

Aan het wijkplatform Noordoost.  
Van bewoners van het seniorencomplex Vitae Veste  
19 maart 2021

### **Bouwplannen Nieuw Buurland betekenen een verslechtering van onze woonomgeving.**

Het seniorencomplex Vitae Veste heeft de ingang aan het Willem van Abcoudeplein en van de 17 sociale huur appartementen kijken er 15 uit op de Samuel Mullerstraat. Tegenover ons ligt het gebied Buurland met 150 woningen (drie woonlagen) die gesloopt gaan worden om er 285 woningen neer te zetten volgens het plan Nieuw Buurland. Mitros gaat dat doen. De sloop/nieuwbouw zou al rond 2010 hebben plaatsgevonden maar vanwege de financiële crisis was Mitros toen niet in staat om het plan te realiseren. De bewoners waren er toen allemaal al uit geplaatst en Mitros gaf het complex in beheer van SSH. Er wonen nu nog steeds studenten in die allemaal te horen hebben gekregen dat ze over een jaar moeten vertrekken. Nieuw Buurland is een voorbeeld van het inbreiden dat de gemeente Utrecht voorstaat om woningen in het stadsgebied van Utrecht te bouwen. Het plan geeft aan dat er 150 sociale huurwoningen en 110 midden segment huurwoningen gebouwd gaan worden en mogelijk 20 koopwoningen. Bijna een verdubbeling van het aantal huizen dat er nu staat.

Wij hebben als bewoners van Vitae Veste gereageerd op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) want daarin hebben wij gezien dat er een gebouw van 5 woonlagen tegenover ons is gepland. Als dat gaat gebeuren dan betekent het voor ons een ernstige verslechtering van onze leefomgeving:

- Veel minder zon in onze woonkamers die op het westen georiënteerd zijn
- Meer geluidsoverlast en meer uitlaatgassen vanwege meer verkeer
- De rijbaan wordt verlegd zodat de auto's nog dichterbij ons langs komen dan nu.

In het SPvE is gesteld dat inbreiden niet mag leiden tot verslechtering van de leefomgeving. Bij navraag aan de gemeente hoe het dan kan dat onze omgeving er slechter op wordt, werd ons verteld dat de gemeente uitgaat van gemiddelden. Dat zou betekenen dat een groot aantal mensen er wat op vooruit kan gaan en dat een klein aantal mensen er flink slechter van wordt. Dat kan toch niet waar zijn. Wij hebben de vraag aan de projectleider en de wethouder gesteld hoe dat zit maar hierop nog geen antwoord gekregen.

In het SPvE staat ook beschreven dat wij 1 à 1½ uur per dag minder zon zullen krijgen en dat dat acceptabel wordt geacht. Voor ons is dat niet zo. Het aantal zonuren dat we nu krijgen is al heel weinig en zou dan beneden de meest lage norm zakken. De bezonning is gemeten met als uitgangspunt een gebouw tegenover ons van 3 woonlagen, terwijl er 5 gepland zijn. De projectleider heeft ons verteld dat er een nieuwe bezonningsstudie is gemaakt en wij zijn benieuwd of daar van de juiste hoogte (15 m) is uitgegaan en naar de norm die in het SPvE is gesteld en wat de uitkomsten ervan zijn.

Wij vrezen dat de toename van het verkeer in onze straat niet alleen het gevolg is vanwege meer bewoners dan nu, maar ook omdat er een parkeergarage is gepland met de in/uitgang op de Samuel Mullerstraat tegenover het Willem van Abcoudeplein en ons complex. Ook wil men de parkeerstrook die nu aan onze kant van de straat ligt aan de andere kant maken zodat de rijbaan nog dichterbij

onze huizen komt te liggen dan nu al het geval is. Omdat de ventilatieroosters van onze woningen aan de straatkant zitten en er een continue mechanische ventilatie is, moeten die roosters altijd open staan. Dus meer fijnstof, meer uitlaatgassen en gezien de hoogte van het gebouw ook meer geluidsresonantie. Reeds in 2017 berichtte het RIVM over forse overschrijdingen in de concentraties stikstof(dioxide) (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>) en roet (EC) in Noordoost. De buurt zit boven het Utrechts gemiddelde, en Utrecht scoort weer slechter dan het landelijk gemiddelde. Wij hebben als bewoners nu al last van deze bedreigingen van onze gezondheid en dat gaat straks nog erger worden.

Het SPvE stelt dat een gebouw van vijf woonlagen in een U-vorm langs de Nolensstraat, de Samuel van Houtenstraat en de Samuel Mullerstraat en het Willem van Abcoudeplein op die plek *“iets hoger is en heeft een 5e terugliggende laag. Dit is gezien de omliggende ruimte acceptabel”*.

Wij vinden dit gezien de omgeving en de schadelijke effecten voor ons volstrekt onacceptabel. Vijf woonlagen die iets hoger zouden zijn dan de gebouwen in de omgeving is een misleidende voorstelling van zaken. De tegenoverliggende woonblokken zijn oude huizen met lagere hoogten dan de tegenwoordige. Daarnaast is het zo dat het huizenblok dat recht tegenover ons ligt bouwkundig wordt aangeduid als twee en half hoog. Het geplande gebouw op deze plek wordt dan twee keer zo hoog en komt als een fort in Tuinwijk te staan. Het valt geheel uit de toon en het zou er niet mogen komen.

In onze reactie op het SPvE formuleerden wij de volgende wensen tot wijzigingen::

**Geen vijfhoog blok tegenover ons**

**Geen in- en uitgang naar en van de parkeergarage in de Samuel Mullerstraat**

**De rijbaan in de Samuel Mullerstraat niet verleggen en minder verkeer in onze straat**

Wij voegen er nu aan toe:

**Bouw geen vijf hoog fort in Tuinwijk, dat past niet in de wijk**

### **Conclusie**

Het uitgangspunt van de Gemeente Utrecht is dat verdichting niet mag leiden tot verslechtering van leefbaarheid. De bouwplannen Nieuw Buurland plannen doen dat wel. Wij zijn van mening dat die plannen ons disproportioneel hard raken als kwetsbare senioren en vragen daarom aan de gemeente om ons niet te confronteren met een verslechtering van onze leefsituatie.

Judy de Heer, W. van Abcoudeplein 15-C, 3515 BX Utrecht  
Tel. 06-44530203, e-mail: [jubelkouw@gmail.com](mailto:jubelkouw@gmail.com)

Biem Lap, W. van Abcoudeplein 16-B, 3515 BX Utrecht  
Tel. 06-44448883, e-mail: [biemlap@gmail.com](mailto:biemlap@gmail.com)

Het SPvE Nieuw Buurland is te vinden op de website van Mitros onder Documenten.  
De volledige reactie op het SPvE door de bewoners van Vitae Veste is op te vragen bij Biem Lap