

Reactie concept- bouwenvelop Marco Pololaan 111-117

Inhoudsopgave

Reactieconcept-bouwenvelop Marco Pololaan 111-117	1
Inhoudsopgave	2
Inleiding.....	3
Parkeren	4
Groen en stedelijk gezond leven	9
Wonen.....	13
Duurzaamheid en milieu	17
Cultuur historie.....	20
Stedenbouw	21
Buurtkamer	25
Proces.....	27
Buiten reactie termijn	28
Extra bijeenkoms	36

Inleiding

De concept bouwenvelop heeft van 14 januari tot en met 11 februari 2022 ter visie gelegen. Bij de start van de ter visie legging is aan ongeveer 4200 huishoudens een wijkbericht verstuurd waarin wij omwonenden en andere belanghebbenden hierover hebben geïnformeerd.

De ontwikkelaar heeft op 25 januari 2022 een online informatiebijeenkomst voor de omwonenden en andere belanghebbenden georganiseerd. Aan deze bijeenkomst hebben 36 omwonenden en andere belanghebbenden uit de buurt deelgenomen. De ontwikkelaar heeft tijdens de bijeenkomst de plannen toegelicht en vragen beantwoord. Alle vragen zijn voorzien van antwoorden en staan samen met het impressieverslag van de bijeenkomst op de website van de ontwikkelaar www.marcopolopark.nl

Tijdens de ter visie legging hebben omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om op de concept bouwenvelop te reageren. We hebben in totaal 16 reacties ontvangen waarvan 14 binnen de reactietermijn en 2 daar buiten.

In de reacties worden met name zorgen geuit over het behoud van de buurtfunctie, leefbaarheid, groen, verkeer en parkeren. Daarnaast zijn er ook positieve geluiden, waarbij aangegeven wordt dat ze blij zijn dat er op deze locatie woningbouw wordt ontwikkeld en geeft men aan graag in de wijk door te willen stromen naar de nieuwbouw

Er is een petitie ingediend die door 194 wijkbewoners is ondertekend. Zij pleiten voor behoud van de buurtfunctie en voor voldoende plek voor de huidige activiteiten in de nieuwbouw in de wijk. Ook geven ze in hun petitie aan dat veel wijkbewoners laaggeletterd, analfabeet of digitaal niet vaardig zijn en dus niet in staat een online bijeenkomst bij te wonen en doen daarom het verzoek voor een fysieke bijeenkomst nu dat weer mogelijk is. Naar aanleiding van deze de reactie/petitie heeft er op 23 maart een bewonersavond

plaatsgevonden in de buurtkamer "Bij Bosshardt". Aan deze bijeenkomst hebben circa 35 personen uit de wijk deelgenomen.

Binnen en buiten de reactietermijn binnengekomen reacties zijn voorzien van een antwoord in deze reactienota, die als bijlage bij de bouwenvelop Marco Pololaan 111-117 hoort. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties en verdere uitwerking van het programma is de bouwenvelop tekstueel en inhoudelijk aangepast op de volgende onderdelen:

- Aanpassing aantal woningen van 'circa 230 tot 241' naar 'circa 240' (P4/12);
- Aanpassing m2 gezondheidscentrum van 'circa 2.000-2.250' naar 'circa 2.000' (P4/12/14);
- Aanpassing specificatie sociale huur van 'zorgverlening (zorg en/of begeleid wonen)' naar 'begeleid wonen' (P4/12/24/27);
- Aanpassing beoogde programma van twee varianten naar één voorstel (P12/24);
- Gemend wonen wordt verder uitgewerkt in fase BP en anterieure overeenkomst in plaats van bouwenvelop (P12);
- Aanpassing verplaatsing buurtkamer Bij Bosshardt en haar activiteiten (P14/19);
- Toevoeging sociale huur bij invulling plint (P15/23);
- Verplaatsing bomenkaart (P17);
- Verduidelijking jaarlijkse energievraag (P18);
- Aanpassing onderbouwing hoogte (P25);
- Aanpassing tekst bomeninventarisatie (P40) □ moet nog gebeuren!
- Aanvulling tekst maatschappelijk uitvoerbaarheid met de ter inzage legging van de bouwenvelop/informatieavond (P44/45)

Leeswijzer

Veel reacties waren overeenkomstig en zijn per thema gebundeld.

In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staan een samenvatting van de ingediende reacties. In de derde kolom staat de gemeentelijke beantwoording op de reacties.

Reacties op concept bouwenvelop

Parkeren

Nr.	Reactie op concept Bouwenvelop	Antwoord
2	Het algemeen beleid en parkeerbeleid is niet toekomstbestendig en van grote invloed op de wijk.	<p>In de zomer 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe Mobiliteitsvisie 2040 vastgesteld.</p> <p>De gemeente wil dat uw straat en onze stad aantrekkelijk en bereikbaar is voor iedereen. En dat Utrecht een stad is waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staat. Daarom geven we voorrang aan duurzame vervoersmiddelen. Duurzame vervoersmiddelen nemen minder ruimte in beslag. Daardoor is er meer ruimte voor groen en plekken om te spelen. Ook zorgen duurzame vervoersmiddelen voor minder geluidsoverlast, minder uitstoot, minder drukte en voor minder ongelukken.</p> <p>Eind 2021 heeft de gemeenteraad de Parkeervisie vastgesteld. De Parkeervisie sluit aan op het mobiliteitsbeleid. Waarbij er meer gestuurd wordt op duurzame vervoersmiddelen.</p> <p>Voor beide stukken is een uitgebreide inspraakprocedure geweest. De inspraak periode is voorbij en het beleid is vastgesteld. Alsnog horen wij graag wat u niet toekomstbestendig vindt aan dit beleid. U kunt uw vragen en opmerkingen doorgeven via slimmelden.utrecht.nl.</p>
2	<i>Is de fietsparkeervoorziening afgesloten veilig en voldoende voor mensen met meer dan 1 fiets per persoon?</i>	<p>Het aantal fiets parkeerplekken wordt berekend met de fietsparkeernormen en de beleidsregels die in 2021 zijn vastgesteld. Dit komt neer op 3 a 4 fiets parkeerplekken per woning. Deze worden in een afgesloten gemeenschappelijke stalling gerealiseerd en zijn alleen toegankelijk voor bewoners en medewerkers van het gezondheidscentrum. Voor bezoekers van de appartementen en van het zorgcentrum wordt er buiten een plek gemaakt waar ze hun fiets kunnen stallen.</p>

- 2 **Wat verstaat men onder inpandig parkeren en gaat dit ten koste van kostbare ruimte?**
- Inpandig parkeren betekent dat het parkeren binnen plaats vindt. Bijvoorbeeld in een parkeergarage onder de grond. Op deze manier kunnen we juist efficiënt omgaan met de ruimte en gaat het niet ten koste van het groen. In dit project zal de parkeergarage onder de grond worden gebouwd.
- 2 **Krijgt elke woning verplicht één eigen parkeerplaats in de garage? Is het mogelijk om geen of 2 parkeerplaatsen te krijgen?**
- De parkeervraag van deze ontwikkeling is berekend met de beleidsregels en normen auto 2021. De parkeerplekken worden op eigen terrein opgelost, dit gebeurt inpandig in een ondergrondse parkeergarage. In totaal komen er 85 parkeerplekken in de parkeergarage. Hierbij wordt uitgegaan van dubbel gebruik, wat betekent dat een parkeerplek overdag gebruikt kan worden door bezoekers, en in de avond door bewoners. Dit is dus efficiënt gebruik van de ruimte. In de beleidsregels parkeren en de autoparkeernormen 2021 wordt er niet meer vanuit gegaan dat er voor ieder huishouden een eigen parkeerplek is. Als gemeente stimuleren we namelijk gezonde manier van vervoeren die ook minder ruimte innemen, zoals fietsen, wandelen en het openbaar vervoer.
- Bewoners hoeven dus geen parkeerplek te huren. Of ze een tweede plek kunnen huren is afhankelijk of er plekken vrij blijven. Maar in principe gaan we daar niet vanuit. Bewoners krijgen bij betaald parkeren geen parkeervergunning voor de parkeerplekken in de openbare ruimte.
- 2 **Hoeveel parkeerplaatsen worden er in de parkeergarage onder het gebouw aangelegd?**
- Het aantal parkeerplekken wat gerealiseerd wordt, is afhankelijk van programma (van het aantal woningen en de grootte van de woningen). Bij de voorgenomen 240 woningen, worden er 85 parkeerplekken gerealiseerd. Dat betekent dat er niet voor iedere woningen een eigen parkeerplek is. We gaan hier uit van dubbel gebruik. Dus een parkeerplek wordt efficiënt gebruikt: is een bewoner er niet, kan iemand anders er parkeren.
- 2 **Mijn voorstel is leg er niet teveel aan. Is het mogelijk de parkeerplaatsen over een eigen ingang tot de openbare weg te voorzien?**
- Voor iedere auto een eigen stalling maken, is niet wenselijk. Dit is ontzettend kostbaar, minder efficiënt gebruik van de ruimte, en daarnaast is dubbel gebruik dan niet mogelijk.
- De ondergrondse parkeergarage zal door middel van een eigen toegang vanaf de Marco Pololaan bereikbaar zijn.

- 2 **Is er in het plan rekening gehouden met elektrische auto's?** In de parkeergarage komen oplaadpunten voor elektrische auto's (en fietsen). In de Europese regelgeving is opgenomen dat er 1 op de 10 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen voorzien moet zijn van een elektrische laadpaal.
- 2 **Hoe is e.e.a. geregeld ten aanzien van veiligheid en oplaad risico's ? Is het niet verstandiger de elektrische auto's op straat te laten parkeren in het kader van de veiligheid? Of parkeergarage bouwen onder een park en niet onder woningen zou nog veiliger zijn. Hoe wordt de parkeergarage gebouwd en ingericht om gevaarlijke situaties te voorkomen.** Wet- en regelgeving laat toe dat elektrische auto's in een (ondergrondse) parkeergarage parkeren en opladen .Om de risico's van brand in parkeergarages te beperken, met en zonder elektrische auto's, moeten er verschillende maatregelen getroffen worden. De maatregelen die getroffen kunnen worden, zijn afhankelijk van onder andere het type parkeergarage, de functie van bebouwing en de bestaande maatregelen.
- Het Instituut Fysieke Veiligheid bundelde en analyseerde de bestaande kennis over parkeren en laden van elektrische voertuigen in parkeergarages. De hoofdconclusie van dit onderzoek is dat elektrische auto's niet minder brandveilig zijn dan brandstofauto's.
- Het ontwerp van het gebouw wordt door de brandweer gecontroleerd en veiligheid getoetst. Hierbij wordt ook de parkeergarage bekeken en daarbij dus ook de locaties en maatregelen voor het elektrisch laden van auto's. Indien nodig kan de brandweer advies geven over de locaties van de laadpalen. Zo kan bijvoorbeeld aanrijbeveiliging worden aangebracht, worden de laadpalen niet langs een vluchtroute geplaatst en geplaatst door een erkend installateur. Deze maatregelen worden besproken door de ontwikkelaar met de brandweer, net als het blussysteem en brand meld detectie in het gebouw.
- 10 **Wat lost het introduceren van betaald parkeren op in de parkeerdruk en behoefte? Gaan mensen niet gewoon elders in de wijk parkeren?** Invoeren betaald parkeren in dit gebied komt voort uit de ontwikkeling van de nieuwe stadswijk Merwede. Merwede wordt autoluw gebouwd. Om parkeeroverlast in omliggende wijken tegen te gaan, moet voordat de eerste woningen opgeleverd worden in Merwede, betaald parkeren ingevoerd worden. Het gaat dan om de wijken Dichterswijk, Rivierenwijk, Transwijk en een gedeelte van Kanaleneiland – Zuid. Bij andere gebieden in Kanaleneiland wordt dit niet direct ingevoerd, maar wordt er wel in gesprek gegaan met de buurt, of ze toch ook betaald parkeren willen.

- Wij zien dat invoeren betaald parkeren ervoor zorgt dat de parkeerdruk in het gebied lager wordt. Zo komt er meer ruimte vrij voor andere functies: zoals meer groen in de wijk. Het kan inderdaad voorkomen dat bewoners dan in een buurt gaan parkeren waar nog geen betaald parkeren is.
- 10 De parkeerdruk is in de wijk na 21:00 uur het hoogst. Op welke tijden van de dag is het betaald parkeren van toepassing? Hoe denkt u de parkeerdruk in de avonden te verlagen?**
- Welke dagen en tijden betaald parkeren wordt, wordt nog afgestemd in gesprekken met de buurt.
- Deze gesprekken worden vanuit het project Merwede gehouden. We zien inderdaad dat in veel buurten de parkeerdruk in de avonduren het hoogst is: dan zijn de meeste bewoners thuis. Toch zien we ook dat invoeren betaald parkeren invloed heeft op de parkeerdruk in de avond. Er worden niet meer parkeervergunningen uitgegeven dan dat er plek is en bewoners kunnen ook maximaal maar twee parkeervergunningen krijgen (als het aantal parkeerplekken dit toelaat dat men er twee kan krijgen).
- 10 Hoe voorkomt u dat de nieuwbouw de parkeerdruk in de wijk niet verder verhoogt?**
- Voor de nieuwe bewoners wordt er een onder het gebouw parkeergelegenheid gemaakt. Bewoners krijgen bij betaald parkeren geen parkeervergunning voor de parkeerplekken in de openbare ruimte.
- 10 Ik ervaar veel geluidsoverlast in de wijk door luide motoren, scooters en auto's, daar wordt nu al weinig aan gedaan. Hoe gaat dit veranderen met de komst van de nieuwe woningen?**
- Wat vervelend dat u geluidsoverlast ervaart van verkeer. Bij een nieuw plan wordt er altijd onderzocht of het extra verkeer wat de ontwikkeling met zich meebrengt, niet voor geluidshinder zorgt. Dat neemt niet weg dat er voertuigen rijden die lawaai veroorzaken doordat ze bijvoorbeeld extra hard optrekken. Handhaving op onnodige geluidsproductie in het verkeer is een taak van de politie.
- We moeten helaas wel alvast melden dat handhaving op geluidsproductie in de praktijk vaak erg lastig blijkt te zijn. Dit ligt deels aan de reden voor de geluidsoverlast. Als een voertuig een technisch gebrek heeft, zoals een lekke uitlaat, kan (mits het gebrek makkelijk gevonden kan worden) ter plaatse een bekeuring worden uitgeschreven. Als een voertuig mogelijk illegaal is aangepast om meer lawaai te produceren dan moet dit worden vastgesteld na een meting van de geluidsproductie. Dit moet gebeuren onder specifieke omstandigheden. Dit betekent in de praktijk dat een voertuig moet worden afgesleept naar een politiebureau zodat er zo min mogelijk omgevingsgeluid is dat de meting kan verstoren. Dit proces is vrij omslachtig, tijdrovend en kostbaar.

Ook kan er sprake zijn van overtreding van artikel 57 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 (RVV 1990), dat luidt: "Bestuurders van een motorvoertuig, bromfietzers en snorfietzers mogen met hun voertuig geen onnodig geluid veroorzaken.". Dergelijke overtredingen moeten wel net op dát moment goed waargenomen kunnen worden. Omdat deze overtredingen vaak maar kortdurend zijn en de waarneming door de agent eenvoudig verstoord kan worden door ander verkeer of geluid is het vaak moeilijk om een overtreding op een objectieve en betrouwbare manier vast te stellen.

In alle gevallen geldt ook dat de politie te maken heeft met een beperkte capaciteit voor het handhaven van de verkeersregels. De politie moet daardoor ook noodgedwongen keuzes maken, waarbij de handhaving op de verkeersveiligheid de prioriteit krijgt.

**10, 11 Zorgen over capaciteit van de verkeersontsluiting en
verkeerstructuur. Gaat deze ontwikkeling zorgen voor meer druk
op de omliggende straten, zoals de Afrikalaan, Marco Pololaan en
de Churchillaan? Kunnen deze straten dat wel aan? Het is er nu
al erg druk. En hoe worden files voorkomen?**

We verwachten dat de stad groeit van ruim 350.000 inwoners in 2021 naar ruim 455.000 inwoners in 2040. Deze ontwikkeling maakt deel uit van deze groei.

Voor een gezonde groei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren. Mobiliteit betekent 'hoe we ons kunnen bewegen', het gaat over hoe we ons verplaatsen van de ene plek naar de andere plek in de stad. Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we daarom voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo maken we de lucht schoner en de straten rustiger en veiliger.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er ook zoveel mogelijk ingezet op duurzame vormen van mobiliteit: lopen, fietsen en het openbaar vervoer. Om autogebruik te beperken, is er niet voor iedere bewoner een parkeerplek en wordt de fietsenstalling zo gesitueerd dat bewoners sneller geneigd zijn om de fiets te pakken dan de auto. Deze nieuwe ontwikkeling zorgt voor beperkt extra verkeer. Naar verwachting zijn dit op drukste momenten (dus in de spits) ongeveer 50 a 65 motorvoertuigen per uur. We verwachten dat dit niet leidt tot problemen zoals opstoppingen of verkeersonveilige situaties op kruispunten of straten zoals de Afrikalaan en Churchillaan.

Groen en gezond stedelijk leven

nr.	Reactie op concept Bouwenvelop	Antwoord
7	<i>Dit plan is een grote kans om de omgeving een opwaardering en een groen kwaliteitsimpuls te geven van het Marco Poloplantsoen wat aan de Columbuslaan ligt. Wat gaat de ontwikkelaar hier mee doen en komt er ook iets van nuttig groen wat voor de wijkbewoners belangrijk is net zoals betaalbare woningen.</i>	<p>Dit plan is inderdaad een grote kans om het Marco Polo Plantsoen een kwaliteitsverbetering te geven. Het Marco Poloplantsoen is de centrale groen ruimte van Kanaleneiland-Zuid. De structuur van dit plantsoen bestaat uit zogenaamde “kamers” met daarbinnen buurtfuncties en is afgezet door heestervakken en een rij bomen. Het plangebied vormt samen met de gerealiseerde ‘Da Costaschool’ één van de kamers binnen het Marco Poloplantsoen. Momenteel is dit een verharde hoek van het plantsoen: het oogt niet groen en is nu vooral een verhard terrein. In het plan wordt de locatie verder vergroend en de zogenaamde “kamer” wordt versterkt/opgewaarderd. Dit wordt o.a. gedaan door de bestaande bomenrij door te trekken. Daarnaast zijn we in gesprek met de naastgelegen school om te onderzoeken of er bij de inrichting van het plein gezamenlijk opgetrokken kan worden.</p> <p>Het exacte groenplan van de planlocatie wordt nog verder uitgewerkt. We nemen dat mee in het landschapsplan. Voor het landschapsplan zijn in de bouwenvelop concept uitgangspunten neergelegd. We zijn nu met de uitwerking bezig. Bij een volgende bijeenkomst laten we beelden zien waarop u kunt zien wat er met de groeninjectie bedoeld wordt.</p> <p>In het landschapsplan wordt ook nuttig groen onderzocht, maar ook het verbeteren van bijvoorbeeld de biodiversiteit (dieren, insecten en planten). Het is ook heel belangrijk om zoveel mogelijk dierlijk leven (vogels, insecten etc.) naar het park te halen.</p> <p>Deze aanvulling staat genoteerd en zal in de overwegingen meegenomen worden door de landschapsarchitect in zijn plan.</p>
7	Voldoet dit plan aan de Omgevingsvisie Kanaleneiland?	<p>De Omgevingsvisie, welke vanaf 20 april 2022 ter inzage ligt moet nog vastgesteld worden. De Raad neemt waarschijnlijk na de zomer van dit jaar een besluit over de visie. Wel past deze ontwikkeling binnen de contouren zoals deze in de omgevingsvisie gaan belanden</p>

10 **Waarom is er niet gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 4 verdiepingen? Het voorstel is uitbreiding van het zorgcentrum met minder woningen i.v.m. leefbaarheid in de wijk**

De concept Omgevingsvisie spreekt op deze locatie onder andere over bebouwing in het groen. Dit plan is een verdere uitwerking van de daar gestelde ambitie. Net zoals de ambities met betrekking tot:

- Een afname van de footprint (bebouwd oppervlak) van gebouwen en van de verharding.
- Het park of het groen loopt op maaiveld (van de grond) door tot aan de gebouwen. De parkeergarage is daarom volledig ondergronds.
- Het tot aan het gebouw doorlopende toegevoegde groen is voor iedereen openbaar bereikbaar

Er is bewust gekozen om op deze locatie hoger te bouwen dan maximaal 4 verdiepingen:

De locatie ligt in de voorzieningenstrook in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich door afwijkende, meer op zichzelf staande bebouwing (niet onderdeel van een strenge en strakke opzet) met een voorzieningenprogramma. De bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaam verkeersroute, is aanleiding tot het maken van een bijzonder (wijk)accent.

In de zogenaamde “stempels” van Kanaleneiland is er vanaf 2010 een grote renovatieslag gaande. Hierdoor is de stempelstructuur erg gaaf en intact gebleven. De kenmerkende vijfhoog flats vormen ruimtelijk de hoofdstructuur van de wijk.

Dit betekent dat er vanuit stedenbouw en cultuurhistorie weinig ruimte tot verdichten in de stempelstructuur zit: deze krachtige structuur is de basis van de wijk. De stedenbouwkundige ruimte voor verdichting in de wijk is goed denkbaar in de voorzieningenstroken. Daar zit wel een voorwaarde aan: creëren van contrast met de stempelstructuur en geen verdichting die ten koste gaat van het groen; versterken van het groen is één van de kernopgaven in de wijk. Op een aantal specifieke plekken kan worden gedacht aan hoogbouw ter markering van de locatie.

Dit is ook de reden dat er op deze locatie niet is geadviseerd bijv. 4 lagen hoog te bouwen. Er is bewust gekozen voor een plintgebouw van drie bouwlagen die aansluit op de schaal van de wijk. Hierin zijn o.a.

maatschappelijke zorgfuncties in opgenomen. Het plintgebouw is gecombineerd met twee hogere woongebouwen die de plek markeren. De woongebouwen en de plint hebben een alzijdige uitstraling.

O.a. de versterking en de opwaardering van de groenstructuur, de inpandige parkeeroplossing, de maatschappelijke functies in de plint, de bijzondere architectuur draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen is circa 30 meter. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand tussen andere woongebouwen in Kanaleneiland-zuid (zoals bijvoorbeeld de bebouwing tussen de Stanleylaan en de Marco Pololaan). Het hoogste woongebouw staat het verste af van de weg.

Hogere bebouwing en de ondergrondse parkeergarage draagt bij aan de vergroening van de wijk. De leefbaarheid in de wijk wordt beter door het aanbrengen van groen rondom de gebouwen en aan/op de gebouwen zoals groene daken en gevel. Hogere bebouwing zorgt voor het verminderen van hittestress (warmte), het opvangen van water en behouden en herstellen van de biodiversiteit (dieren, insecten en planten) in de wijk

Het toevoegen van hogere gebouwen in de wijk zorgt voor meer wijkbewoners en beter voorzieningenaanbod (winkels, bedrijven en andere voorzieningen) in de wijk.

Ook biedt de hoogbouw de mogelijkheid om woningen in verschillende prijsklasse te bouwen voor verschillende doelgroepen in de wijk/stad. Hiermee wordt het woningaanbod gemixt wat zorgt voor verbetering van de leefbaarheid en doorstroming , in de wijk/stad.

In de concept Omgevingsvisie (welke vanaf 20 april ter inzage ligt voor inspraak) wordt de vergroening van de wijk nader uitgewerkt. De ambitie is om de openbare ruimte te verbeteren: meer verschillende soorten planten en aantrekkelijkheid voor mensen, insecten en dieren. Bij herinrichting van straten zal worden gekeken of de hoeveelheid verharding verminderd kan worden door bijvoorbeeld het versmallen van de rijstroken, het toevoegen van plantvakken, groene bermen en verschillende soorten beplanting.

10 ***Wat zijn de positieve punten van hoogbouw voor de omwonenden?***

10 **Er zijn zorgen over de groene injectie die het gebied zou krijgen. Wat gaat de gemeente in de wijk aan vergroening doen?**

- 10** **Hoe zit het met het winstoogmerk op de huur uit de woningen? De flat zal extra druk op de wijk leggen, gaat dit ook terugvloeien in de wijk zelf?**
- Het totale programma (woningen en andere voorzieningen) bestaat uit verschillende onderdelen die al dan niet of in verschillende mate winstgevend zijn. Door middel van een balans in het programma ontstaat een financieel haalbaar plan waarmee de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Het initiatief is genomen door een partij die in ruil voor risico dat verbonden is aan degelijke ontwikkeling, het voldoen aan de gestelde uitgangspunten en een bijdrage aan plankosten (inritten, plankosten) mag verdienen aan het plan. Uit de berekeningen die wij hebben gezien is de marge 'bescheiden'.
- In de omgevingsvisie, welke vanaf 20 april 2022 ter inzage ligt, staat oa het volgende: *"Ontwikkende partijen, corporaties en andere initiatiefnemers investeren in de wijken. Hun plannen worden getoetst aan de omgevingsvisie. Door middel van kostenverhaal kunnen ingrepen in de openbare ruimte worden (mede) gefinancierd. Als nadere invulling hiervan werkt de gemeente aan de Nota & Fonds Bovenwijkse voorzieningen. We zetten in om de bijdrage bovenwijkse voorzieningen te koppelen aan investeringen in het gebied. Daarnaast kan bij projecten economische meerwaarde ontstaan. Wij stellen voor de erfpachtmeerwaarde die ontstaat bij projecten (het ontstaan van deze meerwaarde is voor een deel afhankelijk van investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte) te behouden voor investeringen in Kanaleneiland en Transwijk. In alle gevallen is het wenselijk dat partijen met elkaar samenwerken om tot een sterk en gedragen resultaat te komen, dat bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijken"*
- 10** **Zijn er met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt voor onderhoud van het park?**
- De ontwikkelaar is niet verantwoordelijk voor het onderhoud van het park, wel voor het onderhoud op hun eigen terrein. De gemeente Utrecht is verantwoordelijk voor het onderhoud van het park. Op de website www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parken-en-groen/groenonderhoud/ leest u meer over het groenonderhoud in Utrecht. Meldingen over bijvoorbeeld afval, groen en onderhoud kunt u met ons delen via www.utrecht.nl/melding

Wonen

Nr.	Reactie op concept Bouwenvelop	Antwoord
1,5, 6, 8, 9	Wat zijn de toewijzingscriteria voor de woningen in dit plan? Hoe/waar/wanneer start de inschrijving voor deze woningen en kan ik mijn interesse nu al ergens laten registreren?	<p>Alle woningen zullen worden aangeboden op WoningNet. Welke voorwaarden voor woningtoewijzing van toepassing zijn is afhankelijk van de huurprijs van de woning.</p> <p>De regels hiervoor zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR624556 Zo is voor de sociale huurwoningen een passend inkomen https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning nodig en geldt er voorrang voor 65+'ers. Bij 75% is er voorrang voor mensen die doorstromen uit een sociale huurwoning en voor mensen met een middeninkomen (conform Actieplan Midden huur) Lees hier meer over op de website: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/ Aanvullend geldt voor 25% van de midden huur woningen voorrang voor ouderen. Zowel de sociale huurwoningen, midden huur woningen als de vrije sector huurwoningen worden aangeboden via WoningNet https://www.woningnetregioutrecht.nl/ . Bij 25% van de woningen in de midden huur en het dure huursegment is er ook voorrang voor 65+'ers. In de woningen die zijn opgenomen voor begeleid wonen worden huurders aangedragen door de zorgpartij die het begeleid wonen aanbiedt. Het woningbouwprogramma vind u hieronder.</p>
2	Waarom worden er geen appartementen gerealiseerd van gemiddeld 30m2 groot? Daar is toch meer behoefte aan, dan aan grotere appartementen?	<p>Als we uitgaan van een <i>gemiddelde</i> van 30 m2 voor <i>alle</i> woningen, dan worden er in onze ogen teveel kleine studio's gerealiseerd. Wel zijn in het project een (beperkt) aantal kleinere wooneenheden opgenomen voor begeleid wonen. We streven naar een mix van woningen met verschillende woninggroottes: in andere delen van de stad zijn en worden al studio's van rond de 30 m2 ontwikkeld om aan die behoefte te voldoen.</p> <p>In het project zijn ook kleinere woningen opgenomen. Deze zijn bestemd voor begeleid wonen.</p>

2	Wat is het woningbouwprogramma, wat zijn de huurprijzen en hoe hoog mag de huur maximaal zijn?	<p>De verdeling is:</p> <table border="0"> <tr> <td>Sociaal 22%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Beschermd wonen:</td> <td>32 stuks</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Sociale huur:</td> <td>21 stuks</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Midden huur</td> <td>79 stuks</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>- 25% voor ouderen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vrije sector huur</td> <td>108 stuks</td> <td>45,0%</td> </tr> <tr> <td>- 25% voor ouderen</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Voor de sociale en midden huur zijn afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de midden huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur zie hiervoor op de website https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/ waar per oppervlakte maat een maximum huurprijs, een indexering van de huurprijs en verhuurperiode staat beschreven. • De sociale huur heeft een maximum van € 763,47 (liberalisatiegrens 2022, landelijk bepaald). De voorwaarden uit de Woonvisie zijn van toepassing waar o.a., een maximum huurprijs, een indexering van de huurprijs en verhuurperiode staat beschreven. (Landelijke regels gaan voor op de lokale bepalingen van de Woonvisie) • 30 van de 32 woningen voor begeleid wonen hebben een prijs onder de eerste aftoppingsgrens (in 2022 vastgesteld op € 633,25). <p>Tot 1 juli 2022 geldt voor de sociale huur dat de huur is bevroren. Zie https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging . Hoe de situatie vanuit het Rijk is als het complex wordt opgeleverd is niet bekend.</p>	Sociaal 22%			- Beschermd wonen:	32 stuks		- Sociale huur:	21 stuks		Midden huur	79 stuks	33%	- 25% voor ouderen			Vrije sector huur	108 stuks	45,0%	- 25% voor ouderen		
Sociaal 22%																							
- Beschermd wonen:	32 stuks																						
- Sociale huur:	21 stuks																						
Midden huur	79 stuks	33%																					
- 25% voor ouderen																							
Vrije sector huur	108 stuks	45,0%																					
- 25% voor ouderen																							
2	Waarom worden er geen woningen voor jongeren in dit plan bestemd?	<p>Er is krapte in alle huurprijsklasse en bij verschillende doelgroepen; ook voor ouderen die een passende woning zoeken (rolstoel-bewoonbaar etc.). In dit project is een deel speciaal voor de ouderen doelgroep en een deel voor andere geïnteresseerden (waaronder ook jongeren). Ouderen zitten veelal aan het eind van de wooncarrière-keten; als een oudere verhuist, naar een gelijkvloerse woning betekent dat vaak dat er een andere (grotere) woning vrijkomt die geschikt is voor andere (vaak passende) huishoudens. Zo proberen we de</p>																					

langste verhuisketen en dus doorstroming te bereiken. Aan het eind van die keten komt meestal een woning voor een starter op de woningmarkt vrij. In andere projecten in de stad en wijk is zeker ook aandacht voor starters en jongeren.

2

Waarom worden er zo weinig sociale huurwoningen gerealiseerd in dit plan? Als je per m2 berekend is het percentage sociaal minder.

Nee, het voornemen is 240 woningen waarvan 22% sociaal (deels begeleid wonen en deels sociale huur met voorrang voor ouderen). Lijn vanuit de Woonvisie is om het aandeel sociaal in wijk (Zuidwest) gelijk houden. Invulling per project kan echter wisselen.

We sturen op het percentage aantal woningen in de verschillende huurprijsklasse en de spreiding en verhouding daarvan over de stad, niet in oppervlaktes (m2) maar per huurprijsklasse. We hebben gereguleerde huurprijsklasse in onze woningmarkt waarbij we afspraken maken over de kwaliteit en betaalbaarheid. Ons uitgangspunt is niet dat iedereen in een even grote woning moet wonen, maar dat er een gevarieerd aanbod is per huurprijsklasse (met daarin wel kwaliteit waarboven). De berekening in oppervlaktes doet ook geen recht aan het feit dat er begeleid wonen woningen worden gerealiseerd die weliswaar kleiner zijn maar wel voorzien in een specifieke behoefte.

4

Is het mogelijk meer sociale huurwoningen aan het plan toe te voegen om te voorzien in de behoefte en de wachtlijst te verkorten?

Er is krapte in meerdere huurprijsklasse van de woningmarkt, waaronder een enorme vraag naar betaalbare woningen. Op stadsniveau hebben we percentages afgesproken voor de verschillende huurprijsklasse en op wijkniveau beweegrichtingen. Lijn vanuit de Woonvisie is om het aandeel sociale huur in wijk (Zuidwest) gelijk te houden. De invulling per project kan (en mag) wisselen. Zoals aangegeven houden we op stad- en wijkniveau koers om ook de realisatie van sociale huur te borgen. In de huidige plannen (stadsbreed) zitten we op een aandeel van ongeveer 40% sociaal.

11

Waarom geen koop i.p.v. vrijesectorhuur?

Er is sprake van behoefte in verschillende huurprijsklasse en voor verschillende doelgroepen. We zetten verschillende middelen in om een zo gezond mogelijke balans te creëren op de woningmarkt, daarbij gaat onze grootste aandacht uit naar betaalbare woningen (betaalbare koop, en ook sociale huur en midden huur). Het klopt dat veel mensen zoeken naar een koopwoning. In het

woonprogramma bij deze ontwikkeling is niet gekozen voor koopwoningen omdat deze, gezien de rest van het bouwprogramma en de gevraagde kwaliteit, om financiële redenen niet in de betaalbare categorie gebouwd kunnen worden. We beschikken bovendien niet over instrumenten om koopwoningen in het betaalbare segment te behouden. Het zouden dan door de overspannen koopwoningen markt als snel duurdere koopwoningen worden.

9. **Komen er ook ééngezinswoningen in dit project?**

Er komen geen traditionele grondgebonden rijtjeshuizen in de plan. Wel heeft een deel van de appartementen een groot gebruiksoppervlak en beschikt over twee slaapkamers. Hiermee zijn deze appartementen ook geschikt voor (kleine) gezinnen.

Duurzaamheid en Milieu

Nr.	Reactie op concept Bouwenvelop	Antwoord
2.3	Is er voldoende rekening gehouden met geluid van A12 en A2? Krijgen de nieuwe bewoners geen last van het verkeersgeluid?	<p>Er geldt een onderzoeksplicht tot een bepaalde afstand van een snelweg. Deze afstand is afhankelijk van het aantal rijstroken op de snelweg;</p> <ul style="list-style-type: none">• vijf of meer rijstroken: 600 meter.• drie of vier rijstroken: 400 meter.• een of twee rijstroken: 250 meter. <p>De afstand van deze herontwikkeling tot de A12 is ruim 900 meter en de afstand tot de A2 is 1600 meter. Beide snelwegen liggen op een dusdanige afstand van dit project dat er <u>geen</u> onderzoek naar het geluid afkomstig van de snelwegen hoeft plaats te vinden.</p> <p>Dit wil inderdaad niet zeggen dat het geluid van de snelwegen (met de juiste wind) niet te horen is op de locatie.</p> <p>De ontwikkelaar is echter niet verplicht om het geluid van de snelwegen mee te nemen in de berekeningen.</p> <p>Maar ook buiten de wettelijke onderzoek zone kan er sprake kan zijn van overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de gemeente hier ook naar kijken. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit onderzocht, dit wordt beoordeeld aan de hand van het geluidsonderzoek.</p>
2.4	Komt dit plan in aanmerking van Stadsverwarming en wordt het 0 op de meter?	<p>Bij het opstellen van de concept bouwenvelop was nog niet alles uitgewerkt. In de afgelopen periode hebben diverse gesprekken hierover plaatsgevonden.</p> <p>In het project Marco Pololaan wordt gebruikt gemaakt van de daken. Op de hoge daken van de torens worden zoveel mogelijk zonnepanelen geplaatst voor de opwekking van energie. Het aansluiten op de stadsverwarming is voornamelijk voor het opvangen van de piekbelasting en extreme</p>

3 **Ik verzoek u meer aandacht te hebben voor smartere formuleren van de duurzaamheidseisen waar de ontwikkelaar aan moet voldoen. Een aantal onderdelen in de bouwvelop zijn onvoldoende uitgewerkt en is onduidelijk wie welke actie moet oppakken ten aanzien van circulair bouwen/slopen, materialenpaspoort, klimaatadaptatie, diervriendelijk bouwen, gezondheid. Er staan weinig verplichtingen hierover geformuleerd. Ook worden een aantal onderdelen gemist zoals groene gevels, instructies voor bewoners om hun gedrag te veranderen ten aanzien van duurzaamheidsprestaties en bewustwording energieverbruik. Ook staat er te weinig over het toevoegen van elektrische laadpalen voor auto's. Kunnen ook de volgende onderwerpen opgenomen worden in de Bouwvelop zoals: groene gevels bij de paragraaf Klimaatadaptatie, Diervriendelijk bouwen of Gezondheid**

weersomstandigheden. Ook worden bronnen in de bodem onder het project geslagen om 's zomers warmte op te slaan, waar in de winter mee verwarmd kan worden en 's winters de koude wordt opgeslagen waarmee 's zomers gekoeld kan worden.

In de Bouwvelop onder duurzaamheid staan verschillende onderzoeken genoemd die uitgevoerd moeten worden. Wanneer de onderzoeken zijn uitgevoerd, worden de resultaten besproken met de gemeente. In goed overleg wordt bepaald welke maatregelen of opties worden uitgevoerd. Daarnaast moet het plan voldoen aan de uitgangspunten, zoals deze zijn geformuleerd in de PUp (programmatische uitgangspunten) en de Bouwvelop. Het plan wordt uiteindelijk ook getoetst aan deze uitgangspunten.

Het positief beïnvloeden van het bewonersgedrag op het gebied van energiegebruik is een van de manieren om het totale energieverbruik om laag te brengen. Het gebruik van bijvoorbeeld een energiemeter in iedere woning om inzicht te krijgen in het energieverbruik is een van de maatregelen

Vanuit de Europese richtlijn voor energieprestatie voor gebouwen is in maart 2020 een nieuw bouwbesluit van kracht geworden. Wordt een gebouw ingrijpend verbouwd of wordt er nieuw gebouwd met meer dan 10 parkeerplaatsen, moet er minimaal één oplaadpunt gemaakt per 10 parkeerplekken worden. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente geeft de ontwikkelaar in overweging mee om bij nieuwbouw of grootschalige verbouw voor alle parkeerplekken lege mantelbuizen en/of laadpunten aan te leggen, gezien de huidige snelle ontwikkelingen op het gebied van elektrisch vervoer. Dit vanwege de vaak (relatief) hoge kosten die gemoeid zijn met installatie achteraf. Via deze mantelbuizen kunnen later nog meer oplaadpunten aangesloten worden.

Het voorzien van de gevel met groen is niet als eis opgenomen in de bouwvelop. Dit is wel besproken en vervolgens is gevelgroen in het ontwerp verwerkt.

11

Zorgen over toename geluidsoverlast en leefbaarheid door toename nieuwe buurtbewoners en huidige geluidsoverlast

Bouwen in de stad brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan de gezondheid.

Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting aan de ene kant en verdichting aan de andere kant. In dit project wordt door de inrichting van openbare ruimte zoveel mogelijk de leefbaarheid vergroot. We proberen dit te bereiken door het toevoegen van groen en de openbare ruimte zog in te richten dat deze de leefbaarheid vergroot.

Cultuurhistorie

Nr	Reactie op concept Bouwvelop	Antwoord
7	De Wederkomst des Heren kerk wordt gesloopt. Wat gaat er gebeuren met de glas-in-betonramen van de voormalige Christus Koningkerk? Ik hoop dat deze ramen bewaard blijven en verwerkt worden in de nieuwe plannen want deze ramen zijn van historische en culturele waarde voor Kanaleneiland en Utrecht.	<p>De katholieke kerk heeft een betonnen gevel hergebruikt uit de gesloopte Christus Koningkerk, de gevel is kerkelijk erfgoed.</p> <p>In de bouwvelop is hierover het volgende opgenomen onder het kopje “<i>Erfgoed</i>”</p> <p><i>De katholieke kerk heeft een betonnen gevel hergebruikt uit de gesloopte Christus Koningkerk, de gevel is kerkelijk erfgoed. De initiatiefnemer onderzoekt of er mogelijkheden zijn om deze ‘glas in beton’ en de ‘wasbak’ op een passende manier in de nieuwbouw te gebruiken.”</i></p> <p>Tijdens de informatieavond op 25 januari hebben de architect en de ontwikkelaar aangegeven hier nog mee bezig te zijn. Inmiddels heeft de architect een idee over hoe ze het in het project willen laten terug komen in het gebouw. Dit voorstel bespreekt de ontwikkelaar met de gemeente en zal worden getoetst. De Welstandscommissie kijkt ook mee naar het voorstel van de initiatiefnemer voor het opnemen van het bestaande glas in beton raam. Het raam dient in ieder geval gerestaureerd te worden.</p>

Stedenbouw

Nr.	Reactie op concept Bouwvelop	Antwoord
4	Hoe hoog gaat er gebouwd worden en ontleent de hoogbouw het zicht op het plantsoen?	<p>In de Bouwvelop (H3.2) is over de hoogte van de bebouwing het volgende opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>De plint wordt gekenmerkt door maatschappelijke zorgfuncties, en sociale huur, is maximaal drie bouwlagen hoog, en vormt een sterke ruimtelijke eenheid met het schoolgebouw in opbouw en massa;</i>• <i>Maximale bouwhoogte van het woongebouw is 12 bouwlagen op de drielaagse plint. Maximale vloeroppervlakte is 750 m2. De verschijningsvorm is sterk alzijdig;</i>• <i>Een tweede duidelijke kleiner woongebouw is maximaal 6 bouwlagen op de drielaagse plint. Maximaal vloeroppervlakte is 600 m2;</i> <p>De hoogte van de woongebouwen is passend vanuit de ambitie om stedelijk te groeien. We verwijzen hierbij naar het antwoord op reactie 10 (hoofdstuk Groen en gezond stedelijk leven pagina 10)</p> <p>De woontorens verminderen voor een aantal woningen het zicht vanuit de omliggende bebouwing op het Marco Poloplantsoen. Maar tegelijkertijd wordt het Marco Poloplantsoen ook versterkt: Door het toevoegen van groen en het doortrekken van de bestaande bomenrij rondom het plangebied komt de nieuwbouw in het park te staan. Hierdoor is vanuit de omliggende bebouwing ook zicht op dit nieuwe groen.</p> <p>In de belangenafweging hebben we ervoor gekozen om de hoogte van 6 en 12 bouwlagen op een drielaagse plint te behouden.</p>

In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de context van de wijk, Het is een park waar het groen en de natuur het middelpunt moet zijn. Het groen in het plan is onder de maat. Het gebouw is te hoog en onwenselijk in het hart van Kanaleneiland Zuid. In de omgevingsvisie van Kanaleneiland is opgenomen dat hoogbouw niet toegestaan is in het midden van de wijk, maar aan de randen van de wijk. Het Marco Polopark is echter het hart van Zuid

Bij het opstellen van de Bouwvelop is de opbouw van de wijk de basis geweest. Belangrijke uitgangspunten die daaruit volgen zijn onder andere het versterken van de groenstructuur van- en rondom het plangebied, de maatschappelijke voorzieningen op de begane grond (passend bij de positie in de wijk) en gebouwvorm die los staat van de omliggende flats. De uitwerking van het plan moet passen binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de bouwvelop (zie *paragraaf 3.2 Ruimtelijk*).

Wat betreft de hoogte verwijzen we naar het antwoord op de vorige vraag hierboven.

De hoogte van de bebouwing past in de concept omgevingsvisie (welke vanaf 20 april 2022 ter inzage ligt voor inspraak). Deze locatie is hierin aangeduid als zoekgebied voor een wijkaccent van maximaal 50 meter hoog.

De hoogbouw wordt gecompenseerd door het maaiveld op de locatie maximaal te vergroenen. Deze vergroening zal een eigen thema/karakter krijgen die de identiteit van dit deel van het park zal versterken en waarmee de huidige verharding flink zal afnemen.

De 3-laagse plint (onderbouw) krijgt een stevig karakter dat reageert op de naastgelegen school. Bovenop deze plint komt een groene daktuin, met begroeiing die ook vanaf straat te zien is. Deze daktuin zorgt ervoor dat omringende woningen op een prettig, groen ingericht dakvlak kijken.

De twee volumes boven de plint krijgen een luchtig karakter waarbij we onderzoeken of de gevel begroeid kan worden met wintergroene beplanting die ervoor zorgen dat het gebouw ook in de winter er verzorgd en groen bij staat.

Met betrekking tot het groen aan de gevel: Omdat de ervaring leert dat niet altijd alle bewoners de gevelbegroeiing op de juiste wijze verzorgd

zal eventuele begroeiing aan de gevel door de ontwikkelaar worden aangelegd en voorzien worden van een bevochtiging,

11 **Zorgen over bezonning, privacy, vrij uitzicht en woongenot**

In het kader van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar een bezonningsstudie uitvoeren volgens de norm die de gemeente hanteert. De eerste resultaten van de zonstudie van de architect laten zien dat er door de nieuwbouw op sommige momenten op de dag schaduwwerking is op het park, de Marco Pololaan, de laagbouw aan de Columbuslaan, de flats aan de Columbuslaan en de flats aan de Marco Pololaan. De schaduwwerking blijft binnen de bandbreedtes en er blijven over het geheel genomen voldoende mogelijkheden voor bezonning.

De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen is circa 30 meter. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand tussen andere woongebouwen in Kanaleneiland-zuid (zoals bijvoorbeeld de bebouwing tussen de Stanleylaan en de Marco Pololaan). Het hoogste woongebouw staat het verste af van de weg.

De woontorens verminderen voor een aantal woningen het zicht vanuit de omliggende bebouwing op het Marco Poloplantsoen. Maar tegelijkertijd wordt het Marco Poloplantsoen ook versterkt: Door het toevoegen van groen en het doortrekken van de bestaande bomenrij rondom het plangebied komt de nieuwbouw in het park te staan. Hierdoor is vanuit de omliggende bebouwing ook zicht op dit nieuwe groen.

Met dit initiatief worden meer ambities van de gemeente gerealiseerd dan met een plan dat past binnen het bestemmingsplan. Gemeente Utrecht heeft de ambitie om binnen de stadsgrenzen te groeien en woningen toe te voegen. Op deze locatie is de voorgestelde mate van groei passend en haalbaar. De voorgestelde bouwhoogte vinden we passend in deze omgeving (zie het antwoord op reactie 10 hoofdstuk Groen en gezond stedelijk leven, pagina 10)).

11 **Wat zijn de mogelijkheden zijn voor verhalen van eventuele planschade**

“Als u van mening bent dat door deze ontwikkeling de waarde van uw woning vermindert dan kunt u een planschadeprocedure starten. Van planschade kan sprake zijn als een onroerend goed, bijvoorbeeld een woning, in waarde daalt door een planologische maatregel. Bij planschade gaat het (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet) om een vergelijking tussen de maximale oude planologische situatie en de nieuwe. Bij planschade kunt u recht hebben op een tegemoetkoming van de schade. Hiervoor wordt gekeken naar o.a. de schade factoren privacy, geluid, bezonning en uitzicht.

Voor een verzoek tot planschade moet er aan de volgende voorwaarde worden voldaan.

- Er is schade vanwege een planologische maatregel (zoals een bestemmingsplan);
- uw eigendom is in waarde gedaald;
- u kon de schade niet voorzien toen u de woning kocht;
- uw aanvraag moet binnen 5 jaar, gerekend vanaf het moment dat de oorzaak van de schade onherroepelijk is geworden, ingediend zijn om recht te kunnen hebben op een tegemoetkoming in planschade;
- uw schade is niet al op een andere wijze vergoed;
- uw schade is niet gering van omvang, maar aanzienlijk, in ieder geval groter dan 2% van de waarde van uw woning. (2% van de waarde van de woning blijft voor rekening van de aanvrager in verband met het ‘normaal maatschappelijk risico’ (nmr). Dit percentage kan oplopen tot max 5%).

Het verzoek om planschade kan ingediend worden als de bestemmingsplan wijziging onherroepelijk is en uiterlijk tot 5 jaar na dit moment.

Meer informatie over planschade is te vinden via www.utrecht.nl/planschade”

Buurtkamer (buurtactiviteiten)

Algemeen antwoord

Tijdens de bewonersavond is onvoldoende uitgelegd dat wij als gemeente juist belang hechten aan het behoud van de wijkactiviteiten van Bij Bosshardt. Op dat moment waren we nog in gesprek over een oplossing voor behoud van de wijkactiviteiten in de wijk. Inmiddels is het duidelijk dat de wijkactiviteiten van Bij Bosshardt locatie naar een nieuwe locatie in een bestaand pand aan de Marco Pololaan 10 verhuizen. Op die locatie kunnen ze alle huidige activiteiten voortzetten. Daarnaast is daar ook nog een ruimte voor het jongerenwerk van Jou. In de nieuwbouw komt ruimte voor begeleid wonen. Het leger des Heils heeft hiervoor vergevorderde gesprekken met de initiatiefnemer.

Reactie belangstellenden op concept Bouwenvelop	Antwoord
7 Is er in het nieuwe gebouw ook ruimte voor buurtactiviteiten zoals die van het Leger des Heils? Tijdens de informatieavond zijn hier zorgen over geuit	Zie algemeen antwoord hierboven
12. In het plan is onvoldoende ruimte aanwezig voor de huidige culturele buurtactiviteiten die zorgen voor ontmoeting, verbinding van de gemeenschap, mensen uit hun isolement halen en voor bloei van de wijk en goede mentale en fysieke gezondheid zorgt van de buurtbewoners. Wij vragen u rekening hier mee te houden en in het plan voldoende ruimte in de nieuwbouw te bieden voor alle huidige activiteiten	Zie algemeen antwoord hierboven
13, De plannen sluiten niet aan bij de context van de wijk. In de bijeenkomst en proces is totaal voorbijgegaan aan de functie die het buurthuis Bij Bosshardt heeft in de wijk. In het plan missen we voldoende ruimte voor, maatschappelijke organisaties en partijen om in de behoefte van de wijk te	Zie algemeen antwoord

voorzien, Wij, bewoners van Kanaleneland, tekenen voor het behoud van ons buurtcentrum. Deze activiteiten zijn alleen te organiseren op een oppervlakte van minimaal 450 m2.

- | | | |
|----|--|--|
| 14 | Waarom is er in het plan geen rekening gehouden met de huidige buurtactiviteiten en nu onvoldoende ruimte hiervoor opgenomen? | In het ontwerp is ruimte opgenomen voor begeleid wonen van het Leger des Heils . Een van de randvoorwaarden in de bouwvelop zijn dat het buurthuis Bij Bosshardt met haar activiteiten behouden blijft voor de wijk. Voor deze activiteiten is een nieuwe locatie gevonden aan de Marco Pololaan 10. Deze verhuizen later dit jaar na interne verbouwing naar de nieuwe locatie. |
| 14 | Waarom ligt in het plan de focus op gezondheidszorg en niet op buurtactiviteiten? | Bij de ontwikkeling van het plan is met beide rekening gehouden. De buurtactiviteiten blijven behouden voor de wijk en verhuizen naar een andere locatie aan de Marco Pololaan 10. |
| 14 | Is in het plan ruimte voor ontmoeting en de sociaal maatschappelijke activiteiten voor de buurtbewoners zoals we die nu kennen in het buurthuis en de kerken? | Op de nieuwe locatie aan de Marco Pololaan 10 kunnen alle huidige buurtactiviteiten van de Bij Bosshardt worden voortgezet. Ook krijgt JOU jongerenwerk hier een plek in de wijk. |

Proces

Reactie belangstellenden op concept Bouwvelop	Antwoord
13, 14 Veel wijkbewoners zijn laaggeletterd, analfabeet of digitaal niet vaardig en dus niet in staat een online bijeenkomst bij te wonen. Daarom zijn vele stemmen in de wijk niet meegenomen in het proces. We vinden het zeer belangrijk dat alle, ook kwetsbare wijkbewoners, de kans krijgen om inspraak te hebben op de vernieuwing van het park. Organiseer fysieke bijeenkomsten en geef ruimte voor het meedenken en het stellen van vragen.	Het wijkbericht is verspreid over circa 4200 adressen. Daarnaast hebben we het bericht in het wijkbureau en bij het gezondheidscentrum opgehangen en heeft de wijkadviseur het gemeld in de what's app groep van de wijk. Op verzoek van bewoners is er op 23 maart 2022 nog een extra fysieke avond georganiseerd Bij Bosshardt. De uitnodiging voor deze extra bijeenkomst is via een flyer gecommuniceerd welke op strategische plekken in de wijk is opgehangen/neergelegd. Daarnaast is deze flyer ook via de Whatsapp groep van de wijk en onder de vrijwilligers van het Bij Bosshardt goed gedeeld. Het resultaat is dat we op deze extra georganiseerde avond circa 35 personen uit de wijk hebben ontvangen. Met deze mensen zijn wij in gesprek gegaan over behoud van de wijkactiviteiten in de wijk en de nieuwbouwplannen voor de Marco Pololaan 111-117.
14 Worden in gebrachte reacties meegewogen in de overwegingen van het college B&W..	Alle reacties die zijn binnengekomen hebben we in deze reactienota verzameld en van antwoord voorzien. De reacties en de antwoorden gaan naar het college van burgemeester en wethouders. Het college neemt dan een definitief besluit over de bouwvelop.

Reactie buiten de termijn

Nr	Reactie op concept Bouwvelop	Antwoord
15	Waarom is In het plan 45% van het aantal woningen (bestemd is voor de het vrije huursegment. Terwijl de Gemeente Utrecht inzet op betaalbaar wonen. Verzoek om hier betaalbare koopwoningen van i.p.v. vrije huur, toe te voegen.	Er is sprake van behoefte in verschillende (huur)prijsklasse en voor verschillende doelgroepen. We zetten verschillende middelen in om een zo gezond mogelijke balans te creëren op de woningmarkt, daarbij gaat onze grootste aandacht uit naar betaalbare woningen (betaalbare koop, en ook sociale huur en midden huur). Het klopt dat veel mensen zoeken naar een koopwoning. In het woonprogramma bij deze ontwikkeling is niet gekozen voor koopwoningen omdat deze, gezien de rest van het bouwprogramma en de gevraagde kwaliteit, om financiële redenen niet in de betaalbare categorie gebouwd kunnen worden. We beschikken bovendien niet over instrumenten om koopwoningen in het betaalbare segment te behouden. Het zouden dan door de overspannen koopwoningen markt als snel duurdere koopwoningen worden.
15	Zorgen over toenemende verkeersdrukke en de nu al lastige ontsluiting vanuit de Marco Pololaan naar winkelcentrum Da Vasco en Nova.	We verwachten dat de stad groeit van ruim 350.000 inwoners in 2021 naar ruim 455.000 inwoners in 2040. Deze ontwikkeling maakt deel uit van deze groei. Voor een gezonde groei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren. Mobiliteit betekent 'hoe we ons kunnen bewegen', het gaat over hoe we ons verplaatsen van de ene plek naar de andere plek in de stad. Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we daarom voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo maken we de lucht schoner en de straten rustiger en veiliger.

In de Bouwenvelop wordt ingegaan op geluidsoverlast en hierin wordt aangegeven dat dit nu al een probleem is, nieuwbouw zal dit probleem doen vergroten. Graag benoem ik ook nog dat momenteel naast de school ook vanuit winkelend/rond hangend publiek overlast is. Denk bijvoorbeeld aan mensen die hard optrekken met hun auto (een drempel helpt hiertegen dus niet).

Verzoek om de nieuwbouw niet hoger te maken dan de school in verband met huidige uitzicht, privacy en bezonning.

Bij nieuwbouwprojecten wordt er ook zoveel mogelijk ingezet op duurzame vormen van mobiliteit: lopen, fietsen en het openbaar vervoer. Om autogebruik te beperken, is er niet voor iedere bewoner een parkeerplek en wordt de fietsenstalling zo gesitueerd dat bewoners sneller geneigd zijn om de fiets te pakken dan de auto. Deze nieuwe ontwikkeling zorgt voor beperkt extra verkeer. Naar verwachting zijn dit op drukste momenten (dus in de spits) ongeveer 50 a 65 motorvoertuigen per uur. We verwachten dat dit niet leidt tot problemen zoals opstoppingen of verkeersonveilige situaties op omliggende kruispunten of straten.

De toevoeging van een extra woongebouw zal meer verkeer met zich meebrengen wat tot een toename van geluid in de buurt kan leiden. Dit wordt in het kader van het bestemmingsplan nader onderzocht en afgewogen.

Ook kan het plan zorgen voor meer drukte op straat. In de afweging die we maken geven we de voorkeur aan verdichten om het woonprobleem in de stad te verlichten. Geluiden van mensen in de publieke ruimte horen hier bij en zijn meestal acceptabel. Overlast van te hard optrekkende automobilisten of hangjeugd is een apart probleem en heeft geen directe relatie met dit bouwplan..

Deze keuze om hoogbouw in plaats van 4 lagen toe te passen, kunt u lezen onder hoofdstuk Groen en gezond stedelijk leven bij reactie 10, pagina 10.

In het kader van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar een bezonningsstudie uitvoeren volgens de norm die de gemeente hanteert. De eerste resultaten van de zonstudie van de architect laten zien dat er door de nieuwbouw op sommige momenten op de dag schaduwwerking is op het park, de Marco Pololaan, de laagbouw aan de Columbuslaan, de flats aan de Columbuslaan en de flats aan de Marco Pololaan. De schaduwwerking blijft binnen de bandbreedtes en er blijven over het geheel genomen voldoende mogelijkheden voor bezonning.

De woontorens verminderen voor een aantal woningen het zicht vanuit

de omliggende bebouwing op het Marco Poloplantsoen. Maar tegelijkertijd wordt het Marco Poloplantsoen ook versterkt: Door het toevoegen van groen en het doortrekken van de bestaande bomerrij rondom het plangebied komt de nieuwbouw in het park te staan. Hierdoor is vanuit de omliggende bebouwing ook zicht op dit nieuwe groen.

De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen is circa 30 meter. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand tussen andere woongebouwen in Kanaleneiland-zuid (zoals bijvoorbeeld de bebouwing tussen de Stanleylaan en de Marco Pololaan). Het hoogste woongebouw staat het verste af van de weg.

Met dit initiatief worden meer ambities van de gemeente gerealiseerd dan met een plan dat past binnen het bestemmingsplan. Gemeente Utrecht heeft de ambitie om binnen de stadsgrenzen te groeien en woningen toe te voegen. Op deze locatie is de voorgestelde mate van groei passend en haalbaar. De voorgestelde bouwhoogte vinden we passend in deze omgeving (zie het antwoord op reactie 10).

Indien de plannen door gaan, is het dan mogelijk om een schadevergoeding te krijgen?

“Als u van mening bent dat door deze ontwikkeling de waarde van uw woning vermindert dan kunt u een planschadeprocedure starten. Van planschade kan sprake zijn als een onroerend goed, bijvoorbeeld een woning, in waarde daalt door een planologische maatregel. Bij planschade gaat het (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet) om een vergelijking tussen de maximale oude planologische situatie en de nieuwe. Bij planschade kunt u recht hebben op een tegemoetkoming van de schade. Hiervoor wordt gekeken naar o.a. de schade factoren privacy, geluid, bezonning en uitzicht.

Voor een verzoek tot planschade moet er aan de volgende voorwaarde worden voldaan.

- Er is schade vanwege een planologische maatregel (zoals een bestemmingsplan);
- uw eigendom is in waarde gedaald;
- u kon de schade niet voorzien toen u de woning kocht;
- uw aanvraag moet binnen 5 jaar, gerekend vanaf het moment dat de oorzaak van de schade onherroepelijk is geworden, ingediend zijn om recht te kunnen hebben op een tegemoetkoming in planschade;

- uw schade is niet al op een andere wijze vergoed;
- uw schade is niet gering van omvang, maar aanzienlijk, in ieder geval groter dan 2% (en in de nieuwe Omgevingswet 4%) van de waarde van uw woning. (2% van de waarde van de woning blijft voor rekening van de aanvrager in verband met het 'normaal maatschappelijk risico' (nmr). Dit percentage kan oplopen tot max 5%).

Het verzoek om planschade kan ingediend worden als de bestemmingsplan wijziging onherroepelijk is en uiterlijk tot 5 jaar na dit moment. Meer informatie over planschade is te vinden via www.utrecht.nl/planschade

16 **Waarom is er voor de kenmerkende rode steen gekozen voor het gezondheidscentrum?**

Voor de 3-laagse plint wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen school, zowel qua hoogte, compositie, kleur als materiaal gebruik. Dat doen we ook een versnipperd beeld te voorkomen. Samen met de school vormt het gezondheidscentrum één voorzieningencluster en vullen zij één kamer in het park. Het is daarom gewenst dat er samenhang is tussen de twee gebouwen.

16 **Naar welk referentie project in Rotterdam verwees de stedenbouwkundige bedoelde deze Park 010? Kunt u de vergelijking met de nieuwbouwplannen Marco Pololaan toelichten?**

Helaas is de betreffende stedenbouwkundige langdurig ziek. Hierdoor is het helaas niet mogelijk om specifiek te kunnen aangeven naar welk referentie project in Rotterdam werd verwezen. Waarschijnlijk werd de referentie gebruikt om te duiden dat er vaker in het groen/park wordt gebouwd.

16 **Waar komt de ingang van de school is dat aan de Afrikalaan? En waarom komt deze niet aan de Afrikalaan/Columbuslaan om de connectie met de school makkelijker te maken? Met deze oplossing krijg je een groter aaneengesloten geheel en wordt het park groter en kwalitatiever.**

De ingang(en) van de school blijven behouden. De grond aan de Afrikalaan is niet in eigendom van de ontwikkelaar. De ontwikkeling wordt binnen de locatie 'kamer' opgelost. Binnen de 'kamer' wordt een connectie gemaakt met de school.

De connectie met de school zit hem met name in de opbouw en massa van de plint van de nieuwbouw. Deze vormt een sterke ruimtelijke eenheid met het schoolgebouw.

Daarnaast vormt de planlocatie samen met de rond 2014 gerealiseerde 'Da Costaschool' een zogenaamde 'kamer' van het plantsoen. Dit is een ruimtelijke eenheid van het plantsoen, omringd door bomen met in

dit geval en eigen gebouwd programma in de vorm van voorzieningen (basischool, zorgcentrum en kerk).

Op de eerste plaats bij de opgave van de herontwikkeling van deze locatie is het terugbrengen van de groene identiteit van de 'kamer' van het plantsoen. Hierdoor komt het gebouw in het park te staan. En loopt het park en de omgeving van het gebouw in elkaar over. De groene identiteit is door kleinere ingrepen in het verleden en de ontwikkeling van de school (met name door het schoolplein) steeds verder afgenomen.

Er zijn een aantal redenen waarom ervoor gekozen is om de entrees aan het gezamenlijke voorzieningenplein te leggen, en niet direct aan de straat.

De eerste is historisch ingegeven. Kanaleneiland heeft een duidelijke scheiding van functies. Er zijn bouwvelden/zones voor woningen (de portiekflats en eengezinswoningen) en bouwvelden voor voorzieningen (in het verlengde van het Marco Polopark). De gevels van de woningen liggen aan de straat, de gevels van de voorzieningen liggen veelal iets terug van de straat en vrij gepositioneerd in op hun kavel. Hierdoor liggen de entrees van de voorzieningen ook iets terug van de straat en bijvoorbeeld aan het schoolplein, of aan het kerkplein dat hoort bij het gebouw.

Daarnaast wordt hier ook een voorzieningenplein gerealiseerd. Daar liggen niet alleen de voorzieningen en de woningentrees aan die wij gaan maken, ook de school krijgt daar vandaan een ontsluiting. De school heeft namelijk drie gelijkwaardige ingangen waarvan er twee aan het schoolplein liggen en slechts 1 aan de straat.

Niet alleen de straat heeft behoefte aan sociale controle, ook het park. Op dit moment gaat dat nog niet goed, daar willen we een positieve bijdrage aan leveren. Ten eerste willen we daarom onze 'kamer' in het park activeren door de entrees er middenin te leggen. Hierdoor voorkomen we dat ons gezamenlijke plein er verlaten bij ligt. Ten derde maken we struikgewas rondom het gebouw in plaats van gras, hiermee voorkomen we dat het groen betreden wordt.

- 16 **De ingang van het gezondheidscentrum is niet duidelijk en niet aan de straatzijde. Waarom is voor deze plek gekozen en zou een zichtbare ingang dichtbij de straat en bij de woningen voor de ouderen en parkeren op straat niet een betere oplossing zijn? Dit zou ook ten goede komen van de sociale veiligheid toegankelijkheid en zichtbaarheid.**

Ten vierde hebben we woningen op de eerste en tweede verdieping die over het struikgewas heen kijken om de openbare ruimte om het gebouw avonds in de gaten te houden.

Als laatste hebben we een van de volumes richting de straat geschoven. Hiermee maken we geen entree aan de straat, maar wel een gezicht aan de straat. Het gebouw is alzijdig, en heeft dus geen achterkant. Ook aan de straat ligt een voorkant. Hierdoor zorgen de woningen ook voor extra sociale controle op straat.

16 **Waarom zit de buurtkamer niet zichtbaar aan de straatzijde?**

De buurtkamer 'Bij Bosshardt' zal met al haar activiteiten verhuizen naar de Marco Pololaan 10. Wel is er begeleid wonen beoogd, met een huiskamer op de begane grond.

Er is voor gekozen om de sportschool aan de straat te plaatsen omdat deze 's avonds een levendig programma heeft dat een waardevolle bijdrage kan leveren aan de sociale controle op straat en de uitstraling van het gebouw. De woonkamer ten behoeve van begeleid wonen wilden we daarentegen graag aan het voorzieningsplein hebben en direct onder de begeleid-wonen-appartementen.

16 **Wat is de reden voor de hoogte van de bebouwing?**

We verwijzen hierbij naar het antwoord op reactie 10 (hoofdstuk Groen en gezond stedelijk leven).

16 **Waarom moet er een herkenningspunt in het park komen? De Wilders flat aan de Vasco de Gamalaan is over de volle breedte van het park al een herkenningspunt**

Het maken van een herkenningspunt is niet een doel an sich. In de bouwvelop is opgenomen (pagina 15) dat *'Als de voorzieningszone, de plint en de beleving op het maaiveld geweldig is, is een hoog en voor Kanaleneiland-zuid iconisch woongebouw op deze locatie denkbaar ter markering van de plek'*.

Door de bijzondere ligging van de planlocatie is een hoger gebouw hier stedenbouwkundig gezien passend: De locatie ligt in de voorzieningsstrook in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels structuur en kenmerkt zich door afwijkende, meer op zichzelf staande bebouwing met een voorzieningsprogramma. De bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaam

verkeersroute, is aanleiding tot het maken van een bijzonder (wijk)accent.

16 **De flat neemt veel zon weg voor de flats aan de Beneluxlaan, Livingstonelaan en de straten daar tussen.**

In het kader van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar een bezonningsstudie uitvoeren volgens de norm die de gemeente hanteert. De eerste resultaten van de zonstudie van de architect laten zien dat er door de nieuwbouw op sommige momenten op de dag schaduwwerking is op het park, de Marco Pololaan, de laagbouw aan de Columbuslaan, de flats aan de Columbuslaan en de flats aan de Marco Pololaan. De schaduwwerking blijft binnen de bandbreedtes en er blijven over het geheel genomen voldoende mogelijkheden voor bezonning.

16 **Toevoegen van nieuwbouw in Kanaleneiland is vlek vullend zie de verkenner en de plannen voor de Beneluxlaan 900. Waarom wordt hier van afgestapt en is er gekozen om het gebouw verder van de weg te plaatsen? Waarom wordt de rooilijn van de school niet aangehouden? Dit zou het groen ook verbeteren.**

Er is gekozen om de gebouwen verder van de weg te plaatsen, zodat de bebouwing in het groen komt te staan en de bebouwing onderdeel gaat uitmaken van het Marco Poloplantsoen. Er is hierdoor voldoende ruimte om de groenstructuur van- en rondom de kamer (o.a. bomen) te versterken en op te waarderen. Vlekvullend zou hier dus niet passend zijn.

De positie van De verkenner en van Beneluxlaan 901 in de wijk is niet vergelijkbaar, omdat deze bebouwing niet onderdeel is van het plantsoen.

16 **In Kanaleneiland vind je met name verblijfsruimtes op de 1e verdieping van de flats waardoor er geen verbinding en verantwoordelijkheidsgevoel is met het maaiveld. Wat zijn de argumenten voor de invulling in de plint van het nieuwbouwplan? Door gekozen invulling zorgt niet voor meer verbinding, verantwoordelijkheidsgevoel of verbetering van de sociale veiligheid. Het staat te ver van de straat en de verwacht is dat door de gekozen invullingen de behandelkamers wegens privacy vaak voorzien zijn van raambekleding dus geen open uitstraling, geen connectie en uitzicht hebben op de straat.**

Uitgangspunt voor de plint is dat deze eenzijdige uitstraling heeft en ontworpen wordt in relatie met omliggend park: gebouw en park lopen in elkaar over. De woningen zitten op de eerste verdieping waardoor ze over de groene beplanting kunnen kijken en het openbaar gebied waar gelopen kan worden in de gaten kan houden (sociale veiligheid). De begane grond kan dat minder, want daar kijken ze tegen het groen aan.

16 **Waar komt de fietsenstalling en zorg je er voor dat deze ook wordt gebruikt, zodat er geen fietsdump op maaiveld komt?**

Bewoners en personeel van het gezondheidscentrum kunnen hun fiets kwijt in de kelder die met liften en een hellingbaan bereikbaar is. Bezoekers van woningen en het gezondheidscentrum kunnen hun fiets kwijt op straat.

In de Bouwvelop is het volgende uitgangspunt opgenomen: Er moet voldoende en makkelijke bereikbare stallingen zijn voor fietsers en brommers volgens de nota en/of bouwbesluit. Hierop wordt het voorlopig ontwerp getoetst.

Extra bijeenkomst 23 maart 2022

Reactie belangstellenden op concept Bouwvelop	Antwoord
<p>Zorg voor parkeerplaatsen voor elke huis en bezoekers Creëer geen te korten.</p>	<p>De parkeervraag van deze ontwikkeling is berekend met de beleidsregels en normen auto 2021. De parkeerplekken worden op eigen terrein opgelost, dit gebeurt inpandig in een ondergrondse parkeerbak.</p> <p>In totaal komen er 96 parkeerplekken in de parkeerbak. Hierbij wordt uitgegaan van dubbel gebruik, wat betekent dat een parkeerplek overdag gebruikt kan worden door bezoekers, en in de avond door bewoners. Dit is dus efficiënt gebruik van de ruimte.</p> <p>In de beleidsregels parkeren en de autoparkeernormen 2021 wordt er niet meer vanuit gegaan dat er voor ieder huishouden een eigen parkeerplek is. Als gemeente stimuleren we namelijk gezonde manieren van vervoeren die ook minder ruimte innemen, zoals fietsen, wandelen en het openbaar vervoer.</p> <p>We verwachten dat de stad groeit van ruim 350.000 inwoners in 2021 naar ruim 455.000 inwoners in 2040. Deze ontwikkeling maakt deel uit van deze groei.</p> <p>Voor een gezonde groei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren. Mobiliteit betekent 'hoe we ons kunnen bewegen', het gaat over hoe we ons verplaatsen van de ene plek naar de andere plek in de stad. Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we daarom voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo maken we de lucht schoner en de straten rustiger en veiliger.</p> <p>Bij nieuwbouwprojecten wordt er ook zoveel mogelijk ingezet op duurzame vormen van mobiliteit: lopen, fietsen en het openbaar vervoer. Om autogebruik te beperken, is er niet voor iedere bewoner een parkeerplek en wordt de fietsenstalling zo</p>

gesitueerd dat bewoners sneller geneigd zijn om de fiets te pakken dan de auto. In de zomer 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe mobiliteitsvisie 2040 vastgesteld.

De gemeente wil dat uw straat en onze stad aantrekkelijk en bereikbaar is voor iedereen. En dat Utrecht een stad is waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staat. Daarom geven we voorrang aan duurzame vervoermiddelen. Duurzame vervoersmiddelen nemen minder ruimte in beslag. Daardoor is er meer ruimte voor groen en plekken om te spelen. Ook zorgen duurzame vervoermiddelen voor minder geluidsoverlast, minder uitstoot, minder drukte en voor minder ongelukken.

Eind 2021 heeft de gemeenteraad de parkeervisie vastgesteld. De parkeervisie sluit aan op het mobiliteitsbeleid. Waarbij er meer gestuurd wordt op duurzame vervoersmiddelen.

Voor beide stukken is een uitgebreide inspraakprocedure voor geweest. De inspraak periode is voorbij en het beleid is vastgesteld. Alsnog horen wij graag wat u vindt van dit beleid. U kunt uw vragen en opmerkingen doorgeven via slimmelden.utrecht.nl.

Zorg voor voldoende invalide plekken

In de bouwvelop is daarover het volgende opgenomen: “Op het plein worden wordt ruimte gereserveerd (maximaal 9 plekken) voor invalide parkeerplaatsen, parkeren voor de huisartsen en voor het laden en lossen van de apotheek/gezondheidscentrum”.

Geen torenhoge gebouwen in ons park. Beter aan de rand van de wijk

We verwijzen u hierbij naar het antwoord op reactie 10 (hoofdstuk Groen en gezond stedelijk leven) waarin uitgelegd wordt waarom er is gekozen voor deze bouwhoogte.

Houdt voldoende groen Meer groen, minder beton Meer biodiversiteit in de wijk, meer bijen en bloemen

Een van de uitgangspunten waaraan het ontwerp moet voldoen is het uitgangspunt ‘groen, tenzij’. Daarbij kan het groen binnen het

plangebied meerwaarde hebben voor het omliggende groen. Dit betekent dat het om het gebouw groen moet zijn, tenzij dat niet mogelijk is voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen voor invalide of een voetpad. Het huidige terrein is nu grotendeels verhard. Bij de nieuwbouw zal er juist groen worden toegevoegd. In het landschapsplan wordt ook naast het onderzoek naar nuttig groen gekeken naar het verbeteren van bijv. de biodiversiteit, want die is ook heel belangrijk zodat zoveel mogelijk dierlijk leven (vogels, dieren, insecten etc.) naar het park te halen en te behouden.

Geen vitamine D te kort voor de schoolkinderen Te veel wind voor kinderen en volwassenen om de gebouwen

Met de naastgelegen school is de bezonning van het schoolplein besproken. Uit een eerste bezonningsstudie blijkt dat er op alle momenten dat er door de schoolkinderen wordt buiten gespeeld op het schoolplein zon is op een deel van het schoolplein. In het kader van het bestemmingsplan dient de initiatiefnemer een bezonningsstudie uit te laten voeren.

Bij gebouwen hoger dan 30 meter dient een onderzoek naar de windhinder te worden uitgevoerd. In dit ontwerp is een toren van 15 verdiepingen opgenomen en daarmee komt dit gebouw boven de 30 meter uit. Er zal daarom voor dit project een onderzoek naar de windhinder uitgevoerd moeten worden. De resultaten van dit onderzoek worden vermeld in het bestemmingsplan.

Vanuit de school zijn een aantal vragen met betrekking tot de bezonning, bouw, schoolplein.

De ontwikkelaar, gemeente, school en schoolbestuur hebben in maart en april overleggen gehad, waarbij o.a. de plannen voor de nieuwbouw, de gevolgen voor bezonning voor het schoolplein zijn besproken. Ook is er afgesproken om in nader overleg te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen de 'kamer' goed op elkaar aan te sluiten. Daarnaast is afgesproken dat deze overleggen tijdens het vervolg proces en uitvoering door de ontwikkelaar zullen worden gecontinueerd.