

Viconaterrrein – inspraaknota

Versie december 2015

Sector Ruimtelijke en Economische Zaken

Inleiding

De voorliggende inspraaknota is het resultaat van de inspraak op het bouwplan voor het Vicona terrein. Op 22 september 2015 is op het Rotslab een consultatieavond georganiseerd voor omwonenden. De bouwplannen en de procedure is toegelicht. Het was vervolgens mogelijk om een inspraakreactie in te dienen in de periode van 21 september tot 6 oktober 2015. Er zijn 19 reactie binnengekomen. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in deze nota. Bij het doornemen van de inspraakreacties is gebleken dat een aantal thema's door een groot aantal insprekers aan de orde is gesteld en op een min of meer gelijke manier. Om deze reden is er voor gekozen om de inspraakreacties niet te behandelen volgens de opzet van een tweekolommenstuk – met een korte reactie op alle inspraakreacties afzonderlijk – maar om de inspraakreacties zo veel mogelijk per thema te beantwoorden.

Deel 1 geeft een overzicht van de thematische behandeling van de vragen met antwoorden.

Deel 2 geeft een overzicht van de (samengevatte) inspraakreacties

Deze inspraaknota wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college.

Deel 1: Antwoorden op basis van onderwerp/thema's.

Onderwerp/thema	Antwoord
Positieve reacties op de plannen	Meerdere insprekers zijn positief over het bouwplan. Zowel de geplande volumes en bouwhoogte als ook de terugbouw van het Klopgebouw. Het wordt ook als positief gezien dat het braakliggend terrein eindelijk bebouwd wordt.
Bouwhoogten, volumes, zichtlijn, reden herziening bestemmingsplan	De bouwhoogten en volumes passen binnen de eerder opgestelde visie Rotsoord . Daarnaast zijn de bouwhoogtes en -volumes passend in de eerder verleende bouwvergunning in 2008 en de daaraan voorafgaande inspraak. Samengevat komt het neer op: • Een woningbouwblok van 4 lagen aan de zijde van het water • Een woningbouwplan van 6 lagen aan de zijde van de Rotsoord–Diamantweg • Ondergrondse parkeervoorziening • Terugbouw monumentale Klopgebouw • Openbaar toegankelijkheid van de kade De verleende vergunning is destijds echter niet uitgevoerd en vervolgens ingetrokken. De ontwikkeling is niet passend in het vigerende bestemmingsplan. De omvang en locatie van bebouwing wijkt af, daarnaast dient de bedrijfsbestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Op de hoek Diamantweg–Vaartsche Rijn wordt het monumentale fabriekje gedeeltelijk teruggebouwd als multifunctioneel gebouw onder de naam 'Klopgebouw'. Er is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
Lichtinval en bezonningsstudie.	Voor de locatie heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie verricht. Daarin zijn de effecten in beeld gebracht van de bouwmogelijkheden op de omgeving. De bezonningsstudie laat zien, dat de effecten van het bouwplan op de omliggende woningbouw gering zijn. De woningbouw aan de zuidzijde ondervindt in de winter in de namiddag enige schaduwwerking, en een klein deel van het woongebouw aan de oostkant (De Steenhouwer) mogelijk in de avond. De meeste invloed zal de bebouwing direct ten noorden van de locatie ondervinden. Echter, dat betreft geen woningbouw.
Waardedaling omliggende woningen	De initiatiefnemer en de gemeente Utrecht willen zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke inpassing van nieuwe functies. Dat sluit niet uit dat mensen van mening kunnen zijn dat ze schade ondervinden van ontwikkelingen in de omgeving. In dat geval kan op grond van art. 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een aanvraag worden ingediend voor een tegemoetkoming in planschade, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor deze ontwikkeling is echter op voorhand een planschaderisico schade analyse opgesteld om mogelijke waardeverminderingen in de omgeving te bepalen. Uit de analyse blijkt dat de kans

	op planschade als gevolg van dit bouwplan vrij klein is.
Parkeervraagstuk auto	De initiatiefnemer moet zorgen voor voldoende parkeerplaatsen en 'voldoende' betekent dat aan de door de raad vastgestelde parkeernormen moet worden voldaan. Het grootste deel van de parkeerplaatsen moet op het eigen terrein worden gerealiseerd en bij voorkeur onder de grond of gebouwd. Op de locatie wordt daarom een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd van 58 plaatsen. Tevens worden er op maaiveld ca. 16 openbare plaatsen (betaald parkeren) aangelegd. Een vergunning voor de realisatie van het bouwplan wordt enkel verleend indien het totaal aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke Nota. In de parkeernormen wordt ook rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers en deze moeten uiteraard openbaar toegankelijk zijn. Voor bezoek kan gebruik worden gemaakt van de extra beschikbare plaatsen in de garage, van de plaatsen in de openbare ruimte en als overloop is er nog de Vaartsche Rijn garage aan de rand van Rotsoord.
Parkeervraagstuk Fiets	In de ondergrondse parkeergarage wordt ook ruimte ingericht voor het stallen van fietsen. Hiermee voldoet het plan aan de Nota Stallen en parkeren.
Verkeersontsluiting en afwikkeling naar grotere wegen	Er is al langere tijd rekening mee gehouden dat er op Rotsoord ontwikkelingen plaatsvinden. De omzetting van voormalig bedrijventerrein naar gebied met wonen, werken en voorzieningen leidt inderdaad tot een toename van het verkeer. De gemeente Utrecht heeft in het kader van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht maatregelen voorzien om in de hele stad de overlast door het verkeer te beperken.
Openbare ruimte Invulling met groen, zitplekken, speelplekken	Bij de inspraak op het bouwplan is een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte toegevoegd. Omdat een groot deel van het perceel ondergronds bebouwd is, zal het plaatsen van bomen beperkt zijn. Op basis van inspraakreacties wordt nader onderzocht of er in de openbare ruimte meer groen te realiseren is. In een latere fase zal ook onderzocht worden in hoeverre aanvullen straatmeubilair toe te passen is. De kade is openbaar toegankelijk.
Aanleg route land kade naar Bollgarage	In de eerder opgestelde Visie Rotsoord streeft men er naar om het gebied opener en toegankelijker te maken. In het onderhavige plan zijn dergelijk routes al in opgenomen. Voor de nog te ontwikkelen gebieden in Rotsoord blijft dit een aandachtspunt.
Hindercirkel autoherstelbedrijf	De ontwikkelaar van de nieuwbouw, eigenaar en exploitant van de garagelocatie zijn in onderhandeling om tot bedrijfsbeëindiging te komen. De intentie van de verschillende partijen is om het bedrijf te beëindigen. Dit zal contractueel worden vastgelegd in de zogenaamde anterieure overeenkomst. De uitkomsten worden verwerkt in het bestemmingsplan.
Woning differentiatie, grote hoeveelheid aan units, beperkte	Het klopt dat er in verhouding vele kleine units worden gebouwd. De stedelijke behoefte aan dit product is echter groot. Die behoefte bestaat bij onder andere studenten, maar meer nog bij starters. Kennelijk ziet de

doelgroep	markt Rotsoord als goede plek om dit segment te ontwikkelen. Verder hebben verschillende woningbouwontwikkelingen in Hoograven de afgelopen jaren gezorgd voor een toevoeging van onder andere eengezinswoningen, ook aan het water. Denk aan het Prozee terrein en de eengezinswoningen achter winkelcentrum Goylaan (Hart van Hoograven) en langs de Hooft Graaflandstraat. Ook zijn er aan de overkant van het Viconaterrein een aantal jaar geleden appartementen met diverse oppervlaktes gerealiseerd in het koopsegment. Zoals gezegd is Rotsoord een plek die door de markt wordt gezien als aantrekkelijk voor het realiseren van dit segment. Wel wordt een flexibel concept ontwikkeld, zodat de eenheden op termijn wellicht samengevoegd kunnen worden en geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning door andere doelgroepen. Het project zal worden verhuurd door een belegger. Dat betekent dat de verhuurder eisen stelt aan leeftijd en inkomenstoets van de huurders. Uit vergelijkbare projecten in Nederland blijkt dat er een zeer fatsoenlijke leefomgeving ontstaat. Er is door de verhuurder niet ingestoken op een puur studentenflat principe.
Horeca en ondergeschikte horeca	Zelfstandige horeca wordt niet toegestaan in het plangebied. Indien dit in een later stadium wel gewenst is kan hiervoor mogelijk een ontheffing voor worden verleend via de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling. Uitzondering via deze regeling is eventueel mogelijk voor horecaconcept wat uniek is en echt iets toevoegt aan de ontwikkeling van Rotsoord (bv. Een kleine ambachtelijke bierbrouwer met daarbij een proeflokaal.)
Ontwerp gebouw en architectuur	De precieze bouwtekeningen zijn straks in te zien als de omgevingsvergunning ter inzage ligt. Naar verwachting zal dit tegelijkertijd plaatsvinden met het ontwerpbestemmingsplan. Voor dat de stukken voor een ieder zijn in te zien wordt het bouwplan door de Welstandscommissie aan eisen van welstand worden getoetst.
Uitleg over procedure. Verwijzing naar beschikbare documenten.	Op de wijkwebsite is een pagina gewijd aan dit project. Voorgang en beschrijving van de procedure zal hierop worden aangegeven. Na vaststelling van de reactienota op de inspraak zal er een bestemmingswijziging volgen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op gebruikelijke wijze bekend gemaakt onder andere in Utrecht Dichtbij en de gemeentelijke website www.utrecht.nl/bestemmingsplannen. De stukken worden zes weken ter inzage gelegd in deze periode kan door een ieder een zienswijze worden ingediend.
Start bouw en planning	Februari/maart 2016 vaststellen reactienota van de inspraakinspraak 1^e kwartaal 2016 opstellen bestemmingsplan 2^e kwartaal ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende omgevingsvergunning 3^e kwartaal besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning

	Eind 4 ^e kwartaal / begin 1 ^e kwartaal 2017 Start bouw
--	--

Deel 2:Vragen naar aanleiding van de inspraak.

Vraag:	Inspreker
Bewoners van de Briljantlaan maken zich zorgen om het zicht en het licht wat door dit bouwproject mogelijk verminderd en belemmerd zal worden. Insprekers verzoeken om een bezonningstudie en het inbeeld brengen van de gevolgen van de nieuwbouw de bestaande woningen. Tijdens de inloopavond op 22 september is toegezegd dat een berekening gemaakt zal worden van de effecten van de bezonning. Wanneer de bouw van dit project zal starten en gereed zal zijn, graag horen zij hier meer over. Daarnaast vragen insprekers zich af waarom het bestemmingsplan gewijzigd moet worden?	1
Inspreker geeft aan blij te zijn ben dat er op deze locatie iets nieuws komt: het zorgt voor meer levendigheid in plaats van een verwilderd kavel dat niet gebruikt wordt. Daarnaast vindt inspreker het erg positief dat volgens de plannen de kade aan de Vaartsche Rijn toegankelijk is. Er wordt verzocht om nadere informatie t.a.v. het vervolgprocedures en mogelijke inspraak momenten en planning Wat is het stedenbouwkundige kader dat aan de plannen ten grondslag ligt? Verbeter en onderzoekspunten – Het gebouw met 6 verdiepingen is behoorlijk fors. Vooral het zicht vanaf de Vaartsche Rijn straat wordt geblokkeerd door het hoge blok. Is dit meegenomen in de massastudie? – Er komen volgens de plannen ca. 200 starterswoningen van 25–30m2. Is er onderzocht of er meer differentiatie in de woninggroottes mogelijk is? Op Rotsoord worden namelijk al 250 kleine appartementen gerealiseerd op locatie De Trip. Voor de omringende wijken is het van belang dat er een goede functiemix komt op Rotsoord. Op dit moment zijn Leen, de kinderboerderij, het Rotslab en Klein Berlijn succesvolle functie, waar mensen uit de buurt graag gebruik van maken. Het zou zonde zijn als deze kwaliteiten van Rotsoord verloren gaan in de nieuwe plannen. Op de Vicona locatie is het te herbouwen monument een mooie plek voor een publieke functie. Verder zou inspreker er voor willen pleiten om bij toekomstige ontwikkelingen binnen Rotsoord geen of nauwelijks nog kleine appartementen toe te staan; maar andere functies aan te trekken, zodat de eerdere genoemde functiemenging op Rotsoord gewaarborgd blijft. – Graag aandacht voor de invulling van het plein tussen de 3 gebouwen. In de getoonde plannen is de ruimte tussen de gebouwen nog niet echt ingevuld. Volgens inspreker is het van belang voor het succes van de ontwikkeling dat deze ruimte goed wordt ontworpen. Er wordt gedacht aan een invulling met groen, zitplekken, speelplekken. Er kan natuurlijk heel mooi een combinatie worden gemaakt tussen de functie in het oude monument en de invulling van het plein. – Parkeren: welke parkeernorm is er voor deze locatie gehanteerd? Is er ook nagedacht over bezoekersparkeren? In de nabije toekomst wordt betaald parkeren ingevoerd in Rotsoord. Inspreker woont precies ten zuiden van de locatie en voorziet meer parkeerdruk in dat	2

gedeelte van de wijk, omdat er in de Hooggravensestraat nog gratis geparkeerd kan worden. Inspreker vraagt zich af voor hoeveel extra parkeerdruk deze ontwikkeling zorgt. – Is er gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van deze woningen, voor zowel auto- als fietsverkeer? Met name het kruispunt Rotsoord – Diamantweg wordt voorzien als mogelijk probleempunt. Graag worden insprekers op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen rondom dit project en wanneer het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gepubliceerd / ter visie gelegd.	
Inspreker is bewoner van de Steenhouwer-flat op vijf hoog, pal achter de Rotsoord-school. Volgens de tekening zal het complex van zes woonlagen het huidige uitzicht op o.a. de Prins Clausbrug wegnemen. Erg jammer natuurlijk, inspreker vraagt zich af wat de bezwaarmogelijkheden zijn. Het 'omdraaien' van de twee appartementencomplexen (vier woonlagen op de plek van zes) zou een oplossing zijn.	3
Inspreker hoopt/wenst dat bij de nieuwbouw plannen: 1. Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij appartementsgebouw De Vaartsche Compagnie en Rotsoord en de Helling. Met andere woorden dat vormgeving, structuur, kleur, baksteen e.d van de architectuur een geheel gaat vormen met de omgeving. Hopelijk is deze visie in het bouwbeleid uitgangspunt nummer 1. 2. Er veel groenvoorziening komt. Zijn (zilver)berkenbomen niet de beste CO2 neutraliseerders? 3. Er een wandel/fietspad langs de Vaartsche Rijn wordt aangelegd tussen Julianabrug en Boll-garage. 4. Er meer parkeergelegenheid komt dan nu is begroot. De druk op onze wijk is nu al te groot. Inspreker maakt bezwaar tegen een bestemming met horeca en ondergeschikte horeca. Zij voorzien dat hier geluidsoverlast vanuit gaat ontstaan gezien ligging aan het water en aan een groot open plein. Graag ziet inspreker dat de woningen en het Klopgebouw in een fase (direct en aaneensluitend) gerealiseerd gaan worden. Dit in verband met bouwoverlast en verder omdat het Klopgebouw dit project uniek maakt en het een gemis is als het lang zou duren voordat het Klopgebouw gerealiseerd is. De bouwhoogte correspondeert met de in het bestemmingsplan aangegeven maximale hoogte voor de beide gebouwen. Graag inzicht in de maximaal op te nemen hoogte in meters in het bestemmingsplan. Graag meer groen in de openbare ruimte met onder andere behoud van de originele bomen aan de diamantweg en meer groen op het plein. Hoe is er in de plannen ruimte opgenomen voor fiets parkeren (zowel inpandig als in de openbare ruimte) Op de huidige plannen nu nog niets van gezien en voor 200 starters zal hier voldoende ruimte voor dienen te zijn. Is de gehanteerde norm voor parkeren passend bij de doelgroep? Naar mening van de inspreker is het te aantal realiseren parkeerplekken aan de krappe kant. Verzocht wordt om een nadere onderbouwing. Blijven deze behouden of niet? Op dit moment is de parkeerdruk al hoog in de wijk. Het vermoeden is dat met ruim 200 woonplekken	4

deze druk alleen zal toenemen mede door het bovengenoemde punt van de gehanteerde parkeernorm. Graag toelicht hoe de keuze voor deze doelgroep is gemaakt dit gezien de Trip en Campus max en Twogether in de directe omgeving.	
De omvang van het ontwerp baart meerdere redenen zorgen: Het groene en monumentale karakter van de buurt wordt in sterke mate aangetast door de omvang van de appartementencomplexen. Door de nabijheid van de appartementen aan de Vaartse Rijn en door de breedte van de gevel aan de Vaartse Rijn eist het bouwwerk veel aandacht op; meer dan de monumentale panden eromheen (het Klopgebouw en Ondix). De vrees bestaat dat het bouwen van een dergelijk complex op minder dan 50 meter afstand van de woningen uit de jaren 30 op de Jutfaseweg voor scheurvorming of verzakking kan zorgen bij die woningen. De ochtendzon zal in de winter door het complex weggenomen worden bij diezelfde woningen. De omliggende woningen zullen door de omvang van het nieuwe complex een waardedaling ondergaan. Deze zorgen zouden weggenomen/verminderd kunnen worden door de afstand tussen het complex en de Vaartse Rijn te vergroten, door de breedte van de gevel aan de Vaartse Rijn te reduceren, en door de hoogte van het complex te verkleinen. Er bestaat een zorg over het formaat en de hoeveelheid van de woonunits. Bij woningen in deze prijsklassen is de kans op geluidsoverlast groter, en krijgen afwerking en onderhoud doorgaans minder aandacht. Liever ziet inspreker een ontwerp voor een kleiner aantal grotere units. Gezien de sterke vraag naar woningen in alle prijsklassen in Utrecht is daar vast ook voldoende animo voor. Op de website www.utrecht.nl/wijk-zuid/de-wijk/rotsoord/monumenten is te lezen dat voorwaarde voor de sloop van het Klopgebouw was dat driekwart van het gebouw herbouwd zou worden. Het klopgebouw had origineel een lengte van 8 ramen, en zou dus over een lengte van 6 ramen herbouwd moeten worden. In het ontwerp dat nu voorligt wordt minder dan driekwart, namelijk vijf achtste herbouwd. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarde die bij de afbraak van het gebouw gesteld werd. Dus zou het klopgebouw groter moeten worden dan in het huidige ontwerp, waardoor minder ruimte overblijft voor de geplande woningbouw. Inspreker wil graag op de hoogte worden gehouden van de vervolprocedure.	5
Er worden alleen woningen van 30 m2 gerealiseerd. Dit gaat ten kosten van diversiteit in de wijk mede omdat er al woningen voor starters worden gebouwd door Jebber. Er wordt niet voor elke unit een parkeerplaats gerealiseerd en bovendien wordt deze parkeerplaats betaald, hetgeen betekent dat bewonersauto's gratis in de wijk worden geparkeerd. Uitvalswegen worden autoluw. ('t goylan) Toegenomen verkeer uit de wijk kan zodoende de stad moeilijker in en uit. Een zeshoog gebouw houdt zon tegen. Graag een simulatie voor de schaduw die dit gebouw veroorzaakt met betrekking tot de	6

verschillende jaargetijden.	
Allereerst willen de insprekers graag aangeven dat contouren van de bouwplannen positief stemmen. Met name de herbouw van de 'Vicona'-fabriek is iets dat omwonenden toejuichen en als een meerwaarde zien. Wel wordt de zorg geuit uit over het aantal appartementen en dan met name de zeer beperkte geplande afmetingen die deze appartementen hebben. Het complex zal namelijk enkel studio's bevatten die een afmeting kennen van 30m2 of minder. Ondanks dat de ontwikkelaar zich richt op studenten, starters en eventueel senioren, zijn insprekers van mening dat deze appartementen enkel aantrekkelijk zullen zijn voor studenten. Een starter of senior zal namelijk minimaal willen beschikken over een aparte slaapkamer. De huidige plannen voorzien hier niet in. Met de uitvoering van de plannen op het Vicona-terrein zoals ingetekend hebben insprekers de vrees dat Rotsoord enkel een woongebied zal worden voor studenten. Als namelijk in navolging van project De Trip en het nog goed te keuren/ realiseren complex aan de Briljantlaan (230 studentenwoningen) ook het Vicona-terrein enkel beperkt bemeten appartementen/studio's zal bevatten, denken inspreker dat deze complexen enkel bewoond zullen worden door studenten Dit komt niet ten goede aan de diversiteit en de aansluiting van Rotsoord met omliggende wijken. Insprekers zouden daarom graag zien dat het complex op het Vicona-terrein naast de ingetekende studio's ook grotere appartementen zou bevatten met meerdere kamers. Door deze aanpassing door te voeren wordt t het complex een serieuze optie wordt voor starters en senioren, wat weer ten goede komt aan de diversiteit. Het Vicona-terrein bevindt zich aan de grens van Rotsoord en derhalve zou een gezonde mix van studenten, starters en eventueel ook senioren zorgen voor een betere aansluiting met de omliggende wijken. Voorgaande zal het woongenot van zowel de huidige als de nieuwe bewoners bevorderen. Het zal ertoe bijdragen dat Rotsoord niet wordt tot een geïsoleerd studentencomplex maar juist een gebied waar bewoners uit de omgeving graag komen en waar ruimte is voor jonge mensen en creatieve ondernemers, zoals de Gemeente Utrecht in haar visie ook beoogt. Insprekers vermoeden dat de ontwikkelaar omwille van de haalbaarheid en het rendabel maken van het project er voor heeft gekozen om enkel studio's op te nemen in de plannen. Echter hopen zij dat de Gemeente Utrecht het belang van diversiteit en aansluiting met omliggende wijken hoog in het vaandel heeft en in acht neemt bij het goedkeuren van dergelijke plannen. Daarbij is het immers de Gemeente Utrecht zelf die in haar randvoorwaarden herijking Visie Rotsoord (d.d. november 2011) aangeeft dat voor wat betreft de functie van de gebouwen in Rotsoord het gaat om smaakmakers, dat kwaliteit voorop staat en niet kwantiteit. Graag vernemen insprekers in welke hoedanigheid bovenstaande wordt voorgelegd aan de beleidsbepalers binnen de Gemeente Utrecht.	7, 8, 9

Daarnaast horen zij graag welke mogelijkheden er verder zijn om onze zorg bekend te maken bij de personen die binnen de Gemeente Utrecht zijn belast met de besluitvorming.	
Zorgpunten voor insprekers is dat er een groot verloop van bewoners komt. Zij merken dat in hun pand, waar veel woningen van 60 tot 80 m2 worden verhuurd, de doorloopsnelheid behoorlijk is, laat staan als het woninkjes van 30 m2 of minder betreft. Insprekers verwachten dat dit ook het geval zal zijn als de woningen in het nieuwe project door kopers worden bewoond. Ze zijn zoals gezegd bijzonder klein en daarom is het voor de hand liggend dat studenten/ starters hier snel uitgroeien. Daarnaast, lijkt er inpandig slechts een klein aantal parkeerplaatsen beschikbaar te komen en worden de bestaande parkeerplaatsen aan de Diamantweg in het plan vrijwel allemaal verwijderd. Insprekers verwachten parkeerproblemen te krijgen. Hetzelfde geldt voor het stallen van fietsen. Ook daar lijken veel te weinig voorzieningen voor te komen, zowel inpandig als daarbuiten.	10
Als er alleen maar studio's worden gebouwd van 30 m2, dan zal dit alleen voor studenten aantrekkelijk zijn. Starters, senioren, alleenstaanden, echtparen met en/of zonder kinderen zullen dus niet in aanmerking komen voor bewoning. Dit geeft een zeer eenzijdig beeld. Het complex de Trip bevat woningen die wel iets groter zijn, maar daar is 60 m2 ook het maximum, een echtpaar met 1 kind zal ook hier niet gaan wonen. Het volgende project aan de Briljantlaan zal waarschijnlijk ook alleen bedoeld zijn voor studenten, kortom, de gehele buurt zal een campus worden, waar senioren, alleenstaanden, echtparen met en zonder kinderen zich niet meer thuis voelen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn van de Gemeente Utrecht, die variëteit in wonen hoog in het vaandel heeft staan voor de stad Utrecht.	11
Op de tekening zijn 4 parkeerplaatsen voor de schoolbusjes verdwenen, terwijl er nu al tekort zijn. Voor de nu bestaande 12 parkeerplaatsen komen maar 7 plaatsen terug. Gezien de drukte op de Diamantweg vraagt inspreker te heroverwegen of de parkeerplaatsen toch niet haaks op de weg geplaatst kunnen worden zoals het nu is, om het overige verkeer zo min mogelijk te hinderen. Fileparkeren is doorgaans lastiger en neemt meer tijd in beslag dan de auto recht op een parkeerplaats te parkeren. Bovendien blijven er zo ook minder parkeerplaatsen over. Door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen zal de parkeerdruk in de Vaartsche Rijnstraat toenemen, terwijl deze parkeerplaatsen gebruikt worden door bewoners en bezoek van de appartementen en omliggende huizen.	12
Het verheugt inspreker dat de locatie nu eindelijk ontwikkeld gaat worden. Het terugplaatsen van de oude Vicona fabrieksgevel is een verrijking voor het gebied. Echter, zoals de plannen nu op papier staan is inspreker minder tevreden. Dit plan zorgt er voor dat Rotsoord een eenzijdige wijk wordt, met alleen studenten en starters. De Trip geeft al volop ruimte aan starters op de woningmarkt en op de locatie van het voormalige Spliet en de Waal komen ook woningen voor deze doelgroepen.	13

Het nieuwe plan bestaat wederom uit woningen voor studenten en starters. In de ruimtelijke visie Rotsoord van 20 december 2005(pagina 33), wordt uitgebreid aandacht geschonken aan het woonmilieu Rotsoord. Hierin worden doelgroepen aangegeven, die tot op heden in het gebied niet bedient worden. Deze nieuwe locatie zou hierin wel kunnen voorzien. Inspreker zou er voor willen pleiten om het appartementenblok dat haaks staat op de Vaartsche Rijn een andere bestemming te geven en wel appartementen voor de doelgroepen die in de ruimtelijke visie Rotsoord worden genoemd; -empty nesters -gesettelde idealisten en gehaaste middenklassers -actieve idealisten Met andere woorden, volwaardige (luxe) appartementen.	
Jammer wederom hoogbouwplannen in de wijk. Liever ziet inspreker eengezinswoningen uit de jaren 30. De 6 verdiepingen hoge toren zal een beperking van zicht en lichtinval geven. Inspreker voelt zich te worden ingebouwd. De plannen van het Klopgebouw spreken aan. . Inspreker heeft zorgen over het effect op de parkeergelegenheid in de wijk. De parkeerdruk zal toenemen zeker gezien het beperkte aantal parkeerplaatsen in het plan. Ook zijn er zorgen over de doelgroep (met name studenten).Er is angst voor geluidsoverlast en rommel. Inspreker hoopt dat open dat het geen 2^e IBB complex wordt.	14
De nieuwe woningbouw staat te dicht op het autoschadebedrijf Rotsoord 19. Wat betekend dit?	15
Mooi ontwerp maar inspreker is bezorgt over het aantal parkeerplaatsen. Er is gerekend met 0,5 pp per woning, dusus te weinig. De herindeling van de parkeerplaatsen aan de Diamantweg is niet duidelijk. Jammer dat het huurwoningen worden. Er is een vrees voor geluidsoverlast. Herbouw oude fabriek is prima. Jammer weinig groen. Menging van koop en huur past beter in de wijk. Inspreker is erg benieuwd naar de boulevard lang het water.	16
Prettig dat er een bijeenkomst is. Wel is inspreker verbaast over het verspreidingsgebied van het wijkbericht. Waarom is de Volkerakstraat niet meegenomen? Het blok staat erg dicht op de kade, is erg breed en donker. Steen is donkerder dan steen gebouwen er om heen. Er worden vraagtekens gezet bij het grote aantal woonunits in een gebied dat de 'culturele hotspot' van Utrecht moet worden	17
Het woongebouw belemmert het uitzicht van inspreker. Hij kijkt straks tegen een 6 verdiepinge gebouw aan. Woonplezier is daardoor weg. Beter 4 hoog. Woon er al 45 jaar met plezier.	18