

Nota van Inspraak Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) woningbouw & buitenruimte Slingeraklaan – Zandweg;

UTRECHT 2010

1. INHOUDSOPGAVE
2. OVERZICHT VAN INSPREKERS
3. Thematische beantwoording inspraakreacties
 1. Ruimtelijke uitgangspunten
 2. Verkeer en parkeren
 3. Wateroverlast
 4. Bouwverkeer en bouw hinder
 5. Vervolgprocedure en aanvullende informatie
 6. Planschade
4. Individuele beantwoording en verwijzing

SO-nr.	Recl. nr.	INITIA LEN	van/vd	ACHERNAAM	STRAAT		PC	PLAATS	voornaam	tel.	mail
					Houtrakgracht	152	3544 SN	UTRECHT			
					Slingeraklaan	190	3544 WH	UTRECHT			
					Houtrakgracht	123	3544 SB	UTRECHT			
					Houtrakgracht	106	3544 SN	UTRECHT			
					Zandweg	62	3454 JW	DE MEERN			
					Houtrakgracht	105	3544 SB	UTRECHT			
09.084266					Zandweg	69D	3454 JW	DE MEERN			
09.084267					Gouderaklaan	33	3544 RL	UTRECHT			
09.084305					Houtrakgracht	117	3544 SB	UTRECHT			
					Skagerraklaan	114	3544 RN	UTRECHT			
					Skagerraklaan	112	3544 RN	UTRECHT			
					Skagerraklaan	104	3544 RN	UTRECHT			
							3544 RN				
09.085258					Skagerraklaan	108		UTRECHT			
09.085649					Skagerraklaan	100	3544 RN	UTRECHT			
09.085491					Houtrakgracht	115	3544 SB	UTRECHT			
09.085492					Gouderaklaan	22	3544 RM	UTRECHT			
09.085647					Houtrakgracht	109	3544 SB	UTRECHT			
09.085563					Houtrakgracht	268	3544 SJ	UTRECHT			
09.085533					Zandweg	68	3454 JW	DE MEERN			
09.085648					Skagerraklaan	141	3544 RP	UTRECHT			

Thematische beantwoording van inspraakreacties

1	Ruimtelijke uitgangspunten	
1.1	Waarom bebouwen van deze percelen als er nog op zoveel andere plekken woningen te bouwen zijn?	Locatie: De locatie aan de Slingeraklaan wordt beschouwd als een binnenstedelijke locatie. Door de herindeling van de vroegere gemeente Vleuten De Meern bij Utrecht is het plangebied in het de Vinexlocatie Leidsche Rijn terecht gekomen. Door de woningbouw rond het gebied en het vrij geringe oppervlakte van het terrein is dit niet meer bruikbaar voor agrarische doeleinden. Ook de huidige bedrijfsbestemming die op een groot deel van het plangebied ligt, is gezien de huidige situatie en de nabij gelegen woningbouw niet langer wenselijk. Daarom is gezocht naar een functie die past in de nieuwe context van het gebied, waarin de woonfunctie het belangrijkste is. Binnen de gemeente Utrecht is een grote vraag naar onder meer starters woningen en deze locatie leent zich goed voor de realisering daarvan. Uit het oogpunt van Rijks- en provinciaal beleid dient de gemeente zorgvuldig en zuinig met de beschikbare ruimte om te gaan en ligt er een taakstelling bij de gemeente om de bestaande ruimtevraag voor stedelijke functies zoals wonen, zo veel mogelijk op te lossen binnen de contouren van bestaand stedelijk gebied.
1.2	Bouwhoogte van 9 meter van de woningen aan de Slingeraklaan is te hoog en hoger dan de bestaande woningen.	De geplande woningen aan de Slingeraklaan zijn qua schaal vergelijkbaar met de woningen die grenzen aan het plangebied. De vrijstaande woningen betreffen een apart woningtype dat qua hoogte enigszins afwijkt van de bestaande woningen, echter dit is voor het belangrijkste deel te wijten aan de hedendaagse eisen die worden gesteld aan verdiepingshoogten in woningen. Nu het hier vrijstaande en geschakelde woningen betreft van ongeveer 9 meter hoog en de kleinste afstand (eerste blok vanaf houtrakgracht aan de Slingeraklaan tot blok aan overzijde is ruim 16,5 meter bedraagt, kan in redelijkheid niet gesproken worden van een onevenredige afbreuk van het uitzicht en de privacy van de tegenoverliggende percelen.
2	Verkeer	
2.1	Is de verkeerscapaciteit van de Houtrakgracht wel voldoende om het extra verkeer af te wikkelen. Tevens is de verkeersveiligheid vanwege parkerende auto's op de houtrakgracht onvoldoende.	De toename van verkeer is met dit plan bestaande uit 39 woningen beperkt tot ca. 200 mvt/etm. De woningen zijn gelegen in een 30 km/uur gebied. De woningen zijn gesitueerd "achterin de wijk" waar het qua verkeersbeeld zeer verkeersluw zal worden. De huidige wegen zullen de beperkte toename van het verkeer gemakkelijk kunnen verwerken. Het parkeren op de Houtrakgracht aan de zijde van de woningen zal in de praktijk geen problemen opleveren. De verkeersveiligheid van de bestaande wegen is een doorlopend aandachtspunt (met

		name beheersmatig) voor het Wijkbureau en afdeling Verkeer van de gemeente Utrecht. Uit het mobiliteitsonderzoek dat uitgevoerd is in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat er geen knelpunten optreden ten aanzien van verkeer, noch ten aanzien van de veiligheid, noch ten aanzien van de doorstroming. Daarbij dient ook opgemerkt te worden dat een groot deel van de woningen starterwoningen zijn, waarbij waarschijnlijk een laag autobezit is.
2.2	Verwacht wordt dat in het ontwerp te weinig Parkeerplaatsen zijn opgenomen. Dit zal leiden tot parkeeroverlast.	In het plan zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op basis van de parkeernormen die zijn vastgesteld in de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 Leidscherijn (begin 2003 vastgesteld) en de Partiële herijking parkeernormen gemeente Utrecht van 7 juli 2008. Uitgangspunt is dat parkeerbehoefte binnen dit plan wordt opgelost. In de planuitwerking is aangetoond dat de noodzakelijke parkeerplaatsen zijn ingepast in het plan. Zie ook 2.1. verwijzing naar het mobiliteitsonderzoek.
2.3	Het geplande fietspad naar Zandweg is niet nodig en leidt tot overlast en mogelijkheid tot criminaliteit	Het geplande fietspad vormt geen onderdeel als hoofdfietsroute maar vult het onderliggende fietsnetwerk wel bruikbaar aan. Dergelijke fietsroutes worden meer toegepast. Beperkte overlast door (brom)fietsers kan zich voordoen maar weegt naar onze mening niet op tegen de praktische verbinding die hiermee gaat ontstaan. Tevens vormt deze verbinding voor fietsers en voetgangers een kortere route naar één van de OV-haltes in de buurt (halte lijn 128) (zie ook mobiliteitsonderzoek). De zorg voor criminaliteit is begrijpelijk maar is met deze aansluiting niet aangetoond.
3	Wateroverlast	
3.1	Gevreesd wordt dat de bestaande woningen aan de Zandweg te maken krijgen met wateroverlast t.g.v. de relatief lage ligging .	Het aspect van mogelijke wateroverlast is nader onderzocht in overleg met het waterschap (HDSR). Om deze reden zal de sloot langs de Slingeraklaan deels worden verlegd naar de achterzijde van de percelen en deels worden verbreed en verdiept. Ook zullen er grote duikers worden geplaatst om een goede doorstroming van het oppervlakte water naar de watergang langs de Houtrakgracht te waarborgen. Hiermee wordt een betere afwatering van de percelen mogelijk en zal er minder wateroverlast optreden.
4	Bouwverkeer en bouwhinder	
4.1	Er wordt schade en hinder ten gevolge van de bouwwerkzaamheden en bouwverkeer verwacht.	Voor de start van de bouw zal in overleg met de bouwinspectie een route voor bouwverkeer bepaald worden die voor zo min mogelijk overlast zorgt. De bouwwerkzaamheden t.b.v. het project kunnen enige overlast voor de omgeving geven. Het behoort tot het normaal maatschappelijk risico dat in een stedelijke omgeving bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Eventuele schade zal voor rekening komen van de veroorzaker. In de regel sluiten ontwikkelaars en aannemers een

		zogeheten CAR verzekering af tegen mogelijke schade. Dit zal voor dit project ook plaatsvinden. Bovenstaande wordt geregeld in het zogenaamde bouwreglement/ schaderegeling Leidsche Rijn.
4.2	Ten aanzien van de fundering wordt verzocht om te boren in plaats van te heien.	De ontwikkelaar is vrij om de funderingsmethode te kiezen. De suggestie om te boren zal worden besproken met de ontwikkelaar.
5	Vervolgprocedure en aanvullende informatie	
5.1	Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?	Nadat het SPvE is vastgesteld wordt het ontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan moet de voorgenomen ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk maken. Tijdens de periode van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. De ter visielegging zal in het plaatselijke huis aanhuis blad, de staatscourant en de gemeentelijke website worden aangekondigd. Volgens huidige planning zal de totale bestemmingsplanprocedure lopen tot laatste kwartaal 2010.
5.2	Aanvullende informatie Stedenbouwkundig Programma van Eisen	Het Stedenbouwkundig Programma van eisen is te downloaden op de site van de gemeente Utrecht: - Bouwen en Wonen, - Bestemmingsplannen, - Bestemmingsplannen die momenteel in procedure zijn, - Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).
5.3	Aanvullende informatie woningbouw	Deze inspraakprocedure heeft uitsluitend betrekking op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De op de inspraak avond getoonde ontwerpen van de woningbouw zijn uitsluitend illustratief. Voor nadere toelichting op de woningbouw kan contact worden opgenomen met de ontwikkelaar (Timpaan Aalsmeer)
6	Planschade	
6.1	Komen omwonenden van de huidige woningen in aanmerking voor planschade?	Als huidige bewoners schade ondervinden vanwege de bestemmingswijziging kunnen zij in aanmerking voor een tegemoetkoming in de schade. Het moet in dat geval gaan om schade die redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven of die niet op een andere wijze is verzekerd. Bewoners kunnen na het wijzigen van het bestemmingsplan (onherroepelijk worden) een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Hiervoor bestaat een zelfstandige procedure. Het feit dat een planologische maatregel voor een derde schade kan opleveren is op zich echter geen argument op grond waarvan de overheid zou moeten afzien van het planologische voornemen, tenzij door de schade de economische uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt.
7	Flora en Fauna	
7.1	Gaat woningbouw ten koste van aanwezige Flora en Fauna?	In het kader van het plan is veldonderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het

		gebied. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het bouwplan geen negatieve effecten heeft op beschermde plant en diersoorten mits een aantal voorzorgsmaatregelen in acht genomen worden. Een ontheffing op grond van de Flora en faunawet is dan ook niet nodig, c.q. kan verleend worden.
8	Vervolgprocedure	
8.1	Wat is de vervolgprocedure?	Tegelijkertijd met het vaststellen van het SPvE , zal een besluitgenomen worden over de ter visie legging van een ontwerp bestemmingsplan, dat de planologisch juridische vertaling van het SPvE zal vormen. Het ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter visie worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen naar voren te brengen. De periode van ter visielegging wordt bekend gemaakt in de plaatselijke krant, de staatscourant en de gemeentelijke website. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de vaststelling.

Individuele beantwoording en verwijzing

Recl.nr.	Reactie	Inspreker	Thema NB
A	Hierbij wil ik u vragen om zowel nieuwbouw als bestaande tekeningen te mogen ontvangen. Graag zou ik tevens het boekwerk 'stedenbouwkundig programma van eisen' willen ontvangen.		Zie 5.2 en 5.3
B	<ul style="list-style-type: none"> - Hoe wordt straks het bouwverkeer geleid? - Parkeernorm voor de woningen? - Bezoekers waar parkeren? 		<ul style="list-style-type: none"> - Oplossing bouwverkeer: zie 4.1 - Parkeren, zie 2.2 - Parkeren bezoekers: parkeren voor bezoekers is meegenomen in de eerdergenoemde parkeernormen.
C	<p>Betreft: veiligheid & verkeersdruk.</p> <p>Plan geeft aan fietspad naar Zandweg. Probleem: dit opent een extra vluchtroute voor criminelen op scooters.</p> <p>Er bestaan reeds 2 aansluitingen naar Zandweg. Door extra aansluiting ontstaat een 2 richtingsverkeer voor scooters en fietsen op de oostelijke Houtrakgracht. de wegsituatie is daar niet voor geschikt. Ontstaat dus aan geparkeerde auto's.</p> <p>Indien extra toelichting is gewenst aub contact opnemen.</p>		- Fietspad Zandweg, zie 2.3
D.1	Ik heb u gesproken op de inloopavond. Kunt u mij s.v.p. per mail (PDF) het stedenbouwkundig ontwerp toesturen. U heb aangegeven dat dit mogelijk was.		Concept SPvE is toegezonden. Zie tevens 5.2
D.2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het type woning dat wordt gebouwd tegenover mijn woning zijn starterswoningen hetgeen een waardevermindering van mijn woning tot gevolg zal hebben. Ik had liever gezien dat er juist een hogere prijsklasse woningen gebouwd zou worden hetgeen de buurt ten goede zou komen. 2. De hoeveelheid aan woningen tegenover mijn woning is hoog waardoor zeker parkeerproblemen gaan ontstaan met als effect parkeren op de Houtrakgracht. 3. Ik heb nu vrij uitzicht vanuit woonkamer en dakterras en daarmee ook geen inzicht vanuit andere woningen in mijn woning. Indien het plan niet gewijzigd wordt is dat straks niet meer het geval. 4. Door de grote hoeveelheid aan woningen zal de nu rustige wijk veel drukker worden met verkeer en mensen en ook leiden tot meer geluidsoverlast. 5. Het groen waar ik nu van kan genieten verdwijnt. 		<ol style="list-style-type: none"> 1. Binnen de gemeente Utrecht is er een groot tekort aan goedkope starterswoningen. Momenteel is de functie van een deel van de gronden bedrijf, en kunnen de gronden ten behoeve van die functie bebouwd worden. Een woonbestemming vinden wij beter passen binnen deze omgeving. Mocht reclamant van mening zijn dat door de planontwikkeling waardevermindering van zijn woning plaatsvindt dan wordt verwezen naar 6.1 Planschaderegeling. 2. Parkeercapaciteit en parkeren Houtrakgracht zie 2.1 en 2.2


	<p>6. Het feit dat er tijdens de bouw gehied moet worden zal veel geluidsoverlast geven en bestaat de kans op schade aan mijn woning.</p> <p>Verder wil reclamant in aanmerking komen voor planschade, zeker als de plannen ongewijzigd blijven.</p>		<p>3. Gezien de afstand tussen de huidige bouw en de nieuwbouw zal inkijk beperkt zijn. Indien daadwerkelijk waardevermindering zou ontstaan kan gebruik worden gemaakt van de planschaderegeling, zie 6.1.</p> <p>4 + 5: Woningbouw op deze locatie: zie 1.1</p> <p>6. Bouwhinder + overlast heien: zie 4.1 en 4.2</p> <p>– Zie 6.1 voor verwijzing planschadeprocedure</p>
E	<p>Waterhuishouding.</p> <p>Voor de bouw van Langerak is het maaiveld 40 cm opgehoogd t.o.v. bebouwing aan de Zandweg. Zandweg 62 is het laagst gelegen, met als gevolg dat onze tuin en schuren al 2 keer flink onder water hebben gestaan.</p> <p>Derhalve het verzoek er rekening mee te houden dat dit niet meer gebeurt.</p> <p>Graag hierover overleg met mij en het waterschap St Rijnlanden, hoe dit fatsoenlijk op te lossen. Wordt rekening gehouden met het feit dat mijn woning en ook die op nummer 61 en 60 gebouwd zijn op platen en dus niet onderheid zijn?</p> <p>Deze woningen zijn ruim 100 jaar oud en wij hebben sinds de bouw van Langerak al te maken met scheuren en klemmende deuren als gevolg van verzakkingen.</p>		<p>– wateroverlast, zie 3.1</p> <p>– bouwschade en –hinder + overlast heien: zie 4.1 en 4.2</p> <p>In het nieuwe plan wordt voorzien in een nieuwe watergang achter het perceel van reclamant. Hiermee wordt een betere afwatering van zijn perceel mogelijk en zal er minder wateroverlast optreden.</p>
F	<p>Wij hebben geen bezwaar tegen de bouw van deze woningen, maar hebben wel bezwaar tegen het (parkeer)verkeer + vervoer. De Houtrakgracht is al overbelast, er wordt al geparkeerd waar dit eigenlijk niet mag (zie bijgaande foto's). Dit is al zo'n 9 jaar het geval, zie onze klachten bij het Wijkbureau.</p> <p>De schoolgaande kinderen (4–12 jr) hebben het al erg moeilijk op deze gracht. Hij is erg onoverzichtelijk..Er wordt geen maximale snelheid aangegeven waardoor men te hard gaat rijden.</p> <p>Met het nw. bouwplan schatten wij in dat de verkeersdrukke en de parkeeroverlast alleen maar meer zal toenemen. Wij hebben hier al jaren last van en zal alleen maar</p>		<p>– Verkeersproblematiek Houtrakgracht, zie 2.1</p> <p>– Parkeren, zie 2.2 (de parkeernormen zijn gebaseerd op ervaringscijfers)</p>


	<p>toenemen doordat de starterswoningen over het algemeen 2-verdieners wonen, dus vermoedelijk 2 auto's.</p> <p>Simpele oplossing volgens ons is de verkeersheuvels vóór de uitritten te maken en de stoep uit te breiden (zie foto Houtrakgracht 103-107) Waar officieel niet geparkeerd mag worden. Daardoor haal je de snelheid uit het verkeer van de personen die de hoek om komen racen.</p> <p>Wij willen dit graag met u bespreken, of met de wijkmanager.</p>		<p>Detailering van de inrichting is niet ruimtelijk relevant en behoort dus niet in het bestemmingplan. Binnen de verkeersbestemmingen zijn allerlei maatregelen mogelijk. Uiteindelijke inrichting zal op basis van gemeentelijke richtlijnen gebeuren en door de gemeente getoetst worden.</p>
G	<p>Ik maak bezwaar tegen het geplande fietspad tussen de percelen 69 D en 69 A. Het is bekend dat er in Parkwijk veel (kleine) criminaliteit voorkomt en dit fietspad geeft de daders de mogelijkheid om op hun brommers in één ruk door te rijden van Parkwijk naar de Zandweg, waar ze dan verdwijnen, ook al omdat ze niet gevolgd kunnen worden door een auto die niet over het fietspad kan rijden. Bovendien is er nu al een uitweg van de wijk naar de Zandweg via de Gouderaklaan en het Slingerakplantsoen. Het is dus beter om dit fietspad te laten vervallen. Maak er liever een mooie groenstrook van.</p>		<p>- Problematiek fietspad Zandweg zie 2.3</p>
H	<p>Op de gepresenteerde plannen, zag ik geen uitbreiding van het aantal ondergrondse vuilcontainers. Houd men er wel rekening mee dat de nieuwe woningen zullen zorgen voor een verhoogde capaciteitsvraag van de huidige vuilcontainers?</p>		<p>In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met ondergrondse afvalcontainers. In het bestemmingsplankaart zullen deze niet expliciet worden bestemd, omdat dit niet ruimtelijk juridisch relevant is en dus niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Wel maakt het bestemmingplan het mogelijk om dergelijke voorziening aan te leggen.</p>
I	<p>Geachte heer/mevrouw, Mijn woning ligt aan de Slingeraklaan aan de westelijke hoek van de schapenweide. Ik ben dan ook zeer geïnteresseerd in de bouwplannen recht tegenover. Het SPVE en ontwerp zoals gepresenteerd op donderdag 17 september geeft mij aanleiding tot de volgende reactie.</p> <p>Als eerste wil ik mijn bezwaren kenbaar maken op de volgende punten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte. De maximale bouwhoogte van 9 meter is beduidend hoger dan de bestaande woningen aan de Slingeraklaan (5 of 8 meter). Dit is niet in overeenstemming met het beleid van de afnemende bouwhoogte vanaf de Langerakbaan naar buiten. Dit komt ook niet overeen met de weergave op het 		<p>Afstand tussen Houtrakgracht 117 en tegenovergelegen blok bedraagt bijna 27 meter.</p>

	<p>profiel BB in het SPVE, waar de bouwhoogte van de geplande nieuwbouw lager aangegeven dan de bestaande bebouwing aan de Slingeraklaan. Een bouwhoogte van 9 meter neemt veel licht en uitzicht weg van de bestaande woningen aan de Slingeraklaan, met name van de terrassen op de recent gerealiseerde dakopbouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nabijheid van de nieuwbouw. De geplande geschakelde woningen staan vrijwel direct aan de watergang langs de Slingeraklaan (profiel BB). Door de verbreding van de watergang zal de afstand iets groter worden, maar nog steeds erg dichtbij. Door een voortuin kan een meer redelijke afstand worden verkregen (zie schetsontwerp). - Onvoldoende parkeergelegenheid. De ervaring heeft geleerd dat een parkeernorm van 1 volstrekt onvoldoende is, waardoor de smalle Slingeraklaan al snel vol zal staan met geparkeerde auto's. Hierdoor ontstaat overlast en verkeersonveiligheid. - Onvoldoende verkeersveiligheid. De hoek van Slingeraklaan en Houtrakgracht is onoverzichtelijk en de verkeerssituatie zal alleen maar onveiliger worden als de laatste wordt doorgetrokken als fietspad. <p>Ik wil mijn instemming kenbaar maken op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doortrekken groenstrook vanuit bestaande schapenweide. Bebouwing zou hier ongepast zijn vanwege de landschappelijke aspecten en de drainage. Omdat er al voldoende speelgelegenheid direct om de hoek van de Gouderaklaan en ten behoud van het huidige karakter is zie ik graag dat hier een natuur of agrarische (bv. een paard) invulling wordt gegeven. Belangrijk is dat dit niet kan worden tot een hangplek. - Behoud bestaande bomen en aanplant nieuwe juich ik toe. <p>Graag zie ik uw antwoord tegemoet, Met vriendelijke groet, A.L. Hakstege</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte, zie 1.2 - Nabijheid nieuwbouw, zie 1.2. Tevens: gezien de afstand tussen de huidige bouw en de nieuwbouw zal inkijk beperkt zijn. Indien daadwerkelijk waardevermindering zou ontstaan kan gebruik worden gemaakt van de planschaderegeling (zie 6.1). - Parkeerproblematiek zie 2.2 (Er wordt niet gerekend met een parkeernorm van 1, zie 2.2) - Verkeersveiligheid Houtrakgracht, zie 2.1
--	---	---

J	<p>Hierbij onze reactie op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) woningbouw & buitenruimte Slingeraklaan/Zandweg 69a.</p> <p>Onze gegevens: ████████████████████ Skagerraklaan 114 3544 RN Utrecht ████████████████████</p> <p>Onze reactie bestaat uit drie onderdelen: 1) Bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan 2) Reactie op SPvE 3) Reactie op de ontwerpen van de ontwikkelaar</p>	██████████ ██████████ ██████████	
	<p>Reactie ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan</p> <p>Wij zijn tegen elke vorm van bebouwing in het gebied Zandweg 69a/Slingeraklaan met de volgende redenen:</p> <p>wij hebben een meerprijs betaald voor onze woning Onze woning betreft een woning met de woonkamer op de eerste verdieping. Wij hebben t.o.v. andere woningen hier een meerprijs voor betaald omdat wij dus vrij uitzicht hebben over de weilanden. De taxateur heeft hier destijds ook van aangegeven dat het vrije uitzicht de hogere verkoopprijs van onze woning rechtvaardigt (Bomhof). Ook de vrije ligging van de hoekwoning (ruimte en leefbaarheid) geven meerwaarde aan het wonen.</p> <p>Er is al weinig groenvoorziening in Langerak Wij accepteren het niet als de enige hoge bomen in dit deel van Leidsche Rijn zouden moeten wijken voor bebouwing. Ook de sloten met enkele beschermde plantensoorten en padden/kikkers geeft de broodnodige verbinding met de natuur.</p> <p>De rust en leefbaarheid van de wijk gaat achteruit. Over de slingeraklaan, die direct achter onze tuin loopt, zal vele malen meer verkeer moeten. Dit brengt overlast in verkeersdrukte, en parkeeroverlast en wordt daardoor ook een stuk minder kindvriendelijk. Ook zal er meer drukte ontstaan op het wandelpand langs de oostkant van ons huis, langs de schapenweide, als route richting Langerakbaan en Winkelcentrum Parkwijk</p>		<p>– Woningbouw op deze locatie, zie 1.1 – Mocht u schade lijden dan kan gebruik worden gemaakt van de planschaderegeling, zie 6.1</p> <p>In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de bestaande bomen. Deze zullen zoveel mogelijk behouden worden. Waar mogelijk zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Tevens is uit ecologisch (veld)onderzoek gebleken dat er geen ontheffingen in het kader van de flora en fauna wet aangevraagd hoeven te worden. Ecologie vormt geen knelpunt voor deze ontwikkeling , zie 7.1.</p>

<p>Reactie op het SPvE</p> <p>4.1 Functies: Er zou een maximum moeten worden aangegeven voor de hoeveelheid woningen. Aangeven van een flexibel aantal is vrij interpreteerbaar.</p> <p>4.2 Ruimtelijk Er zou een maximum moeten worden aangegeven voor de hoogte van woningen. Hoogte zou niet hoger moeten worden dan de bestaande woningen (tekst zou moeten worden aangepast naar maximaal 9 meter)</p> <p>4.3 Bereikbaarheid en parkeren In de tabel is geen maatstaf opgenomen voor woningtypes 70m² – 120m². Dit dient toegevoegd te worden. In de tekst voorafgaand aan de tabel staat "Op basis van het (voorgestelde) aantal woningen.." Dit zou moeten zijn: "Op basis van het (werkelijke) aantal woningen..."</p> <p>4.4 Openbare ruimte Voor de bestaande woningen die in de nieuwe eisen zijn opgenomen zouden randvoorwaarden moeten worden opgenomen (bijvoorbeeld komende 10 jaar geen vel vergunning)</p> <p>6. Uitvoeringsaspecten Om schade aan bestaande woningen te voorkomen dient gebruik gemaakt te worden van boren i.p.v. heien.</p> <p>Reactie op de ontwerpen van de ontwikkelaar Er is te weinig gekeken naar en rekening gehouden met de omgeving waarin de plannen gerealiseerd moeten worden.</p> <p>Starterswoningen: Architectuur van de woningen is als standaard voor starterswoningen ontwikkeld door Timpaan en sluit niet aan op de architectuur van de wijk Langerak. Het blok met de starterswoningen zal niet gaan integreren en blijft een wijkje op zich. Versterkt door het aanzicht van de veranda afzetting, wat het blok zal doen ogen als een kamp.</p>	<p>4.1 Functies Het SPvE zal gevolgd worden door een bestemmingsplan, waarin de formele bebouwingsvoorschriften worden vastgelegd, zie 8.1.</p> <p>4.2 Ruimtelijk Het SPvE zal gevolgd worden door een bestemmingsplan, waarin de formele bebouwingsvoorschriften worden vastgelegd, zie 8.1.</p> <p>4.3 Bereikbaarheid en parkeren Aangezien er geen woningtypes zijn in de categorie 70m² – 120m² is er voor dit woningtype geen parkeernorm opgenomen. De formele parkeernormen zijn vastgelegd in de bouwverordening, en zodoende ook van toepassing op de geplande nieuwbouw.</p> <p>4.4 Openbare ruimte Aangenomen wordt dat hier wordt bedoeld de bestaande 'bomen' i.p.v. 'woningen' die in de nieuwe eisen zijn opgenomen. Voor de kap van deze bomen geldt de reguliere aanvraag kapvergunning. Als hier geen duidelijke reden voor is zal de kapvergunning niet worden afgegeven.</p> <p>6. Uitvoeringsaspecten Zie 4.2</p> <p>– Reactie op de ontwerpen van de ontwikkelaar Zie 5.3</p> <p>Starterswoningen: Bij alle (woning)bouwplannen wordt het uiterlijk van de nieuwbouw alsmede de inpasbaarheid van de bebouwing in de omgeving beoordeeld door de welstandscommissie op grond van de welstandsnota.</p>
--	--

	<p>Geschakelde villa's: De woningen in het ontwerp zijn 9 meter hoog. Doordat deze het dichtsbij de bestaande woningen bevinden zal de hoogte ervaren worden als een muur. Oppervlak huis/grond is niet in verhouding en vragen we ons af wie hier de doelgroep voor is en de slagingskans van dit project.</p> <p>De Slingeraklaan is in de huidige situatie niet geschikt voor parkeren. Voor de geschakelde woningen is in het huidige ontwerp geen rekening gehouden met parkeren voor de openbare ruimte.</p> <p>Direct achter ons komen de vrijstaande villa's. In de bouwplannen gepresenteerd op 17 september 09 is het derde huis (thv Skagerraklaan 114 en 112) gespiegeld t.o.v. de andere 2 woningen. Dit is voor ons met de woonkamer op de eerste verdieping niet gunstig. Indien dit huis gespiegeld wordt (garage aan de slootkant) zal er minder inkijk ontstaan.</p>		<p>Geschakelde villa's De nieuwbouw past qua maat en schaal in zijn omgeving. De afstand van de nieuw te bouwen geschakelde woningen tot de bestaande bouw is zodanig dat het uitzicht daardoor niet in onevenredige mate zal worden aangetast.</p> <p>Voor de geschakelde woningen is voorzien in parkeren op eigen terrein. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen en voorziet in haar eigen parkeerbehoefte.</p> <p>De afstand van de nieuwe woningen, tot de bestaande woning van reclamant is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied. Een andere situering van de bebouwingsmassa zou voor de burens van reclamant weer minder gunstig zijn. Gezien de ligging van de woning van reclamant (een hoekwoning aan een doorgaande groenstrook), de afstand van de nieuwbouw en de situering daarvan op het perceel blijft een goed uitzicht voldoende gewaarborgd.</p>
K	<p>Hiermee maak ik bezwaar tegen het programma van eisen woningbouw & buitenruimte Slingeraklaan/Zandweg 69a.</p> <p>10 jaar geleden heb ik mijn woning gekocht vanwege de ligging op het zuiden. Mij is toen, net als de andere bewoners van deze kant van de Skagerraklaan, schriftelijk toegezegd dat wij vrijblijvend uitzicht zouden houden. Door de hoogte van de te bouwen woningen verdwijnt dit vrijblijvende uitzicht en zal de waarde van onze huizen behoorlijk verminderen.</p> <p>De gemeente Utrecht maakt zich zogenaamd druk om het milieu, maar door de bouwplannen verdwijnt het laatste stukje groen in onze buurt.</p> <p>Tevens zal door het toenemende autogebruik de luchtkwaliteit beduidend verminderen.</p> <p>In aanloop naar de bouw zal door het bouwverkeer een gevaarlijke situatie ontstaan. De Slingeraklaan is een zeer drukke toevoerweg voor kinderen die naar school fietsen.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 - Overlast bouwverkeer: zie 4.1 - waardevermindering: zie 6.1 <p>De opzet van Langerak speelt in op de oorspronkelijke verkavelingsopzet in het landschap waarin lange smalle percelen werden gescheiden door sloten. De wijk bestaat nu uit bebouwingsstroken met daarbinnen de woningen, gescheiden door (openbaar) groen met een wisselend karakter. Hierdoor is er voor elke woning op relatief korte afstand een royale groene omgeving te bereiken. Het groen ter plaatse van de geplande nieuwbouw bestaat uit 'overgebleven' weilanden die niet toegankelijk zijn. Een deel van het gebied wordt bewust vrijgehouden van bebouwing</p>

	<p>Door de bouwwerkzaamheden zal er ook de nodige overlast in geluid en rommel optreden.</p> <p>Voor deze bouwplannen bij ons bekend werden zou ik de enquête over hoe tevreden ik ben over het wonen in Leidsche Rijn een stuk positiever ingevuld hebben.</p> <p>De rust in dit stukje Leidsche Rijn zal voor altijd verdwijnen.</p>		<p>en de aanwezige bestaande bomen die binnen het plangebied vallen worden zoveel mogelijk ingepast in het plan. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande ruime opzet van groengebieden in de wijk.</p> <p>De omvang en aard van het plan is van dermate gering dat het volgens de relevante wetgeving niet in betekenende mate bijdraagt aan (verslechtering van) de luchtkwaliteit van de omgeving.</p> <p>Er zullen bij de uitvoering van het project maatregelen getroffen worden om de afwikkeling van het bouwverkeer zo veilig mogelijk en met zo min mogelijk overlast te laten plaatsvinden. Desalniettemin kan enige overlast van de bouwwerkzaamheden niet voorkomen worden. Dat er in de nabijheid van woningen bouwactiviteiten plaatsvinden valt in een druk bevolkt land als het onze echter onder het gewone maatschappelijke risico.</p>
L	<p>Hierbij wil ik bezwaar indienen tegen het programma van de eisen woningbouw & buitenruimte Slingeraklaan/Zandweg 69a.</p> <p>Het bouwen op dit stukje groen zal voor veel bewoners negatieve gevolgen hebben. Zo is er bij de meeste bewoners tijdens het kopen van hun huis geïnformeerd dat ze een vrijblijvend uitzicht zouden behouden en daar hebben ze toentertijd ook een extra bedrag voor betaald. Hier hebben de bewoners dus bewust voor gekozen. Zodra er gebouwd zal worden, zal het uitzicht ontnomen worden in tegenstelling tot de wil van de bewoners. Ook zal de waarde van de desbetreffende huizen dalen.</p> <p>Een ander punt is dat het bouwproces veel overlast met zich mee zal brengen voor de omliggende bewoners. Zo zal er veel last zijn van hinderend bouwverkeer, wat overigens erg gevaarlijk is voor de kinderen die dagelijks langs de Slingeraklaan fietsen op weg naar school. Ook zal door het bouwproces de nodige overlast in geluid en rommel optreden. Nieuwe huizen zullen overigens ook weer drukte met zich meebrengen zoals meer verkeer.</p> <p>Veel bewoners genieten op dit moment van de balans tussen natuur en bebouwing in Langerak. Dus door te bouwen op dit stukje groen zal er weer een stuk minder natuur zijn wat de balans verstoort. Overigens maakt de gemeente Utrecht zich zogenaamd druk om het milieu, maar door de bouwplannen verdwijnt ook al dit stukje groen in onze wijk.</p> <p>Al met al zal door te bouwen op dit stukje groen voor veel bewoners het woonplezier</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 - Waardevermindering: zie 6.1 - Overlast bouwverkeer: zie 4.1 <p>Flora en fauna 9 zie 7.1</p> <p>In het kader van het plan is veldonderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het bouwplan geen negatieve effecten heeft op beschermde plant en diersoorten mits een aantal voorzorgsmaatregelen in acht genomen worden. Een ontheffing op grond van de Flora en faunawet is dan ook niet</p>

	afnemen.		nodig, c.q. kan verleend worden.
M	<p>Punt 1 Er moet helemaal niet gebouwd worden op dit kleine stukje natuur.</p> <p>Omdat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er elders in en rond Leidscherijn en de stad Utrecht nog meer dan voldoende ruimte is om te bouwen en nog gebouwd wordt, dus zijn er nog voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen op plekken waar de omwonenden er weinig of geen last van hebben. - De enige reden om daar te gaan bouwen geldelijk gewin is. - Geen van de omwonenden blij is met de voorgenomen bouw. de gemeente is er voor de bewoners, het is een volksvertegenwoordiging en niet de voor de projectontwikkelaars. - Dit is een van de laatste stukjes achterland is van de originele lintbebouwing langs de leidsche rijn. - Dit een unieke rust en broedplek is, dankzij de rustige en geïsoleerde ligging, van watervogels, met name aan de oevers van de sloten. - Dit het rustige en unieke karakter van onze buurten verpest. - Het huidige bestemmingsplan dit niet toelaat en het karakter daarvan gecontinueerd zou moeten worden voor de komende 10 jaar en daarna. - Dit gaat leiden tot de nodige verkeersoverlast tijdens en na de bouw. De omliggende wegen zijn daar onvoldoende op berekend. Bouw en later bewonersverkeer vormt een directe bedreiging voor de veiligheid van omwonenden en hun kinderen die via de slingeraklaan van en naar school fietsen en lopen. De smalle houtrakgracht met veel geparkeerde auto's en en onoverzichtelijke uitritten van woonhofjes is onvoldoende berekend op op de toename van verkeer en zeker van bouwverkeer. Het onoverzichtelijke kruispunt houtrakgracht/slengeraklaan is al gevaarlijk omdat men uit oostelijke richting komend vanaf de houtrakgracht geen zicht heeft op verkeer van rechts. de geplande in en uitritten van de geplande woningen aan de slingeraklaan vormen ook een bedreiging voor met name de schoolkinderen. - Het vrijere uitzicht van de omwonenden wordt beperkt, daarvoor heeft men bij de aanschaf extra betaald, waarvan bewijs in mijn bezit. - Met name door de hoogte van de geplande woningen, drie verdiepingen met een totale hoogte van ongeveer 9 meter, en de raampartijen direct tegenover onze slaapkamer, woonkamer en tuin, wij in onze privacy worden aangetast. we zitten 		<ul style="list-style-type: none"> - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 - Waardevermindering: 6.1 - Bouwschade en -hinder, zie 4.1 + 4.2 - Voor het overige komen de zienswijzen overeen met de hierboven beantwoorde zienswijzen en wordt daar naar verwezen

	<p>elkaar straks letterlijk aan te kijken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bouwwerkzaamheden zullen leiden tot schade aan de omliggende woningen, met name als er geheid gaat worden. De nieuwe huizen in de wijk Langerak, gebouwd rond 1999, zijn vrijwel volledig opgebouwd uit blokken van kalkzandsteen en gips, dat leidt tot scheuren. De oude woningen aan de zandweg zijn gebouwd op een zandplaat en zullen gaan verzakken. - Er overlast door herrie, verlichting, vuil (stof) en verkeer zal zijn tijdens de bouw. <p>Punt 2 Als er ondanks alle bezwaren toch gebouwd zal gaan worden tegen de zin van de omwonenden dan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzoek ik u niet te gaan bouwen op het deel kadastraal bekend onder nr. 4615 en en nr. 5441 omdat voor de bouw van slechts 3 woningen het bestaande woongenot van zoveel mensen wordt opgeofferd. Deze drie geplande woningen richten onevenredig veel schade aan. - Het ontwerp van de woningen aan te passen zodat meer privacy ontstaat de omwonenden. - Ik (en ik neem aan meerdere omwonenden) een planschadeclaim zal indienen waarin ik een compensatie zal terugeisen voor de waardevermindering van mijn woning, het teveelbetaalde zal terugeisen en de schade tengevolge van de bouw zal verhalen. 		<ul style="list-style-type: none"> - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 - Waardevermindering: zie 6.1
N	<p>Van: [REDACTED] Verzonden: donderdag 29 oktober 2009 13:28 Aan: Toonen, Twan Onderwerp: reactie op de inspraak SPvE Slingeraklaan/ Zanweg 69a</p> <p>Geachte heer Toonen,</p> <p>Hierbij ontvangt u mijn reactie op de inspraak op het Stedebouwkundig Programma van Eisen Woningbouw & Buitenruimte Slingeraklaan/Zandweg 69a.</p> <p>Ik maak bezwaar tegen het Stedebouwkundig Programma van Eisen omdat deze in strijd is met het huidige bestemmingsplan voor deze locatie. Het huidige bestemmingsplan geeft n.l. aan dat deze locatie bestemd is voor 'agrarische doeleinden'. Om het nieuwe SPvE mogelijk te maken, zal dit gewijzigd moeten worden</p>	[REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 <p>Het SPvE wordt juist opgesteld in die gevallen dat er sprake is van een bestemmingswijziging. Het SPvE wordt gevolgd door een bestemmingsplanwijziging.</p>

naar een 'woonbestemming'. Dit, alsmede het ontwerp van de nieuw te realiseren woningen, hebben diverse nadelige gevolgen voor mijn woning die zich direct tegenover het toekomstige plan bevindt.

De gevolgen zijn:

- De nieuw te bouwen woningen hebben een bouwhoogte van drie bouwlagen (ca. 9 meter). Hierdoor wordt het huidige vrije uitzicht, vanuit de gehele woning, ontnomen.
- Het nieuwbouwplan zorgt, in de eindsituatie, voor meer bewoners in de wijk waardoor o.a. extra verkeersdruk, parkeerproblematiek en geluidsoverlast in en rondom de wijk ontstaat.
- Ondanks het tijdelijke karakter, zullen de bouwwerkzaamheden voor een lange periode overlast veroorzaken vanwege zwaar bouwverkeer, geluidsoverlast, trillingen en de eventueel hieruit volgende gevolgschade.

Doorgang van het SPvE zorgt ervoor dat het huidige, volledig vrije, uitzicht mij wordt ontnomen. De woning verliest hiermee het landelijke en rustige karakter wat direct een forse waardevermindering tot gevolg heeft.

Ik verzoek u met klem om mijn bezwaar mee te nemen in de verdere planontwikkeling.

U ontvangt mijn reactie ook per brief via de post.

Met vriendelijke groet,

██████████
Skagerraklaan 100
3544 RN Utrecht
██████████

- Woningbouw tot 9 meter hoog: zie 1.2

- Parkeeroverlast: zie 2.2


- Hinder bouwverkeer: zie 4.1


- Woningbouw op deze locatie: zie 1.1


- Waardevermindering, zie 6.1

- Voor het overige komen de zienswijzen overeen met de hierboven beantwoorde zienswijzen en wordt daar naar verwezen



O	<p>Hierbij maak ik bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw aan de Slingeraklaan /Zandweg 69a. Verder zal ik mij maximaal verzetten tegen dit project om de voorgenomen bouwplannen teniet te doen op grond van de volgende argumenten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het SPVE wordt uitgegaan van het bestemmingsplan voor de Meern. Dit is niet in overeenstemming met de indeling zoals benoemd in de Welstandsnota (laatst gewijzigd 24-03-2009 volgens de website van de gemeente Utrecht) met bijbehorende beleidskaarten d.d. juni 2004. - In genoemde welstandsnota is Langerak opgenomen met als beleidsniveau "Respect". <p>"Respect: Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd". De nieuwe bouwwerken zijn in mijn visie strijdig met de "redelijke eisen van welstand" doordat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er geen sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk; De huizen zijn hoger (9 mtr) dan de bestaande woningen aan de Houtrakgracht/Slingeraklaan. - Het niet de kwaliteit van de openbare ruimte versterkt; het bestaande groen met bestaande uitzicht vanuit mijn woonkamer, slaapkamer en onlangs gerealiseerde dakopbouw wordt vrijwel teniet gedaan. Het genoemde groen trekt veel bekijks van verschillende bewonersgroepen (w/a veel kinderen) doordat eenden, schapen, en zelfs een paard hier regelmatig te zien en te voeren is. Tevens is er nu vrij zicht vanuit mijn woning op de groenstrook en kunnen we een aantal herten zien wat erg leuk is voor mijn kinderen en bijdraagt aan hen opvoeding om respect voor de natuur te hebben. - De bouwwerken keren zich af van hun omgeving door in ontwerp opgenomen stijl, kleur, materiaal, vorm en hoogte van de bouwwerken. - De geplande afstand tot de bestaande woningen is veel kleiner dan gebruikelijk in Langerak en zelfs zo klein dat we een groot deel van onze privacy hiermee verliezen. Er is zelfs sprake van het noordelijk uitbreiden van de lopende watergang aan de Slingeraklaan zodat de huizen feitelijk nóg dichterbij komen te staan dan de huidige watergrens loopt. Het gaat ten koste van ons onlangs gerealiseerde terras waar we regelmatig van de zon genieten aangezien dit terras op het zuiden (recht tegenover de geplande woningen) gesitueerd is. - Onvoldoende parkeergelegenheid, De ervaring heeft geleerd dat een parkeernorm van 1 volstrekt onvoldoende is, waardoor de smalle Slingeraklaan al snel vol zal staan met geparkeerde auto's. Hierdoor ontstaat overlast en verkeersonveiligheid. <p>Naast bovenstaande argumentatie voorzie ik een ernstige waardedaling van mijn woning door verlies van licht, zon en uitzicht zodanig dat ik voorzie dat mijn woning</p>	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <ul style="list-style-type: none"> -Een beleidskaart uit de Welstandsnota is niet hetzelfde als een bestemmingsplan. - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 - Woningbouw tot 9 meter hoog: zie 1.2 <p>Het criterium naar maat en schaal in overeenstemming met zijn omgeving, betekent niet dat iedere nieuwe toevoeging precies even hoog moet zijn als de bestaande bouw in de omgeving, maar het gaat om de verhouding in schaal tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Ten opzichte van de hoogte van de bestaande bouw van 8 meter, is er bij een hoogte van 9 meter geen sprake van een afwijkende schaal. Daarbij wordt de afwijkende hoogte voor een deel verklaard uit de nieuwe eisen aan verdiepingshoogten die gelden op grond van het bouwbesluit.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan sluit volledig aan op de vereisten die daaraan gesteld worden in de beschrijving van de welstandsnota;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeergelegenheid: zie 2.2 - Verwijzing naar planschadeprocedure: zie 6.1 - Voor het overige komen de zienswijzen overeen met de hierboven beantwoorde zienswijzen en wordt
---	--	---

	<p>onverkoopbaar o.a. doordat ik van twee kanten begrensd ga worden door huizen. Aan de voorkant kijken we al uit op een blinde muur, met de realisatie van deze bouwplannen wordt de achterkant van mijn woning ook ingesloten door woningen. Dit zal een ernstig bezwaar bij toekomstige verkoop worden.</p> <p>Ten slotte is het SPVE niet exact over de beoogde afstanden tussen de nieuwe te bouwen woningen en bestaande woningen (aan b.v. de Slingeraklaan). Dit lijkt mij (op basis van de beschikbare informatie) in strijd met bestaande wet- en regelgeving.</p>		<p>daar naar verwezen</p> <p>afstand in huidige BP tussen Houtrakgracht 115 en tegenovergelegen blok bedraagt bijna 27 meter (net als bij nummer 117)</p>
P	<p>Hieronder puntsgewijs mijn reactie op bovenstaand project.</p> <p>Alle punten hebben betrekking op de gevolgen van uitvoering van het hele project.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is een buitengewoon scheve verhouding tussen de 'opbrengst' en de gevolgen van dit project. Natuurlijk tijdens de bouwperiode maar vooral ook daarna, vwb toename verkeersdruk, geluidtoename, verslechterde lucht- en waterkwaliteit en in meer algemene zijn de ernstige vermindering van de leefbaarheid in dit deel van de buurt. - Uitvoering van dit project betekent het wegvallen van een van de enige grotere plekken die 'lucht' geven in dit deel van de wijk. - Het bestemmingsplan is agrarisch, doe er dan ook iets agrarisch mee, zoals nu al regelmatig gebeurt door er schapen, een paars oid te laten grazen. - Er is geen directe noodzaak voor het bouwen van starterswoningen (en zeker niet van de woningen in de andere L! prijscategorieën, die het project ook omvat) in de wijk. Er is voldoende aanbod voorhanden in Leidse Rijn. Bovendien zijn in het totale plan relatief weinig van dergelijke woningen opgenomen. - Er is een ongezonde financiële basis voor de haalbaarheid van dit project, dat als uitgangspunt heeft: het bouwen van starterswoningen, als dit slechts gefinancierd kan worden door het bouwen van diverse woningen in het duurdere prijssegment. Zonder de opbrengst van de verkoop van de paar heel erg dure woningen (van circa 6 ton) is het plan, naar eigen zeggen van het projectbureau, financieel niet haalbaar. - In het plan is voorzien in hogere bouw dan de bestaande bouw, wat de zichtlijnen ernstig verstoort. - Er is een groot risico van schade aan de historische bebouwing die grenst aan dit terrein - Uitvoering van het plan betekent verlies van het inmiddels ontstane mini-milieu. Met 		<ul style="list-style-type: none"> - Toename verkeersdruk: zie 2.1 - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1 <p>De financiële haalbaarheid van dit project is door gemeente onderzocht en hier zijn geen knelpunten uit naar voren gekomen. Het plan is financieel haalbaar.</p> <p>Zie overige zienswijzen voor reactie op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - flora en fauna - opmerking over NIBM vwb luchtkwaliteit - plan voorziet in betere huishouding (bredere watergangen en betere doorstroming)

	<p>broedende eenden, meerkoeten, kikkers, vissen (waaronder snoeken) en diverse libellensoorten. – En natuurlijk betekent uitvoering van dit plan ook, het wegnemen van het vrije zicht van de huidige omwonenden.</p> <p>En dan tot slot nog de vraag: als het al zo nodig is starterswoningen te bouwen in Leidse Rijn, zijn er serieus alternatieven onderzocht waarbij de consequenties minder erg zijn? Kortom. Het is ernstig de vraag of dit project economisch haalbaar en noodzakelijk is en of het maatschappelijk wenselijk is.</p>		<p>– overige reactie op inspraakpunten</p> <p>– Woningbouw tot 9 meter hoog: zie 1.2</p> <p>– Zie opnieuw: Woningbouw op deze locatie: zie 1.1</p>
Q	<p>Onze woning ligt aan de Slingeraklaan recht tegenover de geplande nieuwbouw. Wij zijn dan ook zeer geïnteresseerd in de bouwplannen. Ik heb het SPVE en ontwerp ingezien bij het informatiecentrum en ik heb daarover de volgende opmerkingen.</p> <p>De volgende punten vinden we mooi in het plan: het doortrekken groenstrook vanuit bestaande schapenweide en het behoud van bestaande bomen en aanplant. Voor het gebruik van de groenstrook stellen we voor om een omheinde hondenspeelweide in te richten, omdat er momenteel geen veilige speelruimte is voor honden, en wel voldoende kinderspeelplekken. Verder vinden we het aanleggen van een fietspad in het verlengde van de Houtrakgracht een goed idee.</p> <p>We willen graag onze bezwaren kenbaar maken op de volgende punten: Bouwhoogte en nabijheid van de nieuwbouw beperken lichtinval en uitzicht van bestaande bebouwing</p> <p>Wij zijn nogal geschrokken van de voorgestelde maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit is aanzienlijk hoger dan de hoogte van bestaande woningen aan de Slingeraklaan (5 of 8 meter) en niet in overeenstemming met het beleid van de afnemende bouwhoogte vanaf de Langerakbaan naar buiten. In het profiel BB in het SPVE staat overigens de bouwhoogte van de geplande nieuwbouw lager aangegeven dan de bestaande bebouwing aan de Slingeraklaan.</p> <p>Een bouwhoogte van 9 meter neemt veel licht en uitzicht weg van de bestaande woningen aan de Slingeraklaan, zowel van de huiskamers en keukens die gesitueerd zijn op de begane grond aan de kant van de Slingeraklaan, als ook van de terrassen op de recent gerealiseerde dakopbouwen.</p>		<p>– Woningbouw tot 9 meter hoog: zie 1.2</p>

	<p>Daarnaast zien wij dat er slechts een kleine afstand is tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw langs de Slingeraklaan. De geplande geschakelde woningen staan vrijwel direct aan de watergang langs de Slingeraklaan (profiel BB). De schematische tekening geeft geen inzicht in de werkelijke afstand. Het lijkt dat de watergang verbreed wordt, waardoor de afstand iets groter zal worden, maar de bebouwing is dan nog steeds erg dichtbij, met alle gevolgen voor uitzicht, lichtinval en inkijk. Wij verzoeken om een meer redelijke afstand te creëren door bijvoorbeeld een voortuin. Het is ons verder onduidelijk in het PVE hoe de nieuwbouw gesitueerd is ten opzichte van de bestaande bouw. Het maakt nogal uit voor lichtinval, uitzicht en inkijk of de nieuwbouwhuizen recht tegenover de ramen van de bestaande bouw aan de Slingeraklaan staan of enigszins versprongen.</p> <p>Parkeernorm verslechtert verkeersveiligheid Een parkeernorm van 1 is onvoldoende blijkt uit 10 jaar Leidsche Rijn, en de Slingeraklaan zal snel volstaan met geparkeerde auto's. De Slingeraklaan is ook nog eens erg smal en in tegenstelling tot de Moutrakgracht tweerichtingverkeer, met slechts aan een kant een stoep. Geparkeerde auto's veroorzaken ontegenzeggelijk overlast en verkeersonveiligheid. Daarbij is de hoek van Slingeraklaan en Houtrakgracht nu al onoverzichtelijk. Er zijn geregeld (bijna-) ongelukken. We maken ons vooral zorgen over de vele schoolgaande kinderen die op de fiets gebruik maken van deze route, maar ook over de kinderen die hier bij de sloot spelen.</p>		<p>Zie de eerder genoemde maten die wij elders noemen.</p> <p>Parkeerproblematiek, zie 2.2</p>
R	<p>Met dit schrijven maak ik gebruik van mijn recht op inspraak op de plannen voor woningbouw aan de Slingeraklaan I Zandweg 69a. Ik doe dat als aanwonende en om de volgende redenen, waarbij ik mij baseer op het Stedebouwkundig Programma van Eisen.</p> <p>Omgevingsaspecten Enkele jaren geleden was een van de doorslaggevende redenen om aan de Houtrakgracht te gaan wonen de ruimte die deze buurt biedt. Dat wordt in niet onbelangrijke mate mede bepaald door het 'open' einde met weiland, sloten en bomen, daar waar nu woningbouw gepland staat. Wanneer dat doorgaat, wordt er in dit overgangsgebied een uniek 'open' stuk groen gebied opgeofferd, dat nog het gevoel geeft van ruimte en rust, waar je nog iets proeft van 'zo was het vroeger'. Ik fiets er dagelijks meermalen langs, en geniet even vaak van dat uitzicht.</p> <p>Ik heb dit deel van Langerak altijd ervaren als 'af, ook in sociaal opzicht. Er is</p>		<p>- Woningbouw op deze locatie: zie 1.1</p>

	<p>evenwicht, het voelt goed hier. Die leefbaarheid dreigt met de nieuwbouw te worden doorbroken. Dit deel van de wijk moet zich na de nieuwbouw en met de komst van een behoorlijke groep nieuwe bewoners opnieuw 'zetten'. Wanneer er behoefte is aan dergelijke woningbouw, waarom dan niet in delen van de Leidsche Rijn waar sowieso gebouwd wordt en men samen het gewenningsproces ingaat?</p> <p>Verkeer Het deel van de Houtrakgracht (noordzijde) waar ik woon is aangemerkt als hoofdontsluiting. Meer bewoners = meer auto's = hogere verkeers- en parkeerdruk. Het bouwverkeer zal daar nog een forse extra schep bovenop doen. De gracht is daar echter niet op berekend. Op tijden van relatief groot verkeersaanbod – begin en eind van de werkdag – staan hier auto's geparkeerd. Er blijft dan maar een relatief smalle rijstrook over voor zowel fietsers als auto's, die nu al noodgedwongen achter elkaar moeten rijden. Dat gaat goed, zolang het goed gaat ... De Houtrakgracht is m.i. daarom niet geschikt als hoofdontsluiting, laat staan voor het bouwverkeer.</p> <p>Ik fiets veel binnen de Leidsche Rijn, maar de toegevoegde waarde van de extra fietsverbinding tussen de Houtrakgracht en Zandweg ontgaat mij. Of ik nu richting Vleuten I De Meern wil of via de Meernbrug richting Utrecht, ik hoef er niet voor om te rijden.</p> <p>Waarde woning Mijn woning behoort tot de categorie 'starterswoningen', en daarvan heb je er aan de (Verlengde) Houtrakgracht al aardig wat. Voor die categorie zijn ze behoorlijk aan de prijs, en anno 2009 moeilijk te verkopen. Komen daar tegenover of in de nabijheid 32 woningen die ca. £ 40.000 goedkoper zijn, dan valt te verwachten dat onze woningen nog moeilijker verkoopbaar worden i.c. in prijs zullen dalen. Met voor de direct betrokken financiële schade als gevolg. Wie draait daar voor op? Dan heb ik het nog niet over de beperking van de mogelijkheid door te stromen; de stap naar een grotere en duurdere woning wordt immers des te groter.</p> <p>Tot slot Om voornoemde redenen doe ik een dringend beroep op de gemeente Utrecht af te zien van de beoogde woningbouw aan de Slingeraklaan/Zandweg 69a.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Parkeerproblematiek, zie 2.2 - Verkeerscapaciteit Houtrakgracht, zie 2.1 - Problematiek bouwverkeer, zie 4.1 - Noodzaak geplande fietspad, zie 2.3 - Verwijzing naar planschadeprocedure: zie 6.1 - Woningbouw op deze locatie: zie 1.1
--	---	--	--

S	<p>1) Wij kunnen het niet begrijpen dat er voornemens zijn woningen te bouwen direct grenzend aan onze loods met bestemming agrarisch. Wij doelen dan aan de twee blokoningen achter Zandweg 69. Dit is vragen om problemen, waar wij en jullie niet op zitten te wachten.</p> <p>2) Het geheel te bouwen buurtje is een overgangsgebied Langerak/Zandweg. Waarom vinden we daar niets van terg in de architectuur? (Blokoningen)</p> <p>3) Wij vrezen parkeerproblemen op de Zandweg.</p> <p>Bewoners parkeren op de Zandweg en lopen binnendoor over het nieuw aan te leggen fiets/wandelpad. Hetzelfde gebeurt nu bij nieuwbouwwijk De Woerd, waar volop geparkeerd wordt op de Woerdlaan door bewoners van De Woerd.</p> <p>4) Oppervlakte wateroverlast</p> <p>De nieuwe maaiveldhoogte wordt ca. 75 cm hoger dan het huidige maaiveld. Wij komen daardoor in een badkuip te zitten. Wat denkt u hieraan te doen?</p> <p>Tot zover onze eerste reactie.</p>		<p>- Parkeerproblematiek, zie 2.2</p> <p>- Wateroverlast zie 3.1</p>
T	<p>Ik maak bezwaar tegen de bouwplannen van de gemeente Utrecht + Timpaan op de locatie woningbouw Slingerak(laan)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het is openbaar groen (deels) d.w.z. de 3 grasveldjes van de gemeente Utrecht. - Teveel woningen op de locatie van Timpaan en de bestemming is nu bedrijventerrein. <p>Teveel woningen op te weinig plek: Zal overlast voor alle bewoners (nieuw en oud) geven.</p> <p>Toelichting (blz. 2 met foto en omcirkeld)</p> <p>Bedrijfspann/bedrijventerrein / 2 x openbaar groen</p> <p>1) Ik vind het bouwen van/tot ongeveer 10 woningen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkeerplaatsen - tuinen - wegennet - etc. <p>een prima idee.</p> <p>2) Zo'n 40 woningen of zelfs meer is teveel in een reeds volle wijk. (Het worden al gauw 100 bewoners met tenminste 50 auto's!)</p>		<p>- Woningbouw op deze locatie: zie 1.1</p> <p>- Ten behoeve van de planontwikkeling wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Binnen kort zal een ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd.</p> <p>- Parkeerproblematiek: zie 2.2</p>