

September 2011



Bestemmingsplan Bruisdreef

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit



Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Afdeling Stedenbouw en Monumenten
Juridische zaken, september 2011

1. Terinzagelegging

Coördinatieregeling

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening is het bestemmingsplan Bruisdreef met de volgende aanvragen gecoördineerd in procedure gebracht:

- de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van drie woontorens met parkeergarages (HZ_WABO-10-01387);
- de ontwerpomgevingsvergunning voor het realiseren van twee in- uitritten ten behoeve van de parkeergarages onder de gebouwen (HZ-WABO-11-03601);
- een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ('ontheffing') (HW1041).

Burgemeester en wethouders overwegen hogere waarden vast te stellen voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in hoofdstuk V en VI van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De toelaatbare geluidsbelasting ('voorkeursgrenswaarde') wordt vanwege wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï overschreden.

Het ontwerpbestemmingsplan Bruisdreef en de aanverwante gecoördineerde ontwerpbesluiten/ontwerpvergunningen (hierna ontwerpbesluiten) hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken tegelijk ter inzage gelegen met ingang van 26 mei 2011. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 6 juli 2011.

Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college beslist over de aanvragen om bouwvergunning en neemt het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde conform artikel 83 van de Wet geluidhinder, inclusief de zienswijzen daarover. In dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan, weergegeven. De zienswijzen die betrekking hebben op zowel de ontwerpbesluiten als op het ontwerpbestemmingsplan zijn eveneens hieronder behandeld.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

Reclamant	Adres	Postcode	Plaats	Ontvangst
1	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	24 juni 2011
2	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	4 juli 2011
3	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	30 juni 2011
4	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	30 juni 2011
5	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	5 juli 2011
6	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	6 juli 2011
7	Bruisdreef	3561 VC	Utrecht	5 juli 2011

2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de reclamanten genoemd onder zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen.

3. Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien.

Per zienswijze is afgesloten met een conclusie ten aanzien van de gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring ervan.

Indeling zienswijzenrapportage

I	Samenvatting van de ingediende zienswijzen.....	4
	Reclamant 1	4
	Reclamant 2	6
	Reclamant 3	14
	Reclamant 4	15
	Reclamant 5	16
	Reclamant 6 –	18
	Reclamant 7 –	19
II	Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan	24
A.	Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen	24
1.	Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.....	24
III	Conclusie.....	25
IV	Integraal overzicht van de ingediende zienswijzen	26

I Samenvatting van de ingediende zienswijzen

Reclamant 1

1. De gemeente wil minder hoogbouw (sloop van flats van 10 verdiepingen) en meer variatie in woningen in Overvecht. Reclamant ziet de logica niet in de bouw van torenflats van 8,5 verdieping hoog. De school die er stond was even hoog als de bestaande bebouwing aan de Bruidsdreef. Nieuwbouw met dezelfde hoogte lijkt dan logischer.

Reactie: Het beleid van Rijk, gemeente en provincie is er op gericht om een groot deel van de nieuwbouwopgave voor woningen en stedelijke voorzieningen binnen de bestaande stedelijke contouren te realiseren. Dit om het kwetsbare landelijke gebied rond de stad zoveel mogelijk te ontzien. Door hoogbouw wordt er efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Bouw van woningen binnen de stad in plaats van in buitengebied geeft ook minder milieubelasting, door betere mogelijkheden voor gebruik van fiets en openbaar vervoer, en betere mogelijkheden voor collectief duurzaam energiegebruik zoals de stadsverwarming in Overvecht.

De locatie van dit plangebied ligt direct aan de Brailledreef en vormt daarmee de entree van de wijk Overvecht aan deze zijde. Daarnaast ligt de locatie niet in één van de buurtjes (stempels) van Overvecht-Zuid, maar in het groene raamwerk daaromheen. De buurtjes in Overvecht-Zuid hebben steeds een vaste opbouw in hoogte, variërend van laagbouw (2 lagen), middel hoogbouw (4 lagen) tot hoogbouw (10 lagen). In het groene raamwerk staan van oudsher veel voorzieningen, waarbij de hoogte varieert van laagbouw tot hogere accenten op bijzondere plekken (bijvoorbeeld bij station Overvecht en langs Park de Watertoren).

In de Hoogbouwvisie is het beleid over hoogbouw in Utrecht, verwoord.

De betreffende locatie valt in de 'binnentuinen'. Hiervoor geldt: 'vasthouden aan de bestaande gemiddelde hoogte van de individuele wijk, incidentele accenten toestaan van circa een verdubbeling van de gemiddelde hoogte en maatwerk leveren ten aanzien van locatie en exacte hoogte.

De gemiddelde hoogte van Overvecht-Zuid ligt, door de combinatie van laag-, middel- en hoogbouw in de buurtjes, op 15 meter. Een verdubbeling van de hoogte voor accenten tot 30 meter is dus mogelijk. De locatie van de Bruidsdreef vormt een goede plek voor een accent. De locatie ligt bij de entree van de Wijk Overvecht, langs een belangrijke verkeersweg. In de opzet van de bebouwing is juist geprobeerd om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te onderscheiden en afstand te houden van de bestaande bebouwing. De opzet met woontorens met groen eromheen zorgt ervoor dat het groen rond de Brailledreef zichtbaar blijft vanaf de Bruidsdreef. Er is speciaal gekozen voor woontorens in plaats van schijfvormige hoogbouw.

Dat er is gekozen voor hoogbouw heeft daarnaast te maken met de financiële randvoorwaarden. De opbrengsten worden immers gebruikt om verbouw en nieuwbouw van scholen voor voortgezet onderwijs in de stad mogelijk te maken.

Overigens worden de flats met 10 etages op de Themadreven in de Gagel gerenoveerd en niet gesloopt, zoals oorspronkelijk gepland.

2. Reclamant geeft aan dat de bouw van de woontorens ernstige afbreuk doet aan het woongenot. Met het woongenot van de bewoners aan de Bruidsdreef wordt te weinig of in het geheel geen rekening gehouden.

Reactie: Wij zijn van mening dat het bouwplan op een goede wijze wordt ingepast en rekening houdt met haar omgeving. Dat de situatie op individueel niveau wijzigt, weegt naar onze mening niet op tegen de grote belangen bij de herontwikkeling in het algemeen. Mocht reclamant van mening zijn planschade te ondervinden, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het plan onherroepelijk is geworden).

3. Om de plannen van de gemeente financieel haalbaar te maken wil de gemeente ook het stuk grond met de bestemming openbaar groen bebouwen om daar een torenflat neer te zetten. Gezien de plannen voor de toekomstige bebouwing van het terrein van het oude vervoerscentrum en van het terrein rioolwaterzuivering, lijkt mij het behoud van dit stukje met de bestemming openbaar groen zeer wenselijk. De groene punt geeft ruimte en rust aan de bewoners.

Reactie: Overvecht is een van de groenste wijken van Utrecht. In de Ruimtelijke visie is het groene raamwerk afgebakend. Hiertoe behoren de Brailledreef en de Zamenhofdreef, maar niet de locatie van de voormalige school aan de Bruisdreef

Het terrein rond de voormalige school had een groenbestemming. De school met bijbehorende gronden had een bebouwde bestemming. Op het voormalige schoolterrein is sinds de sloop van de school tijdelijk groen ontstaan. Dat heeft zeker belevingswaarde, maar we kunnen het ons niet veroorloven om dit terrein, in een zo groene wijk als Overvecht, extensiever te gaan gebruiken.

4. Gezien de stagnatie in de huizenmarkt en het feit dat nieuwbouwwoningen lang te koop staan (o.a. Loevenhout), lijkt nieuwbouw aan de Bruisdreef niet urgent.

Reactie: De gemeente heeft vooralsnog geen reden om te twijfelen aan de verkoopbaarheid van de woningen. In Utrecht is er nog steeds een grote vraag naar nieuwbouwwoningen. Overigens voorziet de nieuwbouw voor tweederde uit huurwoningen en voor eenderde uit koopwoningen. De huurwoningen zijn verdeeld over verschillende prijsklassen, een deel van de huurwoningen (circa 30) zijn bestemd voor eventuele terugkeerders van de Camara Obscuradreef.

De woningen aan de Bruisdreef kunnen op deze manier het proces van herstructurering van de gehele wijk in gang zetten.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

1. Als bewoner van de Bruidsdreef meent reclamant dat in onvoldoende mate rekening is gehouden met de bewoners van de Bruidsdreef en omliggende straten. Reclamant heeft geen bezwaren tegen de plannen ter versterking en verbetering van de wijk/Bruidsdreef, maar had in dat kader meer begrip gehad voor de aanleg van een park dan voor de realisatie van woontorens.

Reactie: Wij zijn van mening dat het bouwplan op een goede wijze wordt ingepast en rekening houdt met haar omgeving. Indien reclamant schade lijdt die redelijkerwijs niet dan wel niet geheel voor rekening van reclamant behoeft te blijven dan kan hij een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen. Enig verlies van het woongenot voor omwonenden is op zich echter geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkelingen.

Relevante beleidskaders

2. Het grootste bezwaar van reclamant is de hoogte van de te realiseren bouw en de daarmee gepaard gaande hoeveelheid woningen. Reclamant weerspreekt de noodzaak voor het aantal van 117 woningen. Uit het beleid volgt volgens reclamant geen enkele regel of voorstelling dat meer woningen nodig zijn in Overvecht, laat staan te realiseren hoogbouw.

Reactie: Ten behoeve van de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht en ook voor de Provinciale Structuurvisie, die nu in voorontwerp gereed is, is onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de toekomst. Deze geven aan dat de druk op de woningmarkt in de provincie Utrecht groot blijft. Pas na 2040 wordt er krimp verwacht in deze provincie.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen tot aan 2025.

In zowel NV-verband als op provinciaal niveau is gekozen om de opgave zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren om zo de landschappen te sparen, maar ook om zo bij te dragen aan vitale steden.

Net als op andere 'binnenstedelijke' of dorpse locaties is ook in Overvecht sprake van verminderd draagvlak van voorzieningen doordat de huishoudens kleiner worden.

Voor de reactie op de vraag waarom hoogbouw op deze specifieke locatie is gepland verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1 onder 1.

3. Volgens reclamant geven de beleidskaders op Rijksniveau en provinciaal niveau slechts richtlijnen op algemeen niveau zodat daaraan de noodzaak niet kan worden ontleend. Het lijkt reclamant dat de provincie zoveel als mogelijk tracht te realiseren dat ook buiten de steden in de provincie Utrecht woningvoorraad wordt gerealiseerd om zoveel mogelijk krimp binnen de kleinere gemeentes tegen te gaan. Het realiseren van woontorens binnen de grootste stad van de provincie Utrecht lijkt daarmee volgens reclamant in strijd te zijn, in ieder geval ongewenst.

Reactie: Volgens onderzoek dat gedaan is bij de structuurvisie Provincie Utrecht is in de provincie Utrecht tot 2040 nog geen sprake van krimp. In NV Utrecht-verband waarin de provincie in samenwerking met de BRU, Hilversum, Amersfoort, en Utrechtse gemeenten een woningbouwprogrammaverdeling heeft opgesteld is er voor gekozen dat het grootste gedeelte binnenstedelijk zal plaatsvinden. Dat betekent inderdaad ook dat er in kleinere kernen wordt aangespoord tot woningbouwontwikkeling in de kernen. Maar Utrecht heeft als grote stad nog steeds een grote opgave van 27.750 woningen tot 2020 waarvan 17.400 binnenstedelijk.

4. Reclamant merkt op dat uit het gemeentelijk beleid eveneens niet voortvloeit dat er noodzaak is om de woningvoorraad op peil te houden voor het plangebied. Onder 2.3.4. 'Woonbeleid' worden voor het eerst aantallen en percentages genoemd, welke volgens reclamant overigens niet te staven of gestaafd zijn. Deze aantallen en percentages zijn volgens hem dan ook niet specifiek voor de wijk Overvecht bedoeld; er wordt namelijk gesproken over 'regio Midden-Utrecht'.

Reactie: Het is juist dat de tekst in deze paragraaf gaat over het woonbeleid in Utrecht als geheel en niet over Overvecht in het bijzonder. Het bestemmingsplan moet echter wel relatie hebben met het woonbeleid van de stad als geheel. Dit wordt in de aangehaalde tekst aangegeven.

5. Naar de mening van reclamant is geen onderzoek gedaan naar de thans te koop staande en leegstaande woningen. Het lijkt hem dan niet meer dan logisch dat er eerst wordt gekeken naar de bestaande woningvoorraad en de ontwikkelingen in de wijk Overvecht, de stad Utrecht en de provincie Utrecht voordat men zo'n groot project opzet. Volgens reclamant is er van zo'n afweging of onderzoek geen sprake.

Reactie: Deze zienswijze luidt nagenoeg gelijk aan de zienswijze van vorige reclamant onder 4. Verwezen wordt dan ook naar de reactie op reclamant 1 onder 4.

6. Reclamant vraagt zich af in hoeverre Hoogbouwvisie 2005 de locatie aan de Bruisdreef kan aanwijzen als locatie waar hoogbouw gewenst of toegestaan kan worden. Ten aanzien van de directe omgeving is het volgens reclamant onwenselijk hoog, aangezien de overige woningen in de directe omgeving dienen te worden bestempeld als laagbouw.

Het doet afbreuk aan de kleinschaligheid van de buurt om en rond de Bruisdreef, te meer nu aan de overzijde van de Bruisdreef ook al een waterzuiveringsbedrijf gevestigd is. Het ligt volgens reclamant meer in de rede om qua woningbouw te kiezen voor ontwerpen die minder een stempel drukken op de wijk. De woontorens realiseren om de stad beter zichtbaar te maken is een middel dat de plank volledig mis slaat om meerdere redenen:

- a. de locatie – een uithoek van stadsdeel Overvecht – is weinig opvallend;
- b. naar het oordeel van reclamant ligt de locatie niet binnen de Centrale Zone tussen de twee centra. Strikt genomen ligt het er buiten.

Reclamant meent dan ook dat niet gekozen moet worden voor hoogbouw, maar voor een prettig woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners en mogelijk te realiseren laagbouw in lijn met de bestaande bebouwing te realiseren zodat bij binnentreding van het stadsdeel, het stadsdeel wordt herkend aan zijn eenheid in architectuur.

Reactie: Bij het plannen van de woontorens is het woon- en leefklimaat aan de Bruisdreef altijd uitgangspunt geweest. De realisatie van een gebouwde parkeeroplossing en een groene zone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zorgt hiervoor. Indien laagbouw was gerealiseerd dan was al het groen verdwenen en had de bebouwing veel dichter bij de bestaande woningen gestaan. Overvecht bestaat uit een afwisseling van laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw. Een hoogteaccent bij de entree past juist heel goed bij de opzet en architectuur van de wijk.

Deze zienswijze is deels gelijk aan de zienswijze van reclamant onder 1 onder 1. Verwezen wordt dan ook naar de reactie bij deze reclamant op dat onderdeel.

7. Het standpunt van reclamant wordt in de plantoelichting versterkt onder de Nota van Uitgangspunten Bruisdreef (2008) omdat investeerders uit het project zouden zijn gestapt wegens de marktomstandigheden die sinds 2008 niet verbeterd zijn. Het lijkt reclamant daarom niet verstandig om een project voort te zetten waarvan de financiële en economische uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd.

Reactie: In paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan Bruisdreef staat nadrukkelijk aangegeven dat het kostenverhaal door middel van de gronduitgifte verzekerd is. De anterieure overeenkomst is hiertoe met Stichting Mitros gesloten. De economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

8. Naar het oordeel van reclamant bieden de relevante beleidskaders geen goede of duidelijke onderbouwing voor de realisatie van de drie woontorens. Het had volgens hem op de weg van het gemeentebestuur gelegen om vooraf een degelijk onderzoek te doen naar de bestaande woningvoorraad en toekomstige vraag naar woningen in Overvecht.

Reactie: In Overvecht zal de woningvoorraad in het kader van het beleid 'Utrecht Vernieuwt' worden aangepakt in de vorm van verkoop, sloop onderhoud en renovatie. In sommige buurten zal dit leiden tot een afname van het aantal woningen, op andere plaatsen komen er woningen bij. De studie naar de bestaande en toekomstige voorraad heeft plaatsgevonden voor de vaststelling van de 'Ruimtelijke visie'. Deze Ruimtelijke Visie (vastgesteld door de gemeenteraad in september 2005) geeft het kader voor de geplande ontwikkelingen. De locatie Bruisdreef is aangewezen als locatie voor stedelijk wonen. Deze visie is beschreven in paragraaf 2.3.7. in de toelichting van het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

9. Uit het SPVE begrijpt reclamant dat de woontorens zo ver als mogelijk van de woningen aan de Bruisdreef zijn geprojecteerd. Dit wordt echter niet onderbouwd aan de hand van een tekening en met een motivering waarom niet verder van de Bruisdreef kan worden gebouwd.

Reclamant merkt op dat van één toren wordt beweerd dat deze in plaats van op 35 meter, op 34 meter wordt geprojecteerd wegens lopende leidingen en kabels, maar de toelichting geeft geen blijk van onderzoek naar mogelijkheden om de woontoren ondanks deze leidingen en kabels verder van de Bruisdreef te projecteren.

Reactie: In paragraaf 4.1.2 is beschreven dat de torens zo ver mogelijk van de bewoners aan de Bruisdreef afstaan. Het verder naar achteren (richting Brailledreef) plaatsen is niet mogelijk vanwege de ligging van een daar aanwezige warmtetransportleiding.

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke kosten van verplaatsing van de warmtetransportleiding, omdat het algemeen bekend is dat dit zeer kostbaar is. Er is onderzocht of voldaan wordt aan milieu- en ruimtelijke ordeningswetgeving, de Utrechtse beleidskaders en dievan hogere overheden.

10. Ten aanzien van het verkeer en de openbare ruimte wordt enerzijds gesteld dat de verkeersdrukke in het algemeen zal toenemen, anderzijds wordt gesteld dat de verkeersdrukke in beperkte mate zal toenemen in woonstraten. De plantoelichting noch de bijlagen geven volgens reclamant blijk van een onderzoek naar de verkeerssituatie en de noodzakelijke verkeersmaatregelen die getroffen moeten worden. Ook dat op korte of lange termijn nadere verkeersbesluiten genomen zullen moeten worden, blijft buiten beschouwing. De stelling dat in de buurt sprake zal zijn van beperkte verkeersdrukke in de woonstraten blijft daarmee volgens reclamant een blote stelling.

Reactie: Bij het toevoegen van extra woningen zal ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. Gemiddeld genereert een woning 5 verkeersbewegingen per etmaal. Bij realisatie van 117 woningen zouden er dus 585 verkeersbewegingen bij komen. Overigens zal een deel van dit verkeer niet op de Bruisdreef zelf komen omdat de ingangen van de parkeergarages zijn gesitueerd aan de Taagdreef en de Charmantedreef.

Voor woonstraten wordt er een bovengrens van maximaal 4.000 motorvoertuigen gehanteerd.

Er hoeven naar aanleiding van dit bestemmingsplan geen verkeersbesluiten te worden genomen. Voor het wijzigen van het wegprofiel (het wijzigen van parkeren op de weg naar parkeren in vakken) is geen verkeersbesluit nodig. Er verandert niets aan het parkeerregime, het verschil zal zijn dat er straks op een deel niet meer op de rijbaan wordt geparkeerd maar in parkeervakken.

11. Reclamant merkt op dat gedurende de inspraakprocedures en informatieavonden is aangegeven dat de bewoners aan de Bruidsdreef invloed krijgen op de inrichting van het openbaar groen. Uit de plantoelichting blijkt het tegendeel, in die zin dat de inrichting van het openbare groen vooraf is geprojecteerd. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de bewoners aan de Bruidsdreef invloed krijgen op de inrichting van het openbare groen.

Reactie: Tijdens de informatiebijeenkomst in april 2010 is aangekondigd dat omwonenden mee mochten praten over de inrichting van de openbare ruimte. Dit is ook gebeurd in een drietal bijeenkomsten (19 mei 2010, 1 december 2010, 4 april 2011). Alle omwonenden zijn steeds uitgenodigd voor deze bijeenkomsten. In het wijkbericht dat mei 2011 is verspreid, staat een beschrijving van het ontwerp en de zaken die vanuit de klankbordgroep zijn ingebracht.

12. De parkeerparagraaf levert bij reclamant de nodige vragen op. Voor zover het plan doorgang kan vinden, is het van belang dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Reclamant vraagt zich af waarom een parkeernormering wordt gehanteerd van 1,35 per woning en niet een lagere normering. Uit de plantoelichting begrijpt reclamant dat er een zekere bandbreedte bestaat in parkeernormeringen en hij vraagt zich af waarom er dan 1,35 en niet 2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd, temeer nu het project zich voor een belangrijk deel richt op dure huurwoningen en koopwoningen voor 2-persoonshuishoudens. Reclamant merkt op dat het bij deze huishoudens niet ongebruikelijk is dat beide personen een auto hebben. Reclamant vraagt zich tevens af waarom de bestaande bebouwing wordt meegenomen in de berekening voor parkeerplaatsen voor de woontorens en waarop dan ook nog eens de nieuwe parkeernormering wordt toegepast.

Reactie: Omdat het huidige profiel van de Bruidsdreef bij uitvoering van het plan anders wordt ingericht, is er voor het opstellen van de parkeerparagraaf onderzocht hoeveel parkeerplaatsen langs deze straat voor de bestaande woningen gebruikt worden en hoeveel parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor de nieuwbouw. Bij deze berekening is voor de bestaande bebouwing rekening gehouden met de bestaande norm voor dergelijke woningen. De parkeernormen zijn zo opgesteld dat ze recht doen aan het huidige autobezit en dus een goede basis zijn voor een berekening. In totaal worden 117 parkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners in de halfverdiepte parkeervoorzieningen. Daarnaast worden er parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte voor bezoekers.

De parkeernorm voor koopwoningen 70 – 120 m² is 1,35 – 1,6 per woning. Dit is inclusief het bezoekersparkeren. In de regel wordt bij stedelijke plannen de minimale norm aangehouden. Dit om efficiënt met de openbare ruimte om te gaan. Alleen als er aantoonbaar redenen zijn om binnen de bandbreedte van een hogere norm gebruik te maken wordt dit gedaan. Gezien de ligging van het plan ten opzichte van voorzieningen (winkelcentrum, station) en het feit dat het complex op fietsafstand van de Binnenstad ligt, zien wij geen reden om een hogere norm te hanteren.

Onderzoek en randvoorwaarden

13. Reclamant merkt naar aanleiding van het hoofdstuk 'Onderzoek en randvoorwaarden' op dat kennelijk niet alles is onderzocht ter onderbouwing van het bestemmingsplan en de te realiseren woontorens.

Het gemeentebestuur heeft weliswaar het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid vastgesteld in 2005 in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Utrecht 2005-2020, als ook het Wijkverkeersplan Overvecht 2004, maar hiermee kan volgens reclamant de aanvaardbaarheid en eventuele maatregelen van verkeers- en parkeerdruk ten aanzien van het bestemmingsplan niet worden onderbouwd, te meer nu ook parkeerplaatsen aan de openbare weg dienen te worden gerealiseerd. Het ligt volgens reclamant dan ook op de weg van het gemeentebestuur om grondig de effecten van het bestemmingsplan op het verkeer en de parkeerdruk te onderzoeken en indien noodzakelijk de te nemen voorzieningen te formuleren om de verkeersveiligheid te garanderen en de parkeerdruk binnen aanvaardbare grenzen te behouden.

Reactie: Ten aanzien van het parkeren worden de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen gehanteerd. In paragraaf 4.2. in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat er voldaan kan worden aan het gemeentelijke beleid. Daarnaast verwijzen wij voor de verdere beantwoording over verkeer- en parkeerdruk naar de reactie op de zienswijzen onder de nummers 10 en 12.

14. Reclamant vraagt zich af of er geen exploitatieplan noodzakelijk is als bedoeld in artikel 6:12 van de Wro omdat naar de mening van reclamant het bouwplan dat geprojecteerd is in het bestemmingsplan onder de bouwplannen valt als genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Uit het plan volgt niet dat een van de uitzonderingen van artikel 6.12 onder a t/m c Wro van toepassing is, als ook die van artikel 6.2.1a Bro.

Naar het oordeel van reclamant zijn kosten gemaakt die genoemd worden onder artikel 6.2.4 Bro (jo 6.13 Wro). Zo volgt uit het bestemmingsplan dat er kosten aan onderzoek zijn gemaakt als ook het opstellen van het bestemmingsplan zelf en wordt onder de waterparagraaf aangegeven dat er onderzoek gedaan gaat worden naar het watersysteem en rioleringssysteem. Verder worden in de plantoelichting meerdere kosten, voorzieningen e.d. genoemd die dienen te worden opgenomen in een exploitatieplan.

Voorts is volgens reclamant niet inzichtelijk gemaakt hoe de eigendomsverhoudingen in het plangebied zijn en of alle gronden in eigendom van de gemeente zijn, of er nog oude erfdienstbaarheden van andere partijen liggen, hoe wordt omgegaan met rechten van opstallen en erfdienstbaarheden. In het plan wordt wel gesteld dat alle gronden in eigendom zijn van de gemeente, maar wordt dit niet aangetoond middels kadastrale uittreksels.

Voorgaande vragen zijn volgens reclamant zeer relevant aangezien de kosten die hiermee gepaard gaan, dienen te worden meegenomen in een exploitatieplan. Het bestemmingsplan geeft niet aan dat deze kosten anderszins verzekerd zijn, behalve dat er kennelijk een hoger ontwikkelingsplan aanwezig is.

Reactie: Een exploitatieplan is niet nodig als het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld (anderszins is verzekerd). Dit is zo indien de gemeentelijke kosten worden gedekt uit de gronduitgifteprijs. Het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeente geeft de door Stichting Mitros benodigde gronden voor het bouwplan in erfpacht aan Stichting Mitros uit. De gemeente dekt haar kosten uit de gronduitgifteprijs. Op 11 juli 2011 is door de gemeente met Stichting Mitros een anterieure overeenkomst, zijnde een Ontwikkelingsovereenkomst, gesloten, waarin het gemeentelijke kostenverhaal is gedekt. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de kosten van het opstellen van een bestemmingsplan en de kosten van de aanleg van het rioleringssysteem. De Ontwikkelingsovereenkomst zal worden uitgewerkt in een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht. Het is niet noodzakelijk om in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht

erfdienstbaarheden of rechten van opstal te regelen voor bijv. de nutsbedrijven omdat de doorgaande kabels en leidingen juist buiten het in erfpacht uit te geven gebied vallen.

15. Reclamant merkt op dat uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State al snel een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan wordt aangenomen. Volgens hem wordt er in het geheel geen beschouwing gegeven over de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan, terwijl in een eerder stadium projectontwikkelaars c.q. investeerders uit het project zijn gestapt. Het enkele woord dat de grondexploitatie gedekt is middels een ontwikkelplan kan naar het oordeel van reclamant de noodzaak van een exploitatieplan niet wegnemen.

Omdat er geen sprake is van een exploitatieplan trekt reclamant de financiële en economische uitvoerbaarheid in twijfel, in die zin dat geen sprake is van financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie: In paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan Bruisdreef staat nadrukkelijk aangegeven dat het kostenverhaal door middel van de gronduitgifte verzekerd is. De anterieure overeenkomst is hiertoe met Stichting Mitros gesloten. Er is dan ook geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen.

16. Ten aanzien van de geluidhinder geeft de paragraaf volgens reclamant niet weer in hoeverre de woningen aan de Bruisdreef onderhevig zijn aan het weg-, rail- en industrielawaai. Momenteel diffuseert het geluid over het braakliggende terrein en wordt geluid deels ondervangen door de groenstrook aan de grens met het terrein van de waterzuiveringsinstallatie. In het akoestisch onderzoek is ten onrechte geen rekening gehouden met de resonantie van het weg-, rail- en industrielawaai naar en op de gevels van de woningen aan de Bruisdreef. De geluidhinder veroorzaakt door weg-, rail- en industrielawaai op de gevel van reclamant dient dan ook te worden meegenomen en indien nodig dienen voorzieningen te worden getroffen welke voor rekening komen van de projectontwikkelaar en/of gemeentebestuur.

Reactie: De bouw van de nieuwe woningen vermindert juist de geluidsbelasting op de bestaande woningen aan de Bruisdreef. Het geluidafschermende effect van de nieuwbouw is altijd groter dan het verlies aan absorptie als gevolg van het verdwijnen van groen. Van reflecties via de nieuwbouw naar de bestaande woningen is nauwelijks sprake. Resumerend kan gesteld worden dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen aan de Bruisdreef niet toeneemt als gevolg van de nieuwbouw.

17. Ten aanzien van de geur wordt volgens reclamant geen aandacht besteed aan het tochteffect van de woontorens. Wanneer door de wind lucht zich verplaatst, neemt volgens reclamant tussen de woontorens de snelheid van de wind toe waardoor geur dan meer (meer dan nu) ook de woningen aan de Bruisdreef zal bereiken. Dit volgt tevens uit het windhinderonderzoek uit hoofde van de hoogbouwvisie. Reclamant merkt op dat uit de overgelegde onderzoeken geen blijk wordt gegeven van dit logische probleem voor de bewoners van de Bruisdreef.

Reactie: De zone waarbinnen de geur van de rioolwaterzuivering normaal gesproken merkbaar is (de 1 geureenheid/m³ contour), reikt niet verder dan het terrein van de zuivering zelf. Dit blijkt uit het geuronderzoek. Verwaaiing rond de nieuwbouw heeft daarop geen effect. Geurhinder treedt normaal niet op, noch ter hoogte van de bestaande woningen, noch bij de geplande nieuwbouw, en zal ook in de nieuwe situatie geen rol van betekenis spelen.

18. Voor wat betreft de waterparagraaf kan verwezen worden naar het gebrek aan een exploitatieplan. Reclamant merkt op dat in de waterparagraaf wordt aangegeven dat onderzoek wordt gedaan of zal worden gedaan naar het water- en rioleringssysteem. Dit zijn voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 jo. 6.2.4. onder c, Bro en derhalve kosten die dienen te worden opgenomen in een exploitatieplan. Nergens wordt

aangegeven hoe deze kosten verhaald gaan worden.

Reactie: De onderzoekskosten en de aanlegkosten van het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de met Stichting Mitros gesloten anterieure overeenkomst/Ontwikkelingsovereenkomst.

19. Voorts wordt aangegeven dat kennelijk een watervergunning nodig is voor het realiseren van het een en ander, maar volgt volgens reclamant niet uit de toelichting waarvoor deze vergunning zal worden aangevraagd. Wel worden een tweetal activiteiten genoemd waarvoor de watervergunning nodig is, maar reclamant meent dat deze activiteiten louter ter illustratie worden genoemd. Mocht dat niet het geval zijn, dan wel dat een watervergunning noodzakelijk is, dan vraagt reclamant zich af waarom de watervergunning niet is meegenomen in het besluit tot coördinatie.

Reactie: De informatie over de watervergunning is inderdaad algemeen geldend en niet specifiek van toepassing op de ontwikkeling aan de Bruidsdreef. Onttrekking en lozing van grondwater op oppervlaktewater tijdens de uitvoering dient door Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) vergund te worden. Ook voor het maken van een lozingsconstructie op de singel voor de hemelwaterafvoer is een ontheffing van de Keur vereist. Deze vergunning loopt via de HDSR en kan derhalve niet worden meegecoördineerd.

20. Reclamant merkt op dat ten aanzien van kabels en leidingen wordt aangegeven – ook visueel – dat er zich geen (grote) kabels en leidingen in het gebied bevinden. Vreemd genoeg is in de stedenbouwkundige toelichting aangegeven dat een van de torens in plaats van op 35 meter, op 34 meter wordt gesitueerd vanwege de ligging van kabels en leidingen. Dit geeft een innerlijke tegenstrijdigheid in het plan. Ofwel er is volgens reclamant geen enkele reden om de bedoelde woontoren verder van de Bruidsdreef te situeren, ofwel er liggen wel degelijk (grote) kabels en leidingen in de grond. Reclamant bestempelt dit als gebrek in de motivering, dan wel gebrek in het onderzoek.

Reactie: In paragraaf 5.11 van het bestemmingsplan is beschreven dat er in het plangebied en de directe omgeving een aantal kabels en leiding aanwezig is. Ook is aangegeven dat er in het te bebouwen gebied geen (grote) kabels en leidingen liggen. Hiermee wordt bedoeld dat er onder de geplande gebouwen in het plangebied er zich geen (grote, te beschermen) kabels en leidingen bevinden.

21. Reclamant merkt ten aanzien van de bezonning op dat er geen rekening is gehouden met de jaargetijden. Uit de bezonningsstudie begrijpt reclamant dat zijn woning slechts in beperkte mate in de schaduw van de torens valt, maar wanneer de zonnestand aanmerkelijk lager is, heeft hij minder zon door de woontorens dan hij nu heeft. Het standpunt van het gemeentebestuur dat de gevolgen van de zonlichttoetreding van dien aard zijn dat dit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling is volgens reclamant dan ook prematuur en niet onderbouwd aangezien hiernaar geen volledig onderzoek is gedaan.

Reactie: De bezonningsstudie geeft de effecten van de bezonning weer voor verschillende maatgevende dagen in het jaar. Dit zijn 21 juni, 21 september en 22 december. (De situatie op 21 maart is vergelijkbaar met die op 21 september). De genoemde dagen zijn representatief voor de effecten op de bezonning. Het kiezen van maatgevende dagen in het jaar is een gebruikelijke manier om de effecten op de bezonning in beeld te brengen in bezonningsstudies.

In de huidige situatie is het terrein onbebouwd en is nu geen bebouwing die schaduw kan geven. Als het terrein wordt bebouwd zal die bebouwing schaduw geven. Het klopt dat er bij een lage zonnestand in de nieuwe situatie meer schaduw zal zijn dan in de huidige situatie. In de nieuwe situatie is er op verschillende momenten van de

dag schaduwwerking mogelijk, over het geheel genomen blijft er voldoende bezonning mogelijk.

22. Reclamant is het standpunt toegedaan dat gelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan opgesteld had moeten worden. Het standpunt van het gemeentebestuur is op dit punt onbegrijpelijk en ondoorzichtig. Zij stelt dat het bestemmingsplan binnen een groter ontwikkelplan ligt waarbinnen kennelijk de grondexploitatie wordt geregeld. Deze is kennelijk niet goedgekeurd en komt hier geen positief saldo uit. Helaas maakt dit geen onderdeel uit van het plan zodat de financiële en economische uitvoerbaarheid niet inzichtelijk is gemaakt. De vraag rijst of enige waarde kan worden gehecht aan dit ontwikkelplan en/of losse document ter onderbouwing van de grondexploitatie.

Reactie: De integrale gebiedsontwikkeling/het Ontwikkelplan betreft de in erfpacht uit te geven gronden, het groen erom heen en de herinrichting van de omliggende straten, voor zover van toepassing. In de anterieure overeenkomst/Ontwikkelingsovereenkomst zijn tussen de gemeente en de Stichting Mitros afspraken gemaakt over de integrale gebiedsontwikkeling/het Ontwikkelplan. De grondexploitatie over de integrale gebiedsontwikkeling/het Ontwikkelplan heeft een positief saldo.

23. Het gemeentebestuur geeft volgens reclamant geen blijk van een juiste rechtsopvatting door te stellen dat eventuele kosten in een later stadium nog via de privaatrechtelijke weg kunnen worden verhaald. Het verhaal van kosten met betrekking tot de grondexploitatie via privaatrechtelijk dient te zijn geregeld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Anders kan volgens reclamant niet worden gesteld dat de kosten anderszins verzekerd zijn ten tijde van het nemen van het vaststellingsbesluit zodat niet kan worden aangenomen dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Reactie: De anterieure overeenkomst is gesloten vóór de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de reactie op de zienswijze reclamant 1.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de reactie op de zienswijze reclamant 1.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5

1. Reclamant is van mening dat de sfeer van een rustige woonstraat ernstig zal worden verstoord wanneer tot verdere bebouwing wordt overgegaan zoals in het ontwerp wordt voorgesteld. Van een situatie met groenvoorziening zal worden overgegaan naar een situatie waarin hoogbouw het straatbeeld zal gaan bepalen. Deze bebouwing wordt gerealiseerd op slechts 30 meter van de woning van reclamant.

Reactie: Wij zijn van mening dat het bouwplan op een goede wijze wordt ingepast en rekening houdt met haar omgeving. Dat de situatie op individueel niveau wijzigt, weegt naar onze mening niet op tegen de grote belangen bij de herontwikkeling in het algemeen. Mochten reclamanten van mening zijn dat zij planschade ondervinden, dan staat het hen vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het plan onherroepelijk is geworden).

2. Reclamant merkt op dat de aanwezige waardevolle flora zal worden vernietigd om de geplande bouw mogelijk te maken evenals de aanwezige fauna, zoals egels en mussen. De bouw zal er volgens reclamant ongetwijfeld toe leiden dat deze beschermde dieren uit het straatbeeld verdwijnen.

Reactie: In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 5.7 beschreven dat er voldaan kan worden aan de Flora en faunawet, indien er een aantal mitigerende maatregelen worden genomen. De maatregelen worden momenteel ruimtelijk uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Hierbij wordt onder andere gedacht aan het opnemen van de aanplant van een aantal inheemse boomsoorten. Inheemse bomen zijn van belang als voedselbron voor insecten en dieren die daarvan leven, waaronder vogels en vleermuizen. Het gras zal worden beheerd als hooiland. Hooiland is soortenrijker dan intensief beheerd gazon. Daardoor ontstaat leefgebied voor kruiden, dagvlinders en sprinkhanen. De insecten in het hooiland vormen voedsel voor egels, vogels en vleermuizen. Tevens worden her en der lage struiken aangeplant.

3. De gevolgen van de realisering van de geplande bebouwing zullen volgens reclamant onder andere zijn:
 - a. een forse inbreuk op de privacy. Vanuit het overgrote deel van de geplande appartementen kan rechtstreeks in de woning van reclamant worden gekeken. Dit betekent dat overdag en 's avonds de zongordijnen permanent zullen moeten worden gesloten. Het genot van een vrij uitzicht met groen wordt reclamant afgenomen.

Reactie: Er worden inderdaad woningen gebouwd in het uitzicht van reclamant. De afstand tussen de huidige woningen aan de Bruidsdreef en de toekomstige woningen bedraagt minimaal 35 meter; dus de inkijk in de bestaande woningen zal beperkt zijn. Indien reclamant toch van mening is dat hij schade lijdt dan kan hij een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen. Enig verlies van uitzicht en privacy zijn op zich echter geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkelingen.

- b. omdat het zonlicht vanwege de schaduwwerking niet meer rechtstreeks de woning kan binnendringen, zal een ander nadelig gevolg voor reclamant zijn dat vaker de verwarming zal moeten worden gebruikt om een acceptabele temperatuur te krijgen. Dit is een jaarlijks terugkerende extra kostenpost, zonder dat hier enige vergoeding tegenover staat.

Reactie: De nieuwe ontwikkeling is stedenbouwkundig goed ingepast in de bestaande omgeving. Daarbij is ook rekening gehouden met de invloed van lichttoetreding en bezonning. Voor de beantwoording verwijzen wij ook naar de reactie die is gegeven op de zienswijze van Reclamant 2 onder 21. Indien reclamant toch van mening is dat hij schade lijdt dan kan hij nadat bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen.

- c. niet alleen de waarde van de woning van reclamant zal aanmerkelijk dalen, maar ook zal dit betekenen dat de woning veel minder goed verkocht zal worden. Reclamant en andere bewoners zullen dan ook noodgedwongen een verzoek tot planschadevergoeding bij het college indienen. Dit betekent een aanmerkelijke kostenpost voor de bouwer van de appartementen c.q. voor diens opdrachtgever en reclamant vraagt zich dan ook af of dit de verkoopbaarheid van de woningen zal bevorderen. Dit feit kan volgens reclamant worden bevestigd door een vergelijkbaar project elders in de buurt dat heeft geleid tot financiële problemen omdat deze woningen niet worden verkocht. Er zijn volgens reclamant al genoeg sociale huurwoningen in omringende flats waar er ook al genoeg van zijn in Overvecht.

Reactie: Voor deze ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse opgesteld, deze analyse is in bijlage 12 toegevoegd aan het bestemmingsplan. De analyse geeft een indicatie van de mogelijke schade c.q. waardevermindering als gevolg van de planologische ontwikkeling. De ontwikkelaar is bekend met de mogelijke hoogte van de planschade. De afwikkeling van de planschade is opgenomen in de ontwikkelovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Utrecht en Stichting Mitros.

- d. Een ander onacceptabel gevolg volgens reclamant is dat na realisering van de appartementen vele auto's rondom het complex zullen worden geparkeerd. Er ontstaat een onveiligere situatie voor de vele kinderen in de buurt. Reclamant verwacht veel overlast zowel overdag, maar nog meer in de avonden en 's nachts.

Reactie: Meer verkeersbewegingen betekenen potentieel meer overlast. Maar het aantal verkeersbewegingen (+ 585) blijft ruim binnen de bovengrens van 4.000 mtv / etmaal. Er is een ruim aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg gepland. Dit om bezoekersverkeer te faciliteren.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van reclamant 5 en geldt voor hetzelfde adres (Bruisdreef 6). Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de reactie op de zienswijze reclamant 5.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 7

1. Reclamanten merken op dat zij hun huis bijna 7 jaar geleden hebben gekocht, voornamelijk door het groen en de ruimte.

De Bruidsdreef is momenteel een straat met aan één zijde 14 eengezinswoningen met twee woonlagen. De hoogbouwvisie heeft een aantal vaststaande uitgangspunten, een hiervan is dat hoogbouw altijd gezien wordt in verhouding met de omgeving. Het hele woonblok bij en achter de Bruidsdreef en het squashcentrum zijn gebouwen van maximaal 6 meter hoog. De flats bij de Vader Rijndreef en de Camera Obscuradreef gaan richting de 15 meter hoogte, maar die zijn zeker niet aangrenzend aan de groenstrook van de Bruidsdreef. Reclamanten merken op dat het plan Bruidsdreef het heeft over een hoogte van 15 meter in de omgeving.

Volgens reclamanten is de woonomgeving en woonbeleving op de Bruidsdreef van een hele andere orde dan de woningen aan de omliggende dreven. Volgens de hoogbouwvisie geldt een gemiddelde hoogte waarin incidenteel accenten tot maximaal 2 maal de gemiddelde hoogte gebouwd kunnen worden. Dan zou je inderdaad nog van een accent in de omgeving kunnen spreken. De drie flats zullen dus afsteken bij hun omgeving; worden 3 tot 4 maal zo hoog als de aangrenzende woningen en als een dichte, gesloten muur ervaren worden. De 2 meter boven de grond uitstekende parkeergarage draagt daar volgens reclamant ook aan bij. De wijk zal daardoor niet open, uitnodigend of veiliger overkomen. In het plan is duidelijk geen rekening gehouden met de nieuwe hoogtematen van de Camera Obscuradreef en omgeving. De nieuwbouwplannen gaan ervoor zorgen dat dit gedeelte van Overvecht gemiddeld lager wordt. Volgens reclamant past dit 'absurde' plan zeker niet meer in de omgeving.

Reactie: Deze zienswijze luidt nagenoeg gelijk aan de zienswijze van reclamant 1 onder 1. Verwezen wordt dan ook naar de reactie op reclamant 1 onder 1.

2. Privacy

Reclamanten krijgen drie massieve blokken van ongeveer 25 meter hoog en 30 meter breed tegenover zich, die ook nog eens op een verhoging van 2 meter komen te staan, terwijl het tweekolommenstuk het over 'slanke' torens heeft.

Voor het huis van reclamanten is de bestemming 'openbaar groen'. Na realisering van de torens houden ze een klein doorkijkje links en rechts over. Zij kunnen de Brailledreef niet meer zien, terwijl dit wel bij de uitgangspunten staat vermeld. Door de bewoners van de circa 23 appartementen kan er bij reclamanten naar binnen worden gekeken en ook de entree van een van de flats komt letterlijk recht tegenover het huis van reclamanten op een verhoging van 2 meter. Dan is er ook nog een plan om bankjes op de verhoging te zetten en privétuinen en terrassen te realiseren. Dit betekent dat reclamanten veel inkijk en weinig privacy zullen hebben.

Reactie: De afstand tussen de huidige woningen aan de Bruidsdreef en de toekomstige woningen bedraagt minimaal 35 meter; dus de inkijk in de bestaande woningen zal beperkt zijn.

De Brailledreef is nog steeds zichtbaar vanuit de Bruidsdreef. Tussen blok 2 en 3 is er wel degelijk een doorkijk, dit is ook te zien in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Indien reclamant toch van mening is dat hij schade lijdt die redelijkerwijs niet dan wel niet geheel voor rekening van reclamant behoeft te blijven dan kan hij een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen. Enig verlies van uitzicht en privacy zijn op zich echter geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkelingen.

3. Schaduw

De bestaande huizen aan de Bruis-, Hildebrand en Charmantedreef zijn allemaal doorzonwoningen en komen volgens reclamanten straks letterlijk in de schaduw te liggen.

Reactie: Deze zienswijze luidt nagenoeg gelijk aan de zienswijze van reclamant 2 onder 21. Verwezen wordt dan ook naar de reactie op reclamant 2 onder 21.

4. Bomen

De bomen op de groenstrook van de Bruisdreef worden gekapt. Reclamanten vragen zich af hoe lang het duurt voordat de nieuwe aanplant weer dat formaat heeft. Op de kaart van het plangebied is de boom bij reclamanten voor op de stoep niet getekend. Reclamanten gaan ervan uit dat dit een fout is en dat deze gewoon blijft staan.

Reactie: Het duurt vijf tot tien jaar totdat nieuwe aanplant weer het formaat heeft van de huidige bomen.

De niet ingetekende boom op de kaart blijft gehandhaafd en staat inmiddels op de kaart van het inrichtingsplan aangegeven.

5. Parkeerplaatsen

De nieuwe parkeerplaatsen worden van de stoep van reclamanten afgehaald. Hierdoor behouden reclamanten een heel smal strookje stoep. Reclamanten vragen zich af wat er voor ruimte overblijft voor hun kinderen om buiten te spelen. Aan de overkant van de straat worden een aantal parkeervakken gerealiseerd voor bezoekers, maar reclamanten vragen zich af waar deze bezoekers moeten lopen aangezien er geen stoep lijkt te zijn. Door het bouwplan gaat het aantal auto's flink toenemen evenals de parkeerdruk. Door de flinke toename van het aantal auto's van bewoners (en bezoek) verandert de Bruisdreef van een groene dreef in een bliken autodreef.

Reactie: De breedte van het trottoir langs de Bruisdreef blijft ongewijzigd. Het parkeren op de rijbaan wordt aangepast, in plaats van parkeren op de rijbaan worden er vakken aangelegd. Tussen de parkeervakken aan de overzijde van de Bruisdreef en de rijweg komt een strook om te lopen (zie inrichtingsplan openbare ruimte).

Met het toevoegen van een woningprogramma aan de Bruisdreef zal het aanzien van de weg inderdaad flink veranderen. Met name het toevoegen van parkeerplaatsen langs de openbare weg zal een ander straatbeeld opleveren.

Aan de andere kant krijgt wordt het huidige braakliggende terrein aan de Bruisdreef heringericht en krijgt een zo groen mogelijk karakter. Het gebied wordt zo ingericht dat het parkeren in de parkeergarages niet zichtbaar is.

6. Uitrit auto's en fietsen

Er is een uitrit voor auto's en fietsen op het fietspad naar de Charmantedreef gepland. Volgens reclamanten is het niet voldoende duidelijk gemaakt hoe dit er straks komt uit te zien. Het huidige fietspad biedt niet voldoende ruimte hiervoor.

Reactie: De uitrit van de parkeergarage (en fietsenberging) van één van de torens komt uit op het fietspad naar de Charmantedreef. Dit fietspad zal op het deel waar de auto's overheen zullen moeten worden verbreed zodat er voldoende ruimte is voor zowel fietsers als auto's. Het deel van het fietspad na de inrit blijft alleen toegankelijk voor fietsers.

7. Leefbaarheid

Reclamanten merken op dat de drie flats alle drie een in-/uitgang hebben aan de Bruisdreef. Het idee is o.a. dat bewoners die met de fiets thuis komen, deze in de parkeerkelder neerzetten. Reclamanten voorzien een parkeerprobleem voor fietsen aan de Bruisdreef, omdat de fiets toch vaak aan de straat geparkeerd zal worden.

Zij vragen zich af welke voorzieningen hier worden gerealiseerd, evenals voor fietsen van bezoekers.

Reactie: Mitros realiseert haar nieuwbouw met politiekeurmerk certificaat. Aan de hand hiervan is het verplicht om aan de hoofdingang zijde of toegangszijde zogenoemde 'nietjes' of fietsenbeugels op te nemen. Bij de Bruisdreef zal per gebouw een aantal van dit soort oplossingen op het terrein worden verwerkt.

8. Tegenstrijdigheid in het plan

Reclamanten merken op dat in het plan in hoofdstuk 2.3.10 staat vermeld dat 'een entree van de parkeervoorziening wordt gesitueerd aan de Bruisdreef'. Reclamanten hebben juist begrepen uit het wijkbericht dat er één entree komt op het fietspad naar de Charmantedreef en één entree (voor 2 flats) aan de Taagdreef. Reclamanten vragen zich af hoe zij een zienswijze kunnen indienen als er tegenstrijdigheden in het plan staan.

Reactie: Het klopt dat deze informatie verouderd is en niet goed is opgenomen in de toelichting van het plan, er zijn immers geen inritten gesitueerd aan de Bruisdreef. De toelichting zal hierop worden aangepast.

9. Doelgroep

Reclamanten vragen zich af wat de doelgroep van de appartementen en de verkoopprijs is. Eerst zouden volgens hen de flats voor senioren bedoeld zijn met daarnaast herhuisvesting van de bewoners van de Camera Obscuradreef. Sinds Mitros het stokje heeft overgenomen, zijn de senioren als doelgroep volgens reclamanten verdwenen.

Reactie: Twee woontorens bestaan uit huurwoningen in verschillende prijsklassen; 31 woningen zijn voor de bewoners van het Camera Obscuracomplex; de rest is dure huur. Eén woontoren bestaat uit koopflats van <200.000 euro. Uit doelgroepenonderzoek blijkt dit project interessant voor één en tweepersoonshuishoudens (senioren en starters).

10. Reclamanten benadrukken tevens de stank- en geluidsoverlast (spoor en weg) die sterk afhankelijk is van de windrichting en dat dit een reden zal kunnen zijn dat de woningen niet verkocht zullen gaan worden.

Reactie Het geluidsonderzoek rekent met de gemiddelde windrichting. De ervaren geluidsbelasting zal daardoor variëren, maar voldoet gemiddeld aan de eisen. Ook geurproblemen verwachten wij niet. De zone waarbinnen de geur van de rioolwaterzuivering normaal gesproken merkbaar is (de 1 geureenheid/m³ contour), reikt niet verder dan het terrein van de zuivering zelf. Dit blijkt uit het geuronderzoek, zie bijlage 8 van het bestemmingsplan. Onder ongunstige omstandigheden is het denkbaar (maar nooit bevestigd) dat geur merkbaar is ter hoogte van de nieuwe woningen, maar niet zodanig dat dit geleid heeft tot klachten.

11. Wijkactieplan Overvecht 2007

In het plan wordt ook gesproken over het Wijkactieplan Overvecht 2007 waar de focus ligt op kinderen tot 12 jaar en hun ouders. Deze worden als cruciaal gezien voor de wijk. Reclamanten benadrukken dat deze doelgroep met dit plan zeker niet worden bereikt. Voor hetzelfde bedrag als waarvoor de appartementen verkocht moeten gaan worden, kan men ook een eengezinswoning in de omliggende dreven wonen met meer vloeropervlakte en een fatsoenlijke buitenruimte/tuin.

Reactie: Bij de herstructurering in Overvecht-Zuid wordt gestreefd naar meer diversiteit in het woningaanbod. In Overvecht zijn naast eengezinswoningen ook veel appartementen zonder lift aanwezig. De verschillende nieuwbouwlocaties lenen zich voor een verschillend programma. Op de Camera Obscuradreef en de Maria van Hongarijedreef wordt een combinatie van eengezinswoningen en appartementen gerealiseerd. De locatie aan de Bruisdreef alleen appartementen.

12. Sociaal economische stijging

Reclamanten merken op dat het gebiedsplan Overvecht Spoorzone, waar dit plan deel van uitmaakt, moet zorgen voor een sociaal economische stijging. Reclamanten citeren mevrouw Mesman: "de doelgroepen zijn mensen afkomstig uit Overvecht / mensen voor wie de prijzen van de projecten Zijdebalen en Binnenhof te hoog zijn / mensen komend uit een studentenkamer. Daarbij wordt gedacht aan zowel één- als tweepersoonshuishoudens (senioren en starters)".

Volgens reclamanten kunnen zij geen ouders met kinderen tot 12 jaar op dit plan verwachten evenals geen mensen voor wie Zijdebalen en de Binnenhof te duur zijn. Dit is volgens reclamanten een gemiste kans. Starters dragen volgens hen overigens over het algemeen niet bij aan een verbetering van het sociale milieu, simpelweg omdat ze te weinig betrokken zijn bij de wijk en er maar een kort aantal jaren wonen.

Reactie: Er is in Utrecht veel vraag naar woningen voor starters. Daarnaast zijn de woningen ook erg geschikt voor senioren doordat zij een lift hebben en dicht bij het winkelcentrum liggen. Op andere plekken in de wijk worden andere doelgroepen bediend, bijvoorbeeld op de Camera Obscuradreef. Op deze manier ontstaat een buurt met meer verschillende woningtypes, zowel voor jongeren als voor gezinnen en ouderen. Op deze manier kunnen mensen ook in de buurt blijven wonen als hun woonwensen veranderen.

13. Financiële haalbaarheid

Naar de mening van reclamanten is door de gemeente onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel wel haalbaar is. Er is niet aangetoond dat er voldoende belangstelling is voor de flats en reclamanten vrezen dan ook leegstand.

Reactie: De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de Stichting Mitros waardoor het gemeentelijke kostenverhaal is gedekt. Indien er onvoldoende belangstelling zou zijn voor de woningen, was deze anterieure overeenkomst niet door Stichting Mitros ondertekend.

14. Differentiatie aanbod woningen

Een van de motivaties om op de groenstrook te willen gaan bouwen, is meer differentiatie in het aanbod van woningen in Overvecht. Er zouden 2 flats koop en 1 huur (herhuisvesting) komen en aangezien Overvecht al erg veel flats en sociale huur heeft, zou dat inderdaad bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod. Het plan in zijn huidige vorm – 78 huur- en 39 koopflats – draagt volgens reclamanten dus niet bij aan differentiatie, maar borduurt verder op wat de wijk al kent en waarvan men weet dat dit niet goed werkt. Een van de voornemens om de wijk te verbeteren, was om meer koopwoningen te realiseren.

Reactie: In eerste instantie zouden er meer koopwoningen worden gebouwd. Dit bleek niet haalbaar. Door de nieuwbouw aan de Bruisdreef zal de differentiatie in de bevolkingssamenstelling echter nog steeds toenemen. Het percentage hogere inkomens in de wijk zal stijgen. Tegelijkertijd blijft er voldoende aanbod voor mensen met lagere inkomens, onder andere voor de huidige bewoners van de te slopen gebouwen aan de Camera Obscuradreef. De differentiatie van bevolkingssamenstelling wordt ook groter door de keuze voor kleine appartementen.

Het percentage een- en tweepersoonshuishoudens zal toenemen in de wijk. Het plan voegt inderdaad appartementen toe. Deze zijn niet vergelijkbaar met de bestaande flats (moderner en luxer; lift, gebouwde parkeervoorziening). Bovendien blijft er ook vraag naar dit soort nieuwe, moderne appartementen, zeker op een dergelijke locatie

15. Woonwensenonderzoek

Onder de huidige bewoners van de Camera Obscuradreef is een woonwensenonderzoek gehouden waarin men heeft aangegeven liever naar een eengezinswoning te willen verhuizen. De bouw van flats in een wijk waar het merendeel al hoogbouw is en de leefbaarheid een steeds groter probleem wordt komt reclamanten dan ook vreemd voor.

Reactie: Het is juist dat een deel van de bewoners van flats graag naar een eengezinswoning wil verhuizen. Het realiseren van dit type woningen ten koste van flats is daarom ook de inzet van de gemeente. Het is echter niet zo dat alle nieuwbouw op die manier uitgevoerd wordt. Er blijft ook vraag naar appartementen. De nieuw te bouwen appartementen zijn uiteraard moderner uitgevoerd dan de bestaande flats en daarmee kunnen deze voldoen ook aan de behoefte van een betere woning en leefomgeving.

16. Planschade

Reclamanten zien zich genooddaakt om te verhuizen, maar vragen zich af of zij hun huis nog wel kwijt raken met drie gigantische flats aan de overkant. Zij vragen of zij ervan uit mogen gaan dat de gemeente Utrecht hiervoor garant staat.

Reactie: De gemeente staat niet garant voor de verkoopbaarheid van omliggende woningen. Mochten reclamanten van mening zijn dat zij planschade ondervinden, dan staat het hen vrij om een planschadeverzoek in te dienen (nadat het plan onherroepelijk is).

17. Onduidelijke aanvraag

De aanvraag is volgens reclamanten onvoldoende duidelijk waardoor het hen niet altijd duidelijk is wat er voor hun deur gebouwd gaat worden. De aanvraag geeft een onjuiste voorstelling van zaken omdat het beeld dat de gemeente schetst niet altijd overeenkomt met de werkelijkheid. Het plan is volgens hen onvolledig, omdat het niet aangeeft op welke wijze de toekomstige bewoners op de openbare weg komen.

Reactie: De bewoners van blok 1 en blok 2 dienen gebruik te maken van één uitrit op de Taagdreef. De bewoners van blok 3 gaan gebruik maken van de uitrit op de Charmantedreef. Dit zal, zoals reeds hierboven is aangegeven, ook worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.3.10.

Reclamanten hopen dat de gemeenteraad tot inkeer komt en ziet dat dit een absurd plan is met verregaande negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in dit deel van Overvecht en dat dit plan in de prullenbak belandt. Reclamanten hebben geen enkel bezwaar tegen laagbouw of een groen- en sociale voorziening voor de wijk op de locatie Bruidsdreef.

Conclusie: de zienswijze leidt deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

II Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

A. Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

1. Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

a. Paragraaf 2.3.10 wordt aangepast.

De zin: 'één entree van de parkeervoorzieningen wordt gesitueerd aan de Bruisdreef wordt vervangen door, 'Er worden geen entree's van parkeervoorzieningen meer gesitueerd aan de Bruisdreef. Er komt één inrit aan de Taagdreef en één inrit aan de Charmantedreef.'

III Conclusie

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

- het vaststellingsrapport tot integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling te verklaren, en hiermee tevens de zienswijzen 1 tot en met 6 ongegrond en de zienswijze van reclamant 7 deels gegrond te verklaren.
- het bestemmingsplan overeenkomstig de voorgestelde wijziging in hoofdstuk II vast te stellen.

