



Nieuw Buurland

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Reactienota



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl](https://www.utrecht.nl)

Colofon

Projectgroep

David Crabbendam
Helen Verouden
Kelvin Toonen
Dion Koens/Marjolein Hillege
Tanja Lazaridis
Onno Heijnsman
Ine Esselink
Hans Kriele

Projectmanagement

Gwen van Mossevelde

Opdrachtgever

Karin Sam-Sin Vos / Kim de Leeuw

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

17-05-2021

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Reacties op het concept	5

Inleiding

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn van 18 partijen reacties gekomen, 14 individuele bewoners en 4 gezamenlijke partijen.

De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de Uitgangspuntenkaart:

1. Het Doth van Flensburgplantsoen is als geheel aangewezen als uit te werken vlek in overleg met omwonenden. Hierbij zal onder andere worden gekeken of de doorgaande weg geheel kan verdwijnen en of afrondende bebouwing wenselijk is.
2. De nieuwbouw aan de Samuel Mullerstraat is 1,5 meter naar achteren geplaatst en de terugliggende 5^e laag is daarnaast nog 1,5 meter naar achteren geplaatst.
3. Grenzend aan de bestaande woningen aan de Samuel Mullerstraat wordt een openbare groenstrook van ongeveer één meter breed aangelegd.
4. De ingang van de parkeerplaatsen moet aan de Nolenslaan komen.
5. Duidelijker is aangegeven dat er ook woningen ontsloten moeten worden vanaf de binnenterreinen.

Daarnaast hebben de reacties geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE ter verduidelijking. Ook zijn bezonningsstudies en een inventarisatie van groen toegevoegd.

Reacties op het concept

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 1	Antwoorden Reactie 1
1	In het SPvE wordt op pagina 19 de eerste schets gedeeld van het stukje groen tussen de Dodt van Flensburglaan en de Samuel Mullerstraat. Het lijkt hier het plan te zijn de straat die nu twee delen gras (en bomen) van elkaar scheid bij elkaar te voegen door de straat te verleggen. Op deze tekening lijkt het hier alleen te gaan om een (auto)weg met langs beide zijden een voetpad. Zodra ik echter aan kom op pagina 22, dan valt mij op dat daar in de kleine tekening wel weer parkeer vakken zijn ingetekend langs de verlegde straat (DvFlaan). dit zie je vervolgens ook terug op pagina 29. Ik kan me voorstellen dat de nu al aanwezige parkeerplekken dienen terug te komen om genoeg parkeergelegenheid in de wijk te houden, echter maakt dit voor mij en mijn buren een aanzienlijk verschil wat betreft ons uitzicht.	Of deze parkeerplaatsen nodig zijn voor de parkeerbalans zal blijken als er een bouwinitiatief ligt met daarin de definitieve woningaantallen en typen. Het is niet wenselijk als er geen parkeerplaatsen worden aangelegd mensen hier toch gaan parkeren en zo de doorgang voor bijvoorbeeld hulpdiensten belemmeren. Als blijkt dat dit stuk weg niet nodig is zullen er ook geen parkeerplaatsen worden aangelegd. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen.
2	In de Bijeenkomsten die we eerder hebben gehad heb ik ook een idee geopperd. Echter heb ik hier nooit officieel vanuit de gemeenten terugkoppeling op gehad. Wanneer het idee is om het stuk groen voor mijn huis functioneler te maken en een meerwaarde te laten zijn voor onze buurt leek mij het volgende plan een zeer te overwegen plan. Wat als de onderzocht wordt of het mogelijk is deze straat volledig uit het straatbeeld te halen. Wat er dan onderzocht moet worden is de consequentie van de belasting op omliggende straten en voor de input van bewoners die van de straat gebruik maken. Mogelijk is het voor het merendeel van de wijk voldoende als er enkel een fietspad door het parkje loopt.	Het is een interessante optie die we graag willen onderzoeken. Hiervoor is het echter nodig om te weten hoe de straat nu wordt gebruikt en wat de verkeerskundige gevolgen zouden zijn voor de omliggende wegen. Op dit moment voeren we in verband met COVID geen verkeerstellingen uit. Zodra dit mogelijk is kunnen we het onderzoek opstarten. Als blijkt dat het verkeerskundig mogelijk is om dit stuk straat te verwijderen zal hierop participatie met de buurt plaats moeten vinden om te kijken of dit ook gedragen wordt. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen.
3	Naast de verandering in de weg, parkeervakken en indeling viel me op bladzijde 51 op dat er een extra tweetal bomen geplant zal worden in het stukje groen voor mijn huis. Dit strookje groep wordt onderhouden door Mitros en is niet heel bijzonder echter staan er wel twee mooie struiken. Uitgerekend deze twee struiken, die zorgen voor de body zullen worden vervangen door bomen op de tekening. Vermoedelijk zijn deze bomen nog jong en veel kaler dan wat er nu staat. Ook dat zou ik graag willen bespreken. Vanuit het perspectief vanuit mijn bovenburen zou ik daar nog aan toe kunnen voegen dat een boom hun uitzicht wellicht ook alleen maar zou belemmeren en zij hebben geen buiten.	De huidige en te kappen bomen in de binnentuin moeten worden gecompenseerd in en buiten het plangebied. Op de huidige tekeningen zijn de nieuw te planten bomen indicatief aangegeven. De definitieve uitwerking moet nog worden bepaald. Hierbij zal voor zover mogelijk rekening worden gehouden met de gemaakte opmerkingen. Bij de uitwerking van het FO naar het VO zal in overleg met bewoners worden gekeken naar de herinrichting van groen rondom de Dodt van Flensburglaan. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 2	Antwoord reactie 2
4	Wij hebben het wijkbericht gelezen over de nieuwbouw plannen van het Nieuwe Buurland nou is onze vraag worden er ook rolstoel toegankelijke woningen gebouwd.	De gemeente Utrecht is niet degene die de woningen uiteindelijk zal bouwen maar wel eisen aan de te bouwen woningen stelt. In dit SPvE staan deze eisen aan de bouwer (Mittros). Over het woningbouwprogramma staat op pagina 20: • Alle appartementen worden als levensloopgeschikte woning ingericht. Een woning wordt aangemerkt als levensloopgeschikt als een bewoner (slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen: toegang tot woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte. Ook woningen die door middel van simpele, niet-kostbare aanpassingen levensloopgeschikt te maken zijn, worden tot deze categorie gerekend; • Vanwege de vraag naar rolstoeltoegankelijke woningen is het mogelijk grotere woningen geschikt te maken voor zelfstandige bewoning door een rolstoelgebruiker; Omdat er nog geen bouwplan is, is op dit moment ook nog niet aan te geven waar en hoeveel woningen het betreft.
	Reactie 3	Antwoord reactie 3
5	Kunt u aangeven wat de maximale goot- en dakhoogte mag zijn van het blok met 5 bouwlagen. En is er een heldere reden om juist daar 5 bouwlagen te plaatsen ipv de noordzijde.	De exacte toegestane bouwhoogte zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat volgt op het Stedenbouwkundig programma van eisen. Dit zal mede afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de op dat moment geldende (wettelijke) eisen over plafondhoogtes en hoe hoog de drempel van de voordeur boven de stoep moet liggen. Het aantal bouwlagen wordt aangegeven op pagina 19 van het SPvE. Globaal kunt u uitgaan bij woningen van 3 meter per woonlaag, dus 5 verdiepingen zal ca.15 meter hoog zijn. De 5e verdieping die wordt voorgesteld is terugliggend ten opzichte van de 4 onderste verdiepingen. Dus vanaf de straat minder zichtbaar. Er wordt niet gekozen voor deze hoogte aan de Slotemaker de Bruïnestraat- zijde omdat de bestaande woningen hier dan teveel zonlicht verliezen ten opzichte van de huidige situatie (de nieuwe woningen komen ten zuiden van deze woningen en dat geeft meer schaduw dan nieuwe woningen aan de noordkant).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 4	Antwoord reactie 4
6	Mijn reactie (zonder dat ik dus de plannen heb gezien) gaat over het groenveldje op de hoek van de samuel mullerstraat en de dodt van flensburglaan. (het groenveldje achter de everard foeckstraat 16 tot en met 18). Mijn wens is dat dit groenveldje blijft bestaan en niet bebouwd wordt. Welke redenen heb ik daarvoor? Allereerst zijn er in onze omgeving al heel weinig groenveldjes (bijna geen). Voor het milieu is het beter dat dit groenveldje blijft bestaan ipv volbebouwd te worden. Ten tweede wordt dit groenveldje intensief gebruikt door onze buurt. Heel veel kinderen spelen erop, veel jongeren zonnen er en volwassenen picknicken er. Andere parkjes of pleinen gaan nog intensiever gebruikt worden, als je dit groenveldje wegneemt. En die zijn al zo druk, zeker in het afgelopen jaar met corona. Ten derde gaan er door dit plan meer huizen komen en dus ook meer mensen in de buurt. Dat betekent nog intensiever gebruik van pleinen, parkjes en groenveldjes. De noodzaak om dit groenveldje te behouden wordt groter.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.
	Reactie 5	Antwoord reactie 5
7	Na het zien van de filmpjes over de plannen voor Nieuw Buurland heb ik de volgende vraag. Het aantal geplande parkeerplaatsen op straat wordt 130 (gebaseerd op het huidige aantal woningen (150); dat is een factor 0,87. De rest van de parkeerplaatsen moet ondergronds worden gerealiseerd. Als we uitgaan van 250-285 woningen zou dat betekenen dat er in totaal $0,87 \times 232$ (gemiddelde) = 202 parkeerplaatsen nodig zijn. Dat zou betekenen dat er zeker 72 ondergrondse parkeerplaatsen nodig zijn. Kunt u aangeven of dit aantal ook gerealiseerd gaat worden.	Het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal en het soort woningen dat teruggebouwd gaat worden dat is pas duidelijk na uitwerking van het bouwplan op basis van dit SPvE. Op p. 21 van het SPvE staan de huidige gemeentelijke parkeernormen weergegeven. Het aantal parkeerplaatsen zal straks moeten voldoen aan de dan geldende parkeernormen, maar het exacte aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma.
	Reactie 6	Antwoorden reactie 6
8	Ik heb gelezen dat op de Troelstralaan, naast de flat van de Talmalaan / Troelstralaan een 10 verdiepingen hoge flat gebouwd gaat worden. Aangezien ,mijn ramen ook aan de kant van de Troelstalaan zich bevinden, en ik hem eigenlijk vrij dicht op onze flat vind te komen te staan. Omdat hij gaat overhangen tot het fietspad. Dat voor mij ten eerste mijn zicht weg zal nemen. Plus licht. Ten eerste dat de 10 hoog flat Troelstralaan over gaat hangen tot fietspad, is na mij inziens dat hij te dicht op onze flat komt te staan Uitzicht telt niet. Maar zo dicht bij dat je op elkaars bord kijkt. Noem ik geen woongenot. Te dicht op mijn 3 ramen aan de kant Troelstralaan. En de andere bewoners die aan die kant ramen hebben.	Ook in het in 2012 vastgestelde SPvE was al sprake van hoogbouw op deze locatie. In het in het vastgestelde SPvE was een gebouw van 9 verdiepingen voorzien, op 8 meter afstand van het toen in aanbouw zijnde woongebouw. Dit nieuwe SPvE staat weliswaar een gebouw van 10 lagen toe, maar dit is maar voor de helft van de breedte en het gebouw komt op ruim 19 meter van de bestaande woontoren te staan. Dit is meer dan de breedte van de meeste straatprofielen in de wijk. Het uitzicht zal veranderen, maar er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen op het gebied van privacy.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 6 (vervolg)	Antwoorden reactie 6 (vervolg)
9	Toen wij in dit appartement gingen wonen. Werd ons verteld dat er een 6 hoog gebouw gebouwd zou gaan worden.	In het in 2012 vastgestelde SPvE was al een gebouw van 9 lagen voorzien.
10	Ook daar zouden wij zoals Mitros zei onze parkeerplek krijgen. Omdat ons gebouw enkelen appartementen geen vaste parkeer plek hebben	Dat was destijds inderdaad de insteek. Omdat deze parkeerplaatsen toen nog niet gerealiseerd konden worden zijn er tijdelijke parkeerplaatsen aan de Troelstralaan aangelegd. Doordat het nieuwe gebouw nu verder van de bestaande woontoren af komt kan de huidige tijdelijke situatie met haaks parkeren worden omgezet naar definitief.
11	Het parkeren is al erg .ondanks dat ik ook pakeer geld betaal aan de gemeenten. Zal dat met al die nieuwe woningen het parkeren helemaal een drama worden. Hoe gaat dat geregeld worden	Het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal en het soort woningen dat teruggebouwd gaat worden dat is pas duidelijk na uitwerking van het bouwplan op basis van dit SPvE. Op p. 21 van het SPvE staan de huidige gemeentelijke parkeernormen weergegeven. Het aantal parkeerplaatsen zal straks moeten voldoen aan de dan geldende parkeernormen.
12	Ook het volgende Onze flat staat al bekend bij fietsers als windtorbine. Mijn zus die op krukken loopt terwijl het wel waaide maar geen storm was zowat al omwaaide. Nu nog een hoge flat er vlak naast. Dan kun je zelf wel uitrekenen wat voor windtunnel dit gaat worden. Ik neem ook aan, voor de mogelijke ongelukjes die gaan komen dat jullie verantwoordelijkheid nemen dan.	Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. Dit zal in een volgende fase gebeuren. Een onderzoek naar windhinder kan pas goed worden uitgevoerd op basis van een echt ontwerp van een bouwplan en wordt daarom in een latere fase uitgevoerd.
13	Heerlijk zo overhangend gebouw. Zalig voor de hangjongeren.Lekker droog staan.Er is nu al spraken van in auto's bij het oude belastingkantoor. Dus dat overhangen lijkt me helemaal geen goed idee.	De overhang van het gebouw begint pas bij de 5° bouwlaag, dus is potentieel geen goede plek om te schuilen. Ook is de Troelstralaan een route met veel fietsverkeer zodat er veel sociale controle kan plaatsvinden. Wij verwachten dat dit geen hangplek zal worden.
	Reactie 7	Antwoorden reactie 7
14	Hoe wordt er rekening gehouden met de bewoners van de appartementen aan de Slotemaker de Bruïnestraat? Ik verwacht namelijk meer dan 6 jaar overlast omdat ook de flat naast/achter mij aan de Troelstralaan / Aalbersestraat gesloopt moet worden en er nieuwbouw gaat komen. Deze zie ik nog niet in het huidige plan staan en zal dan in een tweede fase komen, waardoor de overlast nog langer gaat duren? Ik denk niet dat ik er kan blijven wonen/werken wanneer de werkzaamheden zo lang gaan duren.	De Woningen aan de Aalbersestraat vallen buiten het plangebied. Voor zover wij weten heeft de eigenaar Portaal hier ook geen plannen om te slopen. Op het kaartje in het wijkbericht is de Aalbersestraat zelf rood gekleurd omdat daar misschien iets aan de inrichting van de weg moet gebeuren. U zult ongetwijfeld overlast ervaren van de sloop van de woningen in uw omgeving. Op het moment dat er daadwerkelijk een sloopvergunning wordt aangevraagd zullen wij aan Mitros ook een plan vragen om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft alleen de kaders aan waarbinnen Mitros de nieuwe woningen mag bouwen. Hoe dat precies zal gebeuren is nu nog niet aan de orde maar daar zal zorgvuldig naar gekeken moeten worden.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 7 (vervolg)	Antwoorden reactie 7 (vervolg)
15	Krijgen wij als bewoner een mogelijkheid om tijdelijk een andere woning te huren of krijgen we een aantrekkelijk koopaanbod in Utrecht?	Omwonenden zullen geen andere (tijdelijke) woonruimte worden aangeboden.
16	Ik wil graag een woning kopen in Utrecht, kun je jezelf al inschrijven op de wachtlijst voor koophuizen (die er naar mijn mening zeker moeten komen voor de sociale cohesie) in Buurland?	We weten nu nog niet hoeveel en wat voor soort woningen er gebouwd zullen gaan worden. Mitros moet straks binnen de kaders van het vastgestelde SPvE een bouwplan maken. Er is dan ook nog geen wachtlijst voor koopwoningen waar u zich voor kan opgeven.
17	Ik verwacht dat de flats aan de Slotemaker de Bruinestraat die niet kwalitatief goed gebouwd zijn (jaren 60 met muren van puin) schade gaan ondervinden door sloop en nieuwbouw. Hoe worden we gecompenseerd?	Bij sloop en nieuwbouwwontwikkelingen zal de aannemer vooraf een inventarisatie moeten doen van de woningen die dichtbij het plangebied liggen. Als er dan schade ontstaat dan moet de aannemer bewijzen dat deze schade er al was voordat hij met de werkzaamheden begon anders moet hij de schade herstellen of vergoeden. Ook dit moet later in de sloop en bouwaanvraag van Mitros worden meegenomen maar is nu nog niet aan de orde.
18	Mijn uitzicht aan de voorkant wordt in de toekomst belemmerd door de nieuwe plannen. Nu kijken wij de tuinen in en dan tegen een muur. De originele plannen waren eengezinswoningen en nu komt er een flat voor onze neus. Kan dit zomaar? En ik zou graag willen weten of deze flat hoger wordt dan die aan de Slotemaker de Bruinestraat?	In het vastgestelde SPvE uit 2012 was ook een wand van bebouwing aan de zuidzijde van de Slotemaker de Bruinestraat opgenomen. In het huidige SPvE wordt uitgegaan van bebouwing met een hoogte van deels 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen aan de zuidzijde van de Slotemaker de Bruinestraat. De bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Slotemaker de Bruinestraat bestaat uit 3 bouwlagen met een kapje. Om toe te staan dat er iets anders wordt gebouwd dan wat er nu staat zal de gemeente het bestemmingsplan moeten aanpassen. Dit mag de gemeente doen, maar belanghebbenden kunnen daar dan eerst zienswijzen (een reactie) opgeven en later eventueel bezwaar maken en in beroep gaan. De uitgangspunten in de SPvE zullen als ze zijn vastgesteld door de gemeenteraad de basis zijn voor het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerp hiervoor zal vervolgens ter inzage worden gelegd en u krijgt weer de gelegenheid om hierop te reageren.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 7 (vervolg)	Antwoorden reactie 7 (vervolg)
19	Waarom wordt er geen betere mix gemaakt tussen koop - huur en sociale huur? Het verleden heeft toch geleerd dat het concentreren van bijna alleen sociale huur geen prettige woonomgeving / appartementencomplex oplevert?	In het SPvE staat opgenomen dat er tenminste 150 sociale huurwoningen terug moeten gebouwd. De extra woningen die verder worden gebouwd moeten voor de helft in de categorie middeldure huur zitten. De andere helft moet een mix worden. Omdat Mitros zelf geen koopwoningen meer mag bouwen is het nog niet zeker of er koopwoningen komen. Wel is Mitros in gesprek met een andere partij om afspraken te maken over een eventuele ruil. In het SPvE staan de kaders waarbinnen het woningbouwprogramma ontwikkeld mag worden door Mitros. De exacte invulling volgt dus pas hierna.
20	Waar zijn de originele plannen gebleven van de Italiaanse stedenbouwkundige?	Ik vermoed dat u doelt op de plannen die rond 2010 met de buurt zijn besproken in het kader van het Masterplan Talmalaan. In 2012 heeft de gemeenteraad het Masterplan en het toenmalige SPvE vastgesteld. In dit SPvE geven we aan waarom het nodig is om nu nieuwe plannen te maken en waarom we niet met het oude plan door kunnen.
	Reactie 8	Antwoord reactie 8
21	Ik zou graag reageren op het SPvE voor Nieuw Buurland. Ik ben heel blij te lezen dat er ook koopwoningen komen! Ik woon al 9 jaar in een sociale huurwoning van Mitros en zou heel graag iets willen kopen maar ik kom er met mijn inkomen niet tussen op de huizenmarkt. Heel fijn te lezen dat er een maximum zit aan de koopwoningen. Ik ben wel benieuwd of er ook al duidelijkheid is over: hoeveel koopwoningen er komen, voor welke prijzen? hoe groot zullen ze zijn? op welke manier kun je aanspraak maken op de koopwoningen? Ik ben dol op deze buurt dus zou heel graag in deze buurt iets kopen. Ik hoop dat de koopwoningen niet de vrije markt op gaan en dat mensen uit sociale huurwoningen voorrang kunnen krijgen.	Op dit moment is het nog niet mogelijk om antwoord te geven op uw vragen. In het Stedenbouwkundige Programma van Eisen wat nu voor ligt worden de eisen gesteld waaraan het woningbouwplan van Mitros straks moet voldoen. Pas als zij dit plan hebben gemaakt zal er meer duidelijkheid zijn over het exacte aantal woningen, of er koopwoningen zijn, hoe groot de woningen zijn etc.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9	Antwoorden reactie 9
22	Wij hebben gezien dat er in de aanloopfase naar dit SPvE met inbreng van sommige bewoners is gerekend, maar dat is niet het geval met onze inbreng tijdens de informatie-bijeenkomst in juli 2019. Wij worden nu geconfronteerd met plannen die zeer slecht voor ons uitwerken. Wij vragen om de plannen te wijzigen zodat de leefbaarheid van de bewoners van onze woongroep niet verslechteren zal. Het is een van de uitgangspunten van de gemeente Utrecht dat verdichting niet mag leiden tot vermindering van de leefbaarheid. Wij zijn allemaal senioren, waarvan een aantal al een respectabele leeftijd hebben bereikt, en dus zijn we veel thuis – ook zonder coronamaatregelen – en dat betekent dat we graag in een gezonde omgeving willen verblijven. De bouwplannen ervaren wij als een bedreiging van onze leefsituatie. Wij komen in de knel te zitten.	Tijdens de bijeenkomst in juli 2019 is aan bewoners gevraagd wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling. Hier is in de verdere planuitwerking zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Helaas is het niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. Wij vinden niet dat met de nu voorgestelde uitgangspunten in het SPvE de leefbaarheid van de bewoners op (een onaanvaardbare wijze) wordt verslechterd.
23	Geen vijfhoog blok tegenover ons. Wij vinden dat een vijfhoog blok op deze plek in de U-vorm langs de Samuel van Houtenstraat met de twee uiteinden langs de Nolenslaan en de Samuel Mullerstraat niet past in de wijk. Tot nu toe is er alleen van hoogbouw sprake aan de kant van de Kardinaal de Jongweg en laat dat zo blijven. Dus niet hoger dan drie woonlagen hier.	De ruimtelijke opzet past in de wijk. Net als in de bestaande wijk worden er in het plangebied wisselende hoogtes van 3 en 4 bouwlagen toegepast. Aan de zijde van de Samuel van Houtenstraat heeft de 4 laagse bebouwing een terugliggende 5e bouwlaag. Doordat dit een terugliggende laag is is deze ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld. Gezien de open ruimte in de directe omgeving en de brede straatprofielen is deze terugliggende ondergeschikte laag passend. Naar aanleiding van het preciezer uitvoeren van de bezonningsstudie hebben we het bouwblok als geheel nu 1,5 meter teruggelegd. Daarnaast is ook de 5e bouwlaag nog 1,5 meter verder teruggelegd en daarmee nog minder zichtbaar vanaf de straat.
24	Ons pand is in 1990 gebouwd door SSH. Het gebouw is ontwikkeld in uitstekende samspraak met de bewoners die er zich voor aangemeld hadden. Eén van die bewoners woont hier nog steeds en zij herinnert zich goed dat er toen door de gemeente Utrecht is toegezegd dat er in de toekomst in de Samuel Mullerstraat tegenover ons nooit hoger gebouwd zou worden dan drie bouwlagen. We vragen de gemeente Utrecht en Mitros om deze belofte gestand te doen.	Wat de eisen zijn voor een gebouw wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Deze bestemmingsplannen moeten elke 10 jaar worden herzien en ook voor ontwikkelingen die niet in een bestaand bestemmingsplan passen zal een herziening nodig zijn. Hiervoor zijn wettelijke procedures die de rechten van omwonenden zo goed mogelijk beschermen. Zonder procedure kan er niet hoger worden gebouwd, maar de garantie dat een procedure nooit gevolgd zal worden kan een gemeente niet geven. In het huidige bestemmingplan mag over de volle breedte tegenover uw woningen tot 10 meter hoog worden gebouwd. In het SPvE mag tegenover uw woonblok bij ruim de helft niet worden gebouwd en op het andere deel deels 4 en deels 5 lagen (waarvan de bovenste verdieping terug ligt).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
25	Een vijfhoog blok tegenover ons brengt met zich mee dat wij nog veel minder zon zullen zien dan nu al het geval is. Er wordt naar onze informatie gebruik gemaakt van de bezonningstudie uit 2011 toen er een SPvE voorlag waarin de bouwhoogtes niet hoger zouden zijn dan 2 à 3 woonlagen. Op basis van die bezonningstudie wordt gesteld dat de bewoners van de Samuel Mullerstraat, wij dus, in voorjaar, zomer en herfst 1 à 1½ uur minder zon zullen ontvangen en dat dat binnen de normen valt. Over de winter wordt niet gesproken maar dat zal dan nog slechter uitpakken gezien dat onze woningen op het westen georiënteerd zijn. Nu wordt een vijfhoog blok tegenover ons gepland. De bezonning zal daarom nog slechter uitvallen. Wij vinden dat, ook in samenhang met de andere verslechteringen waarover hieronder meer, niet aanvaardbaar.	Naar aanleiding van uw reactie hebben wij een preciezere bezonningsstudie uit laten voeren. Hieruit bleek dat er met de voorgestelde bebouwing inderdaad (net) niet aan de lichte TNO norm voor bezonning werd voldaan. Om wel te voldoen is het noodzakelijk het nieuwe woonblok 1,5 meter op te schuiven en ook de 5e terugliggende laag 1,5 meter extra op te schuiven. Wij hebben het SPvE hierop aangepast. We gebruiken de bezonningsstudies om na te gaan of er geen onacceptabele verslechtering optreedt. We hebben de schaduwwerking van het (aangepaste plan, dus 1,5 meter opgeschoven) door het jaar heen onderzocht (zie bijlage). Hier blijkt dat er gedurende ongeveer de periode 19 feb – 21 april en 21 augustus tot 21 oktober gemiddeld een verslechtering optreedt van ca 10 minuten (ten opzichte van de huidige situatie), maar dat de zomermaanden veel langer zon op de gevel heeft. Alleen de woning (op de begane grond) naast de zuidelijke hoekwoning profiteert niet van deze extra zonuren. Deze zal er in praktijk dus 10 minuten op achteruit gaan in de relevante lente/herfst maanden en geen voordeel hebben van de nieuwe vormgeving in de zomermaanden. Wij hebben ook gekeken wat er aan nieuwe bebouwing mogelijk is als we geen verslechtering op 19 februari en 21 oktober toestaan. Maar dit is dusdanig beperkend dat er ongeveer 20 woningen minder gebouwd zouden kunnen worden (uitgaande van de verkaveling met groene parkjes tussen de blokken). Dit weegt volgens ons niet op tegen 10 minuten minder zon bij één woning. Ook verbetert het plan voor een deel van de woningen doordat er straks geen bebouwing meer tegenover is, maar juist groen.
26	Een hoog blok levert ook altijd meer geluidsresonantie op. Het is nu al zo dat er veel verkeersgeluid onze woningen binnendringt en gevoegd bij het feit dat er meer verkeer zal komen betekent dit een stevige verslechtering van onze woonsituatie. Wij weten dat veel bewoners nu al last hebben van lawaai. Omdat de roosters van onze woningen die aan de straatkant zitten en vanwege de continue ventilatie altijd open moeten staan zal er meer geluid van het toegenomen verkeer onze huizen binnendringen	Waarschijnlijk wordt geluidreflectie bedoeld? De reflectiefactor van de gebouwen wordt meegenomen in de geluidsmodellen. Reflectie is onder andere afhankelijk van hoe 'hard' en vlak een bepaalde oppervlakte is. De hoogte is niet per definitie van belang. De hoeveelheid reflectie die ondervonden wordt is afhankelijk van de locatie. Een gebouw van 3 bouwlagen reflecteert op de onderste bouwlagen aan de overzijde niet minder dan een gebouw van 5 bouwlagen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
27	Onze buurt, die ingesloten is door drukke wegen en spoorlijnen, scoort op dit punt niet beter dan het Utrechtse gemiddelde. Volgens het RIVM[1] zou een speerpunt voor onze wijk juist moeten zijn: inzetten op een autoluwe omgeving. Is er gedacht aan geluidsreducerende bestrating van de rijbaan? Het toevoegen van zoveel woningen draagt hier niet aan bij aan een autoluwe omgeving.	Uit de Quickscan geluid die is uitgevoerd voor de locatie van de nieuwbouw blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen op de Samuel Mullerstraat niet boven de verkeersgrenswaarde komt. Het gebied blijft bovendien een 30km per uur gebied waardoor geluidsreducerend asfalt weinig zinvol is. Bij lage snelheden is het geluid van de motor namelijk dominant boven dat van het rolgeluid (band-wegdek).
28	Op pag. 32 wordt bij het kopje gezonde verstedelijking genoemd dat er door Mitros in de volgende fase nog onderzoek gedaan zal worden naar bodem, geluid en luchtkwaliteit. Wij zijn zeer benieuwd naar de uitkomsten van die onderzoeken en vragen ons af waarom die nu nog niet klaar zijn, zodat wij de uitkomsten in onze reactie hadden kunnen meenemen. Zijn de onderzoeken van Mitros klaar voordat het bestemmingsplan wordt gemaakt?	Deze onderzoeken zijn nodig bij de bestemmingsplanprocedure. Dan is ook bekend wat er gerealiseerd zal worden, in het SPvE staan de kaders waaraan moet worden voldaan en ook aan welke eisen voor o.a. bodem, geluid en lucht zal moeten worden voldaan. In bijlage 1 staat aangegeven dat gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit.
29	Mocht het zo zijn dat er toch overgegaan moet worden tot het terugplaatsen van meer bebouwing dan de huidige, plaats dan eventuele hoogbouw zo dicht mogelijk bij de Kardinaal de Jongweg. Het zou bijvoorbeeld kunnen bij het blok dat gepland is tegenover het groene plantsoen aan de Dodt van Flensburglaan. Daar zijn geen huizen direct tegenover. Het terugbrengen van het totale volume van de bouwplannen zou natuurlijk ook bijdragen aan het behoud van het karakter van de wijk.	De hoogbouw (10 lagen) bevindt zich aan de Kardinaal de Jongweg. Er wordt niet gekozen voor 5 lagen tegenover het Doth van Flensburgplantsoen omdat de bestaande woningen aan de Slotemaker de Bruïnestraat hier dan teveel zonlicht verliezen ten opzichte van de huidige situatie (de nieuwe woningen komen ten zuiden van deze woningen en dat geeft meer schaduw dan nieuwe woningen aan de noordkant).
30	Geen in- en uitgang naar en van de parkeergarage in de Samuel Mullerstraat. In het SPvE wordt aangegeven dat de in/uitgang van de parkeergarage tegenover ons woonblok komt. Uit telefonisch contact met de Gemeente en Mitros hebben wij begrepen dat deze plek nog niet vastligt. Wij willen nu duidelijk maken waarom wij het een heel slecht idee vinden om die in de Samuel Mullerstraat te maken. Een in/uitgang aan de Samuel Mullerstraat leidt tot fors meer verkeersbewegingen in onze straat dan nu het geval is en dus meer verkeerslawaaï, uitlaatgassen en fijnstof. De verblijfsruimten, woon- en slaapkamers, van onze woningen liggen aan de straatkant. Ons blok is voorzien van een mechanische, continue ventilatie die "frisse" lucht aanzuigt via de roosters boven de vensters aan de straatkant. Aan de achterkant van onze woning zijn geen roosters en kunnen geen ramen geopend worden. Dus geen ventilatiemogelijkheden. Door deze continue ventilatie zullen wij extra blootgesteld worden aan een verslechtering van het leefklimaat binnen onze woningen.	In het SPvE was nu niet opgenomen waar de in en uitrit van de parkeerplaatsen moet komen. Voor de uitwerking van de buitenruimte (het FO) is uitgegaan van de Samuel Mullerzijde. Op basis van uw reactie zullen wij de eis instellen dat de in- en uitrit aan de moet komen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
31	Reeds in 2017 berichtte het RIVM (Van Alphen et al, p. 37, 41) over forse overschrijdingen in de concentraties stikstof(dioxide) (NO₂), fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en roet (EC) in Noord-oost. De buurt zit boven het Utrechts gemiddelde, en Utrecht scoort weer slechter dan het landelijk gemiddelde. Sinds de metingen in 2015 zijn er al meerdere bouwprojecten in onze buurt gerealiseerd en is de verkeersintensiteit toegenomen. Mogelijk worden er ook meer auto's de wijk in geleid, als Oudenoord bij kruising Draaiweg wordt aangepast. Dit zorgt alles bij elkaar voor een verslechterde luchtkwaliteit. Als kwetsbare ouderen willen wij graag dat de Gemeente ernaar streeft de lucht de komende jaren in onze, ook kinderrijke buurt, schoner te krijgen. Deze plannen doen dat niet.	In Paragraaf 7.2 van Bijlage 1 van het SPvE wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Hier staat dat in de huidige situatie de concentraties NO₂ en fijn stof in de omgeving van het plangebied (langs de Kardinaal de Jongweg en Talmalaan) ruim onder de grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} liggen. De gemeente Utrecht heeft het streven om in de toekomst ook te voldoen aan de WHO advieswaarden voor PM₁₀ en PM_{2,5} (respectievelijk 20 en 10 µg/m³). In het jaar 2030 liggen de concentraties PM₁₀ ruim onder de WHO advieswaarde. Voor PM_{2,5} is dit langs de Kardinaal de Jongweg en Talmalaan niet het geval. Deze concentraties liggen rond 10,1 µg/m³, en daarmee net boven de WHO advieswaarden van 10 µg/m³. Gezien de gevelafstand van de bebouwing tot deze wegen meer dan 10 m zal zijn is het aannemelijk dat op de gevel van de woningen wel aan de WHO advieswaarden voor PM_{2,5} zal worden voldaan. De woningen zullen gasloos, en daarmee emissie loos worden gerealiseerd. Naast de tijdelijke uitstoot van bouwactiviteiten tijdens de bouwphase, is extra verkeer als gevolg van de extra woningen de enige resterende emissiebron. Vanwege de verhoging van het aantal woningen (150 naar maximaal 285) is er sprake van verdichting binnen hetzelfde plangebied. Het effect van het aantal woningen op de emissies en luchtkwaliteit is minimaal. Bij een toename van 135 woningen zal de fijnstof (PM₁₀) concentratie maximaal 0,02 µg/m³ toenemen. Deze toename valt ruim binnen 'Niet in betekenende mate' grens (NIBM). Dat betekent dat het project niet in betekenende mate bij draagt aan de luchtverontreiniging.
32	Het tweede bezwaar tegen de in/uitgang in onze straat is dat bij het uitrijden de koplampen van de auto's recht in onze huizen zullen schijnen. Wie wil dat de bewoners aandoen?	Door de in/uit naar de Nolenslaan te verplaatsen (tegenover buurcentrum De Leeuw) zal deze overlast niet meer ontstaan.
33	Wij zijn van mening dat de in/uitgang van de parkeergarage veel beter gemaakt kan worden aan de Nolenslaan tegenover de ruimte bij het buurthuis de Leeuw. Daar staan geen huizen tegenover en het is ook mogelijk daar het verkeer zo te leiden dat er een betere spreiding over de straten naar en vanaf de parkeergarage mogelijk is. Dit zou kunnen door in de Nolensstraat het stukje straat tussen de Samuel van Houtenstraat en de in/uitgang van de parkeergarage tweerichting verkeer te maken. Het andere stuk blijft eenrichtingsverkeer. Dan is het mogelijk om na vertrek, uit de parkeergarage aan de Nolensstraat, in de Samuel van Houtenstraat te kiezen: linksaf om via de Samuel Mullerstraat naar de Kardinaal de Jongweg of rechtsaf naar de Talmalaan te rijden. De aanrijroute naar de parkeergarage in de Nolenslaan kan dan ook van twee kanten plaatsvinden.	Zie ook 32 In de planuitwerking zal het voorstel voor deel tweerichting op de Nolenslaan nader uitgezocht worden.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
34	De rijbaan in de Samuel Mullerstraat niet verleggen en minder verkeer in onze straat In het SPvE staat het voornemen om de rijbaan van de straat te verleggen naar onze kant en de parkeerstrook die nu aan onze kant ligt te verplaatsen naar de andere kant, waar de sloop/nieuwbouw zal plaatsvinden. Wij zijn daar beslist ongelukkig mee. De auto's komen daardoor nog dichters langs onze huizen te rijden dan nu het geval is en daarmee wordt de uitstoot van die voertuigen nog meer door onze ventilatieroosters naar binnengezogen dan nu al het geval is. Dit geldt voor alle woonlagen maar in het bijzonder voor de woonlaag op de begane grond. Dus graag de bestaande situatie handhaven.	Doordat de langparkeerstrook vervalst aan de oneven zijde van de straat vervalst schuift de rijbaan ongeveer 1.70 m richting de woningen (de trottoirbreedte blijft behouden). De rijweg handhaven op de huidige plek kan niet, dan passen er aan de overzijde geen langsparkerplaatsen zonder een bomenrij te kappen (aan de even zijde) of een trottoir te versmallen (aan de oneven zijde). Het is voor de ruimtelijke kwaliteit van belang dat de plantsoenen duidelijk zichtbaar en goed bereikbaar zijn. Dat is in de huidige situatie ook het geval. Daarom gaat het plan uit van parkeren aan de westzijde van de Samuel Mullerstraat. Gezien de geringe hoeveelheid verkeer door deze straat zal dat naar verwachting geen verslechtering van de luchtkwaliteit in de woningen tot gevolg hebben. De auto's komen iets dichters langs de woningen. Omdat het woningblok aan de overzijde wordt opgeschoven naar aanleiding van de bezonningsstudie ontstaat ruimte in het straatprofiel. Niet de volledige 1,5 meter (omdat we de bestaande bomen willen behouden en in nieuwe groenvakken plaatsen) maar wel ongeveer 1 meter. De rijbaan zullen we daarom 1 meter van uw woningen kunnen afschuiven. De "gewonnen" meter zullen we als een nieuw groenvlak aan uw hekje plaatsen. Over de exacte invulling van dit groenvlak zullen we nader met u overleggen.
35	In samenhang met de wens om de in/uitgang naar de parkeergarage niet in de Samuel Mullerstraat te maken is het goed om de straat verkeersluwer te maken. Ook biedt dit de kans om de Samuel Mullerstraat meer te vergroenen dan nu voorzien is. Dit sluit aan bij een speerpunt voor onze buurt, zoals door het RIVM geadviseerd (Van Alphen, 2017, p. 58). Wij stellen voor om de klinkerstrook van een meter breed die nu voor ons blok ligt in de Samuel Mullerstraat te verbreden met 50 à 75 centimeter om in samenspraak met de bewoners van de begane grond er zoveel mogelijk een groenstrook van te maken. Dat brengt een duidelijke verbinding van het groen tussen het Willem van Abcoudeplein en het groene parkje bij de Dodt van Flensburglaan met zich mee, hetgeen met uw uitgangspunten overeenkomt. Veilige oversteekplaatsen zouden gerealiseerd kunnen worden bij de toegang tot het parkje in het Willem van Abcoudeplein en bij de verlegde Dodt van Flensburglaan. Het verhogen van de verkeersdrempels, die nu te laag zijn om bij te dragen aan het verminderen van snelheid, zou ook bijdragen aan minder geluid en uitlaatgassen.	Vergroenen: zie antwoord 34 over het toevoegen van 1 meter groen. De verkeersdrempels worden opnieuw aangelegd op hoogte conform de gemeentelijke normen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 9 (vervolg)	Antwoorden reactie 9 (vervolg)
36	Er zijn twee misleidende plaatjes in het SPvE opgenomen m.b.t. de Samuel Mullerstraat. Ten eerste het plaatje op pag 12 CC' waar het lijkt of dit op de gehele Samuel Muller slaat, maar het betreft alleen het kleine gedeelte tegenover het parkje bij de Dodt van Flensburglaan. Ten tweede het plaatje op pag 31 met de impressie van de Samuel Mullerstraat vanaf het Willem van Abcoudeplein. De hoogte van vijf bouwlagen is niet te zien omdat die weggewerkt is door bomen die er niet zijn en die hoogte niet zullen bereiken. Waarom deze misleidende voorstelling?	Doorsnede tekeningen hebben als doel het wegprofiel te tonen. Bij de Samuel Mullerstraat is de doorsnede aan de noordelijke kant van de straat getekend (zie profiel C-C op afbeelding 10 van het SPvE). Op de doorsnede B-B van de Samuel van Houtenstraat is het profiel wel op de plek van het woongebouw en ziet u de 5e laag. Naar aanleiding van uw opmerking hebben we ook een profiel ter hoogte van uw woningen toegevoegd.
37	Wij willen u laten weten dat wij de wens van de bewoners van Buurland om zo lang mogelijk in hun huizen te blijven wonen graag steunen. Zij hebben nu te horen gekregen dat zij ruim voor de sloop de woningen moeten verlaten om er dan anti-krakers in te plaatsen. In Buurland is draagvlak voor een oplossing waarbij huidige bewoners kunnen gaan functioneren als 'dragers' van een bewonersorganisatie binnen een toekomstige gemengde woonvorm in Nieuw Buurland. Om dit te bewerkstelligen is het ook belangrijk om huidige bewoners niet vroegtijdig uit te zetten.	De woningen worden door Mitros via de SSH verhuurd. Inmiddels is dit contract verlengd tot voorjaar 2022. Mitros wil voorkomen dat er langere tijd leegstand is vóór de sloop van de woningen. Op enig moment zal het echter voorkomen dat de woningen in afwachting van sloop door middel van anti kraak worden bewoond.
	Reactie 10	Antwoorden reactie 10
38	Toen wij - nog geen tien jaar geleden - ons huis kochten, moest dit stukje wijk worden verdund in verband met problemen in de wijk. Nu moet volgens u dit stukje opeens enorm worden verdicht Ik begrijp dat enige verdichting nodig is, maar de stap is wat mij betreft te extreem en niet goed onderbouwd. Daarom graag een betere onderbouwing waarom u inzet op dit aantal woningen dat u noemt?	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt geformuleerd dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Om tot 60.000 nieuwe woningen te komen kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen.
39	Bovendien wil ik graag weten op welke gronden het vorige plan (in stilte) is afgedaan?	Het SPvE uit 2012 is toen niet tot uitvoering gekomen. In paragraaf 1.1 van het SPvE staat omschreven waarom Mitros nu een ander plan wil realiseren. Dit SPvE zal na goedkeuring van de gemeenteraad de vorige versie vervangen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
40	U schrijft in het SPvE dat er wordt “ingezet op het toevoegen van eengezinswoningen vanwege het lag aandeel daarvan in de buurt”. Het vorige plan voorzag in deze vraag. Nu gaat het slechts om twaalf woningen; met een bandbreedte naar 21 maar die passen niet in de opzet van dit plan. Twaalf is nog geen 4 procent van het totale aantal nieuwe voordeuren dat u nu noemt. U schrijft bovendien: “We streven naar een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad.”	Ons streven is om in de hele stad tot een meer evenwichtige verdeling van woningen te komen. Binnen de stad moeten we daarvoor keuzes maken. Voor Noordoost hebben we door het huidige lage aandeel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in de wijk de keuze gemaakt om vooral in deze prijscategorieën woningen toe te voegen. Dit doen we ook om een evenwichtigere verdeling van de woningvoorraad in andere wijken mogelijk te maken. Daarnaast hebben we de keuze gemaakt dat we binnenstedelijk willen verdichten (zie ook 38). Als we in dit plan meer eengezinswoningen maken gaat het absolute aantal woningen dat we toe kunnen voegen omlaag, wat niet gewenst is vanwege deze verdichtingsopgave. Overigens kunnen ook appartementen een voordeur aan het openbaar gebied hebben.
41	Waarom voldoet het oude plan niet aan de eisen van “gezond stedelijk leven, vergroening en de energieneutralen en klimaatbestendig stad”? Je zou zeggen dat bij een plan dat verdunt ten opzichte van de huidige voorraad, dit juist wél het geval is. Graag een onderbouwing. Of wordt er alleen naar de financiële haalbaarheid gekeken?	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Verdunnen is binnen deze context daarom geen uitgangspunt meer. Het is de ambitie van de gemeente en Mitros het enorme woningtekort op te lossen in met name het sociale en middeldure segment.
42	Diverse publicaties van de gemeente en de provincie geven aan dat mensen overwegend in eengezinswoningen willen wonen. Die wens voorziet dit project niet. Als je alleen al kijkt hoe snel grondgebonden woningen die te koop komen, van eigenaar wisselen, kan niemand ontkennen dat er een grote vraag naar dit soort (t)huizen is. Overigens zien wij veel gezinnen de stad verlaten vanwege de verdichting die gaande is.	Het klopt dat er ook een grote behoefte is aan eengezinswoningen. We kijken daarom in de hele stad naar kansen om deze woningen toe te voegen. Aan vrijwel ieder type woning is echter een grote behoefte in Utrecht. We moeten daarom keuzes maken welke woningen we waar kunnen toevoegen (zie verder 40 en 41).
43	Ook vraag ik mij af waarom u zo'n ruime bandbreedte aanhoudt in aantallen? Tussen de 249 en 289 woningen is maar liefst een verschil van veertig woningen. Van welk getal mogen wij als buurt uitgaan?	In het SPvE worden de kaders aangegeven waarbinnen Mitros een plan kan ontwikkelen. In het toegestane bouwvolume passen 249 grotere tot 285 kleinere woningen. Afhankelijk van het programma kan dit worden ingevuld. Genoemde bandbreedte is mede bedoeld voor uitwerkingvrijheid en gewijzigde (markt)omstandigheden.
44	De Leeuw is niet opgenomen in de plannen, maar u schetst daar wel een groene zone. Houdt u ons wel een reëel beeld voor? Al helemaal omdat er op het plein van het buurtcentrum een technisch gebouw staat. Heeft de enorme verdichting overigens nog effect op de omvang van het technische gebouw. Of wordt deze integraal, zoals u stelt, opgenomen in de nieuwbouw en verdwijnt dit gebouw zodat het ook daadwerkelijk groen kan worden?	Vergroening: het plein bestaat nu uit enkel en alleen tegels. Vergroening in de vorm van plantvakken, een haag, plantenbakken is zeker een mogelijkheid en zal het plein aantrekkelijker maken. Het trafo huisje kan blijven staan.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
45	In de Monitor Wonen van de gemeente Utrecht (https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/dashboard2020/wonen/) staat dat de woningvoorraad in Utrecht in balans is als er 35 procent sociale huur is in de stad. En volgens dezelfde monitor is dat aantal in de Domstad nu 35 procent. Waarom wordt er dan overwegend ingezet op sociale woningbouw?	De huidige wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel 12 jaar. Wij willen dit graag verkorten. In het huidige coalitieakkoord is het streven opgenomen om een woningvoorraad te hebben die in 2040 voor 35% uit sociale huurwoningen bestaat. Dit betekent dat we ons tot die tijd moeten inspannen om het huidige aantal van 35% op peil te houden. Als we in nieuwbouwprojecten geen sociale huurwoningen meer bouwen zal het stedelijke aandeel onder de 35% zakken. Daarnaast willen we in sommige wijken meer sociale huurwoningen toevoegen om in andere wijken een afname van het aandeel sociale huurwoningen mogelijk te maken. Hiermee blijft het stedelijk percentage op peil. Noord-oost is een van de wijken waar we meer sociale huurwoningen willen toevoegen.
46	De gemeente Utrecht wil de komende twintig jaar 60.000 woningen (Ruimtelijke Strategie 2040) erbij bouwen. Hierin is een enorme verdichting voorzien bij het nieuwe centrum Overvecht, vlakbij onze buurt. Nu Rijnenburg door de politiek (tijdelijk?) op slot is gegooid, is de druk op dit stuk onevenredig hoog. Alles om maar zoveel mogelijk aantallen te realiseren. Als er een akkoord komt op het bouwen in polder Rijnenburg - die kans is aanwezig na een wisseling van het college - dan is de druk op Buurland veel minder groot en kan het vorige plan voor deze plots alsnog uit de ijskast worden gehaald.	De gemeente ontwikkelt Rijnenburg om te beginnen als energielandschap en biedt daarbij ruimte voor bijvoorbeeld sport en recreatie. Een mogelijke bouw van woningen start niet voor 2035. De woningen op deze locatie zullen al gerealiseerd zijn voordat duidelijk is wat Rijnenburg zal betekenen voor de woningbouwopgave.
47	Het toevoegen van overwegend een- en tweepersoonshuishoudens in een kinderrijke, sociale buurt heeft zijn weerslag op het functioneren van een wijk. Bovendien, mochten deze bewoners toch kinderen krijgen (wat natuurlijk de normale kringloop van het leven is), dan moeten zij gezien hun kleine behuizing alsnog verhuizen en waar gaan zij dan naartoe? In Utrecht kunnen zij vrijwel nergens terecht. Hierdoor blijft het onrustig op de woningmarkt.	In Utrecht is enorm veel behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen jongeren zijn, maar er is ook een toenemende behoefte aan dit type woningen onder oudere woningzoekenden. Daarnaast is het een demografische ontwikkeling dat huishoudens steeds kleiner worden. Met dit project voorzien we in deze behoefte.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
48	“De architectuur is karakteristiek voor de periode direct na de oorlog: ritmiek in de gevelwanden (hoogtesprongen, geledingen, schoorstenen), materiaaltoepassing (ambachtelijk metselwerk in baksteen), detaillering (ronde ramen in de trappenhuizen) en afdekking (flauwe dakhelling). De overgangen naar de openbare ruimte worden geaccentueerd door de entrees en de trappenhuizen, door de verhoogde begane grond, de kleine hoogteverschillen en de diepte van de voortuinen.” Heel mooi zo'n omschrijving, maar u doet verder geen toezeggingen over de komende architectuur. Dit vind ik veel te vrijblijvend, aangezien nu al veel uitgangspunten worden verlaten. Ik noem er een paar: veel hogere hoogtes, geen voortuintjes meer, geen subtiele verspringingen van stedenbouwkundige blokken meer, geen geknikte daken meer en ga zo maar door. Hoe voorkomt u dat er massale zakelijke kolossen met weinig details voor de huidige situatie die u terecht zo prijst, terugkomen?	Door dit SPvE vast te stellen. Op pagina 15 van het SPvE staan de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit. Bij de behandeling van het plan in Welstand zal hieraan worden getoetst.
49	U beoogt: “de bebouwing aansluit bij de maat en schaal van de wijk en niet te massaal overkomt. Open en uitnodigende plinten (bijvoorbeeld geen slaapkamers aan de straatzijde), voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen zorgen voor sociale veiligheid en een aantrekkelijk straatbeeld”. Hoe zorgt u dat zowel de vóór- als achterkant van de woningen aantrekkelijk en sociaal veilig zijn? Hoe wordt voorkomen dat de groenhoven geen hanglocatie worden? Deze plekken worden in uw plannen bepaald door grote woonblokken met centrale entrees aan de straatkant en eengezinswoningen die er met hun achterkant naartoe staan. Als dit zo blijft dan zeggen wij: dan liever geen groen, maar een hoogwaardige bebouwde wand.	Door op de begane grond zowel aan de straten als aan de groene hoven entrees te situeren zorgen we ervoor dat hier levendigheid ontstaat. Er zijn woningen georiënteerd op de straten én op de groene hoven. Doordat er geen (hoge) erfafscheidingen zijn is er goed zicht op de groene hoven. In de uitwerking van de plannen is sociale veiligheid een belangrijk uitgangspunt. De appartementen op de begane grond hebben individuele entrees aan de straat en aan de groene hoven. Dit zal op de uitgangspuntenkaart duidelijker worden aangegeven.
50	“Er wordt ingezet op hoogwaardig materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering en vormgeving van de overgangen tussen woning en openbare ruimte.” “Er wordt ingezet”. Dit is veel te vrijblijvend en biedt geen garantie voor de uiteindelijke kwaliteit. Als gemeente zou je dit toch veel duidelijker en eisender omschreven willen hebben?	Dit zijn we met u eens en zullen dit stilliger formuleren.
51	“De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk.” Wat zijn dan die uitgangspunten precies? Bovendien is ook dit een essentieel punt dat te vrijblijvend is opgenomen.	De uitgangspunten waarnaar wordt verwezen zijn de uitgangspunten die in het SPvE staan opgenomen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
52	"Het plangebied is gelegen in een woonomgeving met voorzieningen (buurtcentrum, scholen, winkels) in de buurt." Op hoeveel mensen zijn deze voorzieningen berekend? Met welke cijfers wordt gerekend? En kunnen die voorzieningen zoveel extra woningen aan? Op de twee basisscholen zijn nu al problemen met plaatsing.	Voor veel voorzieningen geldt dat deze vooral op wijkniveau worden gemeten en dat vervolgens nader wordt onderzocht hoe dit op specifieke plekken geldt. Het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen (2020) is hiervoor het meest centrale beleidsdocument waarin staat aangegeven hoe voorzieningen moeten meegroeien in de totale groei van de stad. Bijvoorbeeld voor het onderwijs wordt jaarlijks een leerlingprognose gemaakt om tijdig te kunnen inspringen op ontwikkelingen in wijken. Voor de wijk Noordoost geldt dat de laatste prognose aangeeft dat er de ontwikkelingen in Noordoost tot 2028 een lichte daling kent van het aantal leerlingen (-0,5 procent). Daarbij moet gezegd worden dat er voor basisschool De Fakkel uitbreidingen gepland staan om aan de vraag van voldoende huisvesting te voldoen. Wat betreft welzijnsvoorzieningen geldt dat naarmate een buurt/wijk een groei kent van minimaal 2.000 bewoners en de in de nabijheid van de aanwezige welzijnsvoorzieningen (buurtkamers, -centra) deze groei niet aankunnen, zal welzijn aanvullende programmering op basis van toegewezen groeimiddelen onderzoeken. In dit onderzoek wordt ook meegenomen welke andere derde aanbieders aanwezig zijn om ontmoeting & activiteiten van bewoners te faciliteren.
53	Dit meldt u: "De mate van verdichting door toename van het aantal woningen wordt bepaald door wat het gebied aankan en mag niet leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. Verdichting moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en mag niet ten koste gaan van het groen." Door dit zo aan te halen geeft u zelf eigenlijk al aan dat de kwaliteit van het voorliggende plan erg onder spanning staat. Wanneer is er sprake van een verslechtering van de leefbaarheid? Hoe en door wie wordt dit bepaald en getoetst? Wanneer is er sprake van een kwaliteitsverbetering? En hoe wordt dit bepaald en vastgesteld? Wat zijn hiertoe de uitgangspunten? Wat ons betreft zou de nieuwbouw een verbetering moeten zijn, wat het uitgangspunt van het vorige SPvE was.	Meer specifiek: Buurtcentrum De Leeuw kan een toename van de bewoners aan. De kwantitatieve berekening van m2 welzijn voor de wijk Noordoost is gebaseerd op het beleid Vernieuwend Welzijn met desbetreffend accommodatiebeleid (2012). De beleidsuitgangspunten zijn opnieuw bevestigd in het Koersdocument (2020) waarin is aangegeven dat in de wijk Noordoost de welzijnsvoorziening buurtcentrum te berekenen is met 0,05 m2 per inwoner. Buurtcentrum de Leeuw heeft 1.660 m2. De kwalitatieve nadere onderbouwing van de m2 op basis van gebruik, vraag en behoefte (leefstijlen) van bewoners is aangegeven in de "Uitvoeringsnotitie Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst, wijk Noordoost" (2016).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
54	Bovendien: "Wanneer deze projecten gerealiseerd zijn, zullen er in totaal meer dan 800 woningen zijn toegevoegd aan de westkant van de Talmalaan." Wat betekent dit voor de druk op onze wijk en alle voorzieningen?	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt deze vraag beantwoord. De Utrechtse barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de stad vormen: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. Deze elementen staan in een directe afhankelijkheid van elkaar. Meer van het één, betekent vaak ook meer van het ander. Bij inbreiden vangt de gemeente de groei op binnen de bestaande stad, op plekken waar nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Vanuit de barcode beredeneerd betekent het dat de groei voor een deel opgevangen kan worden met bestaande voorzieningen (indien en voor zover er overcapaciteit is) en dat voor een deel voorzieningen moeten worden toegevoegd. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.
55	"..aan te laten sluiten bij de nieuwe bebouwing en de wensen van vandaag. Hierbij zetten we in op het duidelijk inpassen van alle bestaande en nieuwe functies in de openbare ruimte. Ruimte die vrijkomt gebruiken we vooral voor groen, in de vorm van groene plinten, extra heestervakken, meer bomen en uitbreiding van de pocket parcs en, wanneer dit nodig is, verbreden we de voetpaden." Wat betekent dit concreet? Wat zijn die wensen? Wat betekent 'duidelijk inpassen van alle bestaande en nieuwe functies'?	De invulling van de openbare ruimte zoals die wordt voorzien staat weergegeven op de FO tekening (paragraaf 4.2 van het SPvE). Daarin is ook te zien waar er groen wordt toegevoegd. In totaal wordt er 1200m2 openbaar groen toegevoegd. Het totale plan inclusief tuinen heeft straks 6192m2 groen. We hebben dit inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.1. van bijlage 1 (nadere onderbouwing).
56	Wat zijn groene plinten?	Groene ruimtes om de bouwblokken
57	Uit welke pot wordt al het groen betaald? En wat als de pot op of ontoereikend is?	De kosten van de inrichting openbaar gebied zoals die nu zijn voorgesteld worden uit de projectontwikkeling betaald door de initiatiefnemer Mitros.
58	Op de beelden die u laat zien, staan wel erg grote, oude bomen weergegeven. Hetgeen mijn inziens niet een eerlijk beeld geeft.	De bomen in de profielen zijn in de meeste gevallen bestaande bomen (dus grotere bomen).
59	"De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, er wordt alleen verharding toegepast indien dit functioneel noodzakelijk is, 'groen-tenzij';" Wat betekent dit concreet? Wanneer is het tenzij? Kunt u daar voorbeelden van noemen? Hoe streng wordt naar die 'tenzij' gekeken?	'groen, tenzij'. Dit houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit, zoals: rijden, parkeren, voetgangersroutes, fietsenrekken etc. We proberen hierbij zoveel mogelijk aaneengesloten stukken groen te maken.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
60	"Deze plint wordt ingeplant met vaste planten en heesters en is daardoor een zachte overgang tussen openbaar en privé en zal worden beheerd door de toekomstige bewoners;" En wat als dit onderhoud niet of slechts marginaal gebeurt? Wie controleert of het onderhoud ook daadwerkelijk gebeurt? En wat zijn de uitgangspunten? Oftewel: wanneer is het groen goed onderhouden? En hoe wordt het onderhoud geborgd voor de toekomst? Introduceert u hiermee niet een enorm afbreukrisico?	Mitros is verantwoordelijk voor het onderhoud van dit groen. Indien dit onderhoud door de bewoners onvoldoende of niet wordt uitgevoerd is het de verantwoordelijkheid van Mitros dat dit alsnog wordt uitgevoerd.
61	"Tussen de bebouwing en het trottoir bevindt zich een doorlopende groenstrook met een breedte van minimaal 2 meter die aansluit op de groene en ontspannen inrichting van de straten in de rest van de wijk." Het gaat dus meer om een (winderige) steeg tussen hoge gebouwen. Hoe verhoudt zich dat tot de sociale veiligheid? Hoe wordt die veiligheid gewaarborgd? Hoe zorgen jullie dat er een goede sociale controle is in de hoven?	De beplanting in deze strook is laag zodat deze het zicht niet belemmert. Het gaat overigens niet om een steeg, maar om een groene overgang tussen openbaar en privé.
62	"Circa 45 sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en/of uitstromers uit de MO/BW" Zoals. Wie dan nog meer? Wordt Buurland een van deze locaties (https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/95b0ec2a-9d26-438a-80b5-a51f4c31d6e9)?	Het SPvE schept de kaders voor de woningbouwontwikkeling. Hierin is nog niet uitgewerkt voor welke specifieke doelgroep de 45 woningen zijn bestemd. Wel hebben de gemeente en Mitros afgesproken dat de woningen niet individueel aan bijzondere doelgroepen worden verhuurd, maar dat er een afspraak wordt gemaakt met één of twee organisaties waar vanuit de bewoners zullen uitstromen naar een zelfstandige woning. Bij de selectie van de doelgroep wordt ook rekening gehouden met de huidige situatie in de buurt ten aanzien van bijzondere/ kwetsbare bewoners. Met deze organisaties zal ook nader worden gekeken naar de mate van begeleiding die er voor deze bewoners nodig is. Ook een woonconcept waarbij 'dragende en vragende' bewoners samenwonen in een van de woonblokken is een optie die overwogen wordt.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden (reactie 10 (vervolg))
63	In de nabije omgeving zijn al diverse locaties voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals begeleid wonen, reïntegratie van mensen en de Van der Hoeven Kliniek. De tbs-kliniek wil nieuw gaan bouwen. Vindt u, als u kijkt naar andere wijken in Utrecht zoals het aangrenzende Tuindorp, dat dit evenredig over de stad is verdeeld? Hoe voorkomt u dat onze wijk niet opnieuw gaat afglijden? Er is immers veel geld en moeite geïnvesteerd om de wijk op het huidige niveau te krijgen.	Naar verwachting is de locatie sterk genoeg voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Er is namelijk bewust gekozen voor een relatief laag aantal woningen voor kwetsbare groepen, ten opzichte van andere projecten waarin we sociale huurwoningen toevoegen. Normaal gesproken gaan we bij nieuwbouwprojecten waar we woningen reserveren voor bijzondere doelgroepen uit van 30 tot 50% van het sociale programma dat aan deze doelgroep verhuurd kan worden. In dit geval is er gekozen voor een vast aantal van 45 woningen, waarmee het aandeel binnen het sociale programma dus veel lager is dan gebruikelijk. We streven naar een evenredige verdeling over de stad, maar niet iedere buurt of wijk is hetzelfde en biedt dezelfde mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen of bestaande woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.
64	"Er wordt momenteel gewerkt aan een herziening van het parkeerbeleid, de verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2021 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld." Wat betekent dit voor Nieuw Buurland?	Op het moment dat er bij de wijziging van het bestemmingsplan een nieuw parkeerbeleid geldt zal de ontwikkeling aan dit nieuwe beleid moeten voldoen. Het voorgestelde nieuwe beleid kunt u inzien op https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/parkeren/parkeervisie/ maar pas na vaststelling door de gemeenteraad is dit van toepassing.
65	Wat betekent "herstructurering sociale huur 2020" voor de plannen?	U doelt waarschijnlijk op de tekst bij deze locatie op afbeelding 2 van het SPvE. Daarmee wordt dit project bedoeld. Met herstructurering wordt bedoeld dat de oude sociale huurwoningen worden gesloopt en dat er nieuwe woningen voor terug worden gebouwd.
66	"De kosten die logischerwijs verband houden met deze ontwikkeling (en waar geen andere dekking tegenover staat) worden daarom in principe verrekend met de economische meerwaarde die voortvloeit bij een bestemmingswijziging." Kunt u dit toelichten?	De grond onder de woningen is in erfpacht uitgegeven aan Mitros met de bestemming 150 sociale huurwoningen. Als op erfpachtgrond een ander type of meer woningen terugkomen zal dit erfpachtrecht worden aangepast en zal er een bijbetaling plaats moeten vinden. Dit is de economische meerwaarde. Als het nodig is kan dit bedrag worden ingezet voor een deel van de inrichting openbare ruimte.
67	"Complicerende factor hierbij is mogelijk dat vanwege de hoogte van het geluidsniveau een dove of vliesgevel kan moeten worden aangebracht; ook kan het appartementengebouw verschoven moeten worden in zuidelijke richting." Kunt u dit toelichten?	Nieuwe woningen moeten voldoen aan wettelijke geluidsnormen. Als er veel geluid aan de buitenkant zit dan kan het nodig zijn om extra maatregelen aan de gevel te maken, zoals een vliesgevel (een extra glazen wand) om aan de geluidseisen te voldoen. Op basis van de huidige uitgangspunten wordt maar net voldaan aan de 63 dB. Bij een wijziging van de uitgangspunten (voortschrijdend inzicht) zou het kunnen dat de maximale waarde wordt overschreden en er dove of vliesgevels noodzakelijk zijn.
68	"Onderzocht moet worden of uitruil van grond- of ontwikkelpositie in Noordoost of elders in de stad een extra stimulans biedt om te komen tot de realisatie van een programma dat bijdraagt aan gemengde buurten." Wat bedoelt u hiermee?	Mitros is een sociale huisvester. De in dit plangebied te realiseren middeldure huur- en koopwoningen kunnen mogelijk met een derde partij worden 'uitgeruild' voor sociale woningen elders in de stad.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 10 (vervolg)	Antwoorden reactie 10 (vervolg)
69	“Hoe kan er voor gezorgd worden dat met de toename van verkeer dat gepaard gaat met de voorgestelde verdichting de Troelstralaan zo min mogelijk gebruikt zal gaan worden door auto's?” Wat is hierop het antwoord?	Wij verwachten dat het verkeer door de gekozen verkeersinrichting via de Samuel van Houtenstraat en de Samuel Mullerstraat het plangebied zullen verlaten. Ook zijn geen extra uitritten op de Troelstralaan gepland.
70	“Bij compensatie wordt de volgende volgorde aangehouden: 1e keus compensatie binnen het plangebied, 2e keus compensatie dichtbij het plangebied, 3e keus compensatie elders.” Oftewel: er is geen enkele garantie dat gerooide bomen ook terugkomen. Of hoe moet ik dit zien?	Er worden evenveel nieuwe bomen geplant als dat er gerooid worden, maar niet allemaal in het plangebied zelf. Op afbeelding 13. het FO staat waar binnen het plangebied nieuwe bomen worden geplant. In bijlage 2 “bomenparagraaf staan daarnaast mogelijke locaties voor bomen net buiten het plangebied.
71	Het participatietraject verdient tot nu toe zeker niet de schoonheidsprijs. Toen mijn vriend op een van de bijeenkomsten kritisch was en de dame van de gemeente iets vroeg over inspraak, reageerde zij boos. “Als u inspraak wilt dan gaat u maar naar de rechter”, zei ze. Wij vragen ons af of je met zo'n houding een goede buurt ontwikkeld.	Wij hebben het participatieproces zo zorgvuldig mogelijk vormgegeven. Niet alle inbreng vanuit de buurt kan in de plannen worden meegenomen. Op het SPvE vindt geen formele inspraak plaats en er is geen mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Dat is in een volgende fase bij het bestemmingsplan wel mogelijk.
	Reactie 11	Antwoorden reactie 11
72	De SPvE geeft - kort samengevat - de kaders om 250 tot 285 nieuwe woningen te realiseren waarvan 150 tot 205 sociale huurwoningen. Als bewoner van deze wijk heb ik hiertegen bezwaren. Als we kijken naar onze wijk is de verhouding sociale huurwoningen erg groot vergeleken met middensegment huur/vrije sector huur/koop. Daarnaast is de verhouding huur erg groot in relatie tot koop. Ik begrijp dat de gemeente Utrecht/Mitros eenzelfde aantal sociale huurwoningen (dus 150 woningen) terug moet bouwen. Indien een hoger aantal woningen dan het huidige woning aantal van 150 in de plaats terug moeten komen zouden die woningen geen sociale huurwoningen moeten zijn maar vrije sector/koopwoningen. Zoals in het SPvE ook staat is het uitgangspunt woningbalans per wijk. In onze wijk is de woningbalans nu al redelijk scheef. Met de komst van nog meer sociale huurwoningen (en doelgroepwoningen) raakt de woningbalans nog verder zoek. Ik maak hiertegen dan ook bezwaar en verzoek u vriendelijk om het plan op dit punt aan te passen.	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt geformuleerd dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Om tot 60.000 nieuwe woningen te komen kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen. Als we nader kijken naar de woningbehoefte zien we vooral tekort aan woningen in het sociale- en middensegment. We streven daarom naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties. De gemeente heeft daarom met Mitros afgesproken om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook woningen in een duurder segment.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 11 (vervolg)	Antwoorden reactie 11 (vervolg)
73	Ik zou graag zien dat naast de 150 sociale huurwoningen koopwoningen in het hogere segment ervoor terug komen. In het project aan de westzijde van de Talmalaan worden nu ook enkel huurwoningen gerealiseerd (studentenwoningen/huur middensegment). Daarnaast is het kantoorgebouw op de Oudlaan omgevormd tot studentenwoningen (huur) hetgeen de nodige overlast veroorzaakt. Het gebouw daarnaast is voor begeleid wonen hetgeen ook de nodige overlast voor de buurt meebrengt.	De gemeente heeft met Mitros afgesproken dat er bovenop het sociale programma ook woningen in een duurder segment gerealiseerd worden. Voor Mitros is het echter niet toegestaan om zelf koopwoningen te realiseren. Mitros onderzoekt daarom de mogelijkheden om hiervoor samen te werken met een andere partij. Pas als dit lukt kan er een besluit worden genomen om het realiseren van koopwoningen hier passend en haalbaar is
74	Ik zou daarom graag zien dat in onze wijk meer koopwoningen erbij komen zodat een goede woningbalans in alle opzichten kan worden bereikt.	Zie 73
	Reactie 12	Antwoorden reactie 12
75	We zijn voorstander van dat de Dodt van Flensburglaan wordt verlegd naar het noorden waardoor de twee plantsoenen worden samengevoegd tot één parkje en dat deze her ontwikkeld wordt. (h.2.1.1) Verderop in de SPvE staat (h. 3.2.3) dat in samenwerking en overleg met de buurtbewoners dit parkje opnieuw ingericht wordt. Dat is mooi en daar zouden wij graag actief aan bijdragen.	Fijn! Wij zullen u betrekken bij de uitwerking van het Doth van Flensburgplantsoen.
76	Echter staat in de SPVE ook vermeld: "Door middel van het oriënteren van kleinschalige bebouwing op deze plek kan dit parkje een logische beëindiging krijgen en is er meer toezicht op het gebied" (H2.1.1). In een aantal kaartjes (o.a. afbeelding 13 en 16) staat dit 'plan' omschreven als "mogelijke locatie toekomstige bouwontwikkeling, exacte afmetingen nader te bepalen". Op de uitgangspunten kaart (h. 3.2.5) staat deze bebouwing echter ingetekend incl. tuin. Is het nog een oriënterend project of is het echt één van de uitgangspunten? Dit schept onduidelijk. Voorstel om het voor nu uit de uitgangspunten kaart te halen en de oriëntatie voor kleinschalige bebouwing mee te nemen in de verdere samenwerking en overleg met de buurtbewoners rondom de herinrichting van het parkje. Daarbij is de uitspraak over 'meer toezicht' als argument bediscussieerbaar. Momenteel wordt het grasveldje beëindigd met een huis met een raam erin dat uitkijkt op het speelveld en grasveldje. Vanuit het appartementencomplex Vitae Veste kijken meer dan 12 ramen uit op het veld. En aan de andere kant van de straat nu 3 woonlagen (in de SPvE plannen 4 woonlagen) die toezicht houden op het gebied. Dat lijkt ruim voldoende.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 12 (vervolg)	Antwoorden reactie 12 (vervolg)
77	Zelf zijn wij voor zo veel mogelijk openbaar groen in de wijk en hoeft dit juist niet altijd rechthoekig te zijn voor een speelser effect. Maar mocht de gemeente besluiten dat hoekje grond (waardoor het parkje niet mooi rechthoekig is) geen 'logische' beëindiging is dan willen we graag meedenken hoe dit (zonder bebouwing) op te lossen is. Op 21 februari 2019 hebben wij al eerder interesse getoond in het kopen van een stuk van het grasveld. Als antwoord ontvingen wij toen van Marieke Braad (Juridisch adviseur snippergroen, gemeente Utrecht): "In de wijk is relatief weinig openbaar groen en daarom dient deze gehele strook behouden te blijven. Daarbij is het stuk groen in de beheersverordening aangemerkt als structureel groen." Mocht de gemeente hierin dus van mening zijn veranderd, en het bestemmingsplan aan te willen passen dan houden wij ons aanbevolen voor de koop van (een stuk van) het veldje.	Het klopt dat de gemeente uw verzoek om een stukje groen aan u te verkopen heeft afgewezen. Er is toen onder andere aangegeven dat hiervoor een bestemmingswijziging nodig is en dat het tot het structurele groen behoort. Het voorstel in het SPvE is om de gehele vlek "Doth van Flensburgplantsoen" nu samen met de buurt verder uit te werken.
78	Tot slot, uit de klimaatstresstest (h. 2.5.3) komt naar voren dat bij stevige buien in het gebied water overlast kan ontstaan. Het water loopt weg in oostelijk richting over het maaiveld. De Nolenslaan en het grasveld op de Dodt van Flensburglaan worden genoemd als verzamelplekken. Daarbij wil ik opmerken dat niet alleen het laag liggende grasveld op de Dodt van Flensburg een verzamelplek is maar ook de aangrenzende lage tuinen. Mocht het parkje bij de herontwikkeling verhoogd worden tot maaiveld niveau, heeft dit impact op onze laag liggende tuin. Wordt hier rekening mee gehouden tijdens de herontwikkeling van het grasveldje?	Bij de inrichting van het parkje worden de hoogtes meegenomen in het ontwerp. Hierbij wordt rekening gehouden met de hoogtes van de aangrenzende woningen en tuinen. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat als het water in de wadi in het parkje te hoog staat er een uitweg is naar het riool en het niet vanuit de wadi de tuinen instroomt.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 13	Antwoorden reactie 13
79	De uitgangspunten zijn op veel gevallen nog niet concreet genoeg en hierover maak in enkele opmerkingen. Daarnaast is de relatie met het oorspronkelijke Masterplan zoek en is eerst een nieuw Masterplan opstellen beter dan nu alle plannen te ontwikkelen op basis van een niet meer toereikend Masterplan. 1. Waarom slechts gedeelte van het Masterplan en niet het gehele gebied vaststellen, zodat er één samenhangend geheel gecreëerd kan worden? Nu is fase 2 van het Masterplan uitgevoerd en zijn er plannen ontwikkeld die niet in het Masterplan omschreven staan. Met de realisering van woningen in de belastingflat is het de vraag of dat de sociale voorzieningen in de wijk dit nog aankunnen. Daarnaast is voor het Masterplan een uitgebreid participatietraject doorlopen wat dus achteraf voor niks is geweest. Het op deze manier ontwikkelen van dit deelplan is niet juist en zou in een grotere samenhang met de omgeving opgepakt moeten worden.	Het nieuwe SPvE is net als het vorige uit 2012 een uitwerking van het Masterplan. Omdat de andere projecten uit het Masterplan grotendeels al zijn uitgevoerd wordt er geen nieuw Masterplan opgesteld. Gemeentebreed ligt er nu een Ruimtelijke strategie waar ontwikkelingen binnen moeten passen.
80	a. Huidige deelgebied is fase 1 van het Masterplan, realisering was 114 woningen en een kinderdagverblijf. Er is nu geen kinderdagverblijf meer voorzien en het aantal woningen is gestegen naar 249-285. b. Fase 3 is sloop van 108 woningen en realisering van 61 woningen. c. Fase 4 realisering van seniorenwoningen en sloop van het kinderdagverblijf welke nu dus niet gerealiseerd wordt. Hoe dit straks op te vangen? d. Samenhangend plan ontbreekt nu, Masterplan kan naar de prullenbak	Het kinderdagverblijf heeft inmiddels een nieuwe locatie gevonden. In het SPvE uit 2012 werd een voorbeeld invulling gegeven met ca 114 woningen en een kinderdagverblijf van 720m². Daarbij is opgemerkt dat het kinderdagverblijf ook omgezet zou kunnen worden naar bijvoorbeeld woningen. In het Masterplan 2012 was een fasering voorzien. Fase 2 is inmiddels uitgevoerd en dit project betreft het gebied van Fase 1. De plannen zoals toen genoemd als fase 3 en 4 vinden vooralsnog geen doorgang (Lauwerecht 1b en 8). Dat is een interne afweging binnen Mitros. In het woningbouwprogramma voor Nieuw Buurland zitten veel woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens die ook geschikt zijn voor senioren. Het Masterplan uit 2012 is inderdaad niet meer actueel. Ontwikkelingen in de stad worden nu onder andere getoetst aan het RSU.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 13 (vervolg)	Antwoorden reactie 13 (vervolg)
81	Meer aandacht voor wateroverlast, hittebestendigheid en biodiversiteit door: a. sedumdaken verplicht te stellen, voordelen van sedumdaken: a. waterberging b. verkoelend effect c. minder temperatuurvariatie van dak, een bitumendak gaat hierdoor 2 keer zo lang mee. d. Biodiversiteit e. Verkoelend effect van zonnepanelen, waardoor deze meer energie opwekken. (sedumdaken gaan dus uitstekend samen met zonnepanelen!) b. parkeerplaatsen door middel van grasbetontegels, grasroosters of iets soortgelijks (wat is een water infiltrerende parkeerplaats?) c. overige maatregelen, zoals bijvoorbeeld groene gevels	De gemeente past dit voor de openbare ruimte zoveel mogelijk toe, zie hiervoor ook de nadere toelichting in bijlage 1 van het SPvE. Voor het particulier terrein is met Mitros afgesproken dat ook zij op eigen terrein 20mm water gaan bergen. Hoe zij dit invullen is aan hen. Het voorstel vanuit de gemeente was inderdaad groene daken (in combi met zonnepanelen) en waterberging in de groenvakken en ondergronds in kratten (ivm weinig ruimte bovengronds). In paragraaf 3.6.1 “klimaat adaptatie en dakenvisie” wordt als uitgangspunt meegegeven dat “De woningen en zichtbare platte daken (schuren, bijgebouwen) worden daar waar dit kan in relatie tot de zonnepanelen voorzien van een groen- of bruindak”. In de volgende ontwerpfase wordt meegenomen dat parkeerplaatsen zo veel mogelijk worden uitgevoerd in waterpasserende verharding In paragraaf 4.3 van de bijlage (nadere onderbouwing) worden deze mogelijkheden ook aangegeven : “Bij het plan wordt een onderbouwing gevraagd op hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte. Denk hier bijvoorbeeld aan een groene daken of gevels t.b.v. waterbuffering en beschaduwing, en inbouwnestelkosten.”
82	Economische meerwaarde Doordat Mitros meer woningen kan realiseren dan op dit moment ontstaat er economische meerwaarde. Mitros zal derhalve een bedrag voor erfpacht aan de gemeente moeten afdragen hiervoor. Deze gelden moeten landen in de wijk. Mogelijkheden zijn: i. Voorzieningen om de schoolstraat dagelijks tijdelijk af te kunnen sluiten ii. Bewoners een “ontzorgingspakket” aanbieden om hun dak te laten vergroenen en mogelijk plaatsen van zonnepanelen iii. Opwaardering van het Willem van Abcoudeplein iv. Overige maatregelen in overleg met de omgeving te bepalen. In het kader van punt b. is het niet meer dan logisch dat minimaal de financiële opbrengsten van de hogere erfpacht en een gedeelte van de winst ten goede komt aan de omgeving. Dit dient nog concreet uitgewerkt te worden.	De grond onder de woningen is in erfpacht uitgegeven aan Mitros met de bestemming 150 sociale huurwoningen. Als op erfpacht andere type of meer woningen terugkomen zal deze erfpacht moeten worden aangepast en zal er een bijbetaling plaats moeten vinden. Dit is de economische meerwaarde. Dit bedrag kan worden ingezet voor een deel van de inrichting openbare ruimte van het plangebied. Indien er daarna inkomsten voor de gemeente overblijven vloeien deze naar de algemene middelen en daar heeft gemeenteraad budgetrecht over. De pilot met het afsluiten van de Nolenslaan als schoolstraat wordt verlengd. De kosten hiervoor worden gedekt uit het programma verkeersveiligheid. Dit is het geval doordat de meerwaarde wordt ingezet voor de inrichting van de openbare ruimte.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 13 (vervolg)	Antwoorden reactie 13 (vervolg)
83	Daarnaast zal er een financiële kwaliteitsimpuls voor de omgeving gerealiseerd moeten worden indien er meer en/of andere soort woningen gerealiseerd worden dan nu vastgesteld in het Masterplan.	Bij de herontwikkeling van een gebied willen wij altijd een kwaliteitsimpuls geven aan de openbare ruimte, dit staat los van het aantal en type woningen dat wordt gebouwd. De kwaliteitseisen voor dit openbaar gebied staan in het SPvE opgenomen.
	Reactie 14	Antwoorden reactie 14
84	De aanscherping van de gemeentelijke ambities op het gebied van gezond stedelijk leven, vergroening en de energie-neutrale en klimaatbestendige stad kunnen wij zeker onderschrijven. Dat geldt in principe ook voor de uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Buurland: Verdichten en vergroenen in balans; Woningmarkt in balans; Duurzame mobiliteit; Duurzame energie; Gezondheid, veerkracht en gelijke kansen (voorlopige SPvE, pag.14). Samen met omwonenden (als Buren van Nieuw Buurland) uit het gehele gebied volgen wij deze ontwikkelingen met interesse en gaan we ervanuit dat de algemeenheden waarin de ambities nu staan beschreven, concreet worden gemaakt. U ontvangt daar vanuit het comité afzonderlijk bericht over.	Mooi dat u dit ook onderschrijft.
85	Zo kunnen wij ons ook vinden in het uitgangspunt: "De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, er wordt alleen verharding toegepast indien dit functioneel noodzakelijk is, 'groen-tenzij'." (voorlopige SPvE, pag.15). Tevens voor de stellingname: "Voor de korte en ook lange termijn is het versterken van de natuur in de stad uitgangspunt. Door diervriendelijk te bouwen komt er extra capaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouwbewonende soorten." (voorlopige SPvE, pag.17).	Mooi dat u dit ook onderschrijft.
86	Wij zijn het daarom beslist niet eens met uw voorstel om de ruimte van het huidige speeltuintje in de Dodt van Flensburglaan naast nummer 171, te bestemmen voor een pand met drie lagen (voorlopige SPvE/FO-afb 13, pag.29) en dat dient wat ons betreft dan ook te worden verwijderd uit het SPvE en het FO. De toegevoegde waarde van een extra woning op deze plek ontgaat ons en vormt ook geen eenheid met de te realiseren woningen binnen het plan. Sinds jaar en dag fungeert dit deel van de openbare ruimte als ontmoetingsplek voor de buurt en die functie willen wij als bewoners zeker behouden in het kader van het nieuwe wijkparkje/ plantsoen.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Dodt van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 14 (vervolg)	Antwoorden reactie 14 (vervolg)
87	Daarbij zijn wij van mening dat in het voorstel de vier te creëren parkeerplaatsen in de Dodt van Flensburglaan (voorlopige SPvE/FO-afb.13, pag.29), niet 'functioneel noodzakelijk' zijn en beslist niet passen bij het groene karakter van het wijkparkje. Indien er in de wijk vier parkeerplaatsen moeten komen om het aantal van 139 te bereiken, dan weten wij daarvoor een perfecte oplossing: er is ruime gelegenheid om op de Aalberseweg voldoende schuingeplaatste parkeerplaatsen te realiseren, waaronder het toevoegen van plaatsen voor deel-auto's. Dit gebied valt onder één bestemmingsplan dat is vastgesteld op 30-11-2017. Vreemd genoeg is dit niet gelijk aan het huidige functionele gebied in het genoemde voorlopige SPvE. Advies vanuit de bewoners is om het bestemmingsplangebied en het functionele gebied eenvoudigweg gelijk te trekken waardoor de oplossing van de verplaatsing van de parkeerplaatsen prima past. Wanneer auto's aan de rand van de wijk blijven, levert dat direct een betere verkeersveiligheid op in de wijk.	Of deze parkeerplaatsen nodig zijn voor de parkeerbalans zal blijken als er een bouwinitiatief ligt met daarin de definitieve woningaantallen en typen. Als blijkt dat dit stuk weg niet nodig is zullen er ook geen parkeerplaatsen worden aangelegd. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen. Het genoemde alternatief voor parkeerplaatsen in het plantsoen aan de Aalbersestraat is niet wenselijk omdat dit het groen aantast en mogelijk ten koste zal gaan van bestaande bomen.
88	Wel zijn wij blij dat er gehoor is gegeven aan het idee van een nieuw aaneengesloten en beter bruikbaar wijkparkje (voorlopige SPvE/FO-afb.13, pag.29). Echter, onze wens voor een plantsoen omvat meer. Naar ons idee dient de Dodt van Flensburglaan vanaf nummer 171, tot aan de Samuel Mullerstraat volledig te worden opgenomen in het groene plantsoenplan. Het inrichten van het plantsoen over de hele breedte van de Dodt van Flensburglaan, is gebaseerd op meerdere motieven: 1. De urgentie is groot om volop in te zetten op vergroening van de stad. Ook tijdens de internationale Klimaatop van januari 2021 werd dat wederom benadrukt. Het koersen op het daadwerkelijk versterken van de kwaliteit van groen in deze buurt, kan voor dit plantsoen dan ook niet gepaard gaan met bebouwing, straat of parkeervakken. 2. Wij menen dat de doorgang voor het autoverkeer niet functioneel noodzakelijk is. Het volledig afsluiten van de Dodt van Flensburg ten behoeve van groen heeft daarom onze voorkeur. Uiteraard vraagt dit om nieuwe verkeersmaatregelen, bijvoorbeeld voor ouders die met de auto naar kinderdagverblijf Nijntje komen. Het is niet wenselijk dat zij de halve buurt door moeten om weer bij de openbare weg te komen. Dit kan eenvoudig worden opgelost door de ingang van het kinderdagverblijf weer terug te brengen aan de Adriaan Beijerkade en daar via een aantal parkeerhavens de auto's de wijk in-uit te laten rijden. Eventueel is een stukje fietsstraat door het plantsoen, met auto's te gast zonder parkeervakken een goede optie.	Zie ook 87. Het niet doortrekken van de weg is een interessante optie die we graag willen onderzoeken. Hiervoor is het echter nodig om te weten hoe de straat nu wordt gebruikt en wat de verkeerskundige gevolgen zouden zijn voor de omliggende wegen. Op dit moment voeren we in verband met COVID geen verkeerstellingen uit. Zodra dit mogelijk is kunnen we het onderzoek opstarten. Als blijkt dat het verkeerskundig mogelijk is om dit stuk straat te verwijderen zal hierop participatie met de buurt plaats moeten vinden om te kijken of dit ook gedragen wordt. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen. We nemen al deze vragen mee in de uitwerking van de "vlek" Doth van Flensburgplantsoen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 14 (vervolg)	Antwoorden reactie 14 (vervolg)
89	Het gedrag in het dagelijks verkeer is in ons deel van de buurt sterk aan het veranderen, weggebruikers trekken zich steeds minder aan van de bestaande verkeersregels en de verkeersveiligheid. In de afgelopen jaren zien wij in de Dodt van Flensburglaan dat een groeiend aantal autochauffeurs (veelal sluipeverkeer) de verkeersbepalingen aan hun laars lappen. De handhaving op deze overtredingen ontbreekt volledig. Voorstel is dan ook om de Dodt van Flensburglaan en de smalle Everard Foeckstraat (vrachtwagens lopen er regelmatig vast) met drempels voor bestemmingsverkeer te maken.	Op de het kruispunt Doth van Flensburglaan - Samuel Mullerstraat passen we het inrichtingsplan aan door daar een drempelplateau toe te voegen. De Everard Foeckstraat ligt buiten dit plangebied. Wij vragen aan de wijkverkeersadviseur om te kijken of het toevoegen van een drempel daar wenselijk is.
90	Sinds de coronacrisis wordt gelukkig algemeen erkend dat bewegen voor jong en oud essentieel is. Ook wordt keer op keer door de overheid en in de media benadrukt dat het contact tussen burens het gevoel van eenzaamheid tegengaat en bijdraagt aan sociale cohesie. Voor gezinnen met kleine kinderen en voor mensen die slecht ter been zijn, is het extra van belang dat het wijkparkje voor hen ook veilig bereikbaar, toegankelijk en begaanbaar is. De afstand tot het Griftpark is immers te groot voor de groep die slecht ter been is.	Dat vinden wij ook
91	Het zogeheten openbaar groen tussen de huizenblokken, zoals in de Troelstralaan, is weliswaar 'openbaar', maar werpt door de ligging een grote drempel op: het groen wordt door buurtbewoners ervaren als leefruimte van de omwonenden. Dit zal ook zo werken bij het 'openbaar' groen binnen het onderhavige plan.	We zetten daarnaast ook in op het Doth van Flensburg Plantsoen en het toevoegen van groen in de straten om zo "groene ommetjes" te bevorderen.
92	Wij zijn er dan ook zeer op gespitst dat de openbare ruimte van het huidige speeltuintje naast nummer 171, behouden blijft voor de buurtbewoners en de groene oase. De blinde muur (met een raam, zonzijde) willen wij laten verlevendigen door een fraaie muurschildering, gekoppeld aan het karakter van het plantsoen. Daarnaast is wat ons betreft een flinke schuur - met sedum op het dak - prima geschikt voor het tuingereedschap met kruiwagen, en bijvoorbeeld makkelijk te verplaatsen meubilair. Dankzij deze aanpak met diverse activiteiten zullen er - haast vanzelf - ogen en oren actief zijn om ongewenst vandalisme te weren. Tevens is na de bouw van de nieuwe meerlaagse bouwblokken met open karakter en de voordeuren aan de straatkant aan de Samuel Mullerstraat, vanuit die kant goed zicht op het plantsoen. Daarnaast zal door de overgang van de tuinen aan de Everard Foeckstraat (grenzend aan het plantsoen) meer geleidelijk en open te maken, er ook vanuit die zijde meer sociale controle mogelijk zijn. We kijken uit naar het vervolg en gaan graag zo spoedig mogelijk met u in gesprek over de verdere invulling. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.	De wensen voor de inrichting van het plantsoen zullen in de volgende fase met bewoners worden besproken.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15	Antwoorden reactie 15
93	Het SPvE is breed ingestoken. Zo worden onder andere de recente ontwikkelingen in de directe omgeving van dit project benoemd, waarmee dit kleine deel van de wijk Noordoost en de stad al relatief veel verdicht is en wordt. Ook wordt het SPvE voor Nieuw Buurland uit 2011 aangestipt, met een veel lager woningtal en een veel groter aandeel grondgebonden woningen. Dat SPvE is helaas niet tot uitvoering gekomen door de daaropvolgende recessie en daarna een nieuw collegeprogramma. Deze feitelijkheden geven een duidelijke context aan het huidige SPvE met de voorgestelde ontwikkeling voor Nieuw Buurland.	Dit SPvE sluit ook aan bij de ambities van de gemeente die zijn neergelegd in het nieuwe RSU
94	In het SPvE staat Gezond Stedelijk Leven centraal. De onderliggende opgaven worden beschreven als uitgangspunten. Dit waarderen wij zeer: de ambities voor een groene, evenwichtige wijk, ook in architectonisch opzicht, worden als vertrekpunt genomen en soms zelfs geconcretiseerd. Het SPvE geeft daarmee meer zicht op het plan dan in eerdere communicatie, toen het project simpelweg werd gepresenteerd als het bouwen van een significant aantal extra woningen op enkele corporatieplots. Met de inbedding van het plan in diverse uitgangspunten rondom leefbaarheid zien wij kansen voor goede aansluiting binnen onze buurt, en versterking van onze bestaande kwaliteiten. Wij hebben daarmee de indruk dat onze eerdere boodschap, om de ontwikkeling in breder ruimtelijk perspectief te plaatsen en om meer recht te doen aan het karakter van de wijk (zie bijlagen voor onze eerdere brieven), nu deels wordt geadresseerd in het SPvE. Wij verwachten dat dit betekent dat we dit ook zullen terugzien in de uiteindelijke praktische keuzes, uitwerking en fasering. Het bouwen en uitbreiden van woningen en het realiseren van verbeteringen op het gebied van groen en voorzieningen zijn wat ons betreft namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.	Het is goed om te horen dat het SPvE nu beter aansluit bij uw verwachtingen.
95	Het is daarom jammer dat het SPvE grotendeels gericht is op het behalen van de primaire groeidoelstellingen van Mitros en het college, en niet allereerst streeft naar het ontwikkelen van de best mogelijke aanvulling op de huidige woningvoorraad, die past bij onze buurt. Wij benoemen onderstaand onze belangrijkste bevindingen. We roepen de gemeente op om het SPvE op onderstaande punten aan te passen of garanties af te spreken over de uitvoering ervan.	Zie 96 en 100

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
96	In het SPvE staat dat 250 tot 285 woningen zullen worden toegevoegd. De buurt had liever gezien dat het oude SPvE intact was gebleven, met 114 voornamelijk grondgebonden woningen. Wij begrijpen dat deze nieuwbouwlocatie bijzondere kansen biedt, ook voor een stukje verdichting in onze groeiende stad, maar tegen deze bandbreedte van het totale aantal woningen maken wij bezwaar. Het door Mitros gewenste aantal legt, mede door de gevolgen die dit heeft voor de bouwvormen (zie verder Functioneel Ontwerp) een te groot beslag op onze buurt. We hebben er geen vertrouwen in dat binnen die bandbreedte het leefbare programma leidend zal zijn of voldoende kwaliteit kan realiseren.	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Hierin was een voorbeeldverkaveling gegeven met daarin ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf (die mogelijk ook omgezet zou kunnen worden in appartementen). In de voorbeeld verkaveling zaten 43 eengezinswoningen. Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Verdunnen is binnen deze context daarom geen uitgangspunt meer. Het is daarnaast de ambitie van de gemeente en Mitros het enorme woningtekort op te lossen in met name het sociale en middeldure segment. Wij proberen sociale woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad met in achtname van leefkwaliteit. Dit is ook in belang van de huurders. Mitros vervangt oude en kwalitatief slechte woningen voor nieuwe kwalitatief betere woningen.
97	In hoeverre is bij het bepalen van de bandbreedte bijvoorbeeld reeds rekening gehouden met de toevoeging aan de (sociale) woningvoorraad in de vorm van bijvoorbeeld de nieuwbouw (487 woningen, waarvan 200 sociaal) die ontstaat op het terrein van het voormalige belastingkantoor aan de Gerbrandystraat, direct aan de overkant van het plangebied? In hoeverre is rekening gehouden met de nieuwe stedelijke ruimtelijke strategie 2040, die meer dan voldoende kansen biedt voor verdichtingslocaties in grote aantallen, ook in het zeer nabijgelegen Overvecht? Is dit dan echt de beste plek om de woningvoorraad op te schroeven? Het extra aantal van maximaal 171 woningen is voor de stad als geheel verwaarloosbaar, maar voor ons als buurt is het te veel.	In Utrecht is enorm veel behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen jongeren zijn, maar er is ook een toenemende behoefte aan dit type woningen onder oudere woningzoekenden. Daarnaast is het een demografische ontwikkeling dat huishoudens steeds kleiner worden. Met dit project voorzien we in deze behoefte.
98	De wens die u wellicht heeft om de bandbreedte voor de aantallen maximaal op te rekken tot 285 mag nooit ten koste gaan van de (financiële) ruimte voor de kwaliteit van de leefomgeving. Die kwaliteit is nodig om enigszins tegenwicht te kunnen bieden aan de verdichting die voor de stad als geheel miniem, maar voor deze buurt significant is: tot aan 2,5 keer meer woningen dan in het oorspronkelijke plan. En wij betwijfelen of de kwaliteit met deze bandbreedte gewaarborgd kan worden. Meer woningen maken in overwegend het sociale en middensegment kost geld. De leefbaarheid en kwaliteit van de buurt mag geen sluitpost worden om koste wat het kost de maximale bandbreedte van het woningtal en het bijbehorende woonprogramma te kunnen realiseren. 250 woningen vormen al een planologische en budgettaire uitdaging van 2,2 keer meer woningen dan in het oorspronkelijke plan, en 1,7 keer meer dan de huidige voorraad ter plekke.	Zie ook 96. Het aantal woningen is ook afhankelijk van het uiteindelijke type woningen. In de toegestane massa zijn passen meer kleinere woningen (het maximale aantal) dan als er grotere woningen worden gebouwd.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
99	De aard van het woonprogramma vinden wij ook een belangrijk aandachtspunt. Er wordt namelijk gesteld dat het maximale aantal sociale huurwoningen 205 kan bedragen. Daarnaast wordt aangegeven dat circa 45 van deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en/of uitstromers uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Alhoewel wij begrijpen dat er ook in dit project ruimte moet zijn voor al deze doelgroepen, zorgt een dergelijke concentratie in dit specifieke deel van de wijk voor een te grote druk op de huidige samenstelling in de buurt. De buurt vindt dit zeer onwenselijk en maakt dan ook bezwaar tegen deze aantallen. Vóór 2011, de periode waarin het vigerende SPvE is vastgesteld, was de kwaliteit van de buurt tot de slechtste van heel Utrecht gaan behoren. Het nu voorgestelde SPvE reflecteert hier geenszins op.	Het SPvE schept de kaders voor de woningbouwontwikkeling. Tenminste hetzelfde aantal sociale huurwoningen dient te worden teruggebouwd. Daarnaast is de ambitie van Mitros en de gemeente om sociale woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Utrecht. Zie ook 100. Voor de 45 woningen is nog niet uitgewerkt voor welke specifieke doelgroep deze zijn bestemd. Wel hebben de gemeente en Mitros afgesproken dat de woningen niet individueel aan bijzondere doelgroepen worden verhuurd, maar dat er een afspraak wordt gemaakt met één of twee organisaties waarvan de bewoners zullen uitstromen naar een zelfstandige woning. Bij de selectie van de doelgroep wordt ook rekening gehouden met de huidige situatie in de buurt ten aanzien van bijzondere/ kwetsbare bewoners. Met deze organisaties zal ook nader worden gekeken naar de mate van begeleiding die er voor deze bewoners nodig is. Ook een woonconcept waarbij 'dragende en vragende' bewoners samenwonen in een van de woonblokken is een optie die overwogen wordt. Naar verwachting is de locatie sterk genoeg voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Er is namelijk bewust gekozen voor een relatief laag aantal woningen voor kwetsbare groepen, ten opzichte van andere projecten waarin we sociale huurwoningen toevoegen. We streven naar een evenredige verdeling over de stad, maar niet iedere buurt of wijk is hetzelfde en biedt dezelfde mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen of bestaande woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
100	Er wordt in het SPvE terecht benoemd dat de Staatsliedenbuurt in verhouding tot de rest van de wijk Noordoost al bovengemiddeld veel corporatiebezit heeft (74% versus 13%). De buurt kent dus al een a-typische woningvoorraad ten opzichte van de gehele wijk Noordoost. In het SPvE wordt dit onderkend, maar uit deze constatering wordt gek genoeg niet geconcludeerd dat logischerwijs overwogen moet worden om de invulling van de ambitie dan maar beter te verspreiden over geheel Noordoost. Sterker nog, in het voorlopig SPvE wordt nu gesproken over het terugbouwen van ten minste 150 (oftewel het huidige aantal) tot maar liefst 205 sociale huurwoningen, ofwel juist een nog verdere stijging van het aandeel. Dit lijkt ons strijdig met de afspraken in het Stadsakkoord waarin wordt gesteld: 'Wij vervullen een vertrouwelijke balansrol voor ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen. Het principe van ruiling is, dat daar waar verdichting op een locatie van een woningcorporatie mogelijk is, maar waar al veel sociale voorraad in de wijk aanwezig is, marktwoningen gerealiseerd worden. In ruil daarvoor wordt op de locatie van de markt-partij extra sociale huur gerealiseerd.' In het voorlopige SPvE wordt ook als uitgangspunt genoemd dat er per wijk aan een woningbalans zal worden gewerkt, maar het wordt vervolgens niet toegepast.	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. Hiervoor kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen. Als we nader kijken naar de woningbehoefte zien we vooral tekort aan woningen in het sociale- en middensegment. We streven daarom naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Idealiter doen we dat verspreid over de wijk, maar niet in iedere buurt doen zich kansen voor om woningen toe te kunnen voegen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties. De gemeente heeft daarom met Mitros afgesproken om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook woningen in een duurder segment. Mitros onderzoekt op dit moment in hoeverre het mogelijk is hiervoor samen te werken met een marktpartij. Mogelijk krijgt Mitros dan inderdaad ook de kans om op een andere locatie in de stad sociale huurwoningen te realiseren.
101	Wij begrijpen en delen het belang dat de gemeente het aandeel sociale huurwoningen in wijken als Overvecht en Noordwest wil verlagen, en in wijken als Oost en Noordoost wil verhogen. Een van de weinige huidige verdichtingslocaties in Noordoost staat echter in onze buurt, juist het deel van de wijk waarvan de samenstelling van de woningvoorraad het meest lijkt op die in wijken als Overvecht en Noordwest. Daarbij ligt dit project in afstand ook nog eens veel dicht bij de genoemde kwetsbare wijken dan alle andere delen van Noordoost. De keuze om de extra sociale huurwoningen buiten Overvecht en Noordwest te concentreren in ons deeltje van de wijk telt op postcodeniveau dus mogelijk als 'spreiding', maar draagt in de werkelijkheid niet bij aan het verkleinen van de tweedeling in de stad. De spreiding is een papieren werkelijkheid.	Zie 100

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
102	Wij hebben begrepen dat verdichtingsprojecten bij voorkeur de verhoudingen volgen uit het collegeprogramma "Ruimte voor iedereen" en de woonvisie 'Utrecht beter in balans', namelijk 35% sociale huur, 25% middenhuur en 40% vrije sector. Gezien: • de ligging van onze buurt pal naast een zogenoemde kwetsbare wijk waar het aandeel sociaal juist om-laag moet; • het reeds hoge bestaande aandeel sociale huur (74%) in dit deel van Noord-oost; • de kwalificatie van zeer kwetsbare wijk in het recente verleden; • de wens van de gemeente/Mitros tot vermeerdering van sociale huurwoningen vergeleken met het huidige aantal en • de wens van de gemeente/Mitros tot de verzwaring van het woonprogramma met 45 woningen voor bijzondere doelgroepen, dringen wij er op aan dat er van deze buurt zeker niet méér mag worden gevraagd dan het toevoegen van een programma dat in lijn is met de stadsbreed gewenste verhouding. Kortom: wij maken bezwaar tegen de in het voorlopige SPvE voorgestelde verhouding in het woonprogramma.	Zie 99 en 100
103	Het toepassen van de percentages uit de woonvisie op de door de gemeente gewenste ontwikkelaantallen van 250-285 betekent 87 à 98 sociale huur, 62 à 71 middenhuur en 100 à 114 vrije sector. Zo'n woonprogramma, dat wat ons betreft in omvang al veel te fors is (zie ons eerdere punt), geeft al een heel ander beeld dan de in het voorlopige SPvE voorgestelde maximale 205 sociale huur. Daarnaast draagt zo'n beter gebalanceerde verhouding fors bij aan de haalbaarheid en betaalbaarheid van dit plan. Wij verzoeken u daarom om in het definitieve SPvE de bandbreedtes conform de Woonvisie te hanteren, en verzoeken om, conform het eerder aangedragen aandachtspunt rondom de aantallen, zoveel mogelijk van de gewenste aantallen niet in dit project onder te brengen, maar elders in de wijk Noordoost/Oost te doen landen of in andere, grotere, nog te ontwikkelen gebieden zoals geschetst in de nieuwe stadsbrede strategie	Dit geldt voor ontwikkelingen waar nog geen woningen staan. In Nieuw Buurland worden 150 sociale huurwoningen gesloopt.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
104	Specifiek in deze passage willen we ingaan op de wens van Mitros en de gemeente om 45 woningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Daarbij willen we niet onbenoemd laten dat we hebben vernomen dat de Van der Hoeven Kliniek ook extra wil bouwen. Dat is de TBS-kliniek die is gespecialiseerd in de behandeling van onder meer zedendelinquenten. De druk van allerlei doelgroepen op onze wijk is al van enige omvang en dan zou daar in dit project nog een vrij grote, zelfstandig wonende kwetsbare groep aan worden toegevoegd. Het huisvesten van (sociaal) kwetsbare groepen in de genoemde aantallen vraagt om de juiste 'checks and balances' en een sociaal vangnet binnen de buurt. Wij verwachten dan ook een verdere uitwerking over deze gemengde woonvorm waarbij wij ons voorstellen dat er tegenover de 45 'vragende' bewoners, voldoende dragende bewoners worden geselecteerd op grond van maatschappelijke betrokkenheid, en dat er een duidelijke beheerfunctie wordt ingericht, met één aanspreekpunt voor de buurt. Bij de verdere vormgeving moet tevens aandacht worden besteed aan gezamenlijke huiskamers in de woonblokken; een vorm die voor kwetsbaren vaak laagdrempeliger is dan een bezoek aan het buurtcentrum. Zo wordt de ook sociale draagkracht voor deze specifieke groep inwoners van Nieuw Buurland geborgd. We stellen het op prijs als er ook over de daginvulling van deze bewoners wordt nagedacht en moedigen slimme combinaties, samenwerking met ondernemers en buurtinitiatieven aan. Alleen dan is het haalbaar om een substantieel aantal vanuit deze doelgroep te huisvesten, zonder dat de samenstelling en kwaliteit van de buurt teveel onder druk komt te staan.	Zie 99

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
105	We hechten veel belang aan (nieuwe) buurtgenoten die zich kunnen en willen verbinden met de buurt, die omzien naar elkaar en naar bestaande bewoners, die zich verantwoordelijk voelen voor de openbare ruimte en zich zo nodig willen inzetten voor de sociaal kwetsbare bureu. Deze saamhorigheid is nu ook al een van de kenmerken van deze buurt. Ook de bewoners van het huidige Buurland vormen op dit moment een hechte en sociale gemeenschap. We hebben in een Klankbordgroep-bijeenkomst begrepen dat zij de toezegging zouden krijgen dat zij tot aan de sloop mogen blijven zodat een antikraakfase niet nodig is. Dat is voor alle betrokken partijen een win-win-situatie. Ons bereikte echter het signaal dat Mitros hen in verband met vertraging van het project een huurverlenging van enkele maanden tot een half jaar heeft aangeboden maar dat zij tot op heden geen toezegging hebben gehad voor verlenging van hun huurcontract tot het moment van sloop. Dit betekent dat de huidige bewoners van Buurland uiterlijk in de eerste maanden van 2022 hun huizen moeten verlaten. Daarna volgt een periode van anti-kraak waarbij de circa 300 huidige bewoners vervangen zullen worden door tijdelijke anti-kraak bewoners. Wij zijn van mening dat dit een onnodige negatieve invloed zal hebben op de sociale cohesie en veiligheid in de wijk. Vanuit de buurt zien we bij voorkeur de huren van de huidige bewoners verlengd tot aan het moment van sloop, of minimaal een voorrangsregeling op een anti-kraakcontract voor huidige bewoners, zodat wie wil in Buurland kan blijven wonen en onderdeel kan blijven van de buurt tot aan de sloop.	De woningen worden door Mitros via de SSH verhuurd. Inmiddels is dit contract verlengd tot voorjaar 2022. Mitros wil voorkomen dat er langere tijd leegstand is vóór de sloop van de woningen. Op enig moment zal het echter voorkomen dat de woningen in afwachting van sloop door middel van anti kraak worden bewoond.
106	We pleiten er ook voor om serieus te verkennen of een deel van de huidige bewoners kan terugkeren als 'dragende' (sterke) bewoners zodat er een solide basis ontstaat waar een deel 'vragende' (kwetsbare) bewoners aan kan worden toegevoegd. Van wat wij horen is er onder 'Buurlanders' veel animo voor zo'n mogelijkheid.	De mogelijkheden hiervoor worden door Mitros onderzocht.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
107	In het SPvE is veel aandacht voor (her)planten van) groen, groenstructuren, ecologie en diervriendelijkheid. 'Groen, tenzij...' is hierbij een mooi uitgangspunt, tot aan de daken toe. Het concreet benoemen van het inrichten van de groene Vechtroute, het parkje aan de Dodt van Flensburglaan en de vergroening bij De Leeuw geven een prettig beeld dat naar wij hopen geen limitatieve opsomming zal blijken. De omschrijvingen van de groenambities komen ons namelijk nog vrijblijvend over. Wij zien graag dat deze verbeteringen onlosmakelijk aan het plan worden verbonden en gaan er vanuit dat de investeringen hiervoor in de begroting worden opgenomen en onder alle omstandigheden overeind blijven omdat zij randvoorwaardelijk zijn.	De inrichting van de openbare ruimte (inclusief (her)planten bomen maakt straks een onlosmakelijk onderdeel uit van de overeenkomst die met Mitros wordt gesloten voor de ontwikkeling van het gebied.
108	Uit buurtcomité StaLau (i.s.m. the Social Firm), de werkgroep Groen uit VoTuLaSt die in de Klankbordgroep heeft deelgenomen aan een sessie Groen, krijgen we teruggekoppeld dat zij niets van de opbrengst uit de sessie in het plan terugzien. Zo missen we de suggesties over het parkeren, het benutten van de groenstrook tussen de Kardinaal de Jongweg/ Aalbersestraat (aan de rand van de wijk), en het verleggen bij Dodt van Flensburglaan (afsluiten of smal stukje fietsstraat van maken). Tevens wordt er geen kader geschetst voor het benodigde toezicht en beheer, waarmee de kwaliteit van het groen in de praktijk valt of staat.	Met de inbreng vanuit de Klanbordgroep is zeker iets gedaan, er is meer inbreng geweest dan de door u genoemde punten. Daarnaast zal het door u genoemde punt niet doortrekken van de Dodt van Flensburglaan nader worden onderzocht. Parkeren op Aalbersestraat vinden wij niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van groen en voor extra autoverkeer op de Troelstralaan zou zorgen. Voor kaders over toezicht en beheer is het in deze fase nog te vroeg maar dat wordt zeker in een volgende fase meegenomen.
109	Wat het herplanten van de bomen betreft willen we benadrukken dat we dit binnen het plangebied verwachten of in een zeer nabije straal (bijvoorbeeld maximaal 100 meter) zodat het groen dat verdwijnt bij sloop ten gunste blijft voor de buurt. De omwonenden hebben hier de nodige ideeën over en worden hier graag nauw bij betrokken.	In bijlage 2 "bomenparagraaf" staat aangegeven waar deze bomen nu worden gedacht.
110	De kwaliteitsslag groen is een randvoorwaarde en geen 'sluitpost'. Dat geldt ook voor de kwantiteit. Wij vragen daarom om naast het Dodt van Flensburgplantsoen ter hoogte van nummer 171 geen bebouwing te realiseren ten koste van het huidige groene veldje. Dit zou namelijk onherroepelijk ten koste gaan van de hoeveelheid (toegankelijk) groen in de buurt.	Bebouwing aan de rand van het Dodt van Flensburgplantsoen zorgt voor een heldere afkadering van de ruimte en ogen op het plantsoen. Omdat we de inrichting van het vergrootte Doth van Flensburgplantsoen graag in overleg met de omwonenden willen doen hebben we de vlek waar we over nadenken nu vergroot. Eventuele bebouwing en welke functie dit moet krijgen zal dan in dat kader worden bepaald.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
111	Als omwonenden zien we veel kansen om het bestaande groen in te zetten om de kwaliteit te verbeteren, ontmoeting te stimuleren en sociale cohesie te bevorderen, ook bijvoorbeeld in relatie tot de ontwikkeling van het tiny forest, waarbij Nieuw Buurland kennelijk als mogelijke locatie in beeld is (zo mochten we vernemen via een wijkkrant). Het idee van de tiny forest voor de verschillende soorten beplanting draagt bij aan de groenvariëteit, de waterberging, sociale verbinding en educatie. De vlakbij gelegen Dr. Bosschool heeft al interesse laten blijken. Het lijkt ons dus een groeninfilling die veel kansen biedt en die direct moet worden betrokken in de uitwerking van het SPvE.	Het Dodt van Flensburgplantsoen wordt ingericht in overleg met bewoners. Een tiny forest kan worden ingebracht als mogelijke invulling.
112	In het SPvE wordt een waterkaart getoond. Daarop is het Willem van Abcoudeplein duidelijk zichtbaar als het letterlijke afvoerputje van de buurt. Alhoewel deze locatie niet wordt genoemd bij de locaties met extreme wateroverlast, staat dit plein nu al veelvuldig blank. Dat zal in de nabije toekomst vaker gebeuren, nu het plein en aanpalende groen steeds intensiever gebruikt worden, ook door de twee nabijgelegen basisscholen. Het plein ligt weliswaar net buiten het plangebied maar grenst er direct aan. Het plein heeft een dusdanig verband met het afwatersysteem en de leefbaarheid van de buurt dat we de gemeente dringend verzoeken om ook dit overlastpunt mee te nemen bij het klimaatbestendig maken van de nieuwe ontwikkeling	Willem van Abcoudeplein valt buiten het projectgebied en er is daarom niet specifiek gekeken naar oplossingen voor dit gebied. Water vanuit het projectgebied wordt niet afgewenteld op het WvA-plein maar juist lokaal in het projectgebied zelf verwerkt. Doordat het regenwater in het projectgebied nu niet meer in het riool verdwijnt is de verwachting dat wateroverlast in het WvA-plein ook zal verminderen. In de verdere uitwerking van het plan zou wel gekeken kunnen worden of met maatregelen in het projectgebied de overlast in het WvA-plein verder kan worden verminderd. Daarnaast zou al gekeken kunnen worden naar toekomstige maatregelen in de omgeving, die aansluiten bij de maatregelen die nu in het projectgebied worden genomen.
113	Tot slot merken wij op dat de beknopte passage over wateroverlast vooral technisch is ingestoken. Er wordt vrijwel geen link gelegd met duurzaamheid en klimaatadaptatie in termen van hittestress en droogte. De nu gehanteerde smalle opvatting rond groen en water zien wij als een gebrek aan ambitie. Wij vinden het jammer dat deze beleidsambities geen vertaling lijken te krijgen in deze nieuwe ontwikkeling in onze wijk.	In bijlage 1 wordt op al deze zaken dieper ingegaan op klimaatadaptatie (water, groen, hitte, ecologie). Hierin wordt aangegeven dat met het ontwerp we 90% van de jaarlijkse neerslag opvangen en infiltreren om verdroging tegen te gaan (voorheen was dit 0%). Het infiltreren wordt zoveel mogelijk via bestaand en nieuwe groenvakken (wadi's) gedaan. Wadi's zorgen voor extra groen (tegengaan hittestress), zichtbaar afvoeren (bewustwording klimaatverandering), en meer plaats voor planten en dieren (ecologie). Wadi's zijn als infiltratievoorziening een stuk duurzamer dan ondergrondse (plastic) infiltratiekragen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
114	Het is goed dat er aandacht is voor mobiliteit in de brede zin van het woord, en dat de slag is gemaakt om de auto niet meer centraal te stellen. Met de eis van 'oplossen van parkeren op eigen terrein' is het vraagstuk echter niet zomaar verdwenen, zeker niet gecombineerd met de druk die fietsparkeren in de buurt kan geven. Het is voor de buurt in elk geval van belang dat in het SPvE de harde garantie staat dat er voor de nieuwe bewoners niet méér parkeervergunningen verstrekt mogen worden dan die op dit moment gelden voor de huidige bewoners van Nieuw Buurland, ongeacht de uiteindelijke woningtallen en het uiteindelijke woonprogramma. Het SPvE lijkt namelijk ruimte te laten om toch meer vergunningen te verstrekken.	Op dit moment is er geen wachtlijst voor parkeervergunningen in dit rayon. Bij nieuwbouw van woningen geeft de gemeente in principe geen parkeervergunningen uit voor bewoners van nieuwbouw. Hiervan kan worden afgeweken bij bijvoorbeeld sloop- nieuwbouwplannen zoals hier het geval is omdat voor een deel van het parkeren van de nieuwe bewoners wordt voorzien in de openbare ruimte. Op dat moment wordt er toepassing gegeven aan de formule zoals omschreven op pagina 22 van het SPvE.
115	Wij vinden het daarnaast gewenst om het (nieuw verwachte) parkeerbeleid toe te passen op deze planvorming en daarbij specifiek (zoals wij eerder al verzochten) mogelijke oplossingen voor (deel)mobiliteit te betrekken. Wij zijn benieuwd naar de ervaringen uit de eerste pilots die nu lopen. Dit biedt kansen, niet alleen voor Nieuw Buurland, maar voor de hele buurt.	Zodra dit is vastgesteld zal ook voor Nieuw Buurland het nieuwe parkeerbeleid gelden. Hierin zijn een aantal uitgangspunten benoemd voor het toepassen van alternatieven zoals deelmobiliteit die hier zullen worden toegepast.
116	Daarnaast willen wij er nogmaals op wijzen dat parkeren aan de rand van de wijk interessant kan zijn (op of, gezien de breedte van de straat, aan de groenstrook tussen Kardinaal de Jongweg en Aalbersestraat). Overigens valt dit gebied onder één bestemmingsplan (vastgesteld op 30 november 2017). Dit is niet gelijk aan het huidige functionele gebied van het PvE. Wij kunnen ons voorstellen dat het bestemmingsplangebied en het functionele gebied gelijk wordt getrokken waardoor de oplossing van de verplaatsing van de parkeerplaatsen prima in het geheel past. Bovendien levert het parkeren van auto's aan de rand van de wijk direct een betere verkeersveiligheid in de wijk.	Het genoemde alternatief voor parkeerplaatsen in het plantsoen aan de Aalbersestraat is daarnaast niet wenselijk omdat dit het groen aantast en mogelijk ten koste zal gaan van bestaande bomen. Ook zal het verkeer om hier te komen juist over de Troelstralaan moeten rijden waar toename van het autoverkeer niet wenselijk is.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
117	In het stratenplan wordt in het plan uitgegaan van smallere rijbanen en meer gelijk geschaalde (parkeer)lijnen en behoud van de 30 km-zone. Dit wordt als afdoende gezien voor een veilige omgeving maar gezien de huidige praktijk betwijfelen we of dat zo is. Met name de oversteek Samuel van Houtenstraat/Troelstralaan (nu al een drukke auto-te-gast-sstraat) zouden we graag veiliger zien, met bijvoorbeeld verlichting, markering en/of drempels. Daarnaast zien we graag aandacht voor de gevolgen van de afsluiting van de Kaatstraat (Votulastroute) omdat dit door de extra druk op de Talmalaan (die volgens de ruimtelijke strategie 2040 een belangrijke verkeersader moet worden) kan leiden tot sluipverkeer door onze buurt. Dat is nu in coronatijd niet zo'n probleem maar voorheen was er veel meer drukte, en er wordt ook hard gereden.	Het modelonderzoek heeft niet uitgewezen dat voor de in het model aanwezige wegen in dit deel van de wijk de verkeersaantallen (substantieel) toenemen. Met deze constatering is mede gekozen voor de verkeersmaatregel op de Kaatstraat is gekozen. Doorgaand verkeer stadsbreed is niet gewenst. Wel klopt het dat de Talmalaan als 'inprikkers' voor het noordelijke deel van de stad drukker wordt. In het mobiliteitsplan SRSRSB is hiermee rekening gehouden en de weg kan dit verkeer aan.
118	Bij het mogelijk afsluiten van een deel van de Dodt van Flensburglaan moet aandacht besteed worden aan de toename van het verkeer via andere routes. Zo is het bijvoorbeeld onwenselijk dat ouders die hun kinderen ophalen bij kinderdagverblijf Nijntje de halve buurt door moeten om weer op de doorgaande weg te komen. Dit kan eenvoudig worden opgelost door de ingang van het kinderdagverblijf weer terug te brengen aan de Adriaan Beijerkade en daar via een aantal parkeerhavens de auto's de wijk in-uit te laten rijden.	De Dodt Flensburglaan wordt vooralsnog niet afgesloten. Wel is er in de plannen een wijziging van de ligging van deze weg opgenomen tussen de Samuel Mullerstraat en de Everhard Foeckstraat. De wens om de straat wel af te sluiten is een van de aspecten die moet worden onderzocht in het kader van het uitwerken Doth van Flensburgplantsoen in overleg met omwonenden.
119	In het voorjaar van 2020 heeft Mitros tot onze positieve verrassing de woningen en plinten aan de Samuel van Houtenstraat gerenoveerd, onder andere met een nieuwe indeling van de puien en andere kleuraccenten, en hebben enkele nieuwe ondernemers hun intrek genomen. Hiermee is het aanzicht, de openheid en uitstaling beduidend verbeterd, en zo wordt voor de buurt duidelijk dat Mitros deze strook langer wil behouden.	Dit is juist
120	Aan het begin van het SPvE wordt verwezen naar Portaal perceel 6568 en 8966 die buiten het plangebied vallen maar er wel direct aan grenzen. Wij vernemen graag voor het bredere gebied, in dit geval (ook) specifiek voor de overige corporatiewoningen en (technische) voorzieningen grenzend aan het plangebied, rondom de zuidkant van de Nolenslaan, voornamelijk bezit van Portaal, alsmede voor Buurtgebouw De Leeuw en Kinderopvanglocatie Nijntje van Ludens, of hier ook renovatie- dan wel sloop/nieuwbouwplannen spelen en wat daarvoor de kaders zullen zijn, ofwel: wat zit er nog in de pijplijn? Dat is niet alleen relevante informatie om het functioneel ontwerp op te kunnen beoordelen, maar ook om te kunnen beoordelen of er inderdaad geen voorzieningen hoeven te worden toegevoegd zoals nu wordt gesteld	Mitros heeft geen planning in de directe omgeving. Portaal is de mogelijkheden voor herontwikkeling van hun panden aan de Nolenslaan 1-31 aan het onderzoeken. Het draagvlakonderzoek onder de huidige huurders is inmiddels afgerond. Voor buurtcentrum De Leeuw wordt momenteel onderzocht hoe het gebouw kan worden gemoderniseerd en verduurzaamd. Van andere plannen is ons op dit moment niets bekend.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
121	Wij zien deze stelling graag beter onderbouwd en in verband gebracht met de vele ontwikkelingen binnen en net buiten de wijk, zoals reeds gerealiseerd of in gang gezet aan de (noord)westzijde van de Talmalaan en wellicht nog te volgen rond de genoemde Nolenslaan. Alhoewel deze ontwikkelingen althans op papier niet allemaal formeel in onze buurt plaatsvinden ligt het voor de hand dat al deze bewoners gebruik gaan maken van de voorzieningen in onze buurt. De toenemende druk op supermarkt, gezondheidscentra, speelruimte, recreatieruimte/parken, onderwijs en (fiets)routes is met de totale toename van het aantal woningen in VoTuLaSt niet met de huidige voorzieningen op te vangen.	Voor veel voorzieningen geldt dat deze vooral op wijkniveau worden gemeten en dat vervolgens nader wordt onderzocht hoe dit op specifieke plekken geldt. Het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen (2020) is hiervoor het meest centrale beleidsdocument waarin staat aangegeven hoe voorzieningen moeten meegroeien in de totale groei van de stad. Bijvoorbeeld voor het onderwijs wordt jaarlijks een leerlingprognose gemaakt om tijdig te kunnen inspringen op ontwikkelingen in wijken. Voor de wijk Noordoost geldt dat de laatste prognose aangeeft dat er de ontwikkelingen in Noordoost tot 2028 een lichte daling kent van het aantal leerlingen (-0,5 procent). Daarbij moet gezegd worden dat er voor basisschool De Fakkel uitbreidingen gepland staan om aan de vraag van voldoende huisvesting te voldoen. Wat betreft welzijnsvoorzieningen geldt dat naarmate een buurt/wijk een groei kent van minimaal 2.000 bewoners en de in de nabijheid van de aanwezige welzijnsvoorzieningen (buurtkamers, -centra) deze groei niet aankunnen, zal welzijn aanvullende programmering op basis van toegewezen groeimiddelen onderzoeken. In dit onderzoek wordt ook meegenomen welke andere derde aanbieders aanwezig zijn om ontmoeting & activiteiten van bewoners te faciliteren. Meer specifiek: Buurtcentrum De Leeuw kan een toename van de bewoners aan. De kwantitatieve berekening van m2 welzijn voor de wijk Noordoost is gebaseerd op het beleid Vernieuwend Welzijn met desbetreffend accommodatiebeleid (2012). De beleidsuitgangspunten zijn opnieuw bevestigd in het Koersdocument (2020) waarin is aangegeven dat in de wijk Noordoost de welzijnsvoorziening buurtcentrum te berekenen is met 0,05 m2 per inwoner. Buurtcentrum de Leeuw heeft 1.660 m2. De kwalitatieve nadere onderbouwing van de m2 op basis van gebruik, vraag en behoefte (leefstijlen) van bewoners is aangegeven in de "Uitvoeringsnotitie Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst, wijk Noordoost" (2016).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
122	We willen als omwonenden een open gemeenschap en verwachten dat ook terug te zien in het stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige uitgangspunten worden concreet de kwaliteiten van de bestaande stedenbouw en architectuur benoemd, zoals de alzijdige oriëntatie, de open plinten met voordeuren aan de straat, transparante entreehallen, de karakteristieke bebouwing, de combinatie van (inspringende) details en hoogwaardig materiaal, etc. Dit beeld is herkenbaar en spreekt ons aan. Het eerder tijdens een buurtbijeenkomst gepresenteerde massieve ontwerp met gesloten plinten, zonder voordeuren aan de straatkant, met één centrale afgesloten hal met een belbord lijkt met dit uitgangspunt te zijn verlaten, en dat beoordelen wij als positief. Tegelijkertijd lijkt het functioneel ontwerp juist wel degelijk uit te gaan van grote bouwblokken met een centrale ingang en belborden. Deze gesloten opzet is wezenlijk anders dan die van het huidige Buurland. Hetzelfde geldt voor de omvang van de bouwblokken: nu is er om de 3 woningen een entree, straks om de 40 woningen. Met uitzondering van de 'rode flat' (de premier van 13 verdiepingen) aan de hoek Talmalaan/Kardinaal de Jongweg komt deze robuuste opzet nergens anders voor in de wijk. Nog een paar voorbeelden: de voortuintjes worden als kwaliteit aangehaald maar zijn niet aanwezig in het plan. Hetzelfde geldt voor het inspringen van bouwblokken.	De eerder gepresenteerde zaken betroffen alleen de bouwmassa's, deze worden steeds verder uitgewerkt. Het FO gaat alleen over de inrichting van het openbaar gebied. Voordeuren en tuinen maken hier geen onderdeel van uit. Die maken straks onderdeel uit van het bouwplan dat op basis het SPvE zal worden opgesteld.
123	Kortom: de in het SPvE gewaardeerde en mooi omschreven kwaliteiten van onze buurt leveren al in de eerste vertaalslag naar het functioneel ontwerp pijnlijke inconsistenties op, die afdoen aan de kwaliteit en leefbaarheid. Het ontwerp heeft wezenlijke kenmerken van optimalisatie op gebouwniveau. Waarom is er niet gekozen voor bijvoorbeeld een opzet in stroken, zoals nu het geval is? Wij vermoeden dat reeds in het basisontwerp al de nodige keuzes zijn gemaakt die niet zozeer gedreven zijn door de bestaande wijkkwaliteiten of het gebalanceerde leefbaarheidsprogramma, maar door geld. Dit doet ons twijfelen aan de geloofwaardigheid van de uitgangspunten in de praktijk. Als deze inconsistentie zich nu al zo manifesteert in de gebouwen, hoe gaat dat dan straks met (de toegankelijkheid van) groen? Zijn dat ook mooie woorden en schetsen, die vervolgens worden uitgevoerd op een minimaal niveau?	Zie ook 122. De uitwerking van de gebouwen moet nog plaatsvinden (door Mitros) na vaststellen van het SPvE waarin de uitgangspunten hiervoor worden gesteld.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
124	We willen specifiek ingaan op de bouwhoogtes in het plan. In de Klankbordgroep is expliciet benoemd dat overkluizen van het fietspad niet meer in het plan zit. Dat beoordelen wij als positief. We zien in het functioneel ontwerp echter wel hogere hoogbouw elders in het plangebied. Ons valt met name op dat in de hoek Samuel Mullerstraat – Willem van Abcoudeplein – Samuel van Houtenstraat (de zuidoosthoek van het plangebied) de hoogste zogenaamd 'lage' bebouwing is ingetekend, namelijk niet vier maar vijf lagen. Dit wijkt flink af van de huidige situatie én van de maximale hoogte in de directe omgeving (drie lagen). Er zal waarschijnlijk (ook) een gesloten portiek komen.	De ruimtelijke opzet past in de wijk. Net als in de bestaande wijk worden er in het plangebied wisselende hoogtes van 3 en 4 bouwlagen toegepast. Aan de zijde van de Samuel van Houtenstraat heeft de 4 laagse bebouwing een terugliggende 5e bouwlaag. Doordat dit een terugliggende laag is is deze ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld. Gezien de open ruimte in de directe omgeving en de brede straatprofielen is deze terugliggende ondergeschikte laag passend.
125	Tevens lijkt op dit punt de parkeergarage ingetekend, wat wij een volstrekt onlogische locatie vinden gezien het feit dat dit tegenover het Willem van Abcoude(speel)plein en de looproute naar beide basisscholen en de voorzieningen aan de Samuel van Houtenstraat is. Wij begrijpen ook niet waarom er juist op deze centrale plek voor een hoger blok met een gesloten karakter met hoge verkeersdruk wordt gekozen en betwijfelen of dat in lijn is met de uitgangspunten. Door de directe aansluiting bij enkele andere gesloten plinten (aan de westkant De Leeuw als grote relatief gesloten vesting, aan de zuidkant de bedrijfsplinten die m.u.v. de cafetaria alleen overdag open zijn, aan de oostkant het pand van Vitae Veste met gesloten entree aan de zijkant) leidt dit zeker 's avonds tot een aaneengeschaalde donkere, gesloten hoek. Op dit moment staan juist daar regelmatig anonieme voertuigen, die bijvoorbeeld lachgas en andere middelen komen afleveren, en wordt het plein in de nacht gebruikt om anoniem in het donker te gebruiken. In het afgelopen jaren zien we hier een toename van, wellicht als 'waterbedeffect' van meer handhaving hierop in Overvecht. Om dit in de toekomst te ontmoedigen, is het dus zaak om hier (extra) openheid en licht te creëren. Met dit voorlopige ontwerp gebeurt het tegendeel. Wij verzoeken dan ook dringend om het ontwerp aan te passen op zowel de hoogte als op het karakter, en beter aan te sluiten bij de huidige kwaliteiten	In de Uitgangspuntenkaart nemen wij op dat de ingang van de parkeerplaatsen aan de Nolenslaan of aan de Samuel van Houtenlaan moet komen. De exacte uitwerking vindt plaats bij het opstellen van het bouwplan. Hierbij zal ook voldaan moeten worden aan de uitgangspunten betreffende de open plinten.
126	In de noordkant van het plangebied is een flat gepland van 10 hoog ter vervanging van de huidige 6 verdiepingen tellende flat aan de Troelstralaan. Behoud van het bestaande bestemmingsplan met maximaal 6 bouwlagen past beter bij het karakter van de wijk. Ook heeft zo'n hoog en groot gebouw veel impact op de leefkwaliteit van de huidige bewoners van (de hoogbouw aan) de noordkant van de Troelstralaan. Daarom vragen we aandacht voor de uitwerking van deze hoogbouw.	De noordkant van het plangebied leent zich goed voor een wat hoger gebouw dat de overgang vormt tussen de bestaande hoogbouw op de kop van de Troelstralaan en het appartementenblok aan de Aalbersestraat. In het in 2012 vastgestelde SPvE was sprake van een bouwhoogte van 9 verdiepingen op deze plek. Wij zijn het met u eens dat de uitwerking van het bouwplan zorgvuldig moet gebeuren.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
127	Ook pleiten we ervoor om met meerdere typen woningen te werken om het huidige gevarieerde beeld, dat als kwaliteit wordt omschreven, te behouden. In dat opzicht constateren wij enige spanning tussen de uitgangspunten en de keuze voor de architect, KCAP, aangezien hun portfolio juist wordt gekenmerkt door grote hoogstedelijke woonblokken zonder veel detail.	KCAP is een gerenommeerd bureau met veel ervaring in alle segmenten, niet alleen hoogstedelijk. Hier is KCAP het stedenbouwkundig bureau en heeft (nog) niet de rol om gebouwen in detail uit te werken. De uitwerking van de bouwblokken gebeurt straks door de (mogelijk een aantal verschillende) architecten.
128	De genoemde voorbeelden rond de zuidoost- en noordwestkant van het plangebied zijn illustratief voor de druk die ontstaat als gevolg van het nu voorgestelde woningtal en woonprogramma, en de daaruit voortkomende bouwvormen. Ondanks de op zich goed gestelde uitgangspunten sluit het voorlopig ontwerp zeer moeizame aan bij (de kwaliteiten van) de rest van de buurt. Dit doet af aan de leefbaarheid.	Dat zien wij anders. Het plan past binnen de uitgangspunten en borduurt voort op de kwaliteiten van de bestaande buurt. Dit zijn onder andere de groene omranding van de bouwblokken, de groene parkjes, straatwanden met voordeuren en de gevarieerde bebouwing. Het plan voegt er nog een kwaliteit aan toe; de groene doorsteken.
129	Het participatieproces, en dan met name de start in de zomer van 2019, is door de buurt niet als positief beoordeeld. De nieuwe plannen met de hoge dichtheden en het totaal andere woonprogramma werden zonder enige context gepresenteerd en de reacties van de buurt werden niet serieus genomen. Ook de inrichting en het karakter van de Klankbordgroep werden in eerste instantie niet gekenmerkt door een enigszins open gesprek tussen Mitros, gemeente en buurtbewoners (we mochten ons niet als groep vertegenwoordigen en besprekingen dienden vertrouwelijk te blijven). Nadat we ons enigszins hadden georganiseerd en onze vragen in twee brieven hadden gepresenteerd, ontstond begin 2020 voorzichtig een iets constructievere opzet.	We vinden het jammer dat u dit zo aan het begin van het traject zo heeft ervaren. We zijn uitgebreid op uw punten ingegaan en hebben daarbij uitgelegd wat de intenties waren in de door u genoemde brieven. Ook bent u vanaf het begin welkom geweest in de klankbordgroep maar wilde u daar in de beginfase niet in meedoen.
130	Door corona zijn we als buurt minder betrokken geweest bij de planvorming dan gewenst en nodig, mede omdat de bewonersavonden niet door konden gaan. Ook konden Mitros en gemeente hierdoor geen goed beeld krijgen van de mening van de buurt (hoewel de mening van de buurt zowel in klankbordnotulen als in externe communicatie stevast als 'positief' werd omschreven, iets dat wij vanuit onze achterban lang niet altijd herkennen). Het was niet bevorderlijk dat de agenda en notulen van de Klankbordgroep veelal uit losse punten bestonden, zonder toelichtende context. Dat maakte het moeilijk om de relatie tussen uitgangspunten en uitwerking te leggen en te beoordelen. Het SPvE werd zeer kort tevoren opgestuurd. De uiteindelijke vrijgave van het SPvE kwam zo toch nog onverwacht en op een onhandig moment, namelijk vlak voor kerst, vlak na de start van de harde lockdown met scholensluiting. Een inspraaktermijn van 6 weken wordt daardoor althans gevoelsmatig verkort en de mogelijkheden om ons als buurt rustig een beeld te vormen en gezamenlijk te reageren blijven beperkt.	Het SPvE dat in december met de klankbordgroep is besproken week in bijna niets af van de uitgangspunten zoals die in juli 2020 ook al met de klankbordgroep is gedeeld. Dit is ook zo ervaren door de leden van de klankbordgroep die wij toen hebben gesproken. Wij vinden het jammer dat u de verslagen van de klankbordgroep niet duidelijk vond.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 15 (vervolg)	Antwoorden reactie 15 (vervolg)
131	Kortom, het is evident dat de wederzijdse beelden niet het juiste podium hebben kunnen krijgen in het participatieproces. Wij pleiten daarom voor een zorgvuldig vervolg van dit participatieproces richting volgende fasen, te beginnen met de communicatie over wat er naast dit plan (nog meer) gepland staat in onze buurt.	Voor het vervolgtraject is in elk geval afgesproken dat de klankbordgroep betrokken zal blijven. Hoe de brede communicatie zal plaatsvinden is erg afhankelijk van de mogelijkheden op dat moment. Voor de inrichting van het Doth van Flensburgplantsoen en het proces zullen wij met de direct omwonenden en het buurtcomité StaLau afspraken maken. Bij een nieuwe ontwikkeling start een nieuw proces waarbij omwonenden betrokken worden.
132	Dit brengt ons tot het verzoek om de buurt niet alleen nauw te betrekken in de planfase, maar ook om ons steeds tijdig te informeren over de sloop- en bouwwerkzaamheden, en waar nodig het gesprek aan te gaan om de overlast te beperken. Wij kennen onze buurt het beste, en dragen graag (tijdelijke) oplossingen aan.	Dit is zeker de bedoeling.
133	Wij vragen daarom aan de gemeente om: • Bezwaren en aandachts- en zorgpunten uit deze brief om te zetten in wijzigingen en deze te verwerken in het SPvE, m.n. woningtallen en woonprogramma, de bouwvormen en bouwhoogtes, de groenambities, de vormgeving en positionering van de parkeergarage, en de sociale inbedding van de kwetsbare bewoners. • Uitspraken te doen over wat er gebeurt met het SPvE en het plan als er bijvoorbeeld, net als na vaststelling in 2011, crisis uitbreekt en er onvoldoende middelen zijn om de ambities te realiseren. • Een plan op buurt/wijkniveau te maken op gebied van voorzieningen en (deel)mobilititeit in plaats van alleen op plotniveau, rekening houdend met de ontwikkelingen die net zijn afgerond, gaande zijn en nog op ons af komen.	Daar waar de reacties hier aanleiding toe geven passen wij het SPvE hierop aan. De intentie is om (net als in 2012) deze plannen tot uitvoer te brengen met de bijbehorende ambities. Hierover maken wij (o.a. financiële) afspraken met Mitros. Desalniettemin kunnen er altijd niet voorziene omstandigheden zich voordoen.
	Reactie 16	Antwoorden reactie 16
134	in 2019 zijn een aantal bewoners van de Generaal aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomsten en heeft een van onze bewoners een reactie gegeven op de eerste ontwerpen van de architect voor de bouwplannen aan de Kop van de Troelstralaan. Zij heeft toen aangegeven te schrikken van het ontwerp met een hoge toren parallel aan de gehele zijgevel van de flat en een duidelijke voorkeur uitgesproken voor ontwerp met de hogere toren aan de kant van de Kerkstraat de Jongweg, met een deel over de Troelstralaan waar onderdoor gefietst kan worden. Wij zijn erg teleurgesteld dat dit plan uiteindelijk niet is doorgegaan en zijn geschrokken van het ontwerp dat er nu ligt omdat hierin onvoldoende rekening is met de belangen van de omwonenden.	Tijdens de bijeenkomst in juli 2019 is aan bewoners gevraagd wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling. Hier is in de verdere planuitwerking zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Helaas is het niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. In de uiteindelijk gekozen variant ligt de bebouwing op veel grotere afstand van de bestaande woontoren als in het oorspronkelijke SPvE uit 2012 (19 meter tegenover 9 meter voorheen).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 16 (vervolg)	Antwoorden reactie 16 (vervolg)
135	Wij zijn van mening dat er veel te veel woningen terug worden gebouwd	De bevolkingsprognose voor Utrecht is dat de stad in 2040 naar verwachting meer dan 450.000 inwoners heeft. Om deze groei op te vangen is in Utrecht behoefte aan ruim 60.000 extra woningen. In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt geformuleerd dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Om tot 60.000 nieuwe woningen te komen kijken we in de hele stad naar kansen om woningen toe te kunnen voegen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van die kansen.
136	We maken ons zorgen over de extra parkeerdruk die er in de buurt zal ontstaan. De huidige bewoners bestaan vooral uit studenten en velen van hen hebben geen auto. De nieuwe bewoners zullen niet allemaal studenten zijn en naar verwachting veel meer mensen met een eigen auto. We vragen ons af of hiermee rekening is gehouden. Op hoeveel parkeerplekken per huishouden is de berekening gebaseerd?	Voor de ontwikkeling wordt een parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling past in de omgeving qua parkeeraantallen en de parkeerdruk in principe niet toeneemt. Deze opgave moet in het plangebied worden opgelost. Wat niet past in het openbaar gebied zal op eigen terrein moeten worden opgelost. Hoeveel parkeerplaatsen dit zijn wordt bepaald op basis van het definitieve woningbouwprogramma en de geldende parkeernormen.
137	Tevens wordt aan de Gerbrandystraat momenteel ook een groot project gerealiseerd van 487 nieuwe appartementen. Deze woningen worden eind 2021 opgeleverd en hierdoor zal het in onze buurt al drukker worden. Wij vinden het daarom niet passend dat er zoveel woningen terug worden gebouwd en vragen de Gemeente en Mitros het aantal terug te bouwen woningen omlaag te brengen, zodat er minder massieve hoogbouw komt en het niet te druk wordt in de buurt, passend bij de voorzieningen van de buurt.	Zie ook 135. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt beantwoord hoe de gemeente omgaat met inbreiding en voorzieningen in de buurt. De Utrechtse barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de stad vormen: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. Deze elementen staan in een directe afhankelijkheid van elkaar. Meer van het één, betekent vaak ook meer van het ander. Bij inbreiden vangt de gemeente de groei op binnen de bestaande stad, op plekken waar nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Vanuit de barcode beredeneerd betekent het dat de groei voor een deel opgevangen kan worden met bestaande voorzieningen (indien en voor zover er overcapaciteit is) en dat voor een deel voorzieningen moeten worden toegevoegd. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.
138	In het voorlopige ontwerp, zoals het nu in het SPVe staat zal er op de kop van de Troelstraan, waar nu een 4 hoog flat staat, een massief appartementencomplex komen wat grotendeels (voor tweederde) bestaat uit 10 woonlagen. Destijds is ons door de Mitros verteld dat er nieuwbouw zou komen, op deze plek met een maximale hoogte van 6 verdiepingen. Dat dit nu 10 verdiepingen is, vinden wij absoluut niet acceptabel en we willen dat Mitros zich aan haar belofte houdt.	Het in 2012 vastgestelde SPvE ging al uit van een gebouw met 9 lagen op deze locatie.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 16 (vervolg)	Antwoorden reactie 16 (vervolg)
139	We vinden zo'n grote massieve toren niet passend in de wijk, met haar grotendeels lage karakter.	De hoogbouw vormt een overgang tussen de bestaande hoogbouw en de lagere appartementenblokken. De locatie in de buurt van de Kardinaal de Jongweg waar zich al hogere bebouwing bevindt leent zich goed voor een gebouw van 10 bouwlagen. Het vormt zo een overgang tussen uw gebouw van 13 lagen en de lagere flats aan de Aalbersestraat.
140	We hebben bezwaar tegen het verleggen van de bouwgrens, naar de kant van de Troelstralaan (zie bijlage 2 voor visuele toelichting) In het SPvE staat dat de 5e t/m de 10e woonlaag tot aan de fietspad naar voren mag komen tot aan het fietspad; wat ruim 5 meter betekent. Dit vinden wij geen goed plan in verband met de beleving van privacy en ruimte. Hier zijn ramen van vele bewoners aanwezig. Door het naar voren plaatsen van de bebouwing, komen de appartementen te dicht op de zijgevel van onze flat en hier maken wij dan ook bezwaar tegen.	Het uitzicht zal veranderen, maar er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen op het gebied van privacy. De afstand tussen de hoogbouw aan de Talmalaan en de geplande bebouwing is ruim 19 meter. Dit is meer dan de breedte van de meeste straatprofielen in de wijk. In het oude SPvE was de afstand slechts 9 meter. Alleen de woningen aan de westkant hebben vanuit de zijramen uitzicht naar deze zijde. Deze woningen/ woonkamers hebben echter net als de tussenwoningen aan de zuidkant grote ramen en een balkon.
141	Windgevaar en geluidsoverlast op een geluidsbelaste locatie Op het stuk fietspad en voetpad tussen onze flat en de 4 hoog flat aan de Troelstralaan staat regelmatig zeer sterke wind met flinke windstoten. Het betreft een drukke hoofdfietsroute. Wij vrezen dat hogere bebouwing en het verkleinen van de afstanden tussen de hoogbouw leidt tot nog meer windoverlast doordat de windkracht zal toenemen (net als het geluidsoverlast) door hoger te bouwen dan 6 verdiepingen en het plaatsen van een woontoren. Hoe gaat de Mitros en de Gemeente garanderen dat de windoverlast niet erger wordt, zodat de veiligheid voor fietsers en voetgangers gewaarborgd blijft?	In de ruimtelijke procedure zal de uitvoerbaarheid op alle milieuaspecten wordt onderzocht en verantwoord. Dit ook voor wat betreft windhinder en geluid. Waar nodig zal het plan worden aangepast of bijgesteld (ontwerp aanpassen, mitigerende maatregelen) om het plan te laten voldoen aan de voorwaarden (zoals gesteld in het SPvE en de wettelijke eisen). In deze fase kan nog niet worden aangegeven in welke vorm dit precies zal worden gedaan.
142	Wat zal het effect zijn van het geluid? Er wordt gesproken over een geluidsbelasting van 61 Db op basis van de quickscan. Wordt de geluidsbelasting niet veel hoger en overschreden, door twee hoge gebouwen relatief dicht op elkaar te plaatsen, vlak naast de zeer drukke Kardinaal de Jongweg en de spoorlijn?	Op basis van de huidige uitgangspunten is de maximale geluidbelasting 61 dB. Het is niet aannemelijk dat straks bij de geactualiseerde uitgangspunten bij het Bestemmingsplan de geluidbelastingen veel hoger zullen zijn en de normen overschreden worden (kan in theorie wel). Dat er twee hoge gebouwen relatief dicht achter elkaar staan heeft geen invloed op de geluidbelasting aan de Kardinaal de Jongweg zijde (daar is het 61 dB). In het onderzoek bij het Bestemmingsplan worden de geluidbelastingen nader onderzocht en zal blijken of deze veel afwijken van wat nu wordt berekend.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 17	Antwoorden reactie 17
143	Prima plan, wel een paar opmerkingen over punt energie en punt huidige bewoners. Ik lees dat er wordt gestreefd naar energie neutrale woningen (3.6.1). Ik stel voor dat dit wordt aangepast naar een eis. Het is niet geloofwaardig om nu nieuwbouw te maken die niet energieneutraal is. Ik stel daarbij voor om serieus te kijken naar energieopslag. Ik zie ook plannen voor oplaadpunten in de garage, denk bijvoorbeeld aan grote batterijen of andere vormen van energieopslag om de pieken van zonnen energie op de daken op te slaan in de batterij om s avonds weer te gebruiken. Laten wij als Utrecht voorop lopen in deze transitie.	Met de Utrechtse corporaties zijn hierover stadsbrede afspraken gemaakt (Prestatieafspraken 2020 ~ 2022: Werken aan Balans). Hierin staat voor nieuwbouw: Nieuwbouw is BENG 1 en aardgasvrij en het streven is energieneutraal (EPC 0,0).
144	Ook de parkeerplekken met laadpalen verhouding 10 op 1 is verouderd, ik stel voor 1 op 1.	Hier sluit het SPvE aan op het stedelijke beleid.
145	ik lees in het rapport dat jullie rekening willen houden met de huidige uitstraling van de buurt en het huidige willen laten terugkomen in de toekomst. In H5.2 staat dat er rekening wordt gehouden met betrokkenen via participatieavonden. Maar mijn vraag is, wat gaan de mensen doen die uit hun huis moeten in 2022. Krijgen zij een kans om in hun geliefde buurt terug te komen in 2024 en is er een overgangsregeling voor deze 150 huishoudens? Daar staat niks over in het plan. Omdat er weinig met de mens rekening wordt gehouden maar wel veel met de bomen en parkeerplaatsen lijkt dit plan toch vrij onpersoonlijk en niet gericht op de omgeving en betrokkenen. Ik hoor en zie daar graag meer in terug in een definitief plan.	De oorspronkelijke huurders zijn ten tijde van het vorige SPvE (2012) uitgeplaatst. De bewoners die toen hebben aangegeven terug te willen keren hebben die mogelijkheid. Sindsdien zijn de woningen via SSH verhuurd met tijdelijke contracten. Deze bewoners hebben geen terugkeergarantie en wisten van tevoren dat de verhuur tijdelijk zou zijn.
146	Een van de punten die buurland siert is de binnentuin met veel zon, leuke sociale activiteiten en openheid van deze tuinen. Met een 5 laags gebouw is er minder ruimte voor zon en ben ik bang dat de binnentuin donker en killer wordt, ik lees daar weinig over en ben benieuwd hoe jullie dat zien.	De binnentuin bij het vijfhoekse gebouw ligt bovenop de eerste verdieping (daaronder zit het parkeren).

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18	Antwoorden reactie 18
147	Tegen inbreiden in het algemeen, verzoek aan raad om project te stoppen in afwachting van leefbaarheidsonderzoek	Het besluit om woningen juist in het bestaande stedelijk gebied toe te voegen is al onderdeel van de in 2016 vastgestelde Ruimtelijke Strategie Utrecht. Op dit moment is de RSU2040 in procedure waarbij de raad hier opnieuw over besluit.
148	Algemeen, maar ook weer in het kader van Masterplan Talmalaan: er zijn sloopbesluiten afgegeven op basis van bewoners-raadplegingen: de mensen die desgevraagd "best ergens anders willen wonen" en instemmen met verhuizen, bepalen zo de toekomst van de panden waar ze (desgevraagd!) niet persé blij mee zijn. Ook voor Lauwerecht 2-4 is dit zo gegaan. Destijds was renovatie ook een optie.	In 2014 heeft Mitros besloten om de woningen niet te renoveren maar de te slopen. Echter had Mitros destijds beperkte investeringscapaciteit en waren de plannen (zowel renovatie als sloop/nieuwbouw) daardoor financieel onhaalbaar en is besloten de woningen nog tijdelijk een aantal jaren door te verhuren aan de SSH. Vervolgens is Mitros in 2019 gestart met de planvorming van nieuwbouw op deze locatie. De overwegingen om te kiezen voor renovatie zijn de volgende: • Renoveren naar basiskwaliteit levert beperkte kwaliteit: We twijfelen of de investering die we doen naar Mitros basiskwaliteit voor de lange termijn de positie van de locatie voldoende versterkt. Oftewel, zijn we na groot onderhoud over vijftien à twintig jaar niet opnieuw aan de beurt? • Renoveren naar basiskwaliteit, is kostbaar. We schatten in dat de investering circa € 60.000 per woning (niveau 2014) zal vragen terwijl de kwaliteitssprong beperkt zal zijn. Bij investeringen boven € 60.000 per woning komen sloop/nieuwbouw scenario's, vanuit financieel oogpunt, aan de orde. • Sloop/nieuwbouw biedt meer kansen dan alleen maar kwalitatieve woningverbetering, Door nieuw te bouwen kan Mitros extra sociale huurwoningen toe voegen aan de stad Utrecht. Daarnaast is er ook ruimte voor woningen in het middenhuursegment. Aan beide is er nu een groot tekort in de stad.
149	o Wij willen graag zien op basis van welke inclusiecriteria is gewerkt bij de bewonersraadplegingen voor Lauwerecht 2-4. Op grond van welke populatie is tot 60% gekomen? Zijn er daarbij extra toezeggingen gedaan om mensen over de streep te trekken? NB Door het projectteam "Nieuw Buurland" is gesteld dat tot de sloop van Lauwerecht 2-4 middels het Masterplan Talmalaan is besloten, daarbij verwijzend naar het participatietraject. Tijdens het participatietraject zijn sloop en grotere bouwvolumes echter als niet wijzigbaar planonderdeel gepresenteerd (terwijl grotere bouwvolumes feitelijk nog niet vast staan).	Op basis van draagvlakmeting zijn de oorspronkelijke bewoners uitgeplaatst, de planvorming was op dat moment nog niet definitief en maakte geen onderdeel uit van het sociaal plan.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
150	We willen graag dat de Gemeenteraad Mitros vraagt ervoor garant staat dat er in “Nieuw Buurland” evenveel als het oorspronkelijke aantal gerenoveerde of nieuw gebouwde woningen voor sociale huur beschikbaar komt voor mensen met recht op huur tot de lage aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2021, bron Aedes). Voorkom dat passend toewijzen van woningen boven die aftoppingsgrens de gewenste menging van buurten verhindert.	Voor een goede menging van doelgroepen wordt er deels toegewezen onder de 1e aftoppingsgrens en deels onder de liberalisatiegrens.
151	o Is er een terugkeergarantie afgegeven aan de uitgeplaatste bewoners? Zo ja, kan die worden nagekomen? Het programma biedt daar in aantallen wellicht ruimte voor, maar de samenstelling (veel onzelfstandige woningen!) en het type woningen (voor 1 à 2 bewoners) dient dit dan ook mogelijk te maken. In het SPvE staat dat 45 van de sociale huurwoningen zouden worden gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen. Hoeveel mensen willen van de terugkeerregeling gebruik maken? Is daar dan plek voor?	Er zijn een aantal mensen die mogelijk gebruik gaan maken van hun terugkeergarantie, zij worden apart geïnformeerd en mogen straks terugkeren naar de nieuwbouw. Hoeveel mensen hier gebruik van zullen maken is nog niet bekend.
152	Vragen gemeenteraad eerst een leefbaarheidsrapportage op te stellen.	Een leefbaarheidstoets wordt door de gemeente geëist bij de aanvraag van een vergunning voor woningsplitsing. Hieruit moet blijken dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. In dit SPvE wordt veel dieper op deze aspecten ingegaan en worden de kaders geschetst waaronder deze ontwikkeling mag plaatsvinden zodat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
153	Als de Buurland-woningen nog geschikt waren voor renovatie (wat het geval was) dan is de kans daarop inmiddels minder geworden. Naar onze informatie is dit echter niet onmogelijk. We willen graag dat de Gemeenteraad over de bouwkundige staat van de Buurland-huizen laat rapporteren en een deugdelijke begroting laat maken. Renovatie is nu namelijk “naar een schatting” niet rendabel. Echter, sloop is in het kader van duurzaamheid een zeer slechte optie.	Renovatie is onderzocht door Mitros en om meerdere redenen niet haalbaar. Zie ook 148.
154	In het voorliggende plan voor “Nieuw Buurland” betreft het reeds gemaakte afspraken met Mitros, vooruitlopend op instemming van de Gemeenteraad op het SPvE. Tevens heeft Mitros de plannen al bekend gemaakt onder de populatie eigen huurders. Het vaststellen van dit SPvE “geeft Mitros voldoende zekerheid om tot sloop over te gaan”. We vragen de Gemeenteraad zich niet nogmaals te laten gebeuren dat zij, door het presenteren van de plannen als fait accompli, in feite wordt gepasseerd	Mitros heeft het sloopbesluit al geruime tijd geleden genomen. Vervolgens is in 2012 al een SPvE door de raad vastgesteld gericht op sloop/nieuwbouw.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
155	Hier valt ook onder: de plannen (toezeggingen) om kwetsbare groepen hier op te vangen. Dit is een prachtig streven, waar we achter staan. Dan graag binnen het nu vastgestelde bouwvolume van 114 woningen. Dat er mooie plannen zijn met het voorgenomen bouwvolume is nog geen reden om dit bouwvolume dan maar toe te staan. Ook dan is, ook (juist!) voor deze kwetsbaregroepen, de leefbaarheid in het geding. Zeker gezien het feit dat er over het voorzieningenniveau in de buurt is gezegd dat dit niet aangepast hoeft te worden.	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Hierin was een voorbeeldverkaveling gegeven met daarin ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf (die mogelijk ook omgezet zou kunnen worden in appartementen). Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Voor de 45 woningen is nog niet uitgewerkt voor welke specifieke doelgroep deze zijn bestemd. Wel hebben de gemeente en Mitros afgesproken dat de woningen niet individueel aan bijzondere doelgroepen worden verhuurd, maar dat er een afspraak wordt gemaakt met één of twee organisaties waar vanuit de bewoners zullen uitstromen naar een zelfstandige woning. Bij de selectie van de doelgroep wordt ook rekening gehouden met de huidige situatie in de buurt ten aanzien van bijzondere/ kwetsbare bewoners. Met deze organisaties zal ook nader worden gekeken naar de mate van begeleiding die er voor deze bewoners nodig is. Ook een woonconcept waarbij 'dragende en vragende' bewoners samenwonen in een van de woonblokken is een optie die overwogen wordt. Naar verwachting is de locatie sterk genoeg voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Er is namelijk bewust gekozen voor een relatief laag aantal woningen voor kwetsbare groepen, ten opzichte van andere projecten waarin we sociale huurwoningen toevoegen. We streven naar een evenredige verdeling over de stad, maar niet iedere buurt of wijk is hetzelfde en biedt dezelfde mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen of bestaande woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.
156	In het verlengde hiervan: ook bij "Nieuw Buurland" weer het gebrek aan echte inbreng van de buurt. Blijkens de grond waarop er geheimhouding is van bepaalde paragrafen, is er tussen stadsbestuur en Mitros al een en ander afgesproken, waarbij er bij dit bouwvolume financieel voordeel zal worden behaald door Gemeente en Mitros, onder meer op grond van grondtransacties over en weer en gunstiger erfpacht. Tevoren is het niveau van betrokkenheid (mede hierom?) bepaald op 'consultatie en advies'. De communicatie betreft dan ook vooral het inmasseren van de bouwvolumes die niet ter discussie staan. Dit terwijl deze pas vast zouden staan als het SPvE in deze vorm is vastgesteld.	Van geheimhouding van bepaalde paragrafen is ons niet bekend. Mitros en gemeente hebben in het startdocument de uitgangspunten voor het project vastgelegd en voor het participatietraject zijn er kaders meegegeven. Het klopt dat omwonenden niet het uiteindelijke woningprogramma hebben mogen bepalen, maar hebben wel mee kunnen denken over de opzet en massa van de bouwblokken en invulling van het openbaar gebied.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
157	Feitelijk mogen bewoners in deze 'consultatie' alleen inbreng geven op de vormgeving van de bouwblokken, de gebruikte bakstenen en de groenbeplanting, maar kunnen niet op het niveau waar het om gaat, behoud van leefkwaliteit, inbreng leveren tegen dit bouwvolume. Het laten meepraten van de omwonenden binnen dergelijke kaders, en het richting de bewoners in het vage laten wat de beoogde omvang van het bouwproject zal zijn, neigt naar valse voorlichting. De Gemeenteraad heeft met dit bouwvolume niet ingestemd.	De gemeenteraad heeft in 2012 ingestemd met een SPvE dat uitging van vergelijkbare bouwvolumes. Op de kop van de Troelstralaan was bijvoorbeeld een veel groter bouwvolume voorzien van 9 verdiepingen op een afstand van 9 meter van het gebouw de Generaal. Bij het opstellen van het nieuwe SPvE hebben omwonenden vanaf de eerste bijeenkomst in 2019 meegedacht over de opzet en de volumes. Op de tweede bijeenkomst in november 2020 is door de stedenbouwkundigen uitgelegd wat er met deze input is gedaan. Aan de gemeenteraad wordt nu gevraagd om in te stemmen met dit nieuwe SPvE.
158	De feitelijke ruimte op grond van raadsbesluiten bedraagt hier 114 woningen, niet meer. Dit feit wordt verhuld onder verwijzing naar een ruimtelijke strategie die nog niet is vastgesteld en die geenszins de onderhavige postzegel specifiek benoemt als locatie voor verdichting.	Het SPvE uit 2012 gaf de kaders aan, de ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf was daarin een proefverkaveling. Zie ook 155.
159	Uitgangspunten voor de Stedenbouw (p. 14 SPvE) "De hoogtes passen in de ruimtelijke opzet van de wijk". Dit wordt als uitgangspunt genomen. Dit uitgangspunt komt echter niet in de plannen terug, omdat de postzegel voor dit plan eenvoudigweg geen grotere footprint kan krijgen dan de ruimte die de huidige bebouwing inneemt. Bij dit bouwvolume past de bouwhoogte stedenbouwkundig op geen enkele manier in de wijk. Te stellen dat ze wel passen, maakt het nog niet waar.	Het merendeel van de bebouwing in de omgeving bestaat uit drie en vier bouwlagen. De bouwhoogtes in het plan sluiten hierop aan. Deze afwisseling in hoogte zorgt ook voor afwisseling in het gebied. Langs de Troelstralaan, Nolenslaan en Samuel Mullerstraat is de hoogte van de bebouwing overwegend vier bouwlagen. Aan de Slotemaker de Bruijnestraat is de hoogte overwegend drie bouwlagen. Het blok aan de Samuel van Houtenstraat is iets hoger en heeft een 5e terugliggende laag. Dit is gezien de omliggende ruimte acceptabel.
160	Architectuur (p. 14 SPvE) "De karakteristiek van de bebouwing sluit aan bij de Staatsliedenbuurt": bij dit bouwvolume kan dit uitgangspunt evenmin gerealiseerd worden. Ditzelfde geldt voor de "voordeuren aan de straat", zoals we hebben kunnen zien aan de uitwerking (kopje Beeldbepaling p. 15).	Dat zien wij anders. De architectuur zal passen bij de karakteristiek van de bestaande wijk. Ook zullen de nieuwe woningen en appartementen (op de begane grond) die gelegen zijn aan de straat hier hun voordeuren krijgen. Dit staat los van het bouwvolume dat wordt gerealiseerd.
161	Openbare ruimte (p. 15 SPvE) Er wordt gesteld dat het de nieuwbouw is die kansen biedt de openbare ruimte opnieuw in te richten. Echter, daar is geen nieuwbouw voor nodig. Die kans is er altijd.	De herontwikkeling zorgt voor financiële middelen om de buitenruimte opnieuw in te richten.
162	Afvalverzameling: als er 600 mensen bij komen in de buurt, kun je niet spreken van "eventuele extra afvalcontainers". Die zouden er moeten komen. Wij zien geen plek daarvoor zonder afbreuk te doen aan groen en openbare ruimte.	In de huidige situatie zijn een aantal ondergrondse vuilcontainers aanwezig. De capaciteit van deze containers is voldoende wanneer de nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Mocht er in de toekomst toch nog behoefte zijn aan extra capaciteit, dan kunnen een aantal containers worden omgezet naar perscontainers. Het aantal bewoners niet overigens niet met 600 mensen toe. Op dit moment wonen er ca 270 mensen en in de oorspronkelijke staat waren dat er 345. Naar verwachting zullen er straks 400 - 450 mensen wonen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
163	Groen, bomen, ecologie: voor elke vorm van inbreiding geldt dat deze het openbaar groen onder druk zet. Ook in dit plan: de footprint wordt groter en de omvang van het groen en de bruikbare openbare ruimte wordt kleiner. Het “leuk laten ogen” of “in zelfbeheer geven” doet niets af aan deze veranderende verhoudingen tussen steen en groen in een wijk waar ruimtelijkheid juist een van de kwaliteiten is. Houd hierbij voor ogen dat de wijk blijkens het door de Gemeente gevraagde onderzoek door het RIVM (2017) tóch al minder groen heeft dan het Utrechtse gemiddelde ¹¹ , en dat de bewoners destijds al ongelukkig waren met deze situatie.	Ten opzichte van de huidige situatie wordt ongeveer 1000m2 extra groen toegevoegd in het gebied. Het openbaar groen wordt met ongeveer 1200m2 uitgebreid en er wordt ongeveer 1000m2 privé groen ook openbaar toegankelijk. We hebben dit inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.1. van bijlage 1 (nadere onderbouwing).
164	Er wordt gesteld dat het toevoegen van veel extra woningen noodzakelijk is om een evenwichtige verdeling van woningen mogelijk te maken. Echter: ook binnen een toevoeging van 114 woningen kun je variëren in woningaanbod. Bovendien: uit deze paragraaf blijkt dat “Nieuw Buurland” beschouwd wordt als een afzonderlijke postzegel. Uiteraard is het vruchtbaarder om de renovatie of nieuwbouw te beschouwen in de context van stadsbrede ontwikkeling. Wie weet is het dan geen enkel probleem om alle 114 woningen voor sociale huur te bestemmen.	Het oude plan is in 2012 opgesteld. Hierin was een voorbeeldverkaveling gegeven met daarin ca 114 woningen en 720m2 kinderdagverblijf (die mogelijk ook omgezet zou kunnen worden in appartementen). In de voorbeeld verkaveling zaten 43 eengezinswoningen. Sindsdien heeft Utrecht een ruimtelijke strategie vastgesteld waarin is opgenomen dat we binnenstedelijk gaan verdichten en is er een coalitieakkoord gesloten waarin de ambitie is opgenomen om de productie van het aantal woningen toe te laten nemen. Verdunnen is binnen deze context daarom geen uitgangspunt meer. Het is daarnaast de ambitie van de gemeente en Mitros het enorme woningtekort op te lossen in met name het sociale en middeldure segment. Wij proberen sociale woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad met in achtneming van leefkwaliteit. Dit is ook in belang van de huurders. Mitros vervangt oude en kwalitatief slechte woningen voor nieuwe kwalitatief betere woningen. Als we nader kijken naar de woningbehoefte zien we vooral tekort aan woningen in het sociale- en middensegment. We streven daarom naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Idealiter doen we dat verspreid over de wijk, maar niet in iedere buurt doen zich kansen voor om woningen toe te kunnen voegen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
164 (vervolg)		De gemeente heeft daarom met Mitros afgesproken om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook woningen in een duurder segment. Mitros onderzoekt op dit moment in hoeverre het mogelijk is hiervoor samen te werken met een marktpartij. Mogelijk krijgt Mitros dan inderdaad ook de kans om op een andere locatie in de stad sociale huurwoningen te realiseren.
165	Wij vragen ons af hoe in dit plan ook middenhuur en koop kan worden opgenomen, als Mitros de partij is die het project draagt. Woningcorporaties dienen zich sinds 2015 te concentreren op hun kerntaak. Is het wettelijk toegestaan om via onderaannemingsconstructies alsnog een commerciële ontwikkeltaak vorm te geven?	Mitros mag middenhuur realiseren, maar dit behoort niet tot de kerntaak. Mitros doet dit daarom liever niet en investeert het geld het liefst in sociale huurwoningen. De gemeente heeft middenhuur echter als vereiste opgenomen. Voor koopwoningen is Mitros afhankelijk van een derde partij. Zie ook 164
166	Verkeer (p. 20 SPvE) "Utrecht groeit", dat wordt hier weer als een gegeven benoemd. Weet, bij wijze van voorbeeld, dat Maastricht (centraal gelegen in de Euregio) het aantal kamers voor studenten aan Unimaas actief begrenst. Wie in Maastricht wil studeren, en achter het net vist omdat alle beschikbare ruimte bezet is, dient zelf voor een alternatief in de regio te zorgen. Dit is "regulerend optreden" door de lokale overheid: pak de overbelasting aan bij de bron, in plaats van te dweilen met de kraan open. Utrecht maakt dergelijke keuzes niet, als het inderdaad besluit om in te breiden in de Staatsliedenbuurt. Want uiteraard nemen mobiliteit, druk op de straten, lawaai en luchtvervuiling in de wijk toe bij het voorgenomen bouwvolume. De buurt kan dit niet dragen.	Dit ligt in de keuze van de stad om in te breiden en te verdichten. Zie ook 164.
167	Geluid (p. 25 SPvE) Het gebied "Nieuw Buurland" ligt in een zone die zwaar geluidsbelast is. De voorgenomen ontwikkeling hier gaat voetstoots uit van het gebruiken van de ontheffingsruimtes voor geluid. Hiertegen maken wij bezwaar. We vragen de projectgroep en de Gemeenteraad om zich te beraden. Het huidige bouwvolume betekent een toename in verkeer en omgevingslawaai. De bebouwing is dichter naar elkaar toe gepland en hoger. Dit zorgt voor extra geluidsbelasting. Voor nieuw te bouwen huizen kan wellicht een "loggia" of een geluidsarme gevel worden bedacht ter maximering van het binnenniveau van geluid; voor de bestaande huizen betekent de toevoeging van dit bouwvolume een niet te compenseren toename in geluidsbelasting. Huidige bewoners komen inzake bescherming tegen geluid van buiten te kort (te weinig isolatie).	In een later stadium zal inderdaad verder gekeken worden naar de verkeersaantrekkende werking van plan en de mogelijke toename van het geluid op de bestaande bebouwing. Als er dan normen worden overschreden moeten er maatregelen worden afgewogen. Of dat hier het geval zal zijn, moet nog worden onderzocht. Hierbij worden de plan en autonome (toekomst zonder plan) situatie met elkaar vergeleken. De inschatting vooraf is dat dat het plan te klein is voor een significant effect op de bestaande bebouwing.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
168	Luchtkwaliteit (p. 25 SPvE) In deze alinea 3.5.2. wordt niets gezegd. Voordat dit SPvE wordt vastgesteld, dient het onderzoek zoals hier beschreven te hebben plaatsgevonden. Wat is de invloed van dit bouwvolume op de luchtkwaliteit? Kunnen de hier benoemde punten aannemelijk worden gemaakt? Daarbij willen we aantekenen dat Utrecht in januari 2019 heeft getekend voor het SLA. Anders dan bij het NSL dat hier wordt genoemd, liggen de ambities bij het SLA hoger; het heeft tot doel zoveel mogelijk gezondheidswinst te bereiken voor iedereen in Nederland. Buurtcomité StaLau vraagt de gemeente zich aan haar eigen strevens te houden en bij het onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te gaan van de afspraken die binnen het SLA zijn gemaakt, in plaats van het NSL aan te houden. Neem ook mee dat Utrecht zich heeft voorgenomen om onder de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit uit te komen. De gemeente dient zich aan zijn eigen voornemens te houden, ook (juist!) bij het opstellen en beoordelen van het bestemmingsplan. If not then, when?	Voor het SpvE is nog geen volledig luchtkwaliteitonderzoek nodig. Dit onderzoek volgt pas in de latere ruimtelijke onderbouwing voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het SpvE geeft alleen aan dat er voor vaststelling van het bestemmingsplan een luchtkwaliteitonderzoek nodig is, waaruit blijkt dat aan de eisen uit de Wm wordt voldaan. Op voorhand kan echter nu al gesteld worden dat het plan, gezien de geringe invloed ervan op de luchtkwaliteit (extra verkeer), aan deze eisen zal voldoen. Dit zal dus in de bestemmingsplanfase worden vastgelegd in een luchtkwaliteitonderzoek. Daarnaast wordt er in 3.5.2 genoemd dat de gemeente in 2015 via een motie opdracht heeft gegeven om voor fijn stof zo veel mogelijk te voldoen aan de WHO advieswaarden. Dit zal ook in het luchtkwaliteitonderzoek worden besproken en onderzocht. Gezien de geringe bijdrage van het plan staat dit het streven van de gemeente voor het halen van de WHO advieswaarden niet in de weg. De hogere fijn stof concentraties binnen de gemeente worden voor het grootste deel veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie en het halen van de WHO advieswaarden hangt dus minimaal af van lokale bestemmingsplannen en meer van regionale en landelijke maatregelen.
169	In 7.2 wordt aangegeven dat Buurland in de categorie Gevoelige bestemmingen valt. Daarbij wordt gesteld dat de concentraties NO2 en fijnstof onder de grenswaarden liggen. Echter: het is coronatijd. Deze waarden geven geen beeld van de genormaliseerde situatie. En bovendien tekenen we aan dat de Raad van State onlangs de uitspraak heeft gedaan dat berekeningen die gedaan zijn op grond van metingen op 5 meter afstand van een weg ontoereikend zijn voor het bepalen van de luchtkwaliteit in de omgeving. De RIVM-meetpunten in de omgeving staan op 5 meter van de rijbaan. Berekeningen die deze meetpunten als uitgangspunt nemen, zullen in de ogen van de Raad van State ontoereikend zijn. Ons verzoek: laat gedegen onderzoek naar de verslechtering van de luchtkwaliteit doen alvorens het SPvE in behandeling te nemen.	De berekende concentraties gaan uit van een "normaal" verkeersbeeld en niet van een lage verkeersintensiteit als gevolg van Corona. De gehanteerde gegevens uit de NSL-Monitoringstool gaan uit van rekenpunten op 10 m van de wegrand en waar de gevel van de bebouwing dichterbij ligt wordt het rekenpunt op de gevel gelegd. Dit is hoe het wettelijk is vastgelegd in de Wm, conform de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL). Het SPvE geeft verder alleen aan aan welke eisen moet worden voldaan om het bestemmingsplan in de latere ruimtelijke fase vast te stellen. Een volledig luchtkwaliteitonderzoek is in deze fase nog niet nodig.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
170	Stikstofdepositie (p. 26 SPvE) Voor deze paragraaf geldt hetzelfde als voor de paragraaf over luchtkwaliteit. Er wordt gezegd waar men zich aan dient te houden, maar er wordt niet gezegd of dit project van deze omvang voor wat betreft de stikstofdepositie aanvaardbaar is. In 7.3 lezen we dat er nog behoorlijk wat onzekerheden zijn rond de stikstofdepositie. We vragen projectgroep en Gemeenteraad om dit uit te zoeken en de effecten vast te doen stellen alvorens het SPvE in behandeling te nemen.	Pas voor de vaststelling van het bestemmingsplan later in het ruimtelijke proces is een stikstofdepositieonderzoek nodig. Het SPvE geeft slechts aan dat dit voor het vaststellen van het bestemmingsplan nodig is. Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden als de gebruiksfase van het plan geen extra stikstofdepositie tot gevolg heeft. Gezien de afstand van het plan tot de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden en de omvang kan gesteld worden dat het plan in de gebruiksfase geen extra stikstofdepositie als gevolg heeft. Dit zal voor het vaststellen van het bestemmingsplan middels een berekening, als onderdeel van een stikstofdepositieonderzoek, vastgelegd worden. Daarnaast is er voor de werkelijke bouwvergunning ook een stikstofdepositieonderzoek nodig, waarin ook de bouwfase moet worden onderzocht. Ook hier geldt dat gezien de afstand en omvang er naar alle waarschijnlijkheid geen extra stikstofdepositie zal plaatsvinden. Dat zal voor de aanvraag van de bouwvergunning middels een stikstofdepositieonderzoek vastgelegd worden. In de fase van het SPvE zijn de onderzoeken nog niet nodig.
171	Bodem (p. 26 SPvE) Voor deze paragraaf geldt hetzelfde als voor de paragraaf over stikstofdepositie. Er wordt gezegd waar men zich aan dient te houden, maar er wordt niet gezegd of dit project voor wat betreft de bodemkwaliteit haalbaar is. In 7.4 blijkt dat ook hier vele onzekerheden zijn. We vragen projectgroep en Gemeenteraad om eerst bodemonderzoek te laten doen ("vóór de bouwaanvraag" is een te vage horizon) en de haalbaarheid te onderbouwen alvorens het SPvE in behandeling te nemen.	In bijlage 1 wordt dit nader omschreven: Ter plaatse van de locatie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn ouder dan 4 jaar en beslaan niet het hele plangebied. Uit de onderzoeken blijkt dat de grond over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk PAK. In de venige ondergrond zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan arseen gemeten die van natuurlijke oorsprong zijn. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd. Op basis van de nu bekende gegevens wordt geconcludeerd dat de locatie hoogstwaarschijnlijk geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Maar pas na sloop van de woningen zal ook onder de woningen bodemonderzoek kunnen plaatsvinden.
172	Kwaliteit Leefomgeving (bezonning, wind) Hier wordt de kwaliteit van de leefomgeving, een uitgangspunt van dit SPvE, teruggebracht tot de punten bezonning en wind. Wij stellen dat de kwaliteit van de leefomgeving meeromvattend is.	Het kopje "kwaliteit leefomgeving" klinkt inderdaad breder dan alleen zon en wind. Alle aspecten van Gezond Stedelijk Leven worden in hoofdstuk 4 benoemd. We zullen deze paragraaf daarom hernoemen om onduidelijkheid hierover weg te nemen.

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
173	Er wordt gesteld dat in de nieuwe situatie de bezonning van bestaande woningen aan een minimum moet voldoen. Dit is uiteraard bij het voorgenomen bouwvolume in regelrechte tegenspraak met het uitgangspunt dat de leefkwaliteit voor de bestaande bewoners niet mag afnemen. Ten tijde van het SPvE 2011 is een bezonningsstudie gedaan bij aanmerkelijk lagere bouwhoogtes. Toen al gingen bewoners tegenover nieuwe bouwblokken er meerdere uren per dag aan bezonning op achteruit. De effecten bij dit bouwvolume/ bij deze bouwhoogte zijn bij ons weten niet opnieuw onderzocht. Men neemt aan dat de bezonning aan minimale waarden zal voldoen in de nieuwe situatie. Dat zal best, maar dat betekent dat de leefkwaliteit zeer sterk verslechtert.	Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze zal worden toegevoegd aan het SPvE. Uit de bezonningsstudie blijkt dat als gevolg van het nieuwe plan sommige woningen iets minder zon krijgen en andere woningen iets meer zon. Woningen met iets minder zon op de kortste dagen krijgen door toevoegen van ruimte tussen de nieuwe woonblokken juist weer meer zon op andere momenten. Over het algemeen verandert de situatie ten aanzien van bezonning door de nieuwbouw in beperkte mate. Bij de omliggende woning waar de bezonning vermindert is dit nadelig maar niet onevenredig nadelig. Het gaat om woningen die over het algemeen ruim voldoende zon krijgen en de verslechtering is van korte duur, 1 a 1,5 uur per dag. Naar aanleiding van een gedetailleerder bezonningsonderzoek is de bebouwing aan de Samuel Mullerstraat 1,5 meter naar achteren gelegd.
174	De nieuwe bebouwing wordt dichterbij de bestaande bebouwing toegetrokken en wordt veel hoger dan in de bestaande situatie. Niet alleen bezonning, maar ook privacy en zicht komen in het geding.	Zie ook 173. Het uitzicht zal veranderen, maar er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen op het gebied van privacy. De afstand tussen de hoogbouw aan de Talmalaan en de geplande bebouwing is ruim 19 meter. Dit is meer dan de breedte van de meeste straatprofielen in de wijk. In het oude SPvE was de afstand slechts 9 meter.
175	Wij vragen projectgroep en Gemeenteraad om nieuwe bezonningsstudies uit te laten voeren, het verlies aan privacy en zicht te beschouwen, en de uitkomsten te leggen naast (de uitgangspunten van) het voorgenomen programma. Uitgangspunt dient te zijn: geen verlies aan leefkwaliteit. Uitgangspunt kan niet zijn: "zolang de bezonning aan het minimum voldoet, is het best".	De bezonningstudies worden aan het SPvE toegevoegd. Leefkwaliteit kan op meerdere manieren geborgd worden. Door de toevoeging van kwalitatieve woningen en een vernieuwde openbare ruimte zorgen we ook voor de verbetering van de leefkwaliteit.
176	Ook vragen wij om een studie te laten doen naar windhinder, voordat het SPvE in behandeling wordt genomen. De onherbergzaamheid die optreedt bij gebouwen met de voorgenomen hoogtes, door wind en ontoegankelijke plinten, is niet te rijmen met de wens een prettig woonklimaat te scheppen.	In de ruimtelijke procedure zal de uitvoerbaarheid op alle milieuaspecten wordt onderzocht en verantwoord. Dit ook voor wat betreft windhinder. Dit soort onderzoek is pas goed mogelijk op basis van een gebouwontwerp. Waar nodig zal het plan dan worden aangepast of bijgesteld (ontwerp aanpassen, mitigerende maatregelen) om het plan te laten voldoen aan de voorwaarden (zoals gesteld in het SPvE en de wettelijke eisen).
177	Duurzaamheid Voor wat betreft duurzaamheid hebben wij hierboven al aangegeven dat het voornemen tot sloop ieder streven van de gemeente op dit punt teniet doet voor de komende 50 jaar. De zaken die in het kader van duurzaamheid in het SPvE worden genoemd, zijn wat ons betreft dan ook een druppel op een gloeiende plaat.	Zie 148 waarom niet gekozen is voor renovatie
178	We staan volledig achter groen/bruine daken en adaptatie voor klimaatverandering. Dit kan ook bij renovatie of nieuwbouw van 114 woningen worden toegepast.	De huidige woningen zijn niet constructief berekend op toevoeging van een substraatlaag die nodig is voor groen/bruin dak

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
179	Luchtkwaliteit, geluid, voorzieningenniveau, mobiliteit/verkeersdruk: ze worden in het geheel niet meegenomen in dit SPvE, of doorgeschoven naar een later stadium (wanneer?). Als leefkwaliteit zorgvuldiger zou worden geoperationaliseerd, zou blijken dat het plan niet past in de wijk.	De uitgangspunten waaraan moet worden voldaan staan in het SPvE. De onderbouwing en reeds bekende gegevens staan in bijlage 1 van het SPvE. Deze geven geen aanleiding om te denken dat dit niet zal passen.
180	Over het voorzieningenniveau gesproken: in de raadsbrief over de nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt gesteld dat één van vier categorieën inbreiding kan worden uitgevoerd zonder het voorzieningenniveau aan te passen. Wij vragen ons af of Noord-oost in die categorie is geplaatst, daar de boodschap bij de bijeenkomsten over dit SPvE gelijkkluidend was.	Deze ontwikkeling valt in de categorie 'inbreiden', pag 70 RSU.
181	Let wel: de participatie in dit traject heeft bestaan uit drie bijeenkomsten met een Klankbordgroep van 10 personen die tussentijds niet meer toegankelijk was en waarvan deelnemers geheimhouding moest betrachten. Deze groep is samengesteld na een buurtbijeenkomst die door de aanwezigen als 'zenden door de Gemeente' is ervaren.	Participatie heeft bestaan uit 2 informatieavonden voor iedereen en 6 vergaderingen van de klankbordgroep waar iedereen die zich hiervoor heeft aangemeld welkom was. Niemand is geweigerd. Een laatste voorziene algemene informatieavond heeft niet plaatsgevonden vanwege de corona maatregelen, maar daarvoor in de plaats zijn video's gemaakt en was er de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens twee telefonische spreekmiddagen en via de mail. Dat de klankbordgroep door de deelnemers als "zenden" werd ervaren is ons door de leden van de klankbordgroep niet gemeld. Op de laatste vergadering hebben we specifiek aan de deelnemers gevraagd hoe zij de deelname hebben ervaren en iedereen was positief.
182	Verschillende deelnemers aan het 'participatietraject' geven aan dat er niets is gedaan met de input die op de bijeenkomsten is geleverd.	Dit tweekolommenstuk is te beperkt om hierop in te gaan. In een uitgebreide presentatie is inmiddels aan u uitgelegd wat de inbreng vanuit omwonenden is geweest en wat er wel en niet mee is gedaan en waarom.
183	Dit blijkt ook uit een antwoord dat één van de reageerders in deze ronde heeft gekregen op de vraag op welke gronden is besloten tot sloop in plaats van renovatie. Daarbij wordt verwezen naar het Masterplan Talmalaan, "waarvoor reeds uitvoerige participatie heeft plaatsgehad". Daarbij wordt niet vermeld dat de sloop en de voorgenomen plannen in dat participatietraject al sinds 2007 als gegeven werden voorgespiegeld, net als in het 'participatietraject Nieuw Buurland'. De gemeente heeft daarover destijds een forse tik op de vingers gekregen. Toch wordt dit 'participatietraject' rond Masterplan Talmalaan nu uit de hoed getrokken als reden om renovatie niet meer als optie te beschouwen.	Zie 148 waarom niet gekozen is voor renovatie

Vraag nr.	Reactie	Antwoord
	Reactie 18 (vervolg)	Antwoorden reactie 18 (vervolg)
184	Mocht het zover komen dat er voor dit SPvE een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, wat bij 114 woningen volgens het oorspronkelijke Masterplan niet nodig is, dan verzoeken we de Gemeenteraad scherp te zijn op verwijzingen naar het participatietraject als afdoening op zienswijzen tijdens die bestemmingsplanprocedure. Op alle zienswijzen dient deugdelijk en onderbouwd te worden gereageerd.	Er heeft nog geen bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden (ook niet in 2012). Wellicht doelt u op de inspraak ten tijde van het Masterplan Talmalaan. Bij de besluitvorming daarover zat een uitgebreid stuk met de reacties. Dit zijn nu de reacties op het SPvE 2020. De gemeenteraad zal die nu moeten beoordelen.



Gemeente Utrecht