

Drie bestemmingsplannen: Hardebollenstraat; Hoek Rotsoord–Diamantweg; Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens

Raadsinformatiebijeenkomst	21 maart 2017
Voorzitter	Aline Knip
Tijd	19:30 – 21:00
Zaal	Perskamer
Soort Bijeenkomst:	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van de indieners van zienswijzen en andere betrokkenen
Betrokken ambtenaren	Anke van Vliet, Juridische Zaken Isabella de Lange, Juridische Zaken
Meepraters	Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens –Jaap Fokker Bestemmingsplan Hardebollenstraat –Hilda Bonsink, Stichting Leefbare Breedstraatbuurt – Meeprater – Meeprater Bestemmingsplan Hoek Rotsoord–Diamantweg, Tolsteeg, Siebren Teule, VIDUIS studentenunie Willie van Dam (nagekomen)
Portefeuillehouder(s)	Paulus Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Marlies Smeets
Programma	Indieners van zienswijzen aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie Stad & Ruimte van donderdag 23 maart 2017. De raad besluit in principe hier over tijdens de eerst volgende raadsvergadering.

Motivatie

Tijdens deze RIB worden drie bestemmingsplannen besproken:

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens en weerlegging zienswijze (1 zienswijze)

Het bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens voorziet in woningbouw op een drietal voormalige agrarische bedrijfspercelen in Haarzuilens. Er worden in totaal maximaal 15 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De beoogde woningbouw is een mogelijkheid om het tekort, dat is ontstaan doordat de Rijksbijdrage voor verwerving, inrichting en beheer van Recreatie om de Stad (RodS)–gebieden is vervallen, gedeeltelijk te compenseren.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hardebollenstraat en weerlegging zienswijzen (6 zienswijzen)

Dit bestemmingsplan heeft slechts als doel om de terugkeer van raamprostitutie in de aangekochte panden in de Hardebollenstraat te verhinderen, zodat de gemeente de panden kan verkopen. Het plangebied bevat de adressen Hardebollenstraat 1, 7, 9, 11 en 13 en 2, 4, 6, 8 10, 12 en 14 en het tussenliggende verkeers- en verblijfsgebied. Alle eigendommen van de gemeente in de Hardebollenstraat worden voorzien van eenzelfde bestemmingsregeling. In het bestemmingsplan is een volledige bestemmingsregeling opgenomen.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Hoek Rotsoord–Diamantweg, Tolsteeg (3 zienswijzen, waarvan 1 namens 11 andere omwonenden)

Het doel van het bestemmingsplan is om een tweetal appartementengebouwen te realiseren met in totaal 206 wooneenheden en een parkeerkelder voor de huisvesting van studenten en jongeren/starters. Het plan past binnen de eerder vastgestelde visie Rotsoord.

Bijdragen

Bestemmingsplan Ockhuizerweg, Rijndijk, Haarzuilens

Jaap Fokker

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het College van Burgemeester en Wethouders vraagt uw goedkeuring voor de bouw van 15 woningen op erfpacht gronden om door Natuurmonumenten structureel inkomsten te genereren. Let wel, we hebben het hier over een organisatie met een overschot op de jaarrekening in 2015 van 17,9 miljoen, een overheidssubsidie van 47,7 miljoen (zie bijlage) en 3 directeuren die een jaarsalaris ontvangen rond de Balkenende norm. Begrijpt u het nog?

Dat ik als enige een zienswijze heb ingediend verbaasd me wel maar ik heb dan ook geen enkele financiële band met NM(Natuurmonumenten), bewoners van Haarzuilens wel. Ook dat wijk 10 voor de stad Utrecht geen enkele prioriteit heeft en niet gehoord wordt telt hierin mee. Wijk 10 is de grootste wijk met de minste inwoners, verkiezingsuitslag heel anders dan de overige wijken (behoudens wijk 9) maar we worden wel door de overige wijken geregeerd en genegeerd!

In het verleden is in het kader van de “Ruimte voor Ruimte” regeling toegestaan dat er in ruil voor de gesloopte agrarische opstallen 8 woningen mochten worden gebouwd. Geheel volgens de bestaande regelingen hoewel de sloop/sanering niet door NM is betaald maar door het rijk. Als je als particulier aan deze regeling mee mag doen moet je wel zelf betalen.

Het is onbegrijpelijk dat het College, misschien wel gedwongen door de provincie of hogere partij politiek, NM weet wel wat lobbyen is, hieraan haar medewerking verleend.

In de context van het voorstel aan de raad meldt het College dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met NM over het kostenverhaal en dat een exploitatieplan niet nodig is. Hierin ligt een taak voor de raad om te achterhalen wat er in de achterkamertjes is bekonkeld. Ook de vraag wie de bouwenvelophe heeft bekostigd waarmee het College het plan mede mogelijk maakt? Is er een garantie dat de extra inkomsten die door NM worden verkregen uit dit listige plan ook daadwerkelijk worden besteed aan het onderhoud van het gebied rond Haarzuilens of worden deze gebruikt om elders in het land op strategische plaatsen gronden aan te kopen om deze later voor de hoofdprijs te verkopen aan de staat?

De verkeersproblematiek van Vleuten kan ook alleen maar worden verholpen door een weg aan te leggen over gronden van NM waar men dus de hoofdprijs voor gaat ontvangen!

De antwoorden van het College op de gestelde vragen in mijn zienswijze zijn zeer summier en twijfelachtig. Door de opstelling van het College wordt de gemeenteraad in feite buitenspel gezet, de raadsleden van de coalitiepartijen worden geacht voor te stemmen, zonder lastige vragen te stellen en de oppositie staat met lege handen! Deze raadsinformatieavond is gewoon een zoethoudertje en de beslissing is allang gevallen zonder inmenging van de raad.

Nu ben ik ook een voormalig veehouder in het gebied en heb ca. 800 m2 agrarische bebouwing staan met asbest daken die voor 2024 gesaneerd moeten zijn. Ik wil deze graag slopen en een energie neutrale woning terugbouwen. Nu voldoe ik niet aan de exacte norm van 1000 m2 die in de “ruimte voor ruimte” regeling worden genoemd maar er zijn alternatieven ter compensatie mogelijk. Ook het aanzicht naar de blikvanger van Vleuten de Hamtoren, gezien vanuit het dorp zou aanzienlijk verbeteren. Utrecht geeft bij voorbaat al aan niet mee te willen werken/denken om dat ik niet aan de voorwaarden voldoe!

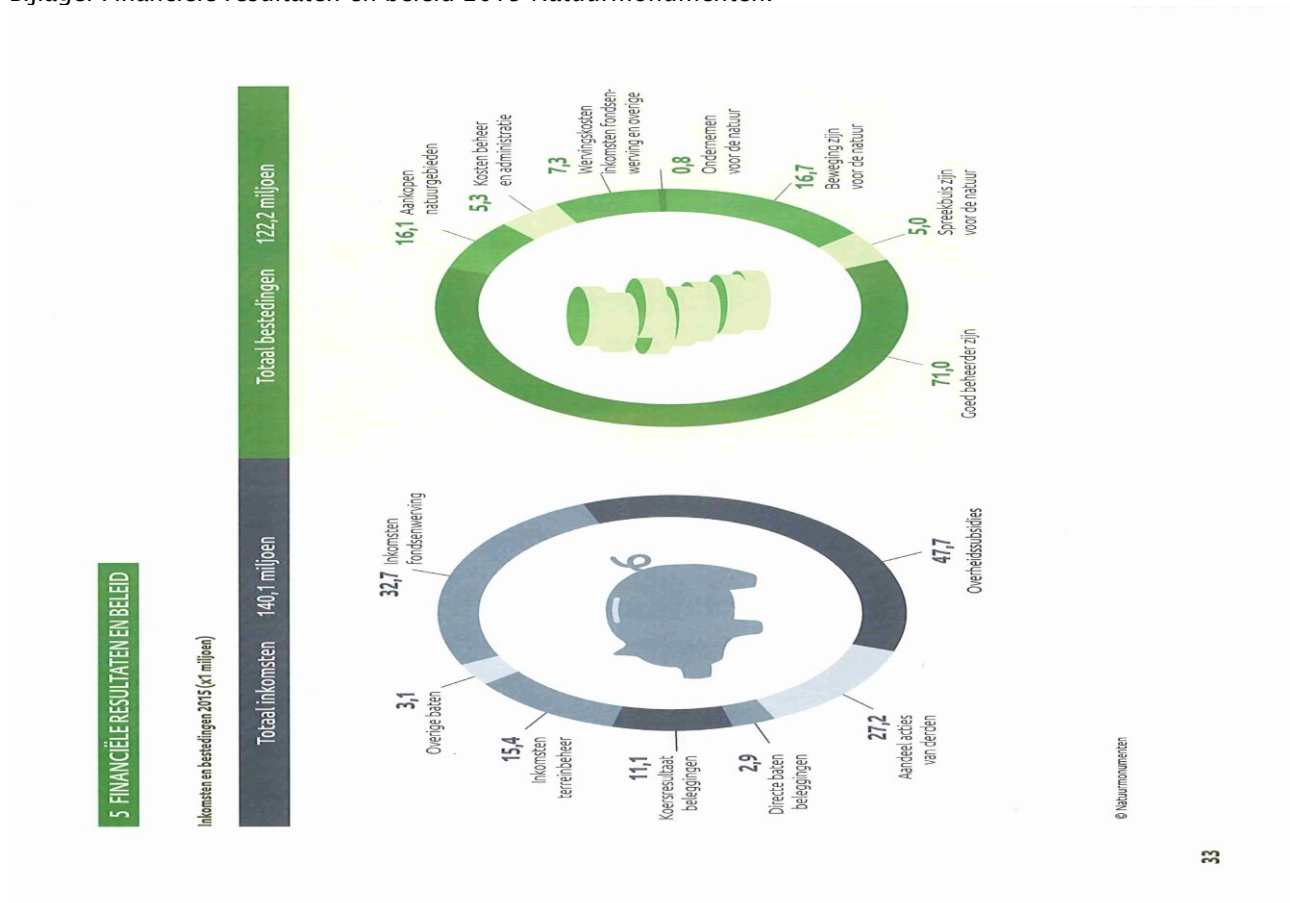


Gemeente Utrecht

Zie hoe de gebiedsmanager van wijk 10, deze is ook opdrachtgever voor de bouwenvolpoe, de regels voor de ene partij tot 3 cijfers achter de komma hanteert en voor NM de regelgeving naar eigen believend oprekt! Hier is sprake van grove rechtsongelijkheid!

In mijn gesprek met een totaal ongeïnteresseerde wijkwethouder merkte ik al dat de ambtenaar altijd gelijk heeft en discussie daarover niet mogelijk. Zie de tegenstrijdigheid met punt 7 van de Weerlegging zienswijze. Ik heb stille hoop dat de raad inziet dat het College hier opzichtig in de fout gaat en hier tegenin durft te gaan.

Bijlage: Financiële resultaten en beleid 2015 Natuurmonumenten.



33

Bestemmingsplan Hardebollenstraat

Hilda Bonsink, Stichting Leefbare Breedstraatbuurt

Mondelinge toelichting ingediende zienswijze Stichting Leefbare Breedstraatbuurt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hartelijk dank voor uw uitnodiging om mee te praten over het bestemmingsplan Hardebollenstraat.

Mijn naam is Hilda Bonsink, secretaris stichting Leefbare Breedstraatbuurt.

Wij zijn natuurlijk ontzettend gelukkig met het feit dat de bestemming seksinrichting in dit bestemmingsplan wordt geschrapt. Dat staat voorop!

In onze zienswijze halen wij de motie "Ook de Breedstraatbuurt maken we samen"(M 2016/17) aan, waarin draagvlak als eerste criterium wordt genoemd voor een ontwerpplan.

Wij zijn daarom niet zo gelukkig met het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan al op voorhand de mogelijkheid van horecabestemming op maximaal vier panden wordt vastgesteld.

Voor de goede orde: wij zijn niet tegen horeca op zich.

Maar dan wel op basis van een ontwerpplan dat gezamenlijk met omwonenden, particuliere huurders en eigenaren wordt vastgesteld, zoals in de motie verwoord.

Dat “gedragen” ontwerpplan is er nu nog niet.

Sterker nog, er is nog geen enkel overleg geweest met omwonenden, voor zover wij weten.

In september 2016 heeft een ambtenaar met ons contact opgenomen en

hebben wij een gesprek gehad om over de aanbestedingsprocedure te praten. Op dat moment was het ontwerp bestemmingsplan net ter inzage gelegd. Wij hebben toen meteen laten weten dat wij de horecabestemming van maximaal 4 panden zien als voorsorteren/voorschot nemen op de invulling van het plan voor de Hardebollenstraat.

Hij zou dit terugkoppelen met het projectteam. De goede man is ziek geworden en wij hebben niets meer vernomen.

Begin februari 2017 hebben wij zelf weer het initiatief genomen om te horen hoe het ermee stond. Tijdens dit – overigens best prettige – gesprek bleek dat onze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan had geleid.

Verder werd gemeld dat een eventuele bezwaarprocedure natuurlijk alleen maar vertraging zou gaan opleveren.....

En dat de samenspraak met omwonenden zal gaan bestaan uit een informatieavond voor de buurt en een plek voor 1 bewoner en 1 ondernemer in de selectiecommissie voor de aanbestedingsprocedure. De selectiecriteria worden ambtelijk vastgesteld.

Wij vragen ons af waarom er zoveel tijd zit tussen de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de het vaststellingsrapport: 4 maanden.

Welke discussie heeft plaatsgevonden in het college? Misschien kunt u als raad daar meer duidelijkheid over krijgen?

Wij zijn teleurgesteld in deze procedure omdat die volgens ons geen recht doet aan de motie “Ook de Breedstraatbuurt maken we samen”.

Het kan namelijk ook anders.

Ik lees berichten in de pers hoe voor de toekomstige invulling van de voormalige gevangenis Wolvenplein een uitgebreide consultatieronde met de buurt en andere belanghebbenden wordt georganiseerd voordat tot verkoop en aanbesteding wordt overgegaan.

Bij de herinrichtingsplannen voor de Voorstraat–Wittevrouwenstraat worden omwonenden en ondernemers intensief bij de planvorming betrokken. Er zijn al twee avonden geweest met hoge opkomst.

Ook de kop van de Hardebollenstraat zou bij die herinrichting betrokken kunnen worden, iets wat nu niet het geval is.

Zoals gezegd, wij zijn niet tegen horeca in de Hardebollenstraat, maar wel in de hele straat. Het lijkt ons niet bezwaarlijk dat in een paar panden aan de zijde van de Voorstraat lichte horeca mogelijk wordt.

Wij zien op dit moment twee mogelijkheden wat ons betreft:

1. U stelt het bestemmingsplan Hardebollenstraat vast zonder horecabestemming. Dus alleen de bestemming seksinrichting eraf.
2. Alleen de panden aan de zijde van de Voorstraat (dus Hardebollenstraat 2, 4, 6 en 1) krijgen de mogelijkheid van horecabestemming.

Diana Bousché en Liza Stapel

Naar aanleiding van de raadsinformatiebijeenkomst van 21 maart 2017, waarin het bestemmingsplan voor de Hardebollenstraat is besproken, willen wij graag als bewoners van deze straat alsnog een schriftelijke bijdrage indienen. Wij achten het van belang dat de punten die door ons zijn aangevoerd op schrift vastgelegd zijn en bij de raadsleden bekend zijn. Reden waarom wij e.e.a. aan u doen toekomen.

Gelet op het voorgestelde bestemmingsplan voor de Hardebollenstraat, behoeven de volgende punten aandacht:

– In de motie van de gemeenteraad van 9 juni 2016 getiteld ‘Ook de Breedstraat maken wij samen’, ter bespreking van het raadsvoorstel Prostitutiepanden Hardebollenstraat staat dat:

‘het College aan de slag wil met ‘Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl’ om zo bewoners en ondernemers te betrekken en onderdeel uit te laten maken van de ontwikkeling van hun stad’

En

‘de initiatiefnemer(s) komen gezamenlijk met omwonende, particuliere huurders en eigenaren tot een gedragen ontwerpplan (...)’.

Tot op heden is echter op geen enkele wijze contact gezocht met de bewoners van de Hardebollenstraat.

Waarom worden de bewoners niet betrokken bij de herontwikkeling van de straat? Waarom moeten de bewoners telkens via de media vernemen wat de plannen zijn?

– Er is veel te doen geweest rondom de raamprostitutie in de Hardebollenstraat. Sinds de raamprostitutie is verdwenen is de overlast in de straat afgenomen. Dit komt niet door het verdwijnen van de dames op zich, maar wel door de aanzuigende werking die de raamprostitutie had op drugdealers en junks. Door het toestaan van horeca in de straat, zal deze de overlast weer terugkeren. Waarom wordt ervoor gekozen om de rust teniet te doen? Zijn wij straks weer terug bij af?

– Op de Voorstraat barst het van de horecagelegenheden. Niet valt in te zien dat ook in de Hardebollenstraat horeca wenselijk is. De panden zijn klein, slecht geïsoleerd en gehorig. Daarbij is de straat smal en zijn de panden relatief hoog, waardoor geluid van de straat in de (boven)woningen meer dan goed te horen is. De stoepen zijn smal en lenen zich niet voor terrasjes.

Wij scharen ons uitdrukkelijk niet achter het voorstel van de Leefbare Breedstraat buurt dat wanneer in het bestemmingsplan horeca wordt opgenomen dit gekoppeld dient te worden aan een specifiek pand, bij voorkeur de panden aan de kop van de Hardebollenstraat/Voorstraat. In dit verband wijzen wij erop dat er op de kop van de Hardebollenstraat/Voorstraat reeds horeca is gevestigd (‘Food and the City’). Dat is meer dan voldoende. Wij zijn absoluut tegen het voorstel om horeca toe te staan in de Hardebollenstraat.

– Na goedkeuring van het bestemmingsplan zullen alle panden in de Hardebollenstraat –zo luidt thans het plan– middels een tender aan één partij verkocht worden. Voor de aankoop van de panden, waren nagenoeg alle panden in eigendom van ‘Wegra’. Op het moment dat de panden door de gemeente werden aangekocht, is geprobeerd contact te krijgen met de portefeuillehouder van de straat om het over de toekomst en mogelijkheden van koop door de huidige bewoners te hebben. Hierop is nooit concreet gereageerd. Wel werd gecommuniceerd dat samen met de bewoners naar de invulling van de straat zou worden gekeken en dat de bewoners daarover bericht zouden worden. Het enige bericht dat vervolgens is ontvangen is het bericht dat de panden middels een tender verkocht zullen worden. Aan de bewoners is, anders dan gesuggereerd werd, geen input gevraagd. Het gevoel bestaat dat geen waarde wordt gehecht aan de belangen van de bewoners van de Hardebollenstraat. Onduidelijk is waarom ervoor wordt gekozen de straat weer het monopolie te laten zijn van één partij en waarom niet aan de huidige bewoners wordt gevraagd of zij interesse hebben in de aankoop van hun woning.

– De indruk bestaat dat het toestaan van vier horecagelegenheden in de straat en de verkoop van de panden aan één partij d.m.v. een tender met elkaar samenhangen om zo een zo hoog mogelijke prijs voor de te duur aangekochte panden te kunnen krijgen.

– Hoe wordt gewaarborgd dat er, na de informatiebijeenkomst over de invulling van de Hardebollenstraat, een klankbordgroep wordt samengesteld?

– De bewoners lijken te worden gepasseerd. Zij worden niet betrokken bij de plannen over de Hardebollenstraat en met hun belangen lijkt geen rekening te worden gehouden. Dit terwijl naar buiten toe wordt gecommuniceerd dat in samenspraak met bewoners en ondernemers zal worden gezocht naar een passende invulling van de Hardebollenstraat. Het deel laten nemen van één bewoner en één ondernemer aan de selectiecommissie doet geen recht aan de positie van de bewoners. Het lijkt er sterk op dat reeds is bepaald wat er met de panden in de straat gaat gebeuren en dat de beperkte inspraak die de bewoners krijgen, slechts een formaliteit is.

Kortom: Wij, als bewoners, zijn tegen het voorstel om horeca toe te staan in de Hardebollenstraat. Daarnaast willen actief betrokken worden bij de invulling van de Hardebollenstraat. Wij willen geïnformeerd worden over de plannen en procedures en daarin inspraak hebben.

Graag danken wij u voor de gelegenheid om het woord te kunnen voeren tijdens de raadsinformatiebijeenkomst.

Met vriendelijke groet,

Bestemmingsplan Hoek Rotsoord–Diamantweg, Tolsteeg,

Willie van Dam

Geachte raadsleden, hartelijk dank dat ik hier vanavond de mogelijkheid krijg om mijn standpunt kenbaar te maken over de plannen voor het voormalig Vicona terrein. In de basis ben ik positief. Over de volgende punten maak ik mij echter zorgen.

1. De doelgroep waarop het plan zich richt is veel te eenzijdig, waardoor de balans en variëteit in ontwikkeling zijnde wijk Rotsoord volledig zoek raakt.
2. De parkeerdruk in de omgeving loopt als gevolg van het plan fors op, met als onvermijdelijke uitkomst de invoering van betaald parkeren.
3. De gewenste horeca-invulling van het Klop pand hinkt op twee gedachten.

Voor een nadere onderbouwing van mijn zorgpunten verwijs ik naar mijn zienswijze, die terug te vinden is in het vaststellingsrapport. Ik heb deze ook kenbaar gemaakt tijdens gesprekken met wethouder en ambtenaren die bij het project betrokken zijn. Helaas met zeer teleurstellend resultaat. Betrokkenen blijven benadrukken dat er nu eenmaal een markt is voor dit type woningen. Mijn suggestie voor een grotere variatie acht men zinvol, maar men komt niet verder dan dat deze wordt meegegeven aan de ontwikkelaar. Deze wordt echter primair gedreven door financiële belangen. En simpel gezegd: 2 woningen van 30 m2 leveren meer op dan 1 van 60 m2.

Ik doe daarom een dringend beroep op uw raad, als hoeder van het algemeen belang. Zorg er alstublieft voor dat via de bestemmingsplanregels een grotere variëteit in type woningen (en daarmee doelgroepen) geborgd wordt. Alleen op die manier kan Rotsoord zich duurzaam ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonwijk.

Siebre Teule, VIDIUS studentenunie

Studentenwoningen hoek Rotsoord–Diamantweg

Allereerst wil ik zeggen dat we vanuit VIDIUS enthousiast zijn dat er ook hier wordt gewerkt aan het tekort aan studentenhuysvesting in de stad. Ook op deze prachtige locatie komen er woningen bij die hard nodig zijn, om van Utrecht de ideale studentenstad te maken. Ik heb twee aanmerkingen op het huidige bestemmingsplan, die vooral gaan over de verhouding en het type huysvesting. Wellicht kan er bij het vaststellen van het bestemmingsplan, of bij sluiten van anterieure overeenkomsten met de exploitant, rekening worden gehouden met deze visie.



Gemeente Utrecht

Op de locatie wordt ingezet op het bouwen van twee appartementencomplexen, met woningen van gemiddeld 30m² zijn. Als deze woningen in de periode 2018–2022 gebouwd worden, vallen ze zoals wellicht bekend onder een nieuwe regeling van het kabinet. Hierdoor worden kleine woningen (<40m²) specifiek in Utrecht en Amsterdam veel duurder. Even een rekenvoorbeeld: Met een woning van 35m², WOZ €100.000, levert deze regeling 33 meer punten in het woningwaarderingssysteem op dan onder het oude systeem. Dat komt neer op ongeveer €150,- extra huur in de maand. Wat echter nog problematischer is, is dat hiermee de woningen door de liberalisatiegrens van het systeem heen kunnen schieten. Dan kan er van alles gevraagd worden.

Om dat te illustreren, is een recent voorbeeld wellicht handig. In Amsterdam Noord werden woningen beschikbaar gemaakt voor studenten van 30m², een gelijke soort woningen als hier. Deze woningen zullen nu €1250,- per maand gaan kosten exclusief servicekosten.* Zulke hoge prijzen moeten voorkomen worden. Door invoering van het leensysteem hebben studenten stelselmatig hogere uitgaven. De woningen op het Rotsoord moeten niet alleen qua grootte geschikt zijn voor studenten, maar ook qua prijs. En hoewel wij geen starterswoning zijn, geldt dezelfde problematiek voor starters.

Een tweede punt wat ik aan wil kaarten is de verhouding zelfstandig–onzelfstandige woningen. Zoals het plan er nu uitziet, lijkt het erop dat het plan vooral zelfstandige woningen bevat. Dit terwijl deze woningen altijd duurder zullen zijn voor studenten dan onzelfstandige woningen (kamers), en in het bestemmingsplan zelfs beschreven staat dat er een tekort aan kamers is. Onzelfstandige woningen zijn goedkoper en dragen meer bij aan binding en studievoordelen van studenten. En, onzelfstandige woningen worden niet meegenomen in de nieuwe regeling van het ministerie, waardoor de prijzen niet de lucht in zullen schieten. Daarom zou ik aanraden om juist in te zetten op onzelfstandige woningen op deze locatie.

*Vergelijking met Amsterdam:

<http://www.ad.nl/amsterdam/js-en-asva-demonstreren-tegen-peperdure-studio-s~accc9756/>
en <http://www.parool.nl/amsterdam/gemeente-kan-niets-doen-aan-peperdure-studentenwoningen~a4458770/>