op het	Het plein zal anders worden ingericht. Vanaf 2019 zijn bewoners betrokken en denken mee over de inrichting in zogenaamde mixsessies. We proberen zoveel mogelijk bewoners mee te laten denken, in verschillende leeftijdsgroepen, achtergrond en dergelijk om een gedragen plan voor de inrichting te maken. Met een brede vertegenwoordiging in de mixsessies zullen alle wensen vanuit de bewoners naar voren komen en besproken kunnen worden. Uw inbreng wordt gewaardeerd in de mixsessies.

	plein. De helft minder zou prima kunnen. Je kunt er dan extra parkeerplaatsen maken want we hebben nu tekort met alle gevolgen van dien. Auto's die in de bocht geparkeerd worden. Ik kan er soms niet uit met mijn fiets en hulpverleners, vuilophalers, pakketbezorgers enz.. kunnen niet uitladen.	In het plan worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de parkeernormen van de gemeente. Door een nieuwe, groene, inrichting van het plein en toevoeging van openbare ruimte wordt de indeling en vormgeving van zowel parkeerplaatsen en openbare ruimte als straten en stoepen anders dan in de huidige situatie. Verkeerd parkeren zal door de nieuwe inrichting zoveel mogelijk worden voorkomen. Een nieuwe inrichting geeft ook een ander gedrag van (auto) gebruikers van het gebied.
2	Doorgangen/binnentuinen In het informatie filmpje wordt aangegeven dat er twee doorgangen naar het Camera Obscuraplein worden gemaakt; één vanuit de Van Brammendreef, en één vanuit de Vader Rijndreef. Echter heeft Mitros een hek geplaatst tussen de gebouwen aan de Van Brammendreef en de Ebrodreef. Hierdoor is er nog maar één doorgang, i.e. vanuit de Vader Rijndreef. Dit maakt dat mensen onnodig ver om moeten lopen om van de gemeenschappelijke tuin en in de toekomst het plein gebruik te kunnen maken. Mitros geeft als reden dat ze het als sluiproute willen blokkeren. Jochies op scooters kun je echter ook op een andere manier aanpakken, daar moet je gewone burgers niet op deze manier voor dwarsbomen.	Het klopt dat één ingang is geblokkeerd door een hekwerk. Dit hekwerk is daar geplaatst vanuit overlast. Bij een nieuwe inrichting, in overleg met de bewoners, verandert dit en worden de ingangen weer open. In het SPvE wordt ingezet op de twee doorgangen voor een directe en logische verbinding met het groen langs het spoor. Als straks de woonbuurt volledig bewoond is, verwachten we dat overlast van scooters minder zal zijn.