

Reactienota Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kögllaan 26

Ontwikkelorganisatie
Ruimte

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Reacties op het concept	4
	Stedenbouw	4
	Verkeer en parkeren	9
	Bomen, groen en ecologie	10
	Wonen	13
	Maatschappelijke/commerciële ruimte	15
	Bouw	17
	Water	18
	Gezondheid	20

1 Inleiding

De concept Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor de Kögllaan 26 en de Manegelaan hebben van 26 januari tot en met 23 februari 2024 ter inzage gelegen. Bij de start van de terinzagelegging is aan 726 huishoudens een wijkbericht verstuurd waarin omwonenden en andere belanghebbenden over de terinzagelegging en de tijdens deze terinzagelegging op 6 februari 2024 gehouden inloopavond, zijn geïnformeerd. Op de inloopavond konden omwonenden en belanghebbenden informatie inwinnen en eventueel hun reactie voorbereiden. Van 12 belanghebbenden hebben we reacties ontvangen op het concept SPvE voor de Kögllaan 26. Er zijn geen reacties ontvangen op het concept SpvE voor de Manegelaan. Voor de Manegelaan is daarom geen reactienota opgesteld. In de reacties worden met name zorgen geuit over de hoogte en volume van de bebouwing, bezonning, eventuele toename van (geluids)overlast en het groen.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is het SpvE voor de Kögllaan 26 tekstueel en inhoudelijk aangepast op de volgende onderdelen:

- Aanpassing tekst met betrekking tot de uitvoering van Motie 2021/32 Buurthuisfunctie in Voordorp (pagina 21). In een ontvangen reactie is aangegeven dat uitvoering wordt gegeven aan slechts een 'deel' van de motie. Conform de beantwoording van Motie 32 zijn de gesprekken met de eigenaren van de Aartsbisschop Romerostraat 332-338 opgestart, met de vraag of de buurtfunctie op die plek gerealiseerd kan worden. De planvorming over de herontwikkeling van deze locatie als geheel, loopt nog. Het ontwerpproces neemt meer tijd in beslag dan eerder ingeschat, onder andere door het verenigen van de verschillende ambities. Dit laat onverlet dat in de tussentijd ook bij andere gebiedsontwikkelingen, zoals deze aan de Kögllaan 26, wordt onderzocht in hoeverre toevoeging van een maatschappelijke functie wenselijk en haalbaar is. De mogelijke buurtfunctie/huiskamer aan de locatie Kögllaan 26, zou onderdeel kunnen zijn van het tweede deel van de motie indien een buurtfunctie niet gerealiseerd kan worden op de Aartsbisschop Romerostraat 332-228 en betekent dus niet dat de verkenning van de mogelijkheden van een buurtfunctie aan de Aartsbisschop Romerostraat 332-228 niet verder worden onderzocht. Wij zullen de tekst op pagina 21 van het SPvE hierop aanpassen.
- De tekst dat de locatie ook geschikt is voor bewoning door ouderen wordt geschrapt (pagina 21), omdat dit niet strookt met ons gezondheidsbeleid om geen kwetsbare doelgroepen te huisvesten op korte afstand van een drukke verkeersweg.

Leeswijzer

Verschillende reacties waren vergelijkbaar en zijn per thema gebundeld.

In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staat de ingediende reacties. In de derde kolom staat de gemeentelijke beantwoording op de reacties.

2 Reacties op het concept

Stedenbouw

Reactie op concept SPvE	Antwoord
3, 4, 12 Het beoogde nieuwe gebouw is gepland met 6 verdiepingen, terwijl de meeste omliggende gebouwen in de wijk slechts 4 verdiepingen hoog zijn. Ons woonblok bevindt zich aan de zuidkant van dit nieuwe gebouw. Deze extra hoogte kan aanzienlijk afbreuk doen aan ons woonplezier en uitzicht, evenals aan het groen in het volkstuinencomplex en de leefomgeving voor natuur en dieren. Daarom verzoeken wij met klem om heroverweging van deze hoogte, met speciale aandacht voor het behoud van het karakter van de omgeving. Wij willen tevens benadrukken dat we voorstander zijn van het behouden van een harmonieuze verhouding tussen bebouwing en groen in de stad, en stellen daarom voor om niet boven de bestaande boomgrens te bouwen.	De woningen aan de Sartreweg liggen aan de noordoostzijde van de nieuwbouw. Met de nieuwbouw wordt aangesloten bij de hoogte van de gebouwen in de omgeving. Hierbij is gekeken naar de gebouwen aan het Kardinaal Alfrinkplein (rotonde), de woningen aan de Kardinaal de Jongweg en de woningen aan de Sartreweg. Hier staan meerdere gebouwen van 6 tot 8 bouwlagen. Bewust is gekozen voor een getraptheid in de wooncomplexen in samenhang met het bestaande twee-laagse gebouw van het Leger des Heils en het hoogste gebouw aan de rotonde, de entree van de stad. Daarom hebben de studentenwoningen 4 lagen en het Woonin-complex maximaal 6 lagen. Vanwege de schaduwwerking op het volkstuinenpark is als uitgangspunt opgenomen dat de bovenste laag van het Woonin gebouw terug wordt gelegd, zodat de schaduw van het gebouw binnen de schaduwcontouren van de bestaande bomen blijven.
3, 4, 12 De plannen geven onvoldoende duidelijkheid over de locatie, omvang en hoeveelheid buitenruimtes zoals balkons, tuinen en (dak)terrassen. Deze onzekerheid baart ons zorgen en veroorzaakt angst voor mogelijke geluidsoverlast. Wij verzoeken om meer helderheid hierover in de plannen op te nemen.	In planontwikkeling werk je van grof naar fijn. In dit stadium van het project hebben wij de uitgangspunten bepaald voor de bouwmassa. Hoe de architectuur van de bouwmassa eruit gaat zien volgt in de volgende fase. Wel hebben we al uitgangspunten voor beeldkwaliteit opgenomen. Aan de Sartreweg staan momenteel al gebouwen met buitenruimtes aan de zijde van het volkstuinenpark. In het volkstuinenpark zijn ook meerdere tuinen waar u overlast van kunt ondervinden. De buitenruimten van de nieuwbouw aan de Köglaan 26 liggen verder weg dan de buitenruimten van deze bestaande woningen en volkstuinen. Op het moment dat de ontwerpen van de nieuwe gebouwen gemaakt zijn kunnen de initiatiefnemers u hier nader over informeren.
3, 12 Er heerst onduidelijkheid over de bouwstijl, het aanzicht en de uitstraling van het pand. Met name de ingangen aan de kant van de Sartreweg roepen vragen op. Wij streven ernaar om het aanzicht zo rustig, natuurlijk en onopvallend mogelijk te houden. Graag ontvangen wij meer informatie over hoe dit eruit zal komen te zien en of het project passend is in de omgeving.	De woningen in het appartementengebouw aan de Sartreweg liggen aan de oostzijde van het volkstuinenpark. De nieuwbouw ligt ten zuiden van het volkstuinencomplex. Vanuit de woningen aan de Sartreweg heeft u vanwege de reeds aanwezige bomen bijna geen zicht op de nieuwbouw. U kijkt uit of over het volkstuinenpark of over het grasveld met bomen in de hoek Sartreweg - Kardinaal de Jongweg. In een later stadium kunnen wij u over de ontwerpen van de nieuwbouw informeren.

5	Ik las dat er een onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor de bezonning, en dat er geen tuinen 'volledig in de schaduw' komen te liggen. Kan ik het bezonningsonderzoek inzien om erachter te komen wat dit betekent voor mijn tuin? Het is fijn om te weten dat mijn tuin niet 'volledig in de schaduw' zal komen te liggen, maar momenteel heb ik op 2/3 van de totale oppervlakte de gehele dag volledige zon en hier is de tuin ook op ingericht. Ik ben dus erg benieuwd hoe dit in de toekomst zal zijn.	De bezonningsstudie is met het bestuur van de Pioniers gedeeld en tijdens de inloopavond van 20 maart 2023 gepresenteerd op de toen getoonde banners. We kunnen ervoor zorgen dat u de bezonningsstudie kunt inzien en zullen daartoe contact met u opnemen. De bovenste verdieping van het Woonin gebouw is teruggelegd, zodat de schaduw van het gebouw binnen de schaduwcontouren van de bestaande bomen blijven.
5	Ik las dat er mogelijk in de toekomst een verbinding komt tussen het woonproject en het tuinenpark. Wat wordt hiermee bedoeld en hoe verhoudt zich dat met de veiligheid van het tuinenpark, wat al langer kwetsbaar is gebleken voor inbraak en brandstichting?	Bedoeld wordt dat het in de toekomst mogelijk blijft om een toegang aan de zuidzijde toe te voegen. Dit is een wens en het beleid van de gemeente, om daarmee het groen in de stad meer publiekstoegankelijk te maken. Op het moment dat de gemeente het voornemen heeft om een besluit te nemen over de aanleg van deze toegang, dan zal de gemeente de tuinders en de omwonenden daarover tijdig informeren en betrekken.
8	Dringend verzoek beide bouwblokken gelijke hoogte (4 bouwlagen) geeft een veel rustiger uitstraling, rekening houdend met het uitzicht van de huizenbewoners en appartementbewoners aan de overkant.	Een woonblok van zes bouwlagen past goed op deze locatie vanwege de ruimtelijke samenhang met de bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg, die variëren in hoogte van zes tot en met acht bouwlagen en met de appartementsgebouwen langs de Sartreweg, die vijf bouwlagen hoog zijn. Aangezien de betreffende nieuwbouw zich op de hoek bevindt, is ervoor gekozen om deze met één extra bouwlaag te verhogen, waardoor de hoek subtiel wordt geaccentueerd. Deze zesde bouwlaag sluit tevens aan bij de geleidelijk toenemende bouwhoogte vanaf het bestaande twee-laagse gebouw van het Leger des Heils en het nieuwe bouwblok studentenwoningen van vier bouwlagen.
8	Zeer dringend verzoek als het gaat om de kleur van de gevelsteen van beide gebouwen een "terughoudende kleur" te gebruiken, eventueel zelfde kleur steen als gebouw Leger des Heils of de kleur steen van het appartementengebouw aan de overzijde (Prof. Fischerlaan) dan wordt het hopelijk een geheel. Past goed bij het groen.	De Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen de welstandscommissie) adviseert het college van burgemeester en wethouders bij aanvragen om een omgevingsvergunning over het uiterlijk en de zichtbare kwaliteit van het bouwwerk. Daarbij hoort ook het beoordelen van de kleuren van de te gebruiken materialen. Vooruitlopend daarop brengen wij de initiatiefnemers op de hoogte van uw reactie, zodat zij dit mee kunnen geven aan hun architect.
9	Ik stel voor iets realistischer te zijn bij het ontwerp van de bouwblokken. 1. Allereerst door een pragmatische en dus grotere afstand tussen sloot en bouwblokken in te plannen. Dat maakt het voor de bouwer gemakkelijker en mogelijk wordt het groen meer gespaard tijdens de bouw. 2. In de tweede plaats zou ik de natuurlijke watergangen gebruiken om wadi's te creëren met gebruik van zowel de dwarssloot als de zuidelijke sloot langs de Kögllaan. Er kunnen dan hele bijzondere wadi's met bijzondere vegetatie gecreëerd kunnen worden, ook langs de Kögllaan – die dan wat minder saai wordt. 3. Dit impliceert dat de twee poten van het rechter bouwblok iets uit elkaar getrokken moeten worden, desnoods gesplitst. Door de geplande wadi te verplaatsen naar de plek van de dwarssloot is die ruimte er ook. Voordelen: bestaande watergangen worden gebruikt en dure kunstmatige en stroom	Voor de bouw is een grotere afstand tot de sloot niet nodig. Er worden maatregelen getroffen om de te handhaven bomen tijdens de bouw te beschermen. Vanwege de woningbouw is het noodzakelijk om het terrein op te hogen om te voldoen aan de droogleggingseisen van het hoogheemraadschap. Handhaving van de bestaande sloten leidt dan tot erg brede taluds en daarmee tot extra ruimtebeslag. Dit gaat niet samen met het gebouwde programma en het behouden van zoveel mogelijk bomen. Gezocht is naar de mogelijkheid om de woningbouw in te passen met behoud van zoveel mogelijk gezonde en beeldbepalende bomen. In de ruimte tussen de gebouwen komt een groene openbare ruimte met een wadi. Nieuwbouw met behoud van alle bomen is op deze locatie niet mogelijk. De bestaande bomen tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg handhaven we en op lege plekken voegen we een deel van de te compenseren bomen toe. Daardoor behoud het gebied vanaf de Kardinaal den Jongweg een groen aangezicht.

gebruikende ingrepen om de wadi's te maken kunnen achterwege blijven (aggregaten).

4. Bovendien kan een aantal bomen blijven staan als de bouwblokken van plaats veranderen.

5. Het zou best kunnen dat een aanpassing met behoud van meer bomen en het gebruik van de natuurlijke watergangen het hele plan goedkoper maakt. Een creatieve tekenaar kan ongetwijfeld de bouwblokken iets anders plaatsen met andere rooilijnen - misschien zelfs veel speelser of in een zigzag vorm.

Aan de noordzijde van het plangebied staan de meeste bomen op het terrein van het volkstuintenpark, dus ook tussen de nieuwbouw en het volkstuintenpark blijft daarom de bestaande groene rand behouden.

De suggestie voor het handhaven van de watergangen is dus niet uitvoerbaar. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt bepaald waar en hoe het gedempte water gecompenseerd gaat worden.

Speelsere bouwvormen sluiten niet goed aan op de omgeving en leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en is daardoor kostenverhogend. Dit zou kunnen resulteren in dat er meer volume moet worden gerealiseerd en dus hoger gebouwd moet gaan worden of meer groen opgeofferd moet worden om hetzelfde bouwprogramma te kunnen realiseren.

Bedoeld wordt dat het volkstuintenpark ook een toegang aan de zuidzijde krijgt. Dit is een wens van de gemeente, om daarmee het groen in de stad meer publiekstoegankelijk te maken.

- 9 *Recreatieve route* door volkstuintenpark De Pioniers. Op p. 24 staat "daarnaast dient het plan rekening te houden met een *mogelijke* recreatieve route door het gebied naar het volkstuintenpark De Pioniers". Op p. 18 staat dat het mooi zou zijn als "er in de toekomst een *verbinding* wordt gelegd naar het Tuinenpark De Pioniers". Die *verbinding* is er al. Bovendien is er al jaren een recreatieve route door het volkstuintencomplex, die veelvuldig gebruikt wordt door de buurt. De twee ingangen van De Pioniers liggen vlakbij de Kögllaan. Ik hoop *niet* dat u bedoelt dat er een nieuwe toegang tot het volkstuintencomplex moet worden gemaakt. Er zijn nu twee ingangen (oostzijde en westzijde) die echt vlak bij de geplande bouwblokken liggen.³ Het maken van nog meer toegangen tot De Pioniers is onuitvoerbaar, te kostbaar (veel hekwerk en brug) en absoluut niet in het belang van de groene oevers van de sloot en ook helemaal niet in het belang van de dieren die in en langs de sloot leven. Het is van belang dat de vier meter (of meer) brede groenstrook langs de noordelijke sloot ook werkelijk "niet openbaar toegankelijk" is (p.24), liefst afgesloten met een hek. De Pioniers sluiten de hekken elke avond om 18.00 uur. Iedereen uit de buurt is tot die tijd van harte welkom om te wandelen in het volkstuintencomplex. Het zou fijn zijn als jullie de tekst van het Plan aanpassen en melden dat het mogelijk is om te wandelen in het volkstuintencomplex en dat de twee ingangen van het complex zeer dicht bij de Kögllaan liggen.

- 11 De geplande bebouwing vinden wij erg massaal voor deze relatief kleine bouwkaai van 3629 m². Bouwblokken van 4 en zelfs 6 meter hoog, herbergend maar liefst 132 studentenkamers, 61 appartementen en een commercieel-maatschappelijke ruimte van 144 m², waarvan de invulling nog onbekend is. De bouwblokken lopen door tot 4 meter langs de smalle sloot van ons tuinenpark. De buitenruimtes van de bouwblokken zijn gericht naar ons tuinenpark. Aan de overzijde van de smalle sloot liggen de tuinen van ons tuinenpark.

De hoogte van de woningen sluiten aan bij de woningen in de omgeving. Daarbij wordt gekeken naar de woningen om het Kardinaal Alfrinkplein (rotonde), de woningen aan de Kardinaal de Jongweg en de woningen aan de Sartreweg. Hier staan meerdere gebouwen van 6 tot 8 bouwlagen. Bewust hebben we gekozen voor een getraptheid in de wooncomplexen in samenhang met het bestaande 2-laagse gebouw van Leger des Heils en het hoogste gebouw aan de rotonde, de entree van de stad. Daarom hebben de studentenwoningen maximaal 4 lagen en het Woonin-complex 6 lagen. Vanwege de schaduwwerking op het volkstuintenpark is als uitgangspunt opgenomen dat de bovenste laag van het Wooningebouw terug

		wordt gelegd, zodat de schaduw van het gebouw binnen de schaduwcontouren van de bestaande bomen blijven. De stad heeft een grote opgave om veel woningen te bouwen. Hiermee is het evident dat de stad gaat veranderen. 10 jaar geleden met de realisatie van de Veemarkt zijn aangrenzend met het Volkstuinenpark ook appartementengebouwen aan de Sartreweg gerealiseerd met buitenruimtes kijkend op het Volkstuinenpark. Het dichtzetten van de achterzijde ten behoeve van meer privacy in de tuinen van het volkstuinenpark heeft veel negatieve impact op de woonkwaliteit van de nieuw te realiseren woningen. Er zou dan een situatie ontstaan waarin de nieuwe woningen niet of nauwelijks woonkwaliteit hebben.
11	De bebouwing loopt tot 4 meter door langs de sloot. De buitenruimtes van de bewoners zijn gericht naar ons tuinenpark. Volgens de plannen is deze strook van 4 meter langs de sloot niet openbaar toegankelijk. Geldt dat ook voor de bewoners? Of alleen voor derden? Wij zien graag dat een bredere strook langs de sloot vrij van bebouwing wordt gehouden die bovendien voor bewoners en derden niet toegankelijk is zodat de privacy van onze leden met een tuin langs de sloot zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Bovendien zou een andere situering van de buitenruimtes van de bewoners de privacy kunnen verhogen. Over de invloed van eventuele balkons op de privacy valt nog niet zoveel te zeggen aangezien deze informatie ontbreekt. Zie ook hieronder onze opmerkingen over een geluidsscherm. Wij horen graag van u hoe u de privacy van onze leden denkt te kunnen waarborgen.	De strook van 4 meter zal over de gehele lengte van het project ingericht worden als een natuurlijke oever en zal in principe niet toegankelijk zijn voor de bewoners van beide complexen. Alleen voor onderhoud aan de gebouwen dan wel voor onderhoud aan de natuurvriendelijke oever zal een smal pad langs de gebouwen incidenteel toegankelijk zijn.
11	Wij zijn geen voorstander van het creëren van een nieuwe toegang tot ons tuinenpark vanaf de locatie Kögllaan 26. Wij hebben de afgelopen decennia sterk in gezet op het recreatief medegebruik van ons park. Wandelaars zijn van harte welkom. Zij hebben toegang tot ons tuinenpark via de hoofdingang aan de Kögllaan 30 alsmede via de achteringang aan de Sartreweg. Een ingang tot ons tuinenpark via de Kögllaan 26 levert het gevaar op dat de (student)bewoners ons park als hun achtertuin gaan zien en zodanig gaan gebruiken met alle gevolgen van dien. Zie onze opmerkingen onder het kopje 'geluidshinder'. Helaas hebben wij op het tuinenpark regelmatig te maken met vandalisme en inbraken in de tuinhuisjes en het verenigingsgebouw. Door een extra ingang neemt de onoverzichtelijkheid en daardoor de onveiligheid toe.	Bedoeld wordt dat het volkstuinenpark ook een toegang aan de zuidzijde krijgt. Dit is een wens van de gemeente, om daarmee het groen in de stad meer toegankelijk te maken voor de omwonenden. Op het moment dat de gemeente het voornemen heeft om een besluit te nemen over de aanleg van deze toegang, dan zal de gemeente de tuinders en de omwonenden daarover tijdig informeren en betrekken.
11	Zoals eerder opgemerkt maken wij ons zorgen over de hoogtes van de bouwblokken. Bouwhoogtes van 4 en 6 meter hebben ongetwijfeld invloed op de bezonning van de tuinen op ons tuinenpark. Op een tuin die weinig zon krijgt, is het lastig tuinieren! Wij hebben al eerder overleg gehad met Explorius over de bezonning van de achtergelegen tuinen. Het plan is daarop enigszins aangepast en er is een	De bebouwing is niet hoger dan de bestaande bomen aan de noordzijde van de nieuwbouw op het volkstuinenpark. Er zal dus geen extra schaduwwerking ontstaan na de realisatie van de nieuwbouw. Als extra maatregel is de bovenste laag van het hoogste gebouw terugliggend, dit gaat het effect van schaduwwerking nog meer beperken.

nieuwe zonnestudie gekomen. Omdat wij nog niet helemaal kunnen beoordelen wat de uiteindelijke invloed is van de nieuwbouw op de bezonning van de achtergelegen Pioniers tuinen, willen wij graag nog een mondeling overleg/toelichting hierover, alvorens wij ons definitieve standpunt kunnen bepalen. Wij willen graag weten wat de verschillen in bezonning zijn tussen de huidige situatie en na realisering van de bouw. Voorts ligt het voor de hand dat door de hoge bebouwing ook op bewolkte dagen de hoeveelheid licht afneemt. Ook hierover ontvangen wij graag meetresultaten.

- 12 Het scoutingterrein aan de zuid-westkant van mijn woning, waarop ik uitkijk, wordt omzoomd door bomen en struiken. De huidige bebouwing is beperkt en laag. Er is veel ruimte voor de natuur. Met de huidige plannen zouden veel bomen, en het leven erin, op deze locatie verdwijnen en komen er grote gebouwen voor in de plaats. Bij navraag via dit mailadres heb ik geen antwoord gekregen op mijn vraag naar de afmetingen van het grondoppervlak van de geplande gebouwen. Op de gepresenteerde tekeningen lijken deze het overgrote deel van het terrein te beslaan waardoor ik, bij uitvoering van de plannen, niet langer zou uitkijken op een groen terrein maar op een lange wand bebouwing. Dit zal aanzienlijk afbreuk doen aan mijn woonplezier. Ik verzoek om heroverweging van de plannen om meer ruimte te behouden voor groen.

De initiatiefnemers zijn bereid om de bezonningsstudies nog een keer toe te lichten aan de leden van De Pioniers. Bezonningsonderzoek is al een keer gedeeld. Deze hebben we ook tijdens de inloopavond van 20 maart 2023 laten zien op de banners.

In de eerder van u ontvangen mail hebben wij aangegeven dat we de woningplattegronden nog niet konden geven, want zover zijn we nog niet in het project. Met het SPvE bepalen we de maat en omvang van de gebouwen en het programma dat gebouwd gaat worden, maar de uitwerking van de woningplattegronden volgt daarna. In het SPvE staan al wel de bouwvlakken en de hoogte van de nieuwbouw aangegeven.

De woningen in het appartementengebouw aan de Sartreweg liggen aan de oostzijde van het volkstuinenpark. De nieuwbouw bevindt zich ten zuiden van het volkstuinencomplex. De nieuwbouw is niet hoger dan de bestaande bomen op het volkstuinenpark die grenzen aan het huidige scoutingterrein. Vanuit uw woning zal enkel in de winter, kijkend tussen de kale takken van de bomen, het gebouw beperkt zichtbaar zijn. 's Zomers zijn de nieuwe gebouwen nog minder zichtbaar vanwege het bladerdek van de bomen.

Verkeer en parkeren

Reactie op concept SPvE	Antwoord
3, 4, 12 De voorgestelde locatie voor de ingang van de fietsenstalling bevindt zich aan de kant van onze woning. Wij hebben echter de voorkeur om deze aan de andere zijde of in het midden te plaatsen om mogelijke overlast en verstoring van onze privacy te minimaliseren.	Met een afstand van minstens 50 meter tussen de 2 gebouwen en de aanwezigheid van bomen tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Sartreweg gaat de overlast van de fietsenstalling, als die er al is, erg beperkt zijn.
3, 4, 12 Het aantal parkeerplaatsen dat wordt voorzien op het terrein lijkt ontoereikend in verhouding tot het aantal nieuwe bewoners (132 studenten en minimaal 61 huurders). Dit kan resulteren in een aanzienlijke parkeerdruk in de wijk, wat ongewenste gevolgen met zich meebrengt. Wij verzoeken om een heroverweging van het aantal beschikbare parkeerplaatsen, op eigen terrein.	De berekende aantallen parkeerplaatsen zijn conform het gemeentelijke parkeerbeleid. De parkeerdruk op de Sartreweg laat een (beperkte) toename van het aantal parkeerders toe.
3, 12 Wij hebben vanuit de gemeente geen recht op parkeervergunningen gekregen, en het is onduidelijk hoe dit voor de nieuwe bewoners zal worden geregeld. Indien zij wel in aanmerking komen voor parkeervergunningen, zal dit de parkeerdruk in de wijk aanzienlijk verhogen. Graag ontvangen wij helderheid omtrent de parkeervergunningen voor de nieuwe bewoners en verwachten wij gelijke rechten als bewoners van de Sartreweg.	Voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw geldt dat zij geen parkeervergunning zullen krijgen.
9 <i>Bezoekersparkeerplaatsen.</i> Is het mogelijk om een aantal bezoekersparkeerplaatsen ook onder te brengen onder de bouwblokken? Ik zag dat bewoners van het Veemarktterrein zich zorgen maakten over een veilige fietsroute voor scholieren vanwege de toename van de parkeerplaatsen langs de Kögllaan.	Ruimtelijk en financieel gezien is het niet mogelijk om meer parkeerplaatsen in de parkeergarage maken. Om van de Kögllaan een zo veilig mogelijke fietsroute te maken gaan wij deze inrichten als een fietsstraat. De auto zal te gast zijn, waardoor een voldoende verkeersveilige situatie wordt gerealiseerd. Een voorbeeld van haaks parkeren met een inrichting als fietsstraat is te zien op de nabijgelegen Karel Doormanlaan.

Bomen, groen en ecologie

Reactie op concept SPvE	Antwoord
1 Vlak bij de Kogllaan staat de Rümkeflat. De omgeving van deze flat is nogal versteend en het gemeentelijk plantsoen tussen flat en school is een grasveld. Zou het mogelijk zijn om een gedeelte van de verloren natuurwaarde van het bouwen op de Kogllaan te compenseren met een vergroeningsplan rond de Rümkeflat. Als groencommissie van de flat hebben we al wat eerste stappen gezet, maar in combinatie met het vervangen van de riolering volgend jaar is er misschien iets mooiers van deze tegeltreurnis te maken.	Sympathiek idee, maar wij willen dat het groen gecompenseerd wordt binnen het plangebied en als dat niet mogelijk is binnen het project (Manegelaan). Dat wil niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn voor vergroening. Meer informatie hierover het vergroenen van de openbare ruimte treft u aan op onze website: Buurt-, stoep- en straattuin gemeente Utrecht. Daar staat ook beschreven hoe een aanvraag kan worden gedaan voor vergroening bij het Initiatievenfonds, dus met subsidie van de gemeente.
8 Het laatste punt en heel belangrijk(!): Het groen: welke bomen gaan 'tijdelijk' weg en hoe gaat het plan uiteindelijk ingevuld worden. Met wat voor bomen? Dit werd te onduidelijk en vaag uitgelegd. Krijgen beide woonblokken sedumdaken? Mijn uitzicht uit mijn appartement is nu op heel veel bomen en zomers één groene bomenzee, ik kan er niet aan wennen dat dit zal verdwijnen.	Er gaan geen bomen tijdelijk weg. Een deel wordt gekapt. Daarvoor vindt compensatie plaats. De daken van de schuren van de studentenwoningen worden voorzien van sedum. De inrichting van de hoge daken is nog niet uitgewerkt. De exacte invulling van het gemeenschappelijke binnenterrein is voor het Woonin blok nog niet duidelijk. De hoge daken zullen hoofdzakelijk worden voorzien van zonnepanelen. Een verdere uitwerking hiervan volgt nog.
9 Met dit plan voor bomenkap wordt <i>niet voldaan</i> aan de gemeentelijke eis om 'zoveel mogelijk bomen te behouden' (p.24). Ik zou graag willen weten welk type bomen waar weggaan (eik, beuk, es, etc.) oftewel een specificatie van de boomnummers.	Er is een kapvergunningaanvraag opgesteld, waarin een bomeninventarisatie en een onderbouwing voor de te kappen bomen en de compensatie voor de kap is opgenomen. Dit onderzoek is in maart 2024 ter beschikking gesteld aan De Pioniers.
9 U schrijft dat de bomen <i>gecompenseerd</i> zullen worden. Het compenseren van bomen in onze stad betekent i.h.a. dat er een sprietje voor in de plaats komt. Zo'n spriet moet eerst 30 jaar of meer groeien voordat die ongeveer dezelfde hoeveelheid CO2 kan wegwerken als de bomen die er nu staan. Dit betekent dat deze sprietten voorlopig niet het 'werk' kunnen verrichten dat de huidige bomen doen. Dit is geen compensatie, maar slechts compensatie op termijn (zo'n 30 jaar). Het compenseren van de bestaande CO2 absorberende bomen kan hier dus alleen met gelijkwaardige bomen of het verplaatsen van de bestaande bomen.	Het klopt dat een nieuw aan te planten boom niet dezelfde hoeveelheid CO2 kan wegwerken als een nieuwe boom, maar met de vorig jaar vastgestelde beleidsregel "Herplant naar waarde" willen we wel voorkomen dat 1^e orde bomen door sprietjes worden vervangen. Er worden nu regels gesteld aan de stamomtrek van de te planten bomen, die als compensatie dienen voor een gekapte boom.
9 Ik zou het fijn vinden als er met de dieren en het groen rekening werd gehouden bij de nieuwbouw, nl. dat de sloot een glooiende natuurlijke beschoeiing behoudt en dat er geen ontoegankelijke houten wal als beschoeiing komt. Ik wil dat de natuurvriendelijke oevers die er nu zijn beschermd en gehandhaafd worden en dat er niet een nieuwe	Als uitgangspunt in het SPvE hebben we opgenomen dat de oever een natuurlijke inrichting krijgt. Dat betekent dat er geen houten beschoeiing wordt aangelegd. Met het hoogheemraadschap is afgesproken om de oever natuurvriendelijk (geen opstaande rand) in te richten.

	'natuurlijke inrichting' (p. 17) wordt gefabriceerd. Dat is ook goedkoper, dan er later weer opnieuw natuurvriendelijke oevers van maken.	
9	<i>Het groen.</i> Het Plan van Eisen is erg optimistisch geschreven wat de natuur betreft. Dat is te prijzen. Maar soms worden er echt dingen beweerd die gewoon niet kloppen. In 5.10 op p. 34 zegt u: "door het aanleggen van een natuurvriendelijke oever langs de watergang op de grens met het tuinenpark, wadi's, nieuwe bomen en bloemrijk grasland wordt kwalitatief groen aan het gebied toegevoegd." Alsof het gebied nu een treurnis is. Die natuurvriendelijke oever is er al en die bomen ook. U bedoelt dat u mooie nieuwe bomen wilt planten, etc. Prima, maar de realiteit is iets genuanceerder.	Op dit moment is de oever aan de kant van de scouting een opstaande rand. Deze oever krijgt een flauwer talud. Daardoor kunnen bepaalde dieren gemakkelijker vanuit het water het land op komen. Daarnaast is het terrein van de scouting nu vooral grasland. Daar willen we met de aanleg van wadi's tussen de nieuwbouw en bloemrijk grasland en andere lage begroeiing meer variatie in aanbrengen.
9	Misschien is voor onze stad ook mogelijk om een <i>nieuwe meer reële CO2 norm</i> te ontwikkelen, die bij elke voorgenomen kap aangeeft hoeveel CO2 capaciteit er verloren gaat en elke kap compenseert met een boom met gelijkwaardige CO2 capaciteit. Misschien een aanmoediging om meer bomen te verplaatsen of opslaan.	Onderzocht is of de bomen die net behouden kunnen worden vanwege de nieuwbouw, kunnen worden verplaatst, maar dat is helaas niet mogelijk. Ze staan daar nu te dicht voor bij elkaar of zijn niet gezond genoeg om te verplaatsen.
9	Ik wil hier nog aan toevoegen dat n.a.v. uw opmerking op p. 33: 'mogelijk vleermuizen, steenmarters, ringslangen' (quick scan) kan worden gezegd dat er wel degelijk slangen zijn. Op De Pioniers houdt onze ecooloog al jaren de 'soorten' bij – dat geeft een beter beeld dan een moment opname of quick scan. Ik zou ervoor willen pleiten om met (de ecooloog van) De Pioniers te praten over (beschermde) soorten voordat het definitieve Plan gemaakt wordt.	De onderzoeken zijn volgens de daarvoor geldende wettelijke regelgeving uitgevoerd. Wij zullen invulling gaan geven aan uw suggestie om, voordat het definitieve plan wordt gemaakt voor de inrichting van de nieuwbouwlocatie, contact op te nemen met de ecooloog van De Pioniers.
11	Geluidshinder zal tot ernstige verstoring van de fauna op ons tuinenpark kunnen leiden. Het gevolg hiervan is een mogelijke teruggang in omvang en verscheidenheid van de populatie. Het tuinenpark van De Pioniers is een oase van rust in stedelijk gebied. Er zijn 60 vogelsoortenesignaleerd, waaronder de ijsvogel, boomkruiper, tjiftjaf en bonte specht. 25 vogelsoorten broeden op ons park. Er zijn 16 soorten dagvlinders geteld. Voorts leven er heel veel dieren op het park, amfibieën zoals kikkers padden en watersalamanders en zoogdieren zoals vleermuizen, spitsmuizen, egels, ringslangen en eekhoorns. Voor meer informatie over de fauna op ons tuinenpark zie: https://www.depioniers.nl/index.php/menu-natuur.	De komst van woningen zal op bepaalde momenten tot meer geluidhinder leiden dan nu het geval is met een scoutinglocatie die meer incidenteel wordt bezocht. Daarentegen zal de geluidhinder als gevolg van het wegverkeer afhankelijk van de locatie op het volkstuinencomplex afnemen. De nieuwbouw zal voor verschillende tuinen als een geluidswal werken. Door de benodigde nieuwbouwwoningen vooral in de stad te realiseren voorkomen we dat de stad aan de randen steeds verder uitdijt ten koste van groen. Daarnaast proberen we ook het groen in de stad zoveel als mogelijk te behouden en slim om te gaan met de ruimte die we hebben. Daarom proberen we opgaven zoals waterberging en groen te combineren, verleggen we het fietspad aan de Kögllaan ten gunste van extra groen en verplaatsen we de scouting naar een nu nog volledig verhard opslagterrein in het park Voorveldse Polder. Door de nieuwbouw zorgvuldig in haar omgeving in te passen en de openbare ruimte met aandacht voor ecologie en natuur opnieuw in te richten verwachten wij dat de fauna in het tuinenpark behouden blijft.
11	Een verenigingslid met een tuin direct grenzend aan het perceel Kögllaan 26 heeft u een reactie gestuurd die met name betrekking heeft op de (mogelijke aantasting van) flora en fauna op de bouwlocatie en de	De groenstructuur tussen de Kardinaal de Jongweg en de Kögllaan gaan we met het verwijderen van het fietspad ten gunste van extra groen versterken. Daarnaast wordt ook de biodiversiteit met de nieuwe inrichting van de wadi's en

invloed die dit heeft op de natuur op ons tuinenpark. Het kappen van bomen op de bouwlocatie, gelegen nabij het zeer drukke Kardinaal Alfrinkplein en de Kardinaal de Jongweg, zal zorgen voor een toename van de hoeveelheid CO₂, niet alleen op de bouwlocatie maar ook op ons tuinenpark, hetgeen zijn invloed zal hebben op de flora en fauna. Herplanting van 'jonge sprietjes' zal dit niet kunnen compenseren. En compensatiemaatregelen op de Manegelaan al helemaal niet! Haar opmerkingen, ook die geen betrekking hebben op de CO₂ toename, onderschrijven wij dan ook graag.

Locatie Kögllaan 26 maakt deel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur en vormt, evenals ons tuinenpark, een ecologische verbinding tussen park Voorveldse polder, de groenstructuur van de Kardinaal de Jongweg en het Griftpark. Wij maken ons zorgen over de invloed die dit massieve bouwplan heeft op deze ecologische verbinding en daardoor op de flora en fauna op ons tuinenpark. Compensatie op de Manegelaan heeft geen zin als een schakel (in casu Kögllaan 26) in deze ecologische verbinding ontbreekt!

groen tussen de woonblokken versterkt. Het groen tussen de Kögllaan 26 en de appartementen aan de Sartreweg blijft gehandhaafd. Dus ondanks de nieuwbouw aan de Kögllaan blijven de verschillende groengebieden goed met elkaar verbonden. Tegelijkertijd realiseren we extra woningen, die bijdragen aan het oplossen van woningnood bij juist die doelgroepen waar de nood het hoogst is.

Wonen

Reactie op concept SPvE

Antwoord

- | | | |
|----|---|---|
| 7 | Een voorbeeld wordt hier genomen aan de studentenwoningen die gerealiseerd zijn in de Ryelandstraat (beleggingskoop). Het is te betreuren dat op deze manier opnieuw woningen voor studenten met rijkere ouders in onze buurt komen. Er worden aan de Kögllaan veel sociale huurwoningen gebouwd, waarvoor complimenten. In die lijn zou het gezien de woningnood onder studenten coulant zijn om ook studenten met een krappere beurs meer kans te bieden in de buurt. Omdat de woningen dan niet eigendom van hen/van hun ouders zijn, zal er dan waarschijnlijk ook minder geluidsoverlast zijn dan nu al vele jaren in de Ryelandstraat het geval is. | De behoefte aan alle vormen van studentenhuisvesting is groot in Utrecht. Er is veel vraag naar zowel goedkope onzelfstandige eenheden (kamers) als zelfstandige eenheden.
Er staat voor de komende jaren een flink aantal nieuwe studentenwoningen gepland in de stad (tot 2031 naast de Kögllaan ruim 1.400 onzelfstandige eenheden). We bezien dat op stedelijk niveau: een “evenredige” verdeling over de wijken is daarbij niet het streven.
De SSH is in Utrecht de corporatie die verreweg de meeste studentenwoningen realiseert en beheert. Maar er zijn ook veel particulieren die kamers verhuren. Wij zien het specifieke concept voor de Kögllaan als een welkome aanvulling op dat brede aanbod.
Het feit dat de studentenhuizen (met 12 kamers per huis) in eigendom zijn van investerende ouders heeft géén invloed op de hoogte van de huren. Deze moeten voldoen aan het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Daarmee zijn de woningen toegankelijk voor alle studenten. Geluidsoverlast was in het begin op de Ryelandstraat, waar een vergelijkbaar project van SGW.nl is gerealiseerd, een onderwerp. In overleg met de omwonenden zijn daar strikte afspraken gemaakt. Door de beheerder van SGW.nl wordt hier streng op toegezien. |
| 11 | Gezien de aard van de geplande bewoning in combinatie met de redelijk geïsoleerd gelegen locatie maken wij ons ernstig zorgen over de geluidshinder die zich na realisering van dit project zou kunnen gaan manifesteren.
132 studentenkamers zullen op deze afgelegen locatie ongetwijfeld voor veel ‘levendigheid’ gaan zorgen. Het is niet ondenkbaar dat er met name in de zomer buiten (barbecue)feesten met luide muziek zullen plaatsvinden. Wij zien dit ook op andere afgelegen locaties, zoals bij de studentenwoningen in het voormalige provinciekantoor in Rijsweerd-Noord. Aangezien in die omgeving alleen kantoren staan, ondervindt daar niemand last van. Dat zal op de Kögllaan 26 anders zijn. | De gemeenteraad heeft gekozen om de groei van de stad vooral binnenstedelijk te laten plaatsvinden, mede om de waardevolle landschappen rond de stad te ontzien. Het is onontkoombaar dat mensen dicht op elkaar komen te wonen in een stad die verdicht. En dat dat soms ook tot overlast kan leiden. Het is goed dat mensen elkaar aanspreken mocht dat het geval zijn - zoals bij het voorbeeld van grote feesten met luide muziek - en daarvan melding maken bij de juiste instanties als daarvan sprake is. Ook goede afspraken over en weer kunnen helpen.
De studentenhuizen zijn straks het eigendom van een groep investerende ouders. Zij voeren samen met de beheerder van SGW.nl intensief beheer over de woningen. Daarmee zullen zij erop toezien dat er, net zoals bij de vergelijkbare projecten op de Veemarkt, strikte regels komen die worden nageleefd. Daarmee verwachten wij dat de overlast tot een minimum beperkt zal blijven. |
| 12 | Het woonblok waarin mijn woning zich bevindt, telt 30 woningen. In de geplande gebouwen zouden 193 woningen komen. Dat zijn er ruim 6x zoveel. Onduidelijk is wat deze grote concentratie aan woningen gaat | Het zijn geen 193 woningen in één woonblok, maar 72 woningen verdeeld over 2 woonblokken, namelijk: een woonblok met 11 studentenhuizen met elk 12 onzelfstandige studentenkamers per huis (totaal 132 wooneenheden) en 61 |

betekenen voor overlast in de omgeving en daarmee voor mijn woonplezier. Ik acht de kans op overlast groot en verzoek om een heroverweging aantal woningen.

sociale en middeldure huurwoningen in een tweede woonblok van Woonin. De afstand is ruimtelijk gezien passend. De verschillende woonblokken aan de Sartreweg staan dicht op elkaar. Tussen de nieuwbouw en uw appartementenblok ligt nog een groengebied met bomen. Zie verder ons antwoord bij de reactie hierboven.

Maatschappelijke/commerciële ruimte

Reactie op concept SPvE	Antwoord
2 Ik lees dat er op de locatie Kogllaan een maatschappelijke/commerciële ruimte komt. En dat het nieuwe scouting gebouw ook een maatschappelijke functie zal hebben. Nu is het zo dat in het huidige scouting gebouw al ruim tien jaar aerobics lessen wordt gegeven door Carenetics en ik deze met plezier volg evenals veel mede buurtgenoten. De vraag is nu kan zij de maatschappelijke ruimte huren voor haar lessen, dat is 1x per week 1 uur in een gymzaal achtig ruimte in de Kogllaan? Of kan zij in het nieuwe scoutinggebouw een ruimte huren en daar de lessen geven, 1x per week 1 uur? En bij wie moet ze hiervoor zijn? Het zou echt heel jammer zijn als deze mogelijk om gezond te bewegen c.q. sporten in onze buurt zou verdwijnen. Ook de nieuwe bewoners kunnen meedoen met de lessen, zo kan de ruimte echt een buurtfunctie vervullen.	U heeft gelijk als u zegt dat het zonde zou zijn als de aerobicslessen niet meer in de buurt gegeven zouden kunnen worden. Als gemeente gaan wij niet over het gebruik van beide door u genoemde opties. Hoe de uiteindelijke invulling van de maatschappelijk/commerciële ruimte gaat zijn is vooral aan Woonin, die als eigenaar de verhuurder van die ruimte zal zijn. In het komende jaar gaan we samen met Woonin onderzoeken hoe we de ruimte gaan gebruiken. Over het gebruik van het nieuwe scoutinggebouw gaat de scouting zelf. Als gemeente stimuleren wij dat het gebouw optimaal gebruikt wordt, dus dat andere maatschappelijke organisaties/functies gebruik maken van het gebouw op momenten dat de scouting zelf het gebouw niet gebruikt.
3, 4 Het is onduidelijk welke bestemming de geplande commerciële ruimte zal krijgen. Deze onzekerheid draagt bij aan een gevoel van onrust en angst voor mogelijke geluidsoverlast. Wij verzoeken om meer transparantie over de beoogde bestemming van deze ruimte, alsook over de wet- en regelgeving rondom een dergelijke ruimte.	Op dit moment kunnen wij u nog niet de precieze invulling van de commerciële/maatschappelijke ruimte geven, want dat is nog niet bekend. Het wordt dus geen winkel en het wordt ook geen horeca. Maar een buurthuis of een makelaarskantoor zijn wel functies die hierbij passen. Bij de wijziging van het omgevingsplan (opvolger bestemmingsplan) gaan we dit nader inkaderen. Later dit jaar verwachten wij het concept van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage te kunnen leggen voor inspraak.
10 Bewoners van Voordorp willen de buurtfunctie (het buurthuis) in Voordorp behouden, ook als een dergelijke functie gerealiseerd wordt aan de Kögllaan. Op 4 februari 2021 is, na gesprekken van onze bewonersgroep met diverse raadsleden, een motie ingediend in de gemeenteraad (Motie 32: <i>Buurtfunctie met passende horeca in Voordorp</i>). Deze motie is overgenomen. Helaas kwam op 15 maart 2022 een raadsbrief, waarin vermeld werd dat mede onderzocht zou worden of de buurtfunctie zou passen in de nieuwbouw aan de Kögllaan. In tegenstelling met wat in het SPvE op p. 21 wordt geschreven, vinden wij niet dat met een buurtfunctie aan de Kögllaan uitvoering wordt gegeven aan de motie. Immers, eerst zou onderzocht worden of de buurtfunctie aan de A. Romerostraat gerealiseerd kan worden. Dat is tot	Conform de beantwoording van Motie 32 zijn de gesprekken met de eigenaren van de Aartsbisschop Romerostraat 332-338 opgestart, met de vraag of de buurtfunctie op die plek gerealiseerd kan worden. De planvorming over de herontwikkeling van deze locatie als geheel, loopt nog. Het ontwerpproces neemt meer tijd in beslag dan eerder ingeschat, onder andere door het verenigen van de verschillende ambities. Dit laat onverlet dat in de tussentijd ook bij andere gebiedsontwikkelingen, zoals deze aan de Kögllaan 26, wordt onderzocht in hoeverre toevoeging van een maatschappelijke functie wenselijk en haalbaar is. Dit zou onderdeel kunnen zijn van het tweede deel van de motie indien een buurtfunctie niet gerealiseerd kan worden op de Aartsbisschop Romerostraat 332-228 en betekent niet dat de verkenning van de mogelijkheden van een buurtfunctie aan de Aartsbisschop Romerostraat 332-228 niet verder worden verkend. Wij zullen de tekst op pagina 21 van het SPvE hierop aanpassen.

op heden nog niet gebeurd. De volgende opdrachten uit de motie zouden uitgevoerd worden:

“Draagt het college op:

- 1. Te verkennen in gesprekken met de eigenaar van de Aartsbisschop Romerostraat 332-338 of de buurtfunctie op die plek gerealiseerd kan worden;*
- 2. Hierbij, ook in overleg met de bewoners en ondernemer, te bekijken welke horecavoorziening passend is op deze plek;*
- 3. Mocht een buurtfunctie niet gerealiseerd kunnen worden op de Aartsbisschop Romerostraat 332-338, dan;**
- 4. Te onderzoeken waar een buurtfunctie gerealiseerd kan worden in de wijk;*
- 5. Dit in nauwe samenwerking met de bewoners en bewonersgroepen zoals, Voordorp aan Zet, te doen;*
- 6. De raad te informeren over de ontwikkelingen voor het kerstreces van de raad (2021)”.*

- 10 Verder vinden bewoners van Voordorp de Kögllaan geen geschikte plek voor een buurthuis dat ook voor hen bedoeld zou zijn.
- Het ligt buiten de bebouwing van Voordorp, aan een drukke weg en een grote rotonde.
 - Voor de gemeente heet dit gebied ook Voordorp (zoals ook Veemarkt voor de gemeente nog bij Voordorp wordt gerekend). Voor bewoners is Voordorp meer de nieuwbouw in de jaren '90 met als middellijn de A. Romerostraat, bedacht door een samenhangend team van stedenbouwkundigen en architecten. De woningen aan de zuid-westkant van de Sartreweg zijn onderdeel van Veemarkt, gebouwd na 2018. Ook de geplande nieuwbouw aan de Kögllaan ligt daar. Daardoor is het eerder deel van Veemarkt, een buurt met gemiddeld jongere bewoners en andere behoeften dan Voordorp.
 - Het buurthuis in Voordorp is een laagdrempelige en makkelijk bereikbare ontmoetingsplek voor de groeiende groep ouderen aldaar. Er is geen rechtstreekse busverbinding vanuit Voordorp met de nieuwbouw aan de Kögllaan. Ouderen uit Voordorp zouden om daar te komen via het Centraal Station moeten reizen, want de bushalte is een halte voor de bus die via de Biltse Rading van en naar het Centraal Station rijdt.
 - Uit een petitie met 710 handtekeningen blijkt dat veel bewoners prijs stellen op een buurthuis in Voordorp aan de A. Romeronstraat:
<https://petities.nl/petitions/voordorp-wil-ander-plan-voor-leegstaandcafe?locale=nl>

Wij nemen kennis van uw reactie dat de Kögllaan niet als een geschikte locatie wordt gezien voor een buurthuis voor bewoners van Voordorp.

Bouw

Reactie op concept SPvE	Antwoord
3, 4, 12 De exacte locatie van de bouwkeet is nog onbekend, maar wij willen benadrukken dat het aangrenzende grasveld niet als geschikte locatie moet worden gebruikt. Dit zou namelijk langdurige overlast van geluid, bouwpuin en mogelijke schade aan de natuur met zich meebrengen.	De bouwaannemer moet voor de bouw start een BLVC-plan ter goedkeuring bij de gemeente aanleveren met afspraken over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Hierin worden ook afspraken gemaakt over o.a. de locatie van de bouwketen en werktijden.
9 Ik heb begrepen dat in een vorige bouwfase (gebouw Leger) er zeer veel bouwafval in de sloot terecht is gekomen. Bij de bouw is het van belang dat de bouwer goed omgaat met de sloot en ervoor zorgt dat er geen vuil, rommel etc. in belandt – dit is in het belang van de dieren die deze sloot gebruiken. Ik zou graag de garantie willen hebben dat de bouwer ditmaal geen afval terecht laat komen in de sloot en ook het groen langs de sloot ontziet en intact laat en de vier meter tot de bouwplek respecteert.	Met het BLVC-plan leggen we vooraf afspraken vast met de bouwaannemer. De bouwopzichter ziet toe op de naleving van de gemaakte afspraken. Door vooraf te regelen dat omwonenden een aanspreekpunt krijgen als ze toch nog opmerkingen of vragen hebben doen we er alles aan om ervaringen zoals beschreven te voorkomen. Garanties kunnen we echter niet geven.
9 Bouwers hebben veel ruimte nodig rondom het te bouwen gebouw voor het bouwrijpen maken van de grond, het aanbrengen van funderingen, opslag bouwmaterialen, gebruik bouwmachines (bulldozers, graafmachines), etc. Het egaliseren van het terrein bij de sloot t.b.v. de bouw is ongewenst, omdat het betekent dat het groen vernield wordt en de dieren hun heil elders moeten zoeken. De 4 meter groene zone langs de sloot gaat er dan aan, omdat het gebouw precies op de rand van de 4 meter zone is gepland. Zo wordt de groenstructuur van het gebied ernstig aangetast. Het zou dus beter zijn om het bouwplan iets aan te passen.	Voor de bouw is een grotere afstand tot de sloot niet nodig. Er worden maatregelen getroffen om de te handhaven bomen tijdens de bouw te beschermen. Daarvoor zal een boom effect analyse worden uitgevoerd. In de eindsituatie zal de oever als een natuurvriendelijke oever worden ingericht, dus de eindsituatie wordt daardoor beter voor planten en dieren in vergelijking met de huidige situatie.

Reactie op concept SPvE	Antwoord
5 Wat zijn de gevolgen voor het grondwaterpeil, zowel tijdens de bouw als na de oplevering?	De gemeente hanteert een minimale ontwateringseis (afstand maaiveld - grondwaterstand) van 0,70 m. Dit wordt als uitgangspunt opgenomen. Aan de projectontwikkelaar wordt gevraagd om de effecten van de ontwikkeling op de grondwaterstand gedurende de uitvoering en in de (permanente) nieuwe situatie in kaart te brengen en evt. beheersmaatregelen op te stellen om aan te tonen dat de ontwateringseis wordt behaald.
9 Er is een dwarssloot en aan de zuidzijde aan Kögllaan is ook een sloot. Beide sloten zijn (met moeite) op de plaatjes in het Plan van Eisen te zien. Het kostte wat moeite, maar ik ben erachter gekomen dat de sloten in het gebiedje dat De Pioniers en de Kögllaan omvat allemaal met elkaar in verbinding staan (soms ondergronds); de sloten zijn uitlaten zijn van het AMEV kanaal dat langs de Sartreweg loopt. Het lijkt me niet nodig en ook niet goed voor de aan- en afvoer van het water om deze watergangen zomaar te onderbreken, verstoren of dempen. Beide sloten worden helaas niet verder vermeld in het Plan van Eisen. Wat is de bedoeling met deze sloten in de plannen? Dempen?	De door u bedoelde sloten worden gedempt en met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden worden afspraken gemaakt hoe de gedempte sloten in het peilgebied worden gecompenseerd. Hierbij is ook aandacht voor het goed functioneren van het watersysteem in de nieuwe situatie voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.
9 In het Plan van Eisen staat dat er wadi's wordt ingepland: "in het groen tussen de bouwblokken worden wadi's gerealiseerd (5.7, p. 31). De bomen die in deze groene ruimte worden geplaatst worden daarop geselecteerd" (p.17). Een prima idee, maar waarom niet gebruik maken van de watergangen die er zijn in dit gebied, nl. de twee weggemoffelde sloten?	Vanwege de woningbouw is het noodzakelijk om het terrein op te hogen om te voldoen aan de droogleggingseisen. Handhaving van de bestaande sloten leidt dan tot erg brede taluds en daarmee tot extra ruimtebeslag. Dit zal dan ook weer ten koste gaan van bomen. Gezocht is naar de mogelijkheid om de woningbouw in te passen met behoud van zoveel mogelijk gezonde en beeldbepalende bomen. Nieuwbouw met behoud van alle bomen is op deze locatie niet mogelijk. De bestaande bomen tussen de Kögllaan en de Kardinaal de Jongweg handhaven we en op lege plekken voegen we een deel van de te compenseren bomen toe. Daardoor behoudt het gebied een groen aanzicht als je vanaf de rotonde de stad in rijdt. Aan de noordzijde van het plangebied staan de meeste bomen op het terrein van het volkstuintenpark, dus ook tussen de nieuwbouw en het volkstuintenpark blijft daarom de bestaande groene rand behouden. De suggestie voor het handhaven van de watergangen is dus niet uitvoerbaar. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt bepaald waar en hoe het gedempte water gecompenseerd gaat worden.
9 Het is in de bouwwereld algemeen bekend dat daar waar een sloot ooit was, het water gewoon ondergronds blijft stromen, ook al is de sloot	Het klopt dat het dempen van een watergang de juiste cultuurtechnische aandacht vraagt, maar het is niet onoverkomelijk. De ligging van de watergang

	gedempt. Zeer vaak resulteert dit in grote vochtigheidsproblemen in de huizen die op een oude gedempte sloot zijn gebouwd. Waarom niet de bestaande waterdoorlatende watergangen gebruiken, met een kleine aanpassing van de bouwplannen? U verstoort de natuurlijke waterloop dan niet.	maakt een efficiënte inrichting van de kavel niet mogelijk en wordt daarom gedempt en in overleg met het Hoogheemraadschap elders in het peilgebied gecompenseerd.
9	<i>Ophoging en drooglegging terrein.</i> In 5.8 (p. 34) staat dat het terrein zal worden opgehoogd. Te begrijpen. Vraag: Heeft deze ophoging van het terrein consequenties voor de volkstuinen? B.v. voor het <i>grondwaterpeil</i> ? In dezelfde zin heeft u het over een minimale drooglegging van 0.79 m. Heeft dit consequenties voor het grondwaterpeil in de directe omgeving?	De ophoging van het terrein heeft geen effecten op het grondwaterpeil. De hoogte van het grondwaterpeil heeft een verband met het oppervlaktepeil, deze blijft ongewijzigd. Daarnaast hanteert de gemeente een minimale ontwateringseis (afstand maaiveld – grondwaterstand) van 0,70 m. Dit wordt als uitgangspunt opgenomen. De wadi's op het terrein zorgen voor een vertraagde afvoer van hemelwater en ze kunnen bij extreme neerslag water bergen. Op deze manier worden negatieve effecten op het oppervlaktewater voorkomen, bijvoorbeeld peilstijging. In afstemming met het Hoogheemraadschap wordt gezorgd voor een goed functionerend watersysteem en een inrichting die past bij het oppervlaktewaterpeil.
9	<i>Waterhuishouding.</i> Hebben de wijzigingen in de waterhuishouding, zoals drainage, infiltratiesystemen en afwatersystemen voor de wadi's (gepland als lozend op de noordelijke sloot) invloed op de toekomstige waterhuishouding (waterpeil) van de volkstuinen en de omliggende woningen?	Zie het antwoord op bovenstaande vraag.
9	<i>Duurzaam bouwen</i> (3.7, p. 19). U schrijft dat “nieuwe verharding zoveel mogelijk voorzien wordt van waterdoorlatende bestrating”. Elders schrijft u dat er een fietsstraat komt langs de Kögllaan; in onze stad betekent dat dat er rood asfalt moet worden gelegd. Asfalt is niet erg waterdoorlatend. Gezien de innovatieve ambities in het Plan van Eisen zou ik jullie ZOAK klinkers willen aanbevelen (Zeer Open Afval Keramiek). Deze klinkers zijn ontwikkeld door de TU Delft (https://www.thegreenvillage.org/beheersing-van-hittestress-voor-een-klimaatbestendige-stad/). Ze absorberen water en laten het in periodes van hitte weer los. Dit zou een echte ‘waterdoorlatende’ innovatie kunnen zijn.	De materialen moeten voldoen aan de kwaliteit Domstad, zoals beschreven in het Handboek Openbare Ruimte. Voorkomen moet worden dat in elk project verschillende materialen worden gebruikt, omdat anders de beheerkosten onnodig hoog worden.

Reactie op concept SPvE	Antwoord
6 Wij laz en dat er oplossingen nodig zijn voor het creëren van een goede luchtkwaliteit in de te bouwen woningen. Wij wonen zelf in nieuwbouw aan de Sartreweg en hebben vanwege de uitstoot van omliggende wegen maatregelen getroffen in huis om de luchtkwaliteit te verbeteren. Wij denken dat onze oplossing mogelijk inpasbaar is in de nieuwbouw aan de Kögllaan. Bij interesse kunt u contact met ons opnemen.	Bedankt voor uw aanbod. Wij zullen dit meegeven aan de installateur van de woningen.
7 Er moet ontheffing worden aangevraagd, en als oplossing voor de geluidshinder wordt een geluidsluwe gevel gebouwd. Dit was ook al het geval bij bv. de nieuwbouw van Nieuw Buurland in de Staatsliedenbuurt. Het huidige overmatige autoverkeer geniet voorrang boven gezond wonen. Een geluidsluwe gevel is prettig, maar het is geen afdoende maatregel, gezien de noodzaak van ventilatie en het feit dat bewoners niet alleen binnenshuis leven.	In het Besluit Kwaliteit leefomgeving zijn de normen voor o.a. geluid opgenomen. Daarnaast geldt in Utrecht de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Hierin worden (aanvullende) voorwaarden gesteld voor het realiseren van een acceptabel woon- en leefklimaat. Een geluidluwe gevel is hiervan een van de kernpunten uit het beleid. Uit onderzoek is gebleken dat een geluidluwe gevel leidt tot een lager percentage (ernstige) geluidhinder en kan daarom als gezondheidskundige compensatiemaatregel worden gezien. (Zie bijvoorbeeld RIVM-onderzoek De invloed van een stille zijde bij woningen op gezondheid en welbevinden.) Daarnaast worden eisen aan de geluidwering van de gevel in het Besluit Bouwwerken leefomgeving gesteld. Daarbij moet rekening gehouden worden met o.a. voldoende ventilatie. Met andere woorden, zelfs wanneer er voldoende geventileerd wordt moet de geluidwering voldoen. Ook worden in de Beleidsnota Geluid en Trillingen eisen gesteld aan een geluidluwe buitenruimte.
7 Op p. 27 staat dat de woningen wegens de luchtverontreiniging niet geschikt zijn voor kinderen, fysiek kwetsbaren en ouderen en dat als maatregel een goed binnenmilieu moet worden gemaakt. Zoals in punt 3: te benadrukken is hier dat het gezond is als mensen niet voornamelijk binnenshuis leven en dat de woning geventileerd moet kunnen worden. Op p. 21 staat dat de woningen aantrekkelijk zijn voor ouderen, mits rolstoeltoegankelijk. Verzoek is om u, ook in de communicatie naar toekomstige bewoners, aan het gemeentelijke gezondheidsbeleid te houden.	U heeft gelijk dat vanwege ons gezondheidsbeleid deze locatie minder geschikt is voor ouderen. Dit zullen wij op pagina 21 aanpassen en ook in de communicatie naar toekomstige bewoners rekening mee houden.
9 Ik zou graag wat meer informatie willen over het ‘minimaliseren’ van de lucht- en geluidsoverlast, zodat ik echt het idee krijg dat men een zo gezond mogelijke leefomgeving wil creëren voor <i>elke doelgroep</i> .	Om in een verdichtende stad een zo gezond mogelijke leefomgeving te creëren worden de bouwplannen in de vervolgfase getoetst aan de landelijke wet- en regelgeving, maar ook aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals vastgelegd in het SPvE. Dit zal vooral in de

9 <i>Hittestress</i>, p. 37. U zegt dat er dankzij “het volkstuinencomplex en de bomen tussen de Kögllaan en Kardinaal de Jongweg” “ook in de nieuwe situatie” “voldoende schaduwplekken” zullen zijn omdat “ook in de nieuwe situatie (...) het gebied tussen de nieuwbouw met groen ingericht wordt zodat hittestress wordt voorkomen.” Helaas ... ook hier gaat u ervan uit dat de nieuwe bomen meteen eenzelfde schaduwwerking zullen hebben als de gerooide bomen. Net als bij de CO2 opname zullen deze bomen eerst een jaar of 30 moeten groeien voordat eenzelfde schaduwwerking bewerkstelligd wordt, tenzij u gelijkwaardige bomen herplant. Bovendien is het totaal aantal bomen in uw plan verminderd. Dit is een beetje te positief gedacht.	vervolgfasen, wanneer de bouwplannen worden uitgewerkt zijn beslag gaan krijgen. De bomen van het volkstuinencomplex, de bomen tussen de Kardinaal de Jongweg en de Kögllaan en de bomen tussen de nieuwbouw en het appartementengebouw aan de Sartreweg blijven behouden. Dit zijn allemaal grote volwassen bomen die dus ook in de eindsituatie voor verkoeling blijven zorgen.
11 Ook zal het tuingenot van onze leden en hun gezin door geluidshinder ernstig kunnen worden aangetast. Indertijd ervoeren onze leden ook veel geluidsoverlast van Hostel De Hoek. Er is toen een geluidsscherm geplaatst. Wij zien graag dat er maatregelen worden genomen om geluidshinder te voorkomen en zien uw voorstellen hierover graag tegemoet. Mogelijke oplossingen: de geplande strook van 4 meter langs de sloot verbreden, een andere situering van de buitenruimtes van de bewoners en een goed functionerend geluidsscherm langs de sloot op de locatie Kögllaan 26. Dit geluidsscherm kan ook een positieve invloed hebben op de privacy van onze leden met een tuin langs de sloot.	De gemeenteraad heeft gekozen om de groei van de stad vooral binnenstedelijk te laten plaatsvinden, mede om de waardevolle landschappen rond de stad te ontzien. Het is onontkoombaar dat mensen dicht op elkaar komen te wonen in een stad die verdicht. En dat dat soms ook tot overlast kan leiden. Het is goed dat mensen elkaar aanspreken mocht dat het geval en daarvan melding maken bij de juiste instanties als daarvan sprake is. Ook goede afspraken over en weer kunnen helpen. De tuinen van de studentenwoningen worden richting de volkstuinen afgeschermd met een begroeid hekwerk en een gesloten zijwand van de fietsenstalling. De juiste vormgeving moet nog worden uitgewerkt. Woonin zal in het verdere ontwerpproces met hun architect uw reactie meenemen.