

## **Wim Sonneveldschool tweekolommenstuk maart 2007**

De opmerkingen gemaakt op de informatieavond en de daarna binnengekomen schriftelijke reacties worden hieronder kort weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij wordt aangegeven of de opmerkingen hebben geleid tot een wijziging in de Nota van uitgangspunten.

### **Programma – algemeen**

**Gevraagd wordt of er andere modellen mogelijk zijn. In het wijkvoorzieningsplan staat dat er al te weinig binnensportvoorzieningen zijn in de wijk. Waarom is er niet voor gekozen om de huidige gymzaal te behouden of aan te passen? Is een combinatie van sportzaal of buurthuis en woningen mogelijk? Heeft de wijk, gezien demografische ontwikkelingen, niet meer behoefte aan uitbreiding van onderwijsvoorzieningen? Dan hoeven de bestaande school en gymzaal ook niet te verdwijnen. Kan op deze locatie een nieuw pand voor Unic worden gerealiseerd? Dit hoeft een supermarkt niet in de weg te staan. Unic heeft dringend behoefte aan uitbreiding van het aantal lokalen. Kan de Wim Sonneveldschool hier niet voor worden gebruikt? Dit biedt mogelijkheden voor verrijking van de variëteit in de wijk.**

Op de informatieavond is aangegeven dat de gemeente voor deze locatie rekent op een bepaalde financiële opbrengst. Dit geld wordt namelijk ingezet om elders in de stad scholen voor voortgezet onderwijs te renoveren of nieuw te bouwen. Een park is dus bijvoorbeeld niet mogelijk. Een woningbouwplan wel. Wat betreft een sociaal-culturele voorziening heeft de gemeente ervoor gekozen om deze in het Cereolcomplex te realiseren, dus niet op deze plek. De huidige gymzaal wordt slechts 6 uur in de week door andere scholen gebruikt, deze kunnen in gymzalen elders in de wijk terecht. Verenigingen die 's avonds van de gymzaal gebruik maken, kunnen ook elders terecht – zij het niet altijd in de buurt. In het Wijkvoorzieningsplan is aangegeven dat er in de wijk behoefte bestaat aan een sporthal of sportzaal. Hiervoor kan ruimte worden gecreëerd bij het Sportpark Marco van Basten. De gemeente onderzoekt momenteel de financiële mogelijkheden.

Naar aanleiding van de reacties op de informatieavond en de schriftelijke reacties daaropvolgend heeft de gemeente in december 2006 een representatieve telefonische enquête laten uitvoeren in Oog in Al. Daaruit blijkt dat de meerderheid van de bewoners een voorkeur heeft voor het plan met een combinatie van supermarkt en woningen boven een plan met alleen woningen. Daarom wordt in de definitieve Nota van uitgangspunten uitgegaan van de gecombineerde bestemming. In het verslag van de informatieavond is aangegeven waarom andere alternatieven niet worden overwogen. Voor Unic heeft het College van burgemeester en wethouders voorgesteld om nieuwbouw op de plek van speeltuin De Bijnker te realiseren.

### **Programma – supermarkt**

**Waarom wordt gekozen voor een grote Albert Heijn? Moet er wel een supermarkt komen? Moet de supermarkt van deze omvang zijn? Waarom zou het voortbestaan van het winkelcentrum zonder uitbreiding van de supermarkt niet gegarandeerd zijn? Hoe garandeer je dat de kleine detailhandel niet weggeconcentreerd wordt door een grotere supermarkt?**

In 2000 waren er in het winkelgebied Händelstraat 2 supermarkten gevestigd. Een Sparsupermarkt en een Albert Heijn supermarkt. Beide vestigingen werden fysiek zeer beperkt door de geringe oppervlakte. De Spar supermarkt heeft intussen de deuren gesloten waardoor de kooporiëntatie op het winkelcentrum is verminderd. De Albert Heijn supermarkt zoekt naar voldoende uitbreidingsmogelijkheden maar kan die niet op de huidige locatie vinden.

### Detailhandelsnota

In de gemeentelijke detailhandelsnota "Boodschap aan Winkels" is het winkelgebied Händelstraat aangeduid als buurtwinkelcentrum. Op blz 58 van de Detailhandelsnota is het belang van behoud van de koopkrachtbinding in de wijk verwoord. Met het huidige supermarktaanbod is dat niet het geval en ontstaat er een veel grotere koopkrachtafvoeiing naar het Stadsdeelwinkelcentrum Kanaleneiland en het terrein aan de Groeneweg dan gewenst is. Voorts dient ook rekening gehouden te worden met de herontwikkeling van de genoemde gebieden waardoor de aantrekkingskracht nog verder versterkt zal worden ten koste van het aanbod in de Händelstraat.

### Het verzorgingsgebied van de Händelstraat

Het winkelgebied Händelstraat ligt centraal in het verzorgingsgebied en vormt samen met de kerk en de diverse voorzieningen een natuurlijk centraal gebied voor de bewoners. Het primaire marktgebied heeft een natuurlijke afbakening door het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal en aan de zuidzijde door de Martin Luther Kinglaan en de Weg der Verenigde Naties. Momenteel bedient de huidige AH-supermarkt aan de Händelstraat Oog in Al en Halve Maan in totaal ca. 6.700 inwoners. Het grootste deel van de omzet wordt uit deze wijken gehaald. Dit verzorgingsgebied vormt een voldoende economische basis voor een buurtwinkelcentrum. Het draagvlak zal nog worden uitgebreid als de TPG/Cereol/KPN locatie is herontwikkeld. Met een supermarktdekking van slechts 41 m<sup>2</sup> vvo (= verkoopvloeroppervlakte) per 1.000 inwoners is de supermarktbezetting in Oog in Al/Halve Maan bijzonder laag te noemen, zelfs als we in aanmerking nemen dat het hier een stedelijke situatie betreft. Ter vergelijking: in Nederland als geheel is dat 210 m<sup>2</sup> vvo, in de stad Utrecht was dat ten tijde van de detailhandelsnota (1999) 137 m<sup>2</sup> vvo. Ook in vergelijking met andere buurten en wijken is in Oog in Al sprake van een onderverzorging als het gaat om supermarkten. De onvolwaardigheid van Albert Heijn-Händelstraat (circa 275 m<sup>2</sup> vvo) komt tot uitdrukking in het feit dat de winkel een vloerdruk heeft die in Nederland zijn gelijke niet kent; van alle AH-vestigingen is dit de winkel met de op één na hoogste vloerdruk. Winkels met een dusdanig hoge vloer- en kassadruk zijn ergerlijk voor de klant: veel drukte op de winkelvloer, niet alleen door andere klanten, maar ook door bevoorrading en het vullen van de winkel (winkel is eerder "leeg" dan een volwaardige winkel). De huidige situatie leidt op twee manieren tot grote en groter wordende afvloeiing naar elders: (1) de winkel is te klein voor een volwaardig assortiment, waardoor klant vaak misgrijpt en zijn heil elders zoekt, en (2) de winkel is zo druk dat aangenaam boodschappendoen niet meer mogelijk is, en de klant uitwijkt.

### Het voorgestelde plan

Doordat in 2008 de onderwijsfunctie voor de Wim Sonneveldschool vervalst, ontstaat er een unieke situatie om invulling te geven aan de wens van de gemeente om de continuïteit van dit winkelgebied voor langere tijd veilig te stellen.

Een uitbreiding naar ongeveer 1.450 m<sup>2</sup> bvo (= bruto vloeroppervlakte, het verkoopvloeroppervlak is dan zo'n 1.100 m<sup>2</sup>) zal leiden tot gezondere verhoudingen: een gezonde vloerdruk voor AH (omzet komt beter in verhouding met vvo), substantiële vermindering van afvloeiing (de koopkracht voor de dagelijkse goederen in het directe marktgebied zal zich grotendeels gaan concentreren op dit winkelgebied), en daardoor ook betere vooruitzichten voor de aanvullende winkels, die grotendeels van de kracht van de supermarkt afhankelijk zijn voor (ook op termijn) levensvatbare exploitatie. Kortom de belangrijke centrale functie van dit winkelgebied voor de bewoners is voor langere tijd veiliggesteld. Tevens is met deze maatvoering veiliggesteld dat een bovenbuurtse functie is uitgesloten waardoor de buurt niet zal worden overlopen door (auto)bezoekers uit andere wijken. Ter vergelijking: de Albert Heijn in Kanaleneiland is 2,5 keer zo groot als de nu voor de Händelstraat voorgestelde supermarkt, de Albert Heijn in De Gaard is ongeveer even groot als de nu voorgestelde supermarkt.

Uit onderzoek blijkt dat in een compact boodschappencentrum eenderde van de consumenten aankopen in de supermarkt combineert met aankopen in de nabijgelegen winkels. Dit is ongeacht de grootte van de supermarkt (C.F.B. Stinstra, Compleet anders?!, 2005).

### Conclusie

Het buurtwinkelcentrum Händelstraat is een belangrijke schakel in de gewenste fijnmazige stedelijke detailhandelsstructuur. Op zich zeer verheugend dat er een plan is, een eigenaar is die bereid en in staat is om te investeren en er fysiek ook mogelijkheden zijn om tot een goede herontwikkeling te komen. Voor de continuïteit van dit buurtwinkelcentrum is het zeer van belang dat deze kans ook wordt verzilverd. Niets doen betekent dat, mede gelet op de ontwikkelingen elders in aangrenzende wijken, dit winkelcentrum onder zware druk komt te staan. Ook is het nog maar de vraag hoe lang de huidige supermarkt op deze beperkte ruimte exploitatief kan blijven functioneren. De voorgestelde positionering van de supermarkt, de logistieke oplossing als ook de maatvoering passen binnen het profiel van een buurtcentrum. De Nota van uitgangspunten wordt dus niet aangepast. Deze onderbouwing zal als bijlage aan de Nota van uitgangspunten worden toegevoegd.

### **Programma – woningen**

**In de wijk is behoefte aan grotere eengezinswoningen plus tuin. In veel reacties is gesteld dat men zich niet kan vinden in het bouwen van een appartementencomplex. Dit doet afbreuk aan het tuinstadkarakter van de wijk. De voorkeur gaat uit naar eengezinswoningen.**

**In het Collegeprogramma is vastgelegd dat bij nieuwe projecten gemiddeld 40% goedkopere woningen gerealiseerd dienen te worden. Waarom wordt hier in dit geval van afgeweken?**

De Nota van uitgangspunten is aangepast. Er wordt nu gekozen voor eengezinswoningen. Het model met appartementen is komen te vervallen.

De afspraak over sociale woningbouw uit het Collegeprogramma geldt niet per project, maar op stedelijk niveau. In dit geval is voor een duurder programma gekozen omdat: a. de opbrengsten van dit project nodig zijn voor dekking van het Masterplan Voortgezet Onderwijs en b. de buurt (zoals hiervoor is aangegeven) massaal pleit voor de bouw van eengezinswoningen.

### **Laden en lossen**

**Wordt er wel gedacht aan het leefklimaat van de bewoners met de laad- en losplekken? Waarom op die plek, waar winkelend publiek en schoolkinderen langskomen? Is er wel voldoende manoeuvreerruimte? Komen er grotere, langere vrachtwagens? Waar wachten vrachtwagens als de expeditieplek bezet is?**

**Wat wordt de aan- en afvoerroute van vrachtwagens? Ontsluiting niet via gevaarlijk kruispunt Winnubstlaan/Haydnlaan, maar via E. Meijsterlaan/Beethovenlaan. De Winkeliersvereniging stelt voor om aan- en afvoer via Winnubstlaan te laten plaatsvinden, want kortere route, minder manoeuvres, overzichtelijker, er wordt nu ook al geladen en gelost.**

**Maak afspraken met de supermarkt over de wijze van bevoorrading en de maximale grootte van vrachtwagens. Kunnen er beperkte tijden worden afgesproken waarbinnen bevoorrading plaatsvindt? Kan de gemeente beperkingen stellen aan de hoogte, lengte en breedte van de vrachtwagens?**

**Kan bevoorrading plaatsvinden via een ondergronds transportsysteem?**

**Kan de gemeente onderzoek doen naar toename van fijnstof van meer vrachtwagens?**

De gemeente heeft opnieuw naar de expeditieplek gekeken en geconcludeerd dat het creëren van laad- en losruimte langs de Händelstraat met name om veiligheidsredenen de voorkeur verdient. De Nota van uitgangspunten is dan ook aangepast. De expeditieplek komt nabij het pad tussen de winkelstrip en het gezondheidscentrum. Wel kost dit enkele parkeerplaatsen langs Händelstraat en zal de omgeving meer hinder van geluid ervaren. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt nader onderzocht waar compensatie van de in te leveren parkeerplaatsen mogelijk is.

Er wordt niet gekozen voor laden en lossen aan de Winnubstlaan. Dit leidt tot teveel overlast in deze straat, waar ook al de toegang tot de garage is gedacht. Vrachtwagens komen de wijk binnen via de Händelstraat en verlaten deze via de E. Meijsterlaan. Dat is nu ook al het geval.

Navraag bij de beoogde ontwikkelaar leert dat de supermarkt drie tot vier keer per dag zal worden bevoorrad, tussen 8.00 en 20.00 uur, met een eurotrailer (lengte 18,5 meter). Dat is dezelfde frequentie en hetzelfde type vrachtwagen als nu al wordt gebruikt. Het laden en lossen zal wel meer tijd in beslag nemen. In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerbeleid is vastgelegd dat in Utrecht niet gewerkt wordt met zogenaamde venstertijden (de tijden waarbinnen geladen en gelost mag worden), omdat de gemeente hiervan de handhaving niet kan garanderen.

Ondergrondse transportsystemen zijn soms in binnensteden een goede oplossing, maar niet in een buurtwinkelcentrum.

Onderzoek naar fijnstof vindt plaats in het kader van de vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan, maar op voorhand worden hier op deze locatie geen problemen mee verwacht. De ontwikkelaar zal dit onderzoek laten plaatsvinden en de rapportage wordt getoetst door de gemeente.

### **Parkeren en verkeer**

**Met zo'n grote supermarkt komt er toch een grote parkeerdruk. Kan de gemeente garanderen dat de parkeerdruk niet toeneemt? Is een parkeergarage nodig en wenselijk? Kunnen er geen extra parkeerhavens op straat komen? Wie gaat de parkeergarage betalen en exploiteren? Komt er betaald parkeren? Is er onderzoek gedaan of een grotere supermarkt meer mensen aantrekt van omliggende wijken?**

De supermarkt zou ook een (betaalde) brengservice kunnen bieden. Toename van het aantal fietsenrekken is wenselijk. De Winkeliersvereniging vraagt meer plek voor het stallen van fietsen en het binnen stallen van winkelwagens. Wens bestaat om een aantal plaatsen in de garage te reserveren voor ondernemers en personeel, zodat buiten meer ruimte blijft voor klanten. Een blauwe parkeerschijfzone voor de Händelstraat is wenselijk. De parkeergarage dient voorzien te worden van camerabewaking.

Stichting Open Oog uit zorgen over luchtkwaliteit en verkeersoverlast door bouw parkeergarage.

Ook de parkeeroplossing is aan de orde gekomen in de telefonische enquête onder bewoners. Er zijn drie mogelijkheden voorgelegd: het maken van extra parkeerplaatsen op de openbare weg (hetgeen ten koste van groen gaat), het maken van een openbaar toegankelijke parkeerkelder, of het niet toevoegen van parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk toeneemt. 60% Van de respondenten gaf de voorkeur aan een parkeerkelder, dus de Nota van uitgangspunten wordt wat dit betreft niet aangepast.

Tijdens de informatieavond is al aangegeven dat de investering voor de garage wordt gedaan door de ontwikkelaar en de kosten worden gedragen door de nieuwe bewoners (die worden verplicht om één parkeerplaats af te nemen) en de supermarkt. Het wordt geen gemeentelijke garage.

Er kunnen met de ontwikkelaar afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid en afsluitbaarheid van de garage en eventueel betaald parkeren. Kort parkeren zou gratis moeten zijn omdat parkeren op straat nu ook gratis is. Betaald parkeren wordt alleen ingevoerd op initiatief van bewoners als de parkeerdruk op basis van onderzoek te hoog is en de meerderheid van de bewoners voor betaald parkeren is. De Nota van uitgangspunten wordt als volgt aangescherpt:

- De garage wordt afgesloten met een zogenaamde speedgate (deze gaat alleen open als er een auto in- of uitrijdt).
- De garage is in ieder geval openbaar toegankelijk vanaf een half uur voor opening tot een half uur na sluiting van de supermarkt.
- Parkeren in de garage is ten minste het eerste uur gratis (of, als er betaald parkeren zou worden ingevoerd: niet duurder dan parkeren op straat).
- De parkeerplaatsen in de garage mogen ook aan omwonenden of ondernemers/personeel werkzaam in de directe omgeving in gebruik worden gegeven. Dit leidt namelijk tot een afname van de parkeerdruk op straat.

De beoogde ontwikkelaar is nagegaan waar de klanten van Albert Heijn nu vandaan komen. 65% Van de klanten komt uit Oog in Al en Halve Maan en 35% van elders. Verwacht wordt dat deze verhouding voor een grotere winkel niet noemenswaardig verandert. Albert Heijn heeft al een bezorgmogelijkheid (tegen betaling) aan huis.

De vraag naar extra stallingsruimte voor fietsers is doorgegeven aan het Wijkbureau, dat in overleg met het Parkeerbedrijf de plaatsing van extra fietsklemmen kan regelen. In de openbare ruimte rond het winkelcentrum is hiervoor plek te vinden. In de Nota van uitgangspunten wordt als uitgangspunt toegevoegd: Er worden door de gemeente extra fietsklemmen in de Händelstraat geplaatst. In de Nota van uitgangspunten was al vastgelegd dat winkelwagens binnen worden gestald. In Utrecht worden geen blauwe zones (parkeren met parkeerschijf) meer aangewezen, omdat de handhaving ten laste van de gemeente komt, terwijl de inkomsten uit boetes naar het Rijk gaan. Camerabewaking van de garage is een zaak van de eigenaar, de gemeente gaat dit niet afdwingen. De consequenties voor luchtkwaliteit worden in het kader van de vrijstelling bestemmingsplan (artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure) in detail onderzocht. Op basis van het programma voor de nieuwbouw schat de gemeente in dat er tussen 700 en 800 vervoersbewegingen per etmaal bij komen. In woonstraten zijn maximaal 4.000 voertuigen per etmaal acceptabel. De groei van het verkeer kan op de bestaande straten worden opgevangen.

### **Karakter van de nieuwbouw**

**Hoe is de aansluiting qua type bouw met de rest van de wijk? Komen er platte daken? Verzoek om bouwvoornemens over behoud van het karakter van de wijk specificeren (bijvoorbeeld 2 lagen met kap). Het flatgebouw op de Händelstraat is in de jaren 50, in tijden van grote woningnood, gebouwd. Dit is gebaseerd op een geheel verouderd idee van moderniteit. Dit gebouw mag niet als ijkpunt voor de nieuwbouw worden gebruikt. Eengezinswoningen is de enige optie. Hoe gaat het dak van de supermarkt er uit zien? Kan dat een groene beplanting krijgen?**

Als uitgangspunt wordt bebouwing in maximaal 3 lagen voorgesteld. Het karakter moet aansluiten op de omgeving. Gezien de voorkeuren die zijn geuit zal de derde laag in ieder geval aan de straatzijde van een schuine kap worden voorzien. Dit wordt in de Nota van uitgangspunten vastgelegd. De inrichting van het dak van de supermarkt is een aandachtspunt voor het bouwplan, nog niet voor de Nota van uitgangspunten.

### **Bomen**

**Waarom verdwijnt een groot deel van de bomen? Bomen aan de Schubertstraat zijn beeldbepalend. Gaan die verdwijnen?**

Er is een bomeninventarisatie gedaan. Afgezien van de laanbomen langs de Schubertstraat kunnen de bomen niet blijven staan. Dan kan namelijk het beoogde programma niet worden gerealiseerd en wordt een rommelig stedenbouwkundig beeld gecreëerd door een verspringende rooilijn. Op het terrein staat één bijzondere boom, namelijk een hemelboom. Volgens deskundigen is deze eigenlijk niet verplantbaar: dit is erg kostbaar en de kans van slagen is gering. Daarnaast is de kwaliteit van de boom niet optimaal.

#### **Aansluiting op bestaande winkelstrip**

**Opgemerkt wordt dat de grens van het plangebied achter de huidige winkelstrip niet helder is. Is bekend waar de supermarkt aan de huidige winkelstrip wordt gekoppeld? Vindt er 'handjeklap' plaats over de roulaties in het gebied? Is de huidige verhuurder van de winkelstrip en de woningen al betrokken bij het nieuwe project? Omwonenden wensen dat de huidige winkelstrip en het toekomstige plan samenhang met elkaar krijgen.**

**De Winkeliersvereniging pleit voor verbetering van het aanzicht van de bestaande winkels.**

Het is de bedoeling om een of meer bestaande winkelunits te gebruiken om de supermarkt een ingang aan de Händelstraat te geven. Op de tekening in de nota van uitgangspunten is een strook benoemd waar de supermarkt kan worden aangesloten op de bestaande winkelstrip, geen precieze plek. Naar aanleiding van de reacties zal de Nota van uitgangspunten worden verduidelijkt: er kunnen maximaal drie bestaande units worden gebruikt als ingang voor de supermarkt.

De grens van het plangebied wordt in alle tekeningen gelijk gemaakt.

Wat betreft het aanzicht van de bestaande winkels is de gemeente bereid in te spelen op initiatieven van de eigenaar en de winkeliers. De laatste keer dat de openbare ruimte opnieuw is ingericht is ongeveer 10 jaar geleden.

#### **Criminaliteit**

**Kan de gemeente onderzoek doen of door het bouwplan de criminaliteit stijgt? Zeker met een plat dak en een parkeergarage. Hoe hoog ligt het dak ten opzichte van de balkons van de bestaande flat? De parkeergarage en de ruimte tussen bestaande winkels en nieuwe supermarkt zijn aantrekkelijk voor hangjongeren. De buurt heeft nu al veel last van auto-inbraken.**

De supermarkt krijgt een hogere verdiepingshoogte dan een normale bouwlaag. Het dak van de supermarkt ligt dus hoger. De gemeente zal als voorwaarde in de Nota van uitgangspunten toevoegen dat er op de rand een reling of borstwering komt. De precieze hoogte wordt in het bouwplan uitgewerkt. Overigens wordt de supermarkt grotendeels omsloten door hogere bebouwing. Aan de afsluitbaarheid van de garage zullen nadere eisen worden gesteld (zie onder 'Parkeren en verkeer').

#### **Vrijkomende winkel**

**Wat gebeurt er met de oude Albert Heijn? Kan de gemeente sturen op wie de leegkomende winkel betreft?**

Deze ruimte heeft een detailhandelsbestemming en er zullen dus een of twee nieuwe winkels komen. De gemeente heeft alleen sturingsmogelijkheden wanneer iemand het pand voor een andere bestemming wil gebruiken.

#### **Tijdens de bouw en schade door de nieuwbouw**

**Wat is het gemeentelijk beleid op het gebied van funderingen? Heiwerk, schroeven, boren e.d.?**

**Welke voorzieningen treft de gemeente tijdens de bouw vanwege overlast?**

**Zijn de risico's van bemalen voor een parkeerkelder voor de op staal gefundeerde woningen rondom het plan in beeld gebracht?**

**Kan de gemeente ervoor zorgen dat voor de start van de bouw een onafhankelijke bouwkundige opname van de nabijgelegen woningen worden uitgevoerd?**

**Kunnen de huidige detaillisten op een normale wijze blijven werken en bereikbaar blijven?**

**Wie kan ik aansprakelijk stellen voor alle kosten inzake gezondheidsproblemen door extra verkeer?**

**Wie vergoedt de waardevermindering van mijn woning? Worden planschade-onderzoeken openbaar gemaakt?**

De gemeente verbiedt heien niet, maar stelt wel bepaalde eisen bij de verlening van de bouwvergunning. Ten behoeve van een kwalitatief goede fundering wordt een geëigende heitechniek gebruikt. Schade ten gevolge van heiwerkzaamheden moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Overlast als gevolg van die werkzaamheden moet zo veel mogelijk worden beperkt. De bouwer verzekert zich tegen mogelijke

schade aan derden die hij ten gevolge van zijn heiwerkzaamheden veroorzaakt. Omwonenden worden door de opdrachtgever tijdig, éénduidig en volledig geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden en de te nemen maatregelen.

Tijdens de bouw kan de gemeente het gebruik van apparaten of handelingen die ernstige geluidhinder veroorzaken gedurende bepaalde delen van de dag verbieden. Dat doet de gemeente in ieder geval bij heiwerkzaamheden. Eventueel stelt de gemeente een bouwveiligheidsplan verplicht. Hierin worden maatregelen beschreven hoe aan de gemeentelijke eisen rond heien wordt voldaan. Aangegeven wordt hoe de veiligheid op en om het bouwterrein wordt gegarandeerd. Klachten over bouwwerkzaamheden kunnen bij de inspecteur van de gemeentelijke afdeling Bouwbeheer worden gemeld. De gemeente kan de bouwer verplichten controlemetingen uit te voeren op trilling en verzakking. Zo nodig kan de gemeente het werk stil leggen.

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden bouwkundige inspecties van omringende bebouwing uitgevoerd, waarvan gebruik wordt gemaakt om eventuele schadeclaims als gevolg van bouwactiviteiten te beoordelen. Voor meer informatie kunt u de folder 'Bouwen in uw omgeving en de kans op schade' raadplegen (verkrijgbaar bij de Publieksbalie Bouwen, Wonen en Ondernemen van de gemeente) en kijken op [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) onder 'Bouwen en verbouwen'.

Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning van de provincie vereist. In de gemeentelijke bouwverordening is vastgelegd dat men niet op zodanige wijze grondwater mag onttrekken, dat funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid schaadt. Dit wordt zoveel mogelijk voorkomen door voorschriften bij vergunningverlening. Mocht er toch schade ontstaan, dan is de onttrekker aansprakelijk en kan schade bij de provincie worden gemeld.

Hinder door aan- en afvoerroutes kan men melden bij het Wijkbureau. Toezicht en handhaving vindt plaats door de Dienst Stadswerken (wegbeheerder) en de Politie (verkeerscontrole).

De gemeente spreekt met de ontwikkelaar af dat deze schade vergoedt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen schade door bouwactiviteiten en schade als gevolg van de verlening van de vrijstelling van het bestemmingsplan (planschade). Schade als gevolg van bouwactiviteiten moet men bij de ontwikkelaar aanhangig maken. Planschade betreft uitsluitend eventuele waardevermindering door wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan. Om het risico hierop te inventariseren kan de ontwikkelaar een planschade-onderzoek laten verrichten. Dit wordt echter niet openbaar gemaakt. Bewoners moeten zelf eventuele planschade aantonen. Planschadeverzoeken kunnen na verlening van de vrijstelling van het bestemmingsplan bij de afdeling Stedenbouw van de gemeente worden ingediend.

#### **Andere ontwikkelaar of supermarkt**

**Komt er een aanbesteding voor andere ontwikkelaars? Moet Albert Heijn in deze supermarkt komen of kan er ook een andere detaillist komen?**

Een aanbesteding is niet verplicht. De gemeente heeft nog geen definitieve plannen met de huidige ontwikkelaar, maar zal wel als eerste met deze ontwikkelaar gaan praten. Deze ontwikkelaar heeft afspraken gemaakt met de eigenaar van de winkelstrip en met Albert Heijn.

#### **Financiën**

**Waarom ontbreekt de pagina Financiën in de nota van uitgangspunten? Is het bekend dat de verkoopprijzen van bestaande woningen in de Schubertstraat en Winnubstlaan in de praktijk hoger is dan aangegeven in de nota van uitgangspunten?**

De financiële paragraaf is vertrouwelijk en daarom niet in de openbare versie van de nota opgenomen. Dit is het geval omdat de onderhandelingen met de ontwikkelaar nog moeten worden gevoerd. De opgenomen verkoopprijzen zijn gemiddelden voor geheel Oog in Al, inclusief Welgelegen en Halve Maan. In de definitieve versie worden actuelere cijfers opgenomen.

#### **Procedure**

**Hoeveel geld wil de gemeente beschikbaar stellen voor het maken van een plan door en/of in overleg met omwonenden? Waarom wordt een plan, waaraan al vier jaar wordt gewerkt, nu pas aan de buurt voorgelegd en waarom heeft men dan slechts een week tijd om te reageren?**

**Het bestemmingsplan Oog in Al is op 23 mei 2006 goedgekeurd door de provincie. Er moeten wel zeer gegronde en dringende redenen zijn om hier nu reeds van af te wijken. Naar mijn mening zijn die er niet.**

**Door het ontwerp van de bebouwing aan een ontwikkelaar over te laten geeft de gemeente een sturingsmiddel uit handen.**

Er wordt door de gemeente vanaf 2005 aan planontwikkeling gewerkt, met als gegeven dat de school in 2008 vrijkomt. Eerst is een globale startnotitie vastgesteld – deze is bedoeld als startmoment voor nadere planontwikkeling door de gemeente. Na verdere studie is er een concept Nota van uitgangspunten gemaakt. Deze diende als basis voor discussie met omwonenden. De Nota is twee weken voor de informatieavond op de website van Wijkbureau West geplaatst en aan de balie verkrijgbaar geweest. Door een wijkbericht van 18 oktober 2006 is hieraan en aan de reactietermijn ruime bekendheid gegeven. Bovendien kunnen belanghebbenden op een later moment een formele inspraakreactie geven, namelijk in het kader van de vrijstellingsprocedure bestemmingsplan (artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Daarnaast zal de gemeente aan de ontwikkelaar vragen of hij geïnteresseerde omwonenden actief wil betrekken bij de bouwplanontwikkeling.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Oog in Al is al aangegeven (paragraaf 4.3.6 en 4.4.3) dat de Wim Sonneveldschool mogelijk vertrekt en dat een combinatie van detailhandel en wonen wenselijk is. Op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan waren de plannen onvoldoende uitgewerkt om deze in het bestemmingsplan vast te leggen. Daarom zal te zijner tijd een vrijstellingsprocedure worden gevolgd.

De gemeente bouwt meestal niet zelf, maar laat dit over aan private partijen en woningcorporaties. Er is geen reden voor de gemeente om in dit geval zelf te bouwen.