

Aan: Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Duurzame Stad, team Omgevingsrecht
Postbus 16200
1500 CE UTRECHT

Van: Buurtcomité Stalau



Betreft: Zienswijze Chw ontwerpbestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt en bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden geluid, digitale naam NL.IMRO.0344.BPNWBURLANDSTAATS-ON01

8 november 2022

Geachte Gemeenteraadsleden,

De bedoeling is om het plangebied “Nieuw Buurland” te (her) ontwikkelen. De huidige bebouwing zou op termijn worden gesloopt om nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Lauwerecht, sectie C, nummers 8100, 8103, 8104 en 9485.

Buurtcomité Stalau¹ komt op voor de belangen van de bewoners voor de buurten Staatsliedenbuurt en Lauwerecht. Deze zienswijze staat in dat teken. Wij hebben de plannen zoals nu voorgelegd, bekeken met als achtergrond o.a.

- juridisch-planologische cirkelredenering
- stikstofbesluit Hoge Raad dd 2 november
- barcode RSU2040
- architectonische inpassing
- de verdichting die in onze buurten reeds in 2008 volop is gestart
- woonbehoefte in de wijk
- leefbaarheidskwaliteit in relatie tot dichtheid
- m2 groen per woning
- verkeer en parkeren
- geluid
- eisen aan het bouwplan / aan de uitvoering
- voorzieningen
- en last but not least: het moment van deze plannen. Om daarmee te beginnen:

¹ Buurtcomité Stalau ondersteunt buurtbewoners. Naast een maandelijkse nieuwsbrief zijn er ruim 200 personen aangesloten bij de Facebookpagina. Voor nadere informatie over het platform, de activiteiten, verwijzen we naar onze website <https://www.buurtcomitestalau.nl/>

1. Moment van deze plannen

Op het moment van voorliggen van deze plannen spelen er twee belangrijke zaken:

- De uitspraak van de Hoge Raad d.d. 2 november j.l. dat de stikstofuitstoot tijdens de bouw moet worden onderzocht op zijn impact op de omgeving en aantoonbaar aanvaardbaar moet zijn en
- Een grote crisis wat betreft hoge rente, hoge inflatie, dalend consumentenvertrouwen. Bouwmaterialen en grondstoffen zijn schaars en duur.

Wij vrezen dat sloop nú gaat betekenen dat 150 nog redelijk bruikbare woningen straks gaat leiden tot ófwel braakliggend terrein, ófwel kwalitatief slechte woningen (wegens bezuinigingsnoodzaak).

Onze zienswijze op het moment van plannenmaken is: Gemeenteraad, bezint eer ge begint: **stem niet in met kap en sloop en geef geen bouwvergunning af** tot duidelijk is:

- *Of onder het nieuwe stikstofbesluit, herontwikkeling en verduurzaming van de bestaande bouw niet alsnóg de minder belastende optie is!*
- Of de voorgenomen sloop en bouw binnen de toegestane nieuwe stikstofnormering valt en
- Of in de gegeven economische situatie sloop en bouw in het voorgenomen tempo met de voorgenomen kwaliteit gerealiseerd kan worden
- Of kap, sloop en bouw in deze economische situatie niet beter fasegewijs kan worden aangepakt. Bijvoorbeeld: bouw en verkoop eerst dure koopwoningen en stel zo zeker dat de kwaliteit van sociale huur, openbare ruimte en groen geborgd is; dat er ruimte is voor ondergrondse parkeergarages, fietsenstallingen en bergruimtes. Voor dieren en de natuur is faseren ook beter, je kunt bomen verplaatsen in plaats van te kappen. Vleermuizen, gierzwaluwen en andere dieren kunnen een nieuwe schuil-, slaap- en nestlocaties zoeken. Uiteraard moet er ook dan, voordat tot sloop dan wel bouw wordt overgegaan, eerst aangetoond worden dat het project binnen de nieuwe stikstofnorm valt.

NB: Ook in 2008 is dit plan wegens een bouwcrisis stil komen te liggen. Toen stonden de woningen in elk geval nog, een geluk bij een ongeluk.

2. Juridisch-planologische misstappen rond deze ontwikkeling

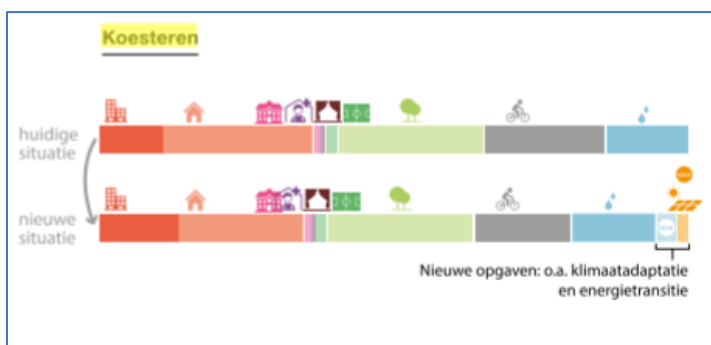
In 2016 verschijnt 'Nieuw Buurland' plotseling als 'harde plancapaciteit' in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Dit is juridisch een misstap. Op het moment van vaststelling RSU laat het vigerende bestemmingsplan deze zogenaamd harde capaciteit **niet toe**. De Gemeenteraad is op dat moment voornemens hier 114 woningen toe te staan, na sloop van de 150 bestaande.

In juli 2021 is RSU 2040 vastgesteld. Ook daarin wordt Nieuw Buurland als 'harde plancapaciteit' voorgesteld. Nogmaals: juridisch niet juist. Om deze zogenaamd harde plancapaciteit te bewerkstelligen, is eerst nog een bestemmingsplanwijziging nodig. En dat is waar we, zes jaar na 2016, **nu pas** naar kijken.

Wat wil nu het geval? Er zou, in een gebied dat verder de barcode 'koesteren' heeft, op deze plek ineens ingebreed mogen worden, omdat het gebied als 'harde plancapaciteit' in de RSU 2040 staat. Terwijl dat **juridisch geen grond had en heeft**. Een prachtig staaltje vicieus rijk rekenen, dat bewoners in Klankbordgroepen en bestemmingsplanprocedures compleet buitenspel zet.

Met deze zienswijze maken we **bezwaar tegen** de voorgenomen plancapaciteit van 285 woningen. Deze mist niet alleen de veronderstelde juridische basis. Maar ook planinhoudelijk wordt nergens aangetoond dat de voorgestelde verdichting nu juist in dit gebied nodig, op zijn plaats en passend is. **Want**:

3. Barcode Koesteren



Het gebied waar Nieuw Buurland moet komen te staan, heeft in de RSU 2040 de barcode *koesteren*.

Het gebied voldoet op geen enkele manier aan de voorwaarden die de RSU 2040 stelt aan plekken waar *inbreiden* (of *transformeren* of *uitleggen*) plaats zal vinden.

Hier dient de barcode slechts "te verkleuren als gevolg van transitie die niet direct gelinkt zijn aan de groei van de stad, maar die voortkomen uit de ambitie om alle gebieden een bepaald gezond leefbaarheidsniveau mee te geven." (RSU 2040) Dat wil zeggen: beter bereikbaar, groener, klimaatbestendiger maken.

Dus let wel: het argument dat "Utrecht nu eenmaal groeit" geldt **niet** voor wijken waar de barcode *koesteren* van toepassing is: daar hoeft **geen directe link te zijn** met de groei van de stad. Met onze zienswijze maken we **bezwaar tegen** de keuze voor *inbreiden* op deze locatie. Deze wordt niet *inhoudelijk* gesteund door de RSU 2040. (En juridisch dus ook niet.) Hanteer de juiste barcode, en voer de scan uit.

NB Als barcode *inbreiden* hier toch wordt gehanteerd, is de barcode als instrument om de stad te ontwikkelen dus boterzacht en willekeurig!

4. Architectonische inpassing

Het Willem van Abcoudeplein wordt beschouwd als een gezichtsbepalend element in de buurt. Met het huidige blokkerige, hoge ontwerp wordt het gezicht van het plein geschonden. Er wordt relatieve hoogbouw geplaatst in een Binnentuin (strookt niet met Hoogbouwvisie).

Wij maken met deze zienswijze **bezwaar tegen het plaatsen van blokkerige hoogbouw** die niet overeenstemt met de eigen Hoogbouwvisie van Utrecht, en niet past in de wijk.

Check het ontwerp en volume vooral ook met de bevindingen van het internetpanel Hoogbouwvisie van mei dit jaar, waarin luid en duidelijk wordt gezegd wat inwoners van Utrecht belangrijk vinden bij hoogbouw: [Resultaten bewonerspanel Hoogbouwvisie | Gemeente Utrecht](#). Ook daaraan voldoet het plan niet, o.a. portalen i.p.v. voordeuren aan de straat.

5. Woonbehoefte in de wijk

Wie heeft het huidige woningbestand samengesteld? Is er een onderzoek naar de woonbehoefte in de wijk gedaan? Zo nee, waarom niet? Waarom is er bijvoorbeeld geen ouderenvoorziening, een sociale-huurvariant van het Knarrenhof? Dan kunnen mensen doorschuiven naar zo'n woning in hun eigen buurt, en een eengezinswoning vrij maken. Is er een voorrangregeling voor mensen uit de buurt voorzien, die naar een nieuwe sociale-huurwoning zouden willen?

Heeft de wijk behoefte aan, en draagvlak en -kracht voor, kwetsbare groepen? Wat is de norm inzake speciale doelgroepen in buurten? De Van der Hoevenkliniek en de Amerpoort staan ook al in de wijk. Kan de beoogde kwetsbare groep er nog bij? Hoe? Wat wordt er van de buurt verwacht? Bijzondere doelgroepen zouden extra voorzieningen moeten krijgen en begeleiding. Daarover staat niets in het plan.

Onze zienswijze is: ten eerste, bij de invulling van het woningaanbod is niet gekeken en geluisterd naar de behoeften van de buurt. En verder: het is weinig verantwoord om het bestemmingsplan vast te stellen zonder goed te hebben ingevuld hoe de sociale component er uit moet zien.

6. Leefbaarheidskwaliteit in relatie tot dichtheid

In de landelijke NOVI-speerpunten, aangehaald in dit bestemmingsplan, staat het bevorderen van een goede leefkwaliteit op nummer 2. Al in de fase van SPvE hebben wij gevraagd om een leefbaarheidstoets alvorens de plannen voor Nieuw Buurland voort te laten gaan.

Want onze buurten hebben al heel wat te verstouwen gekregen: maar liefst 2.000 woningen moesten er in Lauwerecht en de Staatsliedenbuurt bijkomen, waarvan 800 rond de Talmalaan. Let wel: er zijn alleen al 500 woningen binnen een afstand van nog geen 200 meter van de postzegel "Buurland" gerealiseerd, bij het voormalig belastingkantoor. Dan zijn er nog de ruim 150 woningen aan de Willem Dreeslaan en verdere inbreiding in Lauwrecht-plangebieden (o.a. van Portaal). In een wijk die belast is qua geluid en luchtkwaliteit, en die in 2017 nog werd bestempeld als ondergemiddeld groen.

Wederom is er geen toets gedaan op leefbaarheidskwaliteit.

Wij maken middels deze zienswijze ***bezwaar tegen*** het ontbreken van een leefbaarheidskwaliteitstoets. Als Utrecht het zo belangrijk vindt om aan de NOVI-opdrachten te voldoen, hoort dat in dit stadium deel van de plannen te zijn.

Waar komen voorzieningen als een huisartsenpost, apotheek, kinderdagverblijf, dagbesteding/opvang voor ouderen e.a., plek voor cultuur, extra winkels waaronder een buurtwinkel?

Het buurtcentrum ligt naast het plangebied, en dat is optimaal. Het buurtcentrum moet op korte termijn gemoderniseerd, verduurzaamd en vergroot worden. Doe dit eerst, en laat de invulling niet alleen maar afhangen van Nieuw Buurland. Er is meer nodig in de buurten!

7. Groen

Het absoluut aantal m² groen mag dan toenemen met dit plan, het aantal m² groen per woning vermindert drastisch door de groei aan inwoners, verdichting, een verdubbeling van het aantal inwoners in de afgelopen 10 jaar (Staatsliedenbuurt en Lauwerecht).

Onze zienswijze is: dit aantal woningen **past niet in de buurt** omdat het gelijktijdige streven van Utrecht (RSU 2040) is om 75m² gebruiksgroen per woning te realiseren. Dat kan zo niet.

8. Verkeer en parkeren

Waarom is voor dit plan een hogere parkeernorm gesteld dan bijvoorbeeld voor de Gerbrandystraat?

Wij maken met deze zienswijze **bezwaar tegen de afwijkende, hogere parkeernorm**. Utrecht wil automobilititeit terugdringen. Dat gaat zo niet gebeuren.

Combineer liever een lagere parkeernorm met toepassing van deelmobiliteit zoals fietsen, scooters, auto's, e.a. Zorg dat dit gebied een autoluwe zone wordt waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, ouderen en speciale doelgroepen vrij kunnen bewegen. Het deels sluiten van Nolenslaan voor verkeer is dan passend.

9. Geluid

De gemeente Utrecht heeft een presentatie gehouden bij de NSG-themabijeenkomst 2019 over de gezondheidseffecten van geluidsbelasting. Op die bijeenkomst in 2019 werd duidelijk gesteld dat de standaard geluidsnormen die gehanteerd worden, al niet eens toereikend zijn. Utrecht wil zich committeren aan de WHO-normen, die lager zijn. Terecht: geluidsoverlast zorgt voor ziektelast.

Utrecht doet ook mee aan het pilotproject *Slimme en gezonde stad* van het Rijk. Het Rijk beoogt met *Slimme en gezonde stad* de negatieve gevolgen van verdergaande verstedelijking in de hand te houden en zelfs te keren. Die gevolgen zijn: intensiever gebruik van de ruimte, en - bijgevolg - een toenemende druk op luchtkwaliteit, de kwaliteit van de geluidsomgeving en de mobiliteit.

Wij maken met deze zienswijze **bezwaar tegen het gebruiken van de 'hogere waarden geluid'** voor dit plan. Utrecht dient de Rijksopdracht om zorg te dragen voor een goede leefbaarheidskwaliteit serieus te nemen en (zeker kwetsbare) mensen niet onnodig bloot te stellen aan hogere geluidsnormen dan toegestaan. Met een besluit 'hogere waarden geluid' maakt Utrecht zich volstrekt ongelooftwaardig.

10. Eisen aan het bouwplan / aan de uitvoering

Onze zienswijze is: stel dit bestemmingsplan niet vast:

- Voordat de stikstofbelasting tijdens de bouw, zie boven, is onderzocht en
- Zonder eisen te stellen aan het daaropvolgende bouwplan. Naast de eisen uit de barcode *koesteren* zijn dit bijvoorbeeld:
 - Alle huizen moeten energieneutraal zijn
 - Het project moet klimaatbestendig worden
 - Alle huizen moeten voorzien zijn van een eigen buitenruimte/balkon of op zijn minst een French Window. Dat is ook belangrijk voor de cohesie
 - Respecteer de huidige bebouwing;
 - de flat aan de Troelstralaan komt met zijn 'overhang' onaanvaardbaar dicht bij de bestaande Mitrosflat (hoek Kard. De Jongweg/Talmalaan), met verlies van privacy, zicht en licht
 - de voorziene bebouwing *clasht* op veel plekken qua karakter met de directe omgeving
 - de blokvorm is ontoegankelijk; een U vorm zorgt voor meer "natuurlijk" licht en oogt vriendelijker dan een gesloten blok
 - Keuze bouw materiaal: zorg voor hergebruik van cement en maak mogelijk om met hout te bouwen.
 - Meer hoogwaardige openbare ruimte is een eis, hier hoort ook goed onderhoud bij. Sluiting van een deel van Nolenslaan is een kans om hier een park te maken.
 - Groennorm: benedenwoningen met tuintjes die bewoners zelf kunnen beheren
 - Natuurvriendelijke inrichting van het groen.
 - Verbied het gebruik van tegels in binnenterreinen, -plaatsen en tuinen.
 - Geef voorrang aan mensen die de tuin ook echt als tuin willen.
 - Voordeur aan de tuinzijde zorgt voor extra sociale cohesie.
 - Houd bij afwateringsplan rekening met de mogelijkheid regenwater te winnen, plaats standaard regentonnen, bij gebouwen e.a. en verschillende waterpunten voor de dieren.
 - Zorg voor natuur inclusief bouwen, o.a. ingebouwde vleermuiskasten, gierzwaluwen en andere broedgelegenheden.
 - Beplanting die ook in de winter schuilplekken biedt, aansluitend groen met struikgewas en een groengebieden die met elkaar in verbinding zijn o.a. voor de vele egels uit dit gebied.
 - Kies voor voedselbossen goed voor mens en dier.
 - Zorg voor pergola's, bessenhaag.
 - Zorg dat het verzamelen van afval zo veel mogelijk inpandig is zodat er geen zwerfafval ontstaat rondom afval units.

11. Tot slot: Proces

De geschiedenis blijft zich herhalen. In 2012 is de Gemeente gevoelig op de vingers getikt wegens slecht verlopen participatie rond Masterplan Talmalaan. Dat moest over. De verklaring voor het slechte participatieproces staat aan het begin van dit stuk. Utrecht en Mitros moeten en zullen hier 285 woningen realiseren, en doen dat via een juridisch

aanvechtbare route die de bewoners buitenspel zet. Mogen omwonenden meedenken alleen voor de bühne?

Helaas verloopt het proces (dus) sinds vele jaren rommelig en is niet transparant. De ene door Mitros samengestelde Klankbordgroep wijzigt de plannen van de andere. Als overige betrokken buurtbewoners op de hoogte blijven is moeizaam. Bijvoorbeeld: op 18 oktober 2022 tijdens de meest recente informatiebijeenkomst stonden de complete stukken pas vier uur van te voren op de website van Mitros, en alleen omdat wij Mitros hadden ingeseind. De projectleider van Mitros kon niet aanwezig zijn die avond. Daarnaast was informatie op de website van de gemeente ook moeilijk vindbaar. Er moet enorm worden doorgeklikt. Het blijft ongelofelijk storend dat een gemeente die enerzijds “Samen stad wil maken”, het anderzijds zo moeilijk maakt voor burgers om daadwerkelijk iets in te brengen. Op de informatieavond (let wel: plan ter visie 30 september, informatieavond 18 oktober!) lag de instructie hoe een zienswijze in te dienen netjes op een A4 bij de uitgang. Maar waar vind je de informatie?

Zorg (in elk stuk) voor een leeswijzer waar hyperlinks in staan naar de relevante stukken. Voor een nieuwkomer is het bijna onmogelijk om te weten wat er gaande is. Wat zijn de kaders? Waar kun je bij de zienswijze iets over zeggen of schrijven? Wie bepaalt of iets wat ingebracht is meegenomen wordt? De tafels met info zijn 18 oktober goed bezocht, maar wat wordt er uit de gesprekken wel en niet meegenomen? Dat hangt af van diegene die bij de tafel was. Hoe serieus is dit?

De optie Zienswijze indienen via DigiD bleek, een maand na de tervisielegging, niet te hebben gewerkt. En we hebben veel moeite moeten doen om te achterhalen hoe er op rechtsgeldige wijze meerdere mensen en partijen deze zienswijze mede konden ondertekenen.

Onze conclusie is dat de participatie weer een dikke onvoldoende verdient.

Graag ontvangen wij een reactie op elk punt in onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Buurtcomité Stalau,