

Bruisdreef tweekolommenstuk

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

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

Vragen die niet in de schriftelijke reacties naar voren kwamen, maar wel op de informatieavond zijn gesteld, zijn aangeduid met (i).

Onjuiste gegevens in concept Nota van uitgangspunten

De foto's op de voor- en achterkant van de nota betreffen plekken naast de beoogde bouwlocatie.

(1)

De bestaande groenstrook is in het profiel (pagina 13) niet volledig afgebeeld. (1)

De breedte van de stoep is in het profiel niet correct: moet 3,40 meter zijn in plaats van 4 meter. (1, 15)

Het profiel nieuwe situatie laat maar 1 toren zien, terwijl er 3 staan in de concept NvU die niet allemaal op 1 lijn staan en dus zullen verspringen en meer ruimte in beslag nemen. (1)

De foto's op de voor- en achterkant zullen in de Nota van uitgangspunten worden vervangen. De profielen bestaande situatie en nieuwe situatie zullen op dezelfde wijze worden weergegeven. Het profiel is een doorsnede en daarom staat er in de nieuwe situatie maar één flatgebouw op de tekening.

Woningbouwprogramma

Waarom 90 appartementen, waarom is dit wonen in het groen? (1)

Bouwhoogte waarom max. 8 lagen, is dit in- of exclusief 'ondergrondse' parkeergarages? (1)

Geen hoogbouw, er is voldoende hoogbouw in de wijk. (2, 3, 4, 6, 7, 12, 13, 17, 18, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31)

Paar jaar geleden was er sprake van dat de 10-hoogflats op de Dorbeendreef gehalveerd zouden worden, gaan ze nu 8-hoog flats 100 meter verderop plaatsen, beetje krom. (19, 22)
 Minder woningen en dan lage woningen. (5, 6, 7, 18, 27)
 Voorkeur laagbouw, eengezinskoopwoningen. (1, 6, 9, 17, 20, 21, 22, 30, 31)
 Waarom wordt er geen wand met woningen gebouwd in plaats van drie torens? (i)
 Geen sociale woningbouw meer, is er al genoeg in Overvecht (1, 6, 17)
 Overvecht heeft behoefte aan meer middenklasse inkomens. (1, 6, 9, 17)
 Verdere verpaupering door dit plan, beeld van de wijk zal verslechteren. (16, 26)
 De plannen zijn in strijd met de projecten die al jaren geleden gemaakt zijn voor het opknappen, veiliger, leefbaarder en groen maken van Overvecht. (27)
 Vóór de keuze in de nota van een ruimtelijke indeling met een open structuur van op zichzelf staande compacte bouwblokken; dit stelt wel hoge eisen aan architectonische vormgeving en aan de kwaliteit van de inrichting van de groene openbare ruimte. (32).
 Akkoord met de verdeling 2/3 koop en 1/3 sociale huur, waarbij de sociale huurwoningen bedoeld zijn voor de herhuisvesting van bewoners van flats in de omgeving van de Camera Obscuradreef indien hun woningen gesloopt worden. Waarderen de keuze om mogelijk een van de appartementsblokken te bestemmen voor woningen voor senioren in het hogere prijssegment.
 Positief is ondergronds parkeren voor bewoners. (32)
 Zijn dit de definitieve bouwplannen? (i)
 Waarom grote appartementen alleen voor 55+ en niet voor de jongere 'doorgroei generatie' van Overvecht? (11)
 Waarom krijgen de seniorenwoningen een groter aantal vierkante meters dan de koop- en huurwoningen? (i)
 Willen senioren die zich een dure koopwoning kunnen permitteren, zich vestigen in Overvecht? (i)
 Waarom zit er geen balkon aan de geplande appartementen? (11)
 De sociale veiligheid in Overvecht is niet groot. Is glas wel een logische materiaalkeuze? (i)

De Ruimtelijke visie (vastgesteld door de raad in september 2005) gaat voor deze locatie uit van stedelijk wonen (pagina 14). Dit houdt in:

Wonen in grondgebonden en gestapelde woningen met voorzieningen op loopafstand of in het woonblok opgenomen. Relatief weinig openbare ruimte met een stedelijke uitstraling, duidelijk begrensd en een scherpe scheiding tussen openbaar en privé. Daarnaast krijgt elke buurt een eigen 'hart'; een centraal plein gecombineerd met een voorziening zoals bijvoorbeeld een school of een buurthuis. De binnenterreinen vormen een punt van rust. Veel aandacht voor de uitstraling van de plint van de bebouwing. Het parkeren vindt plaats in gebouwde voorzieningen. Het percentage openbaar versus privé bedraagt 30% versus 70%. Er komen 70 tot 100 woningen per hectare.

Op basis van de Ruimtelijke visie is de keuze voor een woonbestemming in de vorm van appartementen in het groen gemaakt. Door de nabijheid van het winkelcentrum, het stadscentrum en het station is dit een aantrekkelijke bouwlocatie voor diverse doelgroepen.

Er wordt gekozen voor drie slanke gebouwen met 8 bouwlagen bovenop een half-verdiepte parkeergarage. Dit is een heel andere vorm van hoogbouw dan de huidige hoogbouw in Overvecht, zoals de 3-4 lagen portiekflats en de langgerekte 10-hoog flats.

Er wordt gekozen voor verschillende doelgroepen, niet alleen in de koopsector. Een belangrijke reden om een van de gebouwen te bestemmen voor sociale huur, is dat op deze wijze een deel van de bewoners van de te slopen flats rond de Camera Obscuradreef in de nabijheid in eigentijdse woningen kunnen worden geherhuisvest. Rond de Camera Obscuradreef komt er dan ruimte om een gevarieerder woningbouwprogramma te maken. Hierbij wordt gedacht aan een combinatie van eengezinswoningen en appartementen, waarvan tweederde koop en eenderde sociale huur.

De keuze om seniorenappartementen te bouwen komt voort uit de wens van SIR 55+ om hier een project te realiseren. Een van de gebouwen wordt op basis van de wensen van SIR 55+ uitgewerkt en deze stichting heeft gevraagd om grote appartementen. De stichting heeft voldoende belangstellenden om deze appartementen af te nemen. Overigens laat de Nota van uitgangspunten in het midden of een van de gebouwen wordt bestemd voor SIR 55+, het is ook mogelijk om twee flats met 'gewone' koopwoningen te bouwen.

Door de gemeente is bij het maken van de concept Nota van uitgangspunten onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om een wand te bouwen om het geluid van onder meer de Brailledreef te weren. Vanuit milieuoverwegingen is dit een voor de hand liggende oplossing. Een wand ontnemt echter volledig het zicht van de bestaande woningen op de Brailledreef en het groen er omheen.

Er is meer vraag naar appartementen in de vorm van torentjes dan naar galerijwoningen in de vorm van een wand. In hoofdstuk 5 van de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven waarom is gekozen voor losse bebouwing en niet voor het uitbreiden van het woonbuurtje: het plangebied ligt op een zeer zichtbare locatie in het entreegebied van Overvecht-Zuid. De hogere bebouwing werkt op deze bijzondere plek als blikvanger. In dit model wordt het meeste groen gerealiseerd en blijven doorzichten mogelijk. Wanneer er eengezinswoningen worden gebouwd blijft er geen groen meer over. Dat er is gekozen voor hoogbouw heeft ook te maken met de financiële randvoorwaarden. De opbrengsten worden immers gebruikt om verbouw en nieuwbouw van scholen voor voortgezet onderwijs in de stad mogelijk te maken.

Mitros heeft tot nu toe massastudies gedaan. Een uitwerking van deze studie is getoond aan de aanwezigen op de informatieavond. De tekening die is getoond is een mogelijke bebouwingsvariant. Er is nog geen besluit genomen over materialen. Alle appartementen krijgen buitenruimte in de vorm van een inpandig gelegen balkon. Na vaststelling van de Nota van uitgangspunten geeft Mitros opdracht voor verder ontwikkeling tot een bouwplan.

Behoeftte aan andere functies dan woningbouw

Wens is water en groen als uitgangspunt te nemen, het water bij de Charmantedreef door te trekken langs de Bruisdreef, een vijver aan te leggen, het groen in te richten met een ontmoetingsplek, jeu-de-boulesbaan en een educatief natuurpark. (1)

Er is behoefte aan ontmoetingsplekken zoals een jeu-de-boules baan met bankjes ernaast, een café in de wijk of een restaurant. (i)

Kinderboerderij gaat weg en er komt niets leuks voor kinderen terug, misschien is een kleine kopie van het Griftpark een optie met wat laagbouw eromheen. (19)

Voorkeur voor bijzondere bestemming, in aansluiting op squashbaan en voetbal/korfbal aan de overkant. (9)

Speelgelegenheid voor kinderen en jongeren toevoegen. (17)

Als bewoner van de Hildebranddreef wacht ik nog steeds op het ons toegezegde park, in plaats daarvan kregen we scholen, nu wil ik geen flats maar parkje. (23)

In oktober 2002 is het Masterplan Voortgezet Onderwijs vastgesteld. Op basis van dit plan kwam de locatie Bruisdreef vrij. In november 2003 is het Integraal voorzieningenprogramma Overvecht afgerond. Daaruit blijkt dat er in dit deel van Overvecht behoefte is aan een Forumlocatie (bestaande uit scholen en andere voorzieningen). Hiervoor is toen geen locatie aangewezen. Recent is het Masterplan Primair en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs vastgesteld (december 2006). Daaruit blijkt dat de basisscholen aan vervanging toe zijn. Hiervoor is de locatie Bruisdreef echter niet nodig, de voorkeur gaat uit naar een meer centraal in de woonwijk gelegen locatie. Dit wordt verder uitgewerkt in het Gebiedsplan Overvecht Spoorzone, dat komende zomer wordt afgerond.

Overvecht is een van de groenste wijken van Utrecht. In de Ruimtelijke visie is het groene raamwerk afgebakend. Hiertoe behoren de Brailledreef en de Zamenhofdreef, maar niet de locatie van de voormalige school aan de Bruisdreef. Groene functies zoals jeu-de-boulesbanen, sport, kinderboerderij krijgen of hebben een plek in het raamwerk. Dat neemt niet weg dat op basis van de Nota van uitgangspunten de drie gebouwen in het groen komen te staan met de mogelijkheid voor voetgangers om het gebied te doorkruisen. Door de gemeente is overigens nooit toegezegd dat hier een park zou komen.

Voor andere voorzieningen, waarvoor gebouwen nodig zijn, zoals een restaurant, komt ruimte in het nabijgelegen Centrumkwadrant. Hiervoor wordt op korte termijn gestart met het maken van een stedenbouwkundig plan.

Relatie met plannen in de omgeving

Waarom dit plan als binnenkort 400 woningen in de buurt erbij komen (oude vervoerscentrum)? (15)

Maak hoogbouw bij het oude bodencentrum en niet aan de Bruisdreef. (18)

Gemist wordt in de nota het aangeven van een relatie met stedenbouwkundige ontwikkelingen die verderop langs de Brailledreef gaan plaats vinden in het Centrumkwadrant. Dit is een gemiste kans om voorwaarden te benoemen waardoor samenhang kan ontstaan in de toekomstige bebouwing langs de Brailledreef. Samen met locatie langs de Bruisdreef móet dit een as worden die door samenhang en stedenbouwkundige kwaliteit een belangrijke identiteitsdrager is voor Overvecht. Wij pleiten ervoor om hiervoor alsnog een verbindende visie voor te ontwerpen. In dit beeld zou ook een herinrichting van de T-splitsing Brailledreef-Zamenhofdreef moeten worden meegenomen. Deze splitsing is veel te ruim bemeten, waardoor een onnodig beslag op de beschikbare ruimte wordt gelegd. (32)

In Overvecht zal de woningvoorraad in het kader van Utrecht Vernieuwt flink worden aangepakt, in de vorm van verkoop, sloop, onderhoud en renovatie. In sommige buurten zal dit leiden tot een afname van het aantal woningen, op andere plaatsen komen er woningen bij. Kader voor alle ontwikkelingen (Utrecht Vernieuwt, Centrumkwadrant) is de Ruimtelijke visie. Voor de bebouwing van de 'buurten' (de stempels) is de Ruimtelijke visie voldoende concreet. Zie hiervoor de beantwoording van de vragen over het woningbouwprogramma eerder in het twekolommenstuk. Voor het raamwerk zal de Ruimtelijke visie later dit jaar verder worden uitgewerkt – daarbij komt ook de splitsing Brailledreef – Zamenhofdreef aan de orde. Zoals hiervoor is aangegeven wordt voor het Centrumkwadrant zomer 2007 gestart met een stedenbouwkundig plan.

Bomen en groen

In de Ruimtelijke Visie Overvecht 2004–2020 staat dit gebied als 'zoekrichting voor toevoeging water'. Het smalle strookje water in de concept NvU levert geen fraaie aansluiting op het omliggende water. (1, 9, 12)

Groen alleen aan de Brailledreef, Bruisdreef heeft daar niets aan. (1)

Geen groen opofferen. (1, 4, 6, 9, 12, 17, 18, 21, 22)

Bestaand groen wordt in de concept NvU als slecht en ongezond bestempeld. Wij genieten hier dagelijks van. (1)

Hiervoor is aangegeven dat de gemeente nooit van plan is geweest deze locatie te bestemmen voor groen. De Brailledreef behoort tot het groene raamwerk van Overvecht. Doordat de gemeente kiest voor drie in het groen staande gebouwen, blijft de Brailledreef zichtbaar voor bewoners van de Bruisdreef. In de Ruimtelijke visie (bijlage hoofdstuk 3.5) wordt aangegeven dat water toegevoegd zou kunnen worden langs de Brailledreef. Dat is in de Nota van uitgangspunten verder uitgewerkt door een mogelijke watergang op de uitgangspuntenkaart aan te geven. De aanleg van dit water is echter niet uit dit project te bekostigen, omdat onder dit tracé stadsverwarmingsbuizen lopen. Verplaatsing daarvan is zeer kostbaar. Daarnaast zou het water doorgetrokken moeten worden naar de andere zijde van de Zamenhofdreef en daarvoor is reconstructie van de splitsing Brailledreef – Zamenhofdreef nodig. De realisatie van de watergang zal dus op een later moment moeten plaatsvinden.

Parkeren en verkeer

Toename verkeersoverlast, meer auto's, te weinig parkeerplaatsen. (1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 17, 21, 22, 25, 30, 31)

In de buurt ondervinden bewoners veel overlast van geparkeerde auto's. Bezoekers van het squashcentrum en van het winkelcentrum parkeren de auto's in de buurt waardoor hulpdiensten hun werk niet goed kunnen uitvoeren. De bewoners vrezen nog meer parkeeroverlast wanneer deze woningen worden gebouwd. (i)

Meer luchtvervuiling. (1, 15, 17, 18, 22, 30)

Meer geluidshinder. (1, 15, 18, 22)

De drie flats komen te liggen aan een drukke 70 kilometerweg waar per dag meer dan 17.000 auto's overheen rijden. Mag dit vanuit milieuoogpunt? (i)

Gekozen plek van in- en uitrit parkeergarage is niet goed, te smal, er kan geen vuilnisauto meer door. (6, 11, 31).

Waarom in- en uitrit niet verplaatsen naar de Taagdreef (ook bij de appartementen aan de Einsteindreef kan dit, nabij stoplichten)? (6, 11)

Kan de in- en uitrit van de parkeergarage niet aan de Brailledreef worden gemaakt? (i)

Parkeergarage graag volledig onder het maaiveld vanwege beperking uitzicht en extra bouwhoogte. (8)

Te weinig eisen gesteld aan goed fietsparkeren, hier meer ruimte voor reserveren. (8)

Veiligheid voor spelende kinderen komt in gevaar door meer verkeer en parkeren. (1, 5, 7, 9, 13, 14)

Onveilig door ondergrondse parkeergarage. (9, 16)

Hinder van koplampen auto's die de parkeergarage uitrijden voor huidige bewoners. (17, 25)

Doordat er meer woningen komen, komt er ook meer verkeer. Het aantal woningen is echter niet zo groot, dat de Bruisdreef en aangrenzende wegen te veel verkeer krijgen. De gemeente gaat er voor een woonstraat van uit dat er niet meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal mogen komen. Daar blijven deze straten aanzienlijk onder. De nieuwe woningen zullen circa 450 vervoersbewegingen met zich meebrengen. Indien de in- en uitrit van de parkeergarage aan de Taagdreef komt (zie hierna) komen niet al deze vervoersbewegingen ten laste van de Bruisdreef.

De appartementen krijgen elk één parkeerplaats in de garage. Verder komen er parkeerplaatsen langs de Bruisdreef. Dit wordt in detail vastgelegd in het nog te maken inrichtingsplan.

De parkeernormen zijn door de gemeente recent geactualiseerd (eind 2004). Voor Overvecht geldt een norm van 1,3 tot 1,5 plaatsen per woning voor de sociale huurappartementen en een norm van 1,7 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning voor de koopwoningen. Er zijn geen signalen dat deze norm niet toereikend is.

Voor het woningbouwprogramma dat Mitros voorstelt, zijn minimaal 129 parkeerplaatsen nodig. Hiervan komen er 85 in de parkeergarage. Er moeten dus minimaal 44 parkeerplaatsen op straat beschikbaar zijn. Na herprofilering is langs de Bruisdreef plek voor maximaal 54 plaatsen. Er staan langs de Bruisdreef 15 woningen. Indien wordt uitgegaan van 1,6 parkeerplaats per woning, dan zijn 24 parkeerplaatsen nodig voor de bestaande woningen. In totaal zijn dus 68 parkeerplaatsen (44 bezoekers nieuwbouw en 24 bewoners Bruisdreef) benodigd en kunnen er slechts 54 worden gerealiseerd. Dat betekent een tekort van 14 parkeerplaatsen.

In de aangepaste Nota van uitgangspunten wordt vastgelegd dat er een onderzoek moet worden gedaan naar de huidige parkeerbehoefte, zodat kan worden vastgesteld hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor de bestaande woningen. Hierbij dient ook uitgezocht te worden hoeveel bestaande woningen een eigen parkeerplaats hebben in een garage (aan de achterzijde van Bruisdreef). Als na het parkeeronderzoek blijkt dat er nog steeds een tekort aan parkeerplaatsen is dienen deze in eerste instantie op eigen terrein (bebouwd) van de nieuwbouw te worden opgelost. In tweede instantie kan gezocht worden naar een mogelijkheid om de parkeerplaatsen te realiseren in combinatie met het oplossen van andere verkeersproblemen in de directe omgeving.

Er zijn bij de gemeente geen klachten bekend over parkeeroverlast op de Bruisdreef.

Bij het verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan (artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening) hoort een onderbouwing van de milieuconsequenties, zodat kan worden getoetst of er wordt voldaan aan wettelijke eisen ten aanzien van onder meer luchtkwaliteit en geluid. In opdracht van Mitros is onderzoek gedaan naar geluidsbelasting, luchtkwaliteit en geur. Daaruit blijkt dat de gebouwen zoals getoond voldoen aan de eisen. De gevels van het gebouw zijn hierop aangepast.

De in- en uitrit van de garage kan niet aan de Brailledreef komen, omdat dit een hoofdweg is. Een in- en uitrit aan de Taagdreef blijkt wel mogelijk te zijn en de Nota van uitgangspunten wordt hierop aangepast. Dat betekent dat de bewoners van de nieuwe woningen niet via de Bruisdreef naar hun parkeerplaats in de garage rijden.

Een parkeergarage geheel onder maaiveld wil de gemeente niet verplichten, aangezien de garage hierdoor zeker twee keer zo duur en daarmee financieel onhaalbaar wordt.

Fietsparkeren voor bewoners wordt in de bergingen voor de woningen opgelost: deze zijn toegankelijk via de garage. Parkeerplekken voor bezoekers zullen in het nog te maken inrichtingsplan voor de buitenruimte worden aangegeven.

Woongenot

Meer inzicht, minder privacy, minder uitzicht. (1, 5, 14, 22, 25)

Vermindering van bezonning. (1, 2, 5, 7, 12, 13, 14, 17, 21, 22, 24, 25, 28, 31)

Meer auto's leiden tot meer criminaliteit. (5)

Hoogbouw leidt tot meer criminaliteit. (17)

Waarom is in de concept Nota van Uitgangspunten niet vermeld welke consequenties dit bouwplan heeft voor de aangrenzende wijk? (i)

Uit het nieuwe profiel (pagina 13) leiden wij af dat de Bruisdreef incl. stoepen 2,5 meter smaller zal worden. Dat stelt het uitgangspunt 'de bebouwing ligt aan de Bruisdreef 15 meter van de weg' in een ander licht: door de Bruisdreef smaller te maken komt de geplande bebouwing 2,5 meter dichter bij de woningen te liggen. (7, 25)

Er zullen tochtgaten ontstaan, waar we bij de flats achter ons regelmatig last van hebben. (21)

Hildebranddreef wordt nog meer een doorgangsstraat met als gevolg meer geparkeerde auto's, zwerfafval, vandalisme, hangjongeren, geluidsoverlast. (28)

Aan de aanwezigen op de informatieavond zijn met het verslag van de avond bezonningsschetsen meegestuurd. Deze zullen in de nota van uitgangspunten worden opgenomen. Daaruit blijkt dat de bestaande woningen in de winter (22 december) vanaf 11 uur 's ochtends een deel van de tijd in de

schaduw van de flats liggen; in de herfst en lente (21 maart / 21 september) vanaf 14 uur en in de zomer (21 juni) vanaf 18 uur.

De inijk in bestaande woningen is beperkt doordat woonkamers van de nieuwe woningen niet zijn georiënteerd op de bestaande bebouwing.

De rand van de weg (aan de overzijde van de bestaande woningen) komt inderdaad dicht bij de bestaande woningen te liggen. Van daar af geldt dat de nieuwbouw op minimaal 15 meter afstand komt te staan.

Omdat de geprojecteerde nieuwbouw meer dan 1,5 keer zo hoog is als de naastliggende bebouwing, stelt de gemeente een windhinderonderzoek verplicht als bijlage bij de aanvraag voor vrijstelling van het bestemmingsplan (art. 19 WRO). Dit is vastgelegd in de bijgestelde Nota van uitgangspunten. De consequenties voor verkeer zijn hiervoor onder 'Parkeren en verkeer' aangegeven.

Tijdens de bouw en schade door de nieuwbouw

De te verwachten overlast wordt niet genoemd in de nota. (1, 2)

Aangezien er al gesproken wordt van planschade, suggereert dit dat hier ernstig rekening mee moet worden gehouden. We willen de taxateurs zelf uitzoeken en de kosten vergoed hebben. (1)

Kosten om schade door de nieuwbouw aan eigen woningen te herstellen (scheurvorming, verzakking), wie gaat dat betalen. (4, 5, 6)

Hoe wordt voorkomen dat er schade ontstaat aan de bestaande bebouwing door werkzaamheden (heien en bouwverkeer)? (i)

Wat is de procedure bij schade aan particuliere woningen? (31)

Waardevermindering van de huizen. (2, 5, 7, 12)

De gemeente verbiedt heien niet, maar stelt wel bepaalde eisen bij de verlening van de bouwvergunning. Ten behoeve van een kwalitatief goede fundering wordt een geëigende heitechniek gebruikt. Schade ten gevolge van heiwerkzaamheden moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Overlast als gevolg van die werkzaamheden moet zo veel mogelijk worden beperkt. De bouwer verzekert zich tegen mogelijke schade aan derden die hij ten gevolge van zijn heiwerkzaamheden veroorzaakt. Omwonenden worden door de opdrachtgever tijdig, éénduidig en volledig geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden en de te nemen maatregelen.

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

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

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

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

de vrijstelling van het bestemmingsplan bij de afdeling Stedenbouw van de gemeente worden ingediend. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit of een vergoeding wordt toegekend.

Financiën

Opbrengst niet besteden aan verbetering of nieuwbouw scholen maar aan verbetering van de wijk. (6, 17)

Het besluit om de opbrengsten van deze locatie te bestemmen voor investeringen in voortgezet onderwijs is al in 2002 genomen. De gemeente en de corporaties hebben in het kader van Utrecht Vernieuwt afspraken gemaakt over en geld gereserveerd voor investeringen in Overvecht, onder meer in voor het Gebiedsplan Spoorzone.

Procedure

Boos dat er al bouwplannen liggen vanaf 2005, communicatie is te laat, geen informatie eerder ontvangen, geen info ontvangen ondanks toezeggingen van gemeente, wijkbureau. (1, 6, 14, 16, 17)

Over het besluit dat deze locatie is aangewezen als woningbouwlocatie (januari 2005) hebben de bewoners nooit een bericht gekregen. (i)

Eerst bestemmingsplan wijzigen, dan bouwplannen gaan maken. (1, 10)

Waarom is in 2005 niet gestart met de artikel 19 WRO procedure om de bestemming te wijzigen? (i)

Er is altijd verteld dat de bestemming van deze kavel bijzondere bebouwing is geweest en nu heeft de gemeente in stilte een plan voor 3 hoge flats gemaakt. (5, 9)

De bewoners waren ervan op de hoogte dat mogelijk het terrein zou worden bebouwd maar hadden geen hoge flats in gedachten. (i)

Te korte periode om goed onderbouwd te kunnen reageren. (6)

Gevraagd wordt of het indienen van een bezwaarschrift tijdens de bestemmingsplanprocedure een opschortende werking heeft. (i)

Rond de sloop van de ISK-school is naar de buurt gecommuniceerd dat het gebied voorlopig werd ingezaaid, omdat er nog geen duidelijkheid was wat er in de toekomst zou komen. Wel was al duidelijk dat er op termijn weer bebouwing zou komen.

Terecht wijzen bewoners er op dat er geen bekendheid is gegeven aan het besluit om hier woningen te gaan bouwen, zoals vastgelegd in de startnotitie die in januari 2005 is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De bewoners mogen dat de gemeente kwalijk nemen. Wel is in de Ruimtelijke visie vastgelegd dat op deze locatie 'stedelijk wonen' komt. Over de concept visie was inspraak mogelijk in november – december 2004 en voor deze locatie is er geen commentaar binnengekomen. De visie is in september 2005 door de raad vastgesteld.

De concept Nota van uitgangspunten is de eerste gelegenheid om met de bewoners te discussiëren over de randvoorwaarden voor nieuwbouw.

Een artikel 19 WRO-procedure (vrijstelling van het bestemmingsplan) is pas mogelijk wanneer het bouwplan voldoende gedetailleerd is. Deze nota van uitgangspunten biedt hiervoor de randvoorwaarden. Daarom is er nog niet gestart met de artikel 19 procedure of met een nieuw bestemmingsplan.

Tijdens de artikel 19 procedure is er een inspraakmogelijkheid. De werkzaamheden mogen pas starten wanneer de provincie een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven. De bewoners die hun naam op de presentielijst hebben vermeld en degenen die schriftelijk hebben gereageerd worden geïnformeerd wanneer de provincie deze verklaring heeft verstrekt. Dat biedt de bewoners de mogelijkheid, als zij ook een zienswijze hebben ingediend, om beroep in te stellen. Tegelijkertijd kan er een verzoek om opschorting van de werkzaamheden worden ingediend.

Informatie

NvU toegezonden krijgen inclusief opmerkingen etc zoals deze naar college van B&W gaat. (1)

Getoonde presentatie van 1 maart 2007 digitaal ontvangen en de notulen van de informatiebijeenkomst. (1)

Op de hoogte blijven van de exacte data van de vervolgplanning. (1)

Brief krijgen als de 6 weken voor inspraak wijzigen bestemmingsplan ingaan. (1, 31)

De presentatie van 1 maart 2007 is beknopt verwerkt in de notulen, die geïnteresseerden hebben ontvangen.

De bewoners die hun naam op de presentielijst hebben vermeld en degenen die schriftelijk hebben gereageerd krijgen bericht zodra het College van Burgemeester en Wethouders de definitieve Nota van uitgangspunten hebben vastgesteld. Zij ontvangen ook dit twekolommenstuk. De Nota van uitgangspunten zelf wordt op internet geplaatst en is raadpleegbaar op het Wijkbureau Overvecht. Dezelfde verzendlijst wordt gebruikt zodra inspraak in het kader van de artikel 19 WRO-procedure (vrijstelling van het bestemmingsplan) plaatsvindt. Ten slotte wordt deze lijst gebruikt wanneer het indienen van beroep tegen de vrijstelling aan de orde is.