

Reactienota Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) woonbuurt Zuilense Vecht

maart 2021

Ruimte

Inhoudsopgave

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) woonbuurt Zuilense Vecht ..	
Inhoudsopgave	2
Inleiding.....	3
Reacties op het concept	4

Inleiding

Op 27 oktober 2020 heeft het College het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vrijgegeven voor inspraak. Door middel van een wijkbericht en via de website zijn alle andere omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen. Na vrijgave van het SPvE was het mogelijk te reageren op het SPvE van 12 november tot en met 9 december 2020. In verband met de Coronapandemie heeft er geen fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, maar stond er een filmpje op de website. Voor de bewoners grenzend aan het bouwblok parallel aan de Amsterdamsestraatweg is een digitale bijeenkomst gehouden. In deze reactienota reageert de gemeente op de opmerkingen, suggesties en wensen op basis van beschikbaar gestelde informatie. Voor alle reacties geldt dat is bekeken of dit vraagt om nader onderzoek en om wijzigingen in het SPvE. De belangrijkste wijzigingen zijn:

de wijze van uitgifte van de woningen achter de Straatweg

- Aanpassingen m.b.t. initiatievenblok
- Verdeling van sociale woningen in groottes
- Aanpassingen in beeldkwaliteit
- Zelfbouwkavels worden ontwikkeld binnen een mede-opdrachtgeverschap
- Beperkte tekstaanpassingen van de mobiliteit- en parkeergegevens
- Prestatieafspraken met woningcorporaties

Alle ingekomen reacties zijn genummerd, zodat u het antwoord van de gemeente gemakkelijk kunt terugvinden in de reactienota.

Reacties op het concept

Reactie belangstellenden op concept SPvE

Antwoord

- 1 Overleg 28 oktober bewoners Amsterdamsestraatweg:
- a) Maximaal 2 onder twee kap een woningen betreft of 2 woningen in totaal.
 - b) Wat zijn de Bouwvoorschriften van een erker?
 - c) Een extra erker op een erker plaatsen voorkomen op deze locatie.
 - d) Erkers moeten dan wel precies in lijn wordt gezet met naastgelegen erkers/gevels.
 - e) Er is altijd gesproken over woningen met 2 lagen. Dit betreft een dichter volume en geeft meer geluidsweerkaatsingen.
 - f) Meer aandacht voor ruimte aan de achterkant van de huizen tegen Theo Thijssenplein. Door een knik te maken en deze nog iets meer te knikken.
 - g) Opsplitsing van woningen voorkomen.
- a) Er mag maximaal 1 bouwvolume gebouwd worden. Dit kan 1 vrijstaande woning zijn of twee woningen (twee-onder-één-kap). De nieuwe bewoners krijgen eigen parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen (parkeerhof)
 - b) Net als in het huidige bestemmingsplan willen we ook in het nieuwe bestemmingsplan erkers mogelijk maken. De precieze maten van de erkers zullen in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.
 - c) Dit punt wordt door de Gemeente meegenomen in de regels van het bestemmingsplan, want dit is ruimtelijke gezien niet wenselijk.
 - d) Dit wordt in de uitwerking van de plannen mee genomen.
 - e) Twee lagen met kap is inderdaad eerder genoemd. Ruimtelijke gezien is het toch mooier om ook 3 lagen in te passen. Op de grote bouwvlek is het voorstel om appartementen met 5 lagen hoog te bouwen. Je hebt een soort wand nodig om het park mee te begeleiden. Het verschil tussen 2 lagen en kap en 3 lagen met uitzicht maakt maar een klein verschil gezien vanuit de woningen aan de ASW, omdat de maximale bouwhoogte ongeveer gelijk blijft.
 - f) In lijn met de huidige bebouwing van het Theo Thijssenplein willen we de stoepen door laten lopen richting de nieuwe woningen. Door een knik tussen de rijtjes toe te passen loopt het trottoir in een vloeiende beweging door richting de nieuwe speeltuin. Het is ruimtelijk gezien daarom niet wenselijk om de bebouwing verder naar voren (richting Wellantcollege) te plaatsen; hierdoor gaat de vloeiende beweging verloren.
 - g) In het bestemmingsplan wordt een regel opgenomen waarmee het splitsen van woningen niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan. Wanneer er

- h) Karakter uit tegenoverstaande bouw wordt aangehouden. Maar het karakter van Amsterdamsestraatweg wordt niet aangehouden. Er zou een middenweg moeten zijn met iets meer overgang.
- i) In de 1e plannen is uitgegaan van rijtjeswoningen met één architectuur. Het wordt toch mooier als er een stijl is die overal bij aansluit. In plaats van 19 aparte woningen.
- j) De plannen worden voor de zoveelste keer gewijzigd.
- k) In de eerdere bijeenkomsten is nooit gesproken over zelfbouwwoningen. Het gaat om het sportpark bebouwen met woningen en ik ben geen voorstander van zelfbouw.
- l) Van woningen met kappen naar 3 lagen is niet een klein stukje erbij. Dit heeft veel effect op het geluid van de schepen die voorbij komen dit geeft meer reflectie. Daarnaast willen we geen experimentele zelfbouw in onze achtertuin, omdat dit mogelijk een lange bouwput oplevert in onze tuin. Zelfbouw is een mooi plan voor in Almere, maar niet in Utrecht. Er moet aandacht zijn voor continuïteit en rust in het beeld.
- m) We zijn al 3 jaar bezig zijn met de realisatie van de sportparken. In eerder bijeenkomsten spraken we van een appartementencomplex vervolgens zijn er rijtjeswoning gekomen. Het toegangspad zou verder van onze huizen komen. Daarnaast zijn de afkortingen niet duidelijk en hoe en wanneer wij kunnen reageren. De belofte was een aanvraag voor het splitsen van een woning wordt ingediend, zal deze worden beoordeeld aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningssplitsen en omzetten. Er wordt beoordeeld of er kwalitatief goede woningen ontstaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. het woon- en leefmilieu.
- h) Het karakter van de woningen aan de Amsterdamsestraatweg is niet eenduidig maar divers, aansluiten hierop is lastig. Het aantal materialen en kleurenpalet willen we beperken zodat dit voor het uitzicht achter van de woningen op de Amsterdamsestraatweg een rustig beeld geeft.
- i) Wij denken in aansluiting op uw reactie niet meer aan individuele kavels maar aan uitgifte van de 19 woningen aan één ontwikkelaar met maximale vrijheid voor de nieuwe bewoners. Hiermee wordt het meer één plan, maar wel met diversiteit omdat bewoners door vergaande inspraak veel ruimte voor eigen ideeën krijgen. In de verdere planuitwerking worden de beeldkwaliteitseisen verder uitgewerkt in Kavelpaspoorten. Hierin staan uitspraken over bijvoorbeeld eenheid in materiaalgebruik en de mate van vormvrijheid. In de planontwikkeling werken wij van grof naar fijn, en hierbij kunnen zaken iets veranderen.
- j) Wij nemen betrokkenen mee in deze uitwerking van de plannen.
- k) Zie i. De uitgifte en ontwikkelstrategie wordt nu stapje voor stapje uitgewerkt.
- l) Reflectie zal beperkt zijn omdat de woningen aan de Straatweg als het ware een geluidswal vormen voor dit geluid. In de vervolgfase zullen we de ontwikkel- en uitgifte strategie verder uitwerken. Een vlotte doorloop van de bouw van de woningen is ook ons doel.
- m) Destijds is gezegd dat het grondgebonden woningen (perceel met huis) zouden worden. Eerder is door de bewoners aangegeven dat het geen appartementencomplex en sociale huur mag worden. Dit is overgenomen en we hebben gekeken welke mogelijkheden er dan zijn op deze plek.

dat het woningen van 2 lagen en niet hoger zouden worden. Bij de woningen op de plek van de kinderopvang komt een schutting of haag. De belofte was toen verschillende varianten van woningen. Maar de ligging van het lint was op verschillende plekken ingetekend.

n) Het parkeergebied moet afsluitbaar zijn. Maar het grenst ook aan onze achtertuinen.

o) Wensen m.b.t. bomen en afsluitbaar van het hek/poort zijn:

- Graag bomen tussen de parkeerplaatsen ook qua geluid
- Bomen zo groot mogelijk en zo veel mogelijk
- Parkeren op grasstenen
- Hagen plaatsen
- Begroeide hekken, loofbomen zo hoog mogelijk 4
- Veel groen (en hagen) en hek ter afsluiting voor auto ingangen
- Geen hek helemaal rondom i.v.m. biodiversiteit
- Afgesloten gebied beter als alleen een slagboom. Hekwerk zo groen mogelijk laten zijn.
- Groen helpt bij positieve geluidswerkaatsing

p) Met betrekking tot aankoop van snippergroen: groep van drie, wanneer moeten we aangeven of we interesse hebben? Hoe verloopt het proces en wanneer kunnen we hier een aanbieding voor krijgen? Welk jaar zouden dit kunnen verwachten? Aanwezigen horen graag wat de planning is.

n) Alle randvoorwaarden zijn opgenomen in het SPvE. De afsluitbaarheid wordt hier duidelijk benoemd. Daarnaast is er een proefverkaveling gemaakt. Dit is zeker nog geen eindproduct, maar geeft weer hoe het eruit kán zien. Er zijn een aantal doorsnedes gemaakt van het gebied. Nu is de minimale afstand tussen de achtergevels ASW en de kantine 17,30 meter. In de nieuwe situatie is dat bijna 40 meter tussen de achtergevels van de woningen ASW en de nieuwe woningen.

o) - Bomen zijn inderdaad bedacht tussen de parkeerplaatsen. Ze hebben echter vrijwel geen effect op geluid

- Inpassen van grote bomen nemen we mee.
- Waterpasserende verharding onder parkeerplaatsen nemen we op als eis voor de ontwikkelaar.
- Ruimtelijk gezien hebben hagen of begroeide hekken zeker de voorkeur.
- Zie vorige punt
- Groen bij de entree nemen we mee in de uitwerking van het ontwerp
- Faunapassage in hekwerken nemen we op in randvoorwaarden voor ontwikkelaar.
- Volledig afsluitbaar parkeerhof heeft onze voorkeur.
- Zie eerste punt.

Bij omwonenden was de algemene voorkeur veel en grote bomen. Dit gaan we in het ontwerp meenemen. Tevens zo veel mogelijk groene/begroeide erfafscheidingen.

p) Wij gaan bij iedereen na of zij geïnteresseerd zijn. Verkoop kan pas als Elinkwijk is verplaatst en de nieuwe accommodatie gereed is. Dan kan de kavel worden uitgegeven. In het voorjaar 2023 start de bouw, dan weten we nog niet wanneer we de kavels kunnen uitgeven. We kunnen hier nu nog geen planning aan koppelen.

- q) Hoe wordt om gegaan met de tap toelopende puntjes.
- r) Wat de voordelen of nadelen zijn voor de bewoners als er een VVE komt. Is het verplicht hieraan deel te nemen?
- s) Het evt. plaatsen van een schutting tussen de parkeerterreinen en onze tuinen is dat mogelijk?
- t) Wat is er afgesproken over de Fundering van de nieuwbouw? De woningen aan de ASW staan op harde klei. De nieuwe woningen moeten met palen worden geboord. Als ze gaan heien dan kan er schade ontstaan. Hierover willen afspraken maken, zodat toekomstige bewoners en ontwikkelaar dit als randvoorwaarde meenemen. Dit moet nu al meegenomen worden in de begroting, omdat dit duurder is.
- u) Bewoner vraagt of stukje parkeerplaatsen tussen onze woning in wordt meegenomen in het project, zodat het onderhouden en opgeknapt kan worden.
- v) De nieuwbouw aan de Straatweg is niet eerder zo concreet naar voren gekomen in de ontwikkeling van het gehele gebied. We zouden ook meer groen voor de buurt kunnen maken i.p.v. nieuwe woningen. Het is een mooi stukje om snel naar het lint te gaan. We proberen te begrijpen waarom bepaalde keuze gemaakt zijn, maar missen dat nog.
- w) Aanvullende opmerking over het uitgangspunt dat dit een afgesloten hof moet zijn. Een padje door naar het park langs de 2 onder een kap woningen naar het achter gebied. Waarom kan het geen doorgang zijn?.
- q) We gaan bij iedereen na of zij geïnteresseerd zijn. Het is goed voor te stellen dat de kleinste puntjes niet interessant zijn om aan te kopen. Dit betreft een proefverkaveling; er gaat mogelijk nog iets in geschoven worden in verband met de aanleg van de parkeerplaatsen.
- r) Beheer van het parkeerterrein kan op verschillende manieren geregeld worden, bijvoorbeeld met een VVE. Het is geen keuze voor de nieuwe bewoners; die worden verplicht lid. Voordeel van de VVE is dat het beheer en onderhoud goed wordt gedaan
- s) Als het op de erfgrans is dan valt het onder burendrecht. Het is dan mogelijk om een erfafscheiding te plaatsen.
- t) .Een bouwer moet altijd zorgen dat hij geen schade aanbrengt op de omliggende gebouwen. We nemen deze zorgen mee in de tender, zodat de bouwers ermee bekend zijn.
- u) Dit valt buiten het project en wordt binnen dit project niet heringericht.
- v) De Kinderopvang heeft meer buitenruimte nodig. Handhaven op de huidige locatie is niet wenselijk omdat er dan geen goede toegang meer is tot het park en de sport- en spelvoorzieningen. Daarom willen we de kinderopvang een nieuwe plek geven in het park. Het huidige gebouw wordt hoe dan ook gesloopt. Het vullen van dit gat in de bebouwing is logisch gezien de bebouwingssituatie in de rij en gelet op sociale veiligheid en de behoefte aan woningen.
- w) Dan is de afsluitbaarheid van het parkeerhof minder goed te regelen.

2

- a De bakstenen kleedkamer mag weg.
- b Achteringang tuin mogelijkheid zou mooi zijn die aansluit op de afgesloten parkeeromgeving.
- c Graag grote hoge bomen bij parkeerplaatsen.
- d Zo veel mogelijk groen in de heggen
- e Hekken als afsluiting bij de ingangen

- a. Als er geen interesse is voor de bakstenen kleedkamer, dan wordt deze gesloopt.
- b. Wij gaan achteringen van de tuinen Straatweg proberen mee te nemen.
- b. Zie antwoord bij nummer 1 o

- f 2 woningen in stijl zoals gepresenteerd op plaats van BSO prima plan
- g Wat diversiteit van 19 woningen prima. (Als het genoeg uniforme elementen bevat)
- h 3 verdiepingen okay ipv 2,5. Staat ver genoeg weg voor ons.

Aandachtspunten:

- a Zelfbouw echt liever niet. Dan zitten we veel langer in bouwput.
- b 19 woningen wel qua architectuur ook laten aansluiten op de woningen Amsterdamsestraatweg en niet alleen op appartementen die aan de andere kant van groenstrook komen.
- c Onze woning(en) zijn niet geheid. Opmerking betreft boringen(ipv heien) sluit ik mij volledig bij aan.

d Graag om opdeling te voorkomen, van de 19 woningen, onder Utrechtse regels gaan zitten die deze mogelijkheid toestaan op basis van m2. (Onder 140 m2?) Opdeling zorgt ook voor meer parkeerdruk!

e Voor de achterom zou het ook fijn zijn wanneer er een auto(op eigen terrein) vanuit achter geparkeerd zou kunnen worden. Ik weet dat iig een personen ingang achterom tot de waarschijnlijke mogelijkheden hoort. Maar mocht dit iets groter mogelijk zijn (auto breedte) dan bij deze het verzoek.

- d. Zie antwoord bij nummer 1 o
- e. Toegankelijkheid (wie wel, wie niet; wie betaald voor onderhoud parkeerhof etc.) wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.
- f. Nemen we kennis van
- g. Uiterlijk van de woningen wordt in de kavelpaspoorten verder met de Welstandscommissie uitgewerkt. Ook de mate van diversiteit (zowel gebouwworm als materiaalgebruik) wordt hier in vastgelegd. Zie ook antwoord bij nummer 1 i
- h. Nemen wij kennis van
- a Zie antwoord bij nummer 1. i,k en l
- b Dit punt nemen we mee richting overleg met de Welstandscommissie. Zie ook antwoord bij nummer 1 i.
- c Wij zullen de bouwers wijzen op het punt van de niet onderheide woningen aan de Straatweg.

d Omzetten en woningvormen (splitsen) heeft effect op de leefbaarheid en daarmee op een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is het omzetten en splitsen van woningen stadsbreed vergunningplichting. Het doel is dat alle woningen in de stad beschermd kunnen worden tegen (te veel) onttrekking aan de woonfunctie, omzetting, woningvorming en splitsing en kan in alle situaties een evenwichtige belangenafweging plaatsvinden tussen het belang van de aanvrager en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. Dit stadsbrede beleid geldt ook voor deze woningen. Beschikbaarheid van parkeerruimte is een beperkende factor. Met betrekking tot splitsing zie antwoord 1 g.

e Een voetgangers/fietsers toegang gaan we in het ontwerp proberen op te nemen. Een extra autotoegang via het parkeerhof naar de woningen aan de Straatweg is niet mogelijk. Dan komen er te veel parkeerplaatsen te vervallen voor de nieuwe woningen.

3 Ik hoorde dat het plan is om op het terrein aan de voorkant van Elinkwijk waarop nu het kinderdagverblijf is gevestigd twee huizen onder 1 kap te

Er wordt voldoende ruimte gehouden tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen, zodat er op een normale manier onderhoud

bouwen. Daar ben ik het mee eens. Ik begreep van mijn burens dat die er liever een speelplek zien voor hun kinderen omdat het anders zo vol gebouwd wordt. Ik ben het hier niet mee eens: er zijn hier volop speel mogelijkheden, op het Theo Thijssenplein bijvoorbeeld is een grote speel gelegenheid, dat is om de hoek. En ik moet u eerlijk zeggen: ik zit al jarenlang met herrie van het kinderdagverblijf. Het geluid dat zij produceren zit net onder het toelaatbare van 80. Wel vraag ik mij af hoe de overblijvende tussen ruimte ingevuld gaat worden tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen op het terrein van de kinderopvang.

gepleegd kan worden aan het dak/goten en zodat er ruimte blijft voor een gang naar de achtertuin.

4 Recent heb ik 2 brieven gehad. Deze gingen over nieuwbouw in Zuilense Vecht en de doorontwikkeling van Minister Talmastraat 18-20. Een korte reactie erop, al hoewel deze vrij laat is.

In de omgeving van Zuilense Vecht vinden regelmatig kleinschalige ontwikkelingen plaats. Met Zuilense Vecht hopen we woningen van hoge kwaliteit in alle prijssegmenten toe te voegen aan de woningvoorraad in de wijk.

Ik woon zelf vrijmarktsector aan de Minister Talmastraat. Samen met anderen in de leeftijdscategorie van 25-35 betalen wij een relatief hoge huur. Op mijn bordje komt daarnaast relatief veel aan onderhoud, zoals het verven van kozijnen. De verhuurder zal ook zien dat ik het onderhoud grotendeels zelf doe, maar er is veel vraag naar woningen zoals u weet.

Vanuit mijn rol als huurder laat ik u dus weten de nieuwbouw een zeer verstandige beslissing te vinden en heb ik grote waardering voor het bouwen van nieuwe woningen.

5 U heeft het SPVE Zuilense Vecht ter inzage gelegd. De gemeente laat met het SPVE Zuilense Vecht zien dat ze hard bezig is om in de stad ruimte te creëren voor woningbouw. Het ontwikkelen van 35% sociale huurwoningen op deze locatie past goed bij onze eigen ambities en de gemeenschappelijke doelen, die wij gezamenlijk met de gemeente Utrecht hebben vastgelegd in de prestatieafspraken. Dit stemt ons tevreden!

Fijn dat er waardering is voor de te realiseren woningdifferentiatie. Om de gewenste hoeveelheid betaalbare woningen te kunnen realiseren hebben wij een aanzienlijke financiële bijdrage geleverd aan het plan. In de stedelijke prestatieafspraken met de STUW 2020-2022 is afgesproken dat: *“De uitgifte van kavels door de gemeente, waarbij de gronduitgifte gericht is op het programma sociaal, worden toebedeeld aan de corporaties. In uitzonderingen, bijvoorbeeld gemixt gebouw kan hier van worden afgeweken.”*

Evenals de bedoeling dat de sociale huurwoningen zullen worden ontwikkeld door één of meerdere van de STUW partijen. Dit is besproken met de projectmanager en zien we dan ook graag verwoord in het SPVE. Dit geeft ons de mogelijkheid om hier samen met de gemeente goede en betaalbare huisvesting in een prettige leefomgeving voor mensen met lage inkomens te realiseren.

Daarom is ons streven gericht op de gronduitgifte van een af te zonderen gedeelte/kavel met sociale en eventuele midden-huurwoningen aan een STUW-corporatie. Dit willen wij realiseren binnen de randvoorwaarden van een gemengd programma, de bouw op een half-verdiepte parkeergarage, het parkeren, de fasering en de bouwlogistiek. In een volgend planstadium zal blijken of dit realiseerbaar is. (Verder is er de kavel voor het (CPO) initiatievenblok en de kavel met de grondgebonden koopwoningen parallel aan de Amsterdamsestraatweg.) De wijze van tenderen zal in een volgende planfase worden uitgewerkt.

Verder lezen we in het SPVE hoge ambities die ook betrekking hebben op het sociale woningbouwprogramma. Veel eisen zijn hoger dan de recent afgesproken prestatieafspraken. Deze stapeling van ambities

zien we ook op andere ontwikkellocaties en zet de betaalbaarheid onder druk. De belangrijkste punten hiervan zijn:

a. Het toewijzen van 70% van de woningen in de SH2 categorie. Bij het voorgestelde woningprogramma met 1/3 van 45 m² gbo, 1/3 van 65m² gbo, 1/3 van 80 m² gbo en rekening houdend met de omliggende buurt maken we graag projectspecifieke afspraken. (pag. 25)

b. Levensloopbestendige woningen van 45m² zijn niet zomaar mogelijk. Het resulteert in onlogische en onwenselijke plattegronden. (pag. 25)

c. Het realiseren van een collectieve (ondergrondse/half-verdiepte) parkeeroplossing per bouwblok is kostbaar. Er staan geen opbrengsten tegenover in dit gebied waar geen sprake is van gereguleerd parkeren. (pag. 30)

d. Een begane grond aan de voorzijde van het woongebouw van minimaal 4,5 meter hoog zoals gewenst is tevens kostenverhogend. (pag. 31)

e. *Het gebouw heeft in de basis een portiekontsluiting. (pag. 34)* In combinatie van de maximale bouwhoogte van 5 lagen levert dit maximaal 12 woningen per lift op wat zowel qua investering als exploitatie niet haalbaar is

f. *Groen dak tenzij er wettelijk andere (duurzaamheids)voorzieningen noodzakelijk zijn. (pag. 39)* Dit gecombineerd met een volledig PV dak is kostenverhogend. *Groene gevels maken daarom deel uit van de gewenste beeldkwaliteit. (pag. 39)* Dit is in de exploitatie kostenverhogend en zet de betaalbaarheid verder onder druk.

g. *Bij de tender wordt uitgevraagd om woningen tenminste energieneutraal te bouwen. (pag. 55)* Ten minste energieneutraal is een hogere eis dan de nieuwe regels vanuit de overheid die per januari 2021

- a. De ambities in relatie tot de betaalbaarheid van woningen is voor ons, zoals vermeld in de prestatieafspraken, een punt van aandacht en overleg op project-niveau.
De gemiddelde oppervlakte van alle sociale woningen is conform een aangenomen raadsmotie minimaal 60 m². en is gericht op het huisvesten van verschillende huishoudentypens waaronder ook gezinnen.
- b. De levensloopbestendigheid van de woningen en rolstoeltoegankelijkheid en rolstoelbewoonbaar is een beleidsdoel. Wellicht is het niet voor alle woningen realiseerbaar om de woningen rolstoelbewoonbaar te maken. Het streven is om dit zo maximaal mogelijk te doen. Dit passen wij aan in het SPvE.
- c. De half-verdiepte parkeergarage is inderdaad kostenverhogend ten opzichte van maaiveldparkeren (maar goedkoper dan geheel verdiept parkeren). Door deze parkeeroplossing kunnen wij zoveel woningen in het plan realiseren. Wij zijn bereid om te bezien of hiervoor financiële compensatie nodig is. In de grondexploitatie houden wij rekening met een (beperkte) bijdrage in de kosten van gebouwd parkeren voor de sociale huurwoningen.
- d. De hoge begane grond aan de voorzijde is een gevolg van de half-verdiepte parkeervoorziening en is in verband met de noodzaak van aanleg van een trappetje en extra voorgeveloppervlak aan 1 zijde van het gebouw, beperkt kostenverhogend.
- e. Het gebouw heeft in de basis een portiekontsluiting. Als er sprake is van kleine woningen is een kleine midden-ontsluiting mogelijk. Denk aan 5 - 7 woningen per verdieping.
- f. Het ambitieniveau in relatie tot de realisatie van de duurzaamheid van de gebouwen (groene daken en gevels, energieneutraal) vloeit voort uit de visie voor Zuilense Vecht. Deze transitie vergen creativiteit, maar uit ervaringen bij meerdere projecten in de stad, ook van corporaties, blijkt dit alleszins haalbaar.
- g. De investerings- en verbruiks-kosten van het nog te ontwerpen collectieve lage temperatuur warmtenet worden in vergelijking tot andere gasloze warmteopties transparant gemaakt in een vast te stellen Warmteplan.

in gaan (BENG). Dit is voor sociale woningbouw alleen mogelijk als hier een subsidie tegenover staat

Indien er een collectief warmtesysteem wordt gerealiseerd, waarbij de kosten in lijn liggen met de aansluitkosten op het stadswarmtenet, dan is dit een geschikte warmte-opwekking.

h. Opgenomen is dat er binnen een gebouw met sociale woningen ook tenminste 20% middenhuur gerealiseerd wordt. Mogelijk is dit een nieuwe beleidsmatige wens die in de prestatieafspraken thuishoort en niet in een SPVE.

i. De bovenstaande eisen zijn dermate hoger dan de prestatieafspraken dat we op voorhand al zien dat betaalbare sociale huurwoningen een probleem worden. Voor dit project is de regeling 'korting op de verhuurdersheffing' (RVV-nieuwbouw) niet meer mogelijk. Dankzij deze regeling was het tot voor kort nog mogelijk om, bij nieuwbouw, sociale huurwoningen in de H2 categorie, betaalbaar te houden.

Daarom verzoeken wij u om de hiervoor genoemde eisen in het SPVE aan te passen naar ambities en om vervolgens gezamenlijk op zoek te gaan naar alternatieve oplossingen of subsidies om op deze plek prachtige betaalbare sociale huurwoningen te realiseren.

6. Waarom is er gekozen voor een dergelijke lage dichtheid in het licht van de huidige woningnood? Zeker wanneer grote delen grond (binnenhoven) uitsluitend voor parkeren zijn gereserveerd. Dit moet met deel mobiliteit beter te organiseren zijn.

Tot slot vraag ik mij af waarom er geen verbetering van de situatie van de Amsterdamsestraatweg of Burg. Norbruislaan wordt voorzien. Het stuk tussen de Brocacef fabriek en Utrecht is erg slecht en onveilig. Langs de Norbruislaan eveneens een naargeestig parkeerterrein. Het plan in erg in zichzelf gekeerd en verbeterd niks aan de omliggende wegen en gebieden.

7. Ik volg dit toekomstige project al vanaf het allereerste begin. Ik ben geboren en getogen in Zuilen. Op dit moment wonen wij in het project groen-zuilen (12 jaar geleden gebouwd). Wij hebben enorm veel interesse in de rijtjes huizen die er in dit project gebouwd zullen gaan worden. Ik vraag mij alleen af of de rijtjes huizen in de blokken ook een eigen tuin hebben. Wij zijn grote voorstanders van dit project, en blijven dus ook graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen

Aansluiten van nieuwbouw op het stedelijk hoge temperatuur stadswarmtenet is vanuit de gemeentelijke Visie op de Warmtevoorziening niet gewenst maar ook bij de Visie Zuilense Vecht beoordeeld en niet als haalbaar geacht. In de prestatieafspraken hebben een aantal STUW-corporaties aangegeven uit te gaan van BENG en aardgasvrij, daarbij hebben zij ook aangegeven in te zetten om haar nieuwbouw energieneutraal (EPC 0,0) te realiseren. Daarnaast verwacht de gemeente met het aanbesteden van een collectief lage temperatuur systeem en de hieraan voorafgaande publieke besluitvorming over een Warmteplan alle partijen de laagste investerings-en verbruiks-kosten te kunnen bieden, én tegelijk de beste CO2-prestatie te kunnen bereiken. Wanneer de corporatie bereid is (de exploitatie van) haar PV ook in deze aanbesteding mee te laten lopen valt een betere benutting van de opgewekte hernieuwbare energie en dus ook financiële meerwaarde te verwachten. Daarbij wordt de corporatie gevrijwaard van ontbrekende inkomsten vanuit deze PV op haar dak. In de volgende planfase gaan we hier graag met de corporatie over in gesprek.

h. menging van sociale woningbouw met middenhuur draagt bij aan gemengde wijken. Dit hoeft niet persé op gebouwniveau

i. Zie antwoorden a tm h.

Er is gekozen voor een gemiddelde dichtheid van ongeveer 80 woningen per hectare binnen het plangebied. Dit sluit qua dichtheid aan bij het karakter van de omliggende woonwijk. De parkeernormen in dit gebied zijn de beperkende factor voor een hogere dichtheid. Parkeren vindt grotendeels ondergronds plaats. De binnenhoven zijn dus echt tuinen. Deelmobiliteit mag volgens de parkeernota alleen ingezet worden in gebieden met betaald parkeren.

De Amsterdamsestraatweg valt buiten het plangebied. De parkeerstrip aan de Burgemeester Norbruislaan wordt wel aangepakt. De entrees van het parkeerterrein worden verlegd en de parkeerplaats wordt opgedeeld in kleinere compartimenten.

Uitgangspunt is dat alle woningen een tuin hebben of toegang hebben tot een hoogwaardige collectieve tuin of daktuin. In het geval van de grondgebonden woningen in de bouwblokken gaan wij vooralsnog uit van een kleine privé achtertuin. De gezamenlijke binnentuin is immers de belangrijkste groene ruimte bij de woning. In de volgende fase gaan we dit verder ontwerpen. Deze plannen worden t.z.t. weer gedeeld.

De nieuwe rijtjeswoningen parallel aan de Amsterdamse Straatweg hebben ieder een eigen achtertuin van gangbaar formaat.

- 8
- Wij zijn een wooncoöperatie die duurzaam wil samenleven met oog voor elkaar, met behoud van privacy. Wij zien ruimte voor de ontwikkeling van een wooncoöperatie in het plangebied Zuilense Vecht. Maar we verzoeken de gemeente wel om hiervoor ruimte open te laten in het bestemmingsplan.
- Het initiatievenblok biedt ruimte aan CPO-initiatieven, schrijft u in het Stedenbouwkundig programma van eisen. Wij verzoeken de gemeente om bij het opstellen van het bestemmingsplan, dat voortkomt uit het SPvE, ruimte open te laten voor alternatieve woonvormen als wooncoöperaties of andere alternatieve woonvormen.
- Dit benoemen wij zo nadrukkelijk, omdat bij de tien zelfbouwkavels die beschikbaar zijn in het Máximapark (nieuwsbrief Vrije Kavels augustus 2020) bleek dat het 'lastig' was om de ingezette koers te wijzigen, nadat wij informeerden naar de mogelijkheden voor een wooncoöperatie. Terwijl op de website van de gemeente wel genoemd staat dat er ruimte is voor zelfbouw als CPO-groep.
- In het plangebied Zuilense Vecht is ruimte voor een of meerdere wooncoöperaties. Dat is de stellige overtuiging van ons. We hebben een gezamenlijk belang met de gemeente, die graag meer wooncoöperaties in Utrecht ziet.
- In de Woonvisie Utrecht Beter in Balans (juni 2019), stelt de gemeente dat zij waar mogelijk de oprichting van wooncoöperaties stimuleert voor het realiseren van goedkope en betaalbare koopwoningen. Deze vorm van sociale woningbouw beschouwt zij als een bijzondere vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. In het project Zuilense Vecht is het mogelijk om wooncoöperaties een plek te geven. Wij gaan er dan ook vanuit dat de gemeente deze kans met beide handen aangrijpt. Daarnaast onderschrijft de gemeente in de Woonvisie de plannen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om een aantal nieuwe ondersteuningsmaatregelen uit te werken om de oprichting van wooncoöperaties te stimuleren.
- 9
- Waarom is er geen ruimte voor een winkel of winkels opgenomen in de plannen?
Wij zitten hier aan de rand van de stad met als enige voorziening voor dagelijkse boodschappen op loopafstand een Poolse supermarkt.
- Een wooncoöperatie met een sociale insteek klinkt als het type initiatief dat eventueel in het initiatievenblok mogelijk zou zijn. Wij gaan graag in gesprek.
- Dit woningbouwplan biedt onvoldoende draagvlak voor nieuwe winkels. De bestaande winkelcentra in de stad staan al onder druk. Daarom wordt er voor gekozen om een aantal bestaande winkelgebieden vitaal te houden. Buiten deze gebieden worden geen extra winkels gerealiseerd.

Een supermarkt, of een bakker, slager, drogist etc waar je één of meerder keren per week heen gaat, lijkt mij vele malen nuttiger dan bijvoorbeeld een tandarts (die bij mijn weten ook op Opbuuren gevestigd is).

10 Ik heb hard gewerkt om in een buurt te wonen zonder sociale woningbouw en de overlast die mensen die minder goed hun best doen met zich meebrengen, ik ben voor ontwikkeling zeker aangaande woningen en sport faciliteiten, maar wel aan de hoogste bieder.

Het beleid van de gemeente is om sociale woningbouw zo veel mogelijk te mengen met koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector en middenhuurwoningen om zo meer gemengde wijken en buurten te realiseren.