

Verslag klankbordgroep

Bijeenkomst Klankbordgroep Kruisvaartkade
Datum 22 maart 2017
Tijdstip 20:00 – 22:00
Plaats ROC Midden Nederland, Vondellaan 174

Agendapunten

1. Opening
2. Voorstelronde
3. Verslag bijeenkomst klankbordgroep d.d.5 juli 2016
4. Toelichting standpunt gemeente (Eric Rossen, stedenbouwkundig adviseur gemeente)
5. Toelichting aangepaste plan Kruisvaartkade (Gert de Graaf, Groosman)
6. Reacties en vragen
7. Planning en vervolgproces

Aanwezig

Klankbordgroep: 10 bewoners

Gemeente Utrecht: Maud Schimmel, Eric Rossen, Loog Landaal, Manon Nederstigt

Objectum: Lex van Dop, Lisa Schrijvers

Groosman: Gert de Graaf, Nina Aalbers

MRP Development: Jan Thijs Klaassen

Afwezig

Marjon van Caspel (Gemeente Utrecht), twee bewoners klankbordgroep, Michiel de Vries (VORM)

Datum 31 maart 2017

Verslag

1. Opening

Introductie door Maud Schimmel

2. Voorstelronde

Namen uit dit verslag verwijderd.

3. Verslag bijeenkomst klankbordgroep d.d. 5 juli 2016

Het verslag van de laatste bijeenkomst is rondgestuurd. Indien er nog opmerkingen zijn graag per mail sturen naar Maud.

Vraag: blijven nu dezelfde gezichten die betrokken blijven bij het project?

Maud Schimmel: Dat kan ik niet garanderen, maar dat is wel de intentie. Eric Rossen: is al lange tijd betrokken en de bedoeling is ook dat dat zo blijft. Jan Thijs Klaassen: wij hebben VORM betrokken om gezamenlijk de plannen verder uit te werken. Proberen continuïteit te bewaken, ik weet alleen niet of ik degene blijf die tot oplevering betrokken is. Opmerking bewoner: dat is voor mij niet relevant, ik wil vooral dat dezelfde gezichten bij de gemeente blijven. Zij zijn mijn contactpersoon.

4. Toelichting aangepaste plan Kruisvaartkade

Dit agendapunt is omgewisseld met de toelichting van Eric Rossen. De architect Gert de Graaf van Groosman heeft het stedenbouwkundig plan op tafel gelegd en geeft zijn toelichting.

Vraag: wat vindt de wethouder van de hoeveelheid groen, wat is de gemeentelijke eis over het percentage groen?

Maud Schimmel: we hebben geen percentage, maar wilden een stuk meer groen. Dit is in de plannen verwerkt. Het plan is bij de wethouder geweest, dit is volgens hem voldoende verdicht en voldoende groen.

Wat is nu volgens de gemeente de status? En wat is de rol van de klankbordgroep?

Maud Schimmel: wij zouden dit plan verder willen brengen en als basis willen gebruiken voor het SPvE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen). Het plan en het SPvE vormen vervolgens weer de basis voor het bestemmingsplan. Vraag: hoe zie jij de inbrengmogelijkheden van de klankbordgroep? Maud: het is voor de gemeente van belang te verdichten op deze plek, de wethouder zal dat belang 4 april nader toelichten. Er is qua massa dan ook geen ruimte meer voor de klankbordgroep. Dit plan is de basis waar we wat de gemeente betreft mee verder gaan. Het is naar ons idee voldoende verdicht en geeft daarnaast ook antwoord op een aantal wezenlijke punten van de klankbordgroep.

Loog Landaal: dit is de wens van de gemeente, maar we zijn benieuwd wat jullie er van vinden. Maud Schimmel; ik heb begrepen dat jullie veel vragen hebben, ook over verkeer bijvoorbeeld. Ik kan nu nog niet overal antwoord op geven, maar vind het wel belangrijk dat jullie in het vervolgproces overal antwoord op zullen krijgen.

Datum 31 maart 2017

Wat is het tijdpad?

Voor de zomer willen we het SPvE afhebben en het college hier een besluit over laten nemen. Na de zomer willen we het SPvE laten goedkeuren door de gemeenteraad. In de zomer kunnen we dan het bestemmingsplan voorbereiden. Vraag klankbordgroep: kan ik hieruit opmaken dat jullie allang begonnen zijn met het SPvE? Nee, er ligt wel een concept uit 2012 dat we op dit moment aan het bekijken zijn of daar nog bruikbare stukken in staan.

Bespreken plannen

Gert de Graaf heeft de plannen op tafel gelegd: Er is een verdichtingsopgave van de gemeente, dit hebben we geprobeerd te verweven met de aspecten die in de laatste klankbordgroep zijn genoemd. Denk aan groen, de profielen van de kruisvaarkade, het ringpark. Gert geeft aan samen met Erik een schets te hebben gemaakt, verdichten liefst aan spoor. Aan de Kruisvaarkade hebben we juist een verdunningslag gemaakt.

Het groen is nu behoorlijk geïntensiveerd. De woningen aan Kruisvaart ter hoogte van Reviuskade hebben nu een tuin aan het water, met een aanlegplekje. We hebben een binnen gebied gemaakt dat ook openbaar is, ingesloten door eengezinswoningen en appartementen. We willen hier een aanzienlijk groen gebied van maken, ware het niet dat het op een parkeerdek wordt gesitueerd. Dit wordt dus 'urbaan groen' met filters om regenwater te kunnen filteren. Dit groen heeft een andere intentie dan het groen dat we in het park en hieromheen vinden.

Het Ringpark is vergroot, er is 'urbaan groen' toegevoegd en de privé tuinen zijn minder geworden. Doordat er ter hoogte van de Da Costakade nu tuinen aan het Ringpark grenzen is de groenperceptie ook groter.

Hoeveel woningen komen er?

Er zullen tussen 450 en 600 woningen komen, dit is nog een bandbreedte. De hoeveelheid woningen heeft ook een relatie met het verkeer en het exacte programma (grootte van de woningen, meer kleine of minder grotere woningen).

Krijgen mensen ook een schuttingverbod?

Gert: er zit al een natuurlijk verschil in de hoogte van de woning, niveauverschil van 1,40. Door de maat van de tuinen relatief klein te houden (ca 5 meter) zullen bewoners minder geneigd zijn een schutting te plaatsen. Daarnaast moet nog uitgewerkt worden hoe hier daarnaast ook in gereguleerd kan worden. De intentie is om dusdanig te ontwerpen en reguleren dat er geen schuttingen worden geplaatst.

Is het uitgangspunt de huidige kademuur?

De huidige kademuur moet vervangen worden, technisch gezien zet je deze in het water. We hebben hier 70 cm voor nodig, de nieuwe kademuur moet voor de oude muur komen.

Hoe zit dat met die lijn als je bij de Reviuskade kijkt?

We hebben de betonmuur en een metertje groen, vanaf voorzijde groen wordt teruggerekend met 2 meter vlonder en 4 meter tuin. De vlonder is precies op de voorkant van de huidige grondstrook ingetekend, dat gaan we niet onttrekken. Daar komt dan water bij. Dat blok is nog een halve meter naar voren geschoven. Tussen de vlonder is water en riet dus er komt water bij.

Datum 31 maart 2017

Krijgen we overlast door extra verkeer in de wijk?

Als we het verkeer willen ontsluiten gaat dat via de Jan van Foreestraat met een keerlus en weer terug, daarmee bereik je ook de parkeergarages. We willen het Ringpark continueren, dit is een aaneenschakeling van parken. Daarom willen we een brug maken voor voetgangers en fietsers. Het autoverkeer wordt dus niet meer ontsloten door de wijk via de Da Costakade, dit was een belangrijk punt van de klankbordgroep.

Waar zullen de nieuwe bewoners hun auto laten?

Eerder is gesproken over parkeernormen. Maar wat als mensen 2 auto's hebben? Gaan ze deze bij ons in de wijk zetten? Reactie Gert de Graaf: langs de busbaan maken we een aantal bezoekersparkeerplaatsen op maaiveld, daar waar mogelijk. Onder het noordelijke bouwdeel wordt het overige deel van bezoekersparkeren gerealiseerd, dit hangt af van het aantal woningen. Er zijn parkeernormen van de Gemeente Utrecht waar we ons aan moeten houden. Voor dit gebied moet nog de norm nog worden vastgesteld. Onze gedachte is om voor dit gebied A2 vast te stellen. Vraag: dat betekent concreet als maximum aantal auto's? Maud Schimmel geeft aan dat afhankelijk is van het programma, maar zal inzicht in de parkeernorm verstrekken.

Hoeveel woningen en hoeveel auto's komen er maximaal?

De parkeernorm is afhankelijk van type woningen, grote of kleine woningen? Verkeer is ook belangrijk, aantal en type woningen staat nog niet vast. Dit is een zoektocht van de gemeente en de ontwikkelaar, uiteraard wordt klankbordgroep hier ook bij betrokken. Maatgevend bij de verkeersafwikkeling is de 'capaciteit' van het kruispunt Croeselaan/ van Zijstweg. Momenteel wordt nog onderzocht of en zo ja wat het maximum aantal verkeersbewegingen is dat het plan kruisvaartkade op dit kruispunt mag veroorzaken/afwikkelen.

Vorige keer is besproken om creatief met parkeren om te gaan, is daar nog iets van gekomen, zoals ook dubbelgebruik parkeergarage Rabobank? Er zijn nog mogelijkheden die binnen het huidige beleid vallen, zoals autodelen. Jan Thijs Klaassen: ik denk niet dat de Rabobank het fijn vindt als er 's avonds vreemden in hun garage en daarmee in hun pand komen. Maar we staan zeker open voor andere oplossingen. Reactie Maud Schimmel: De parkeergarage Vaartsche Rijn was vanuit de gemeente niet wenselijk, Maud gaat na wat de reden daarvan is en zal de parkeernorm die we in gedachte hebben alvast wel sturen.

Wat voor type woningen komen er?

Dit is nog niet besloten. Reactie Gert de Graaf: ik kan me voorstellen dat in het midden de grotere appartementen komen, omdat hier meer ruimte voor is.

Komt er ruimte voor kinderen om te spelen?

In het semi- openbare binnengebied is ruimte voor spel en recreatiemogelijkheden. In de vorige klankbordgroep is besproken dat er ook ruimte moet zijn voor kinderen, daar zijn mogelijkheden om op in te spelen. Er zijn ook een aantal bijzondere plekjes, waar het groen echt de ruimte inkruipt. Daar zou je juist voor kleinere kinderen iets kunnen betekenen, i.v.m. sociaal toezicht.

Kunnen er bomen worden behouden?

We hebben een boominventarisatie laten doen. Er staan momenteel een aantal waardevolle bomen, deze willen we graag behouden. In het midden bij het Ringpark kunnen we de

Datum 31 maart 2017

bomen behouden. Vraag: ik wil dat we zoveel mogelijk bomen behouden, niet dat we allemaal nieuwe hele kleine en dunne bomen krijgen.

Wat gebeurt er met de kunstmuur?

Daar is al een stukje van geamoveerd. Er staat nu nog een klein stukje, dit gaat verdwijnen in het kader van deze planvorming.

5. Toelichting standpunt gemeente (Eric Rossen, stedenbouwkundig adviseur gemeente)

Erik Rossen legt de doorsnedes op tafel en heeft ook de vorige plannen uit 2013 en 2016 meegenomen om te laten zien waar we vandaan komen. Visie kruisvaartkade uit 2003 is ons uitgangspunt. Wij hebben n.a.v. klankbordgroep uit verleden dit als uitgangspunt genomen. In Lombok is onlangs ook nieuwbouw langs de kade gemaakt, ik vond dit wel een mooie referentie. Ook hier is een combinatie van bestaande bebouwing, woonboten en nieuwbouw. Wat krijg je dan? Als je kijkt naar zuidkant heeft deze een hellingshoek van 36 graden. Als je daar bent zie je al dat je dit niet wil op een lange lijn. Op twee plekken heb je drielaagse bebouwing en verder een vierlaagse. Wat wij wel voor onszelf hebben geconcludeerd is dat deze maatverhouding stedenbouwkundig acceptabel is voor binnenstedelijk gebied. Een hellingshoek van 25 graden is maximaal. Dit is geen beleid, maar iets wat stedenbouwkundig acceptabel voor ons is. Impact van de zon in deze bebouwing op de woonboten is echt nihil, dit kunnen we nog laten zien. Breedte van de wal op de foto van de referentie is 14 meter. De 25 graden geldt voor de eerste lijns bebouwing langs de Kruisvaart.

Als we teruggaan in de tijd, het plan wat een hele lange tijd op tafel heeft gelegen. Er werd gebouwd met 4 bouwlagen op de Reviuskade, met 39 graden. Afstand bij Da Costakade is groter dan dat je hier ziet.

We willen een pandsgewijze opbouw en geen massale blokken proberen te maken. Voorbeeldschets met uitzicht vanuit trein; daar kun je de verdichting goed op zien. Vraag: zien de treinreizigers een verdieping minder? Nee, het maaiveld ligt op dezelfde hoogte als de busbaan en de ontsluitingsweg. Uitgangspunt is betonvloer, dat is de aanleg van de parkeergarage. Daar komt drie meter bovenop.

Ik heb hier een doorsnede, dit is de betonplaat die hier nu ligt. Daar gaan we een dek bovenop maken, laten we nu 3 meter aanhouden. Dat is ook het wandelgebied tussen de twee blokken. In die laag van de 3 meter gaan we een verdieping maken, die aansluit op de tuin en het water.

Is de hoek hetzelfde gebleven?

De hoek is flauwer geworden. Het vertrekpunt is vanuit een woonark. Vorige hoek was circa 27, dat is 2 graden verschil. Het uitzicht vanaf de Reviuskade is een beetje verbeterd, aan de Da Costa zijde is dit vrijwel hetzelfde gebleven.

Reactie groep: hoek van 25 graden ligt wel aan welke boot als uitgangspunt wordt genomen. Er zijn boten van 3,5 meter en van 5 meter. Gert: we hebben de breedste boot genomen.

Datum 31 maart 2017

Wat is de maximale hoogte van je bouwlijn?

Afhankelijk van de positie gaan wij uit van gemiddeld drie lagen en een dakopbouw, op sommige plekken kun je wel naar 4 lagen gaan, omdat de afstand tot de oeverlijn groter is. Het is een maximale grens vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ik kan me voorstellen dat je deze grens niet overal hoeft op te zoeken. Er kunnen uitzonderingen zijn.

Wat is de maximale afstand tot het maaiveld?

In de eerste plannen stond dat we zouden vasthouden aan het bestaande hoogte op de Da Costakade/ Reviuskade, de vierde laag blijft er op zitten. Eric: In de visie kruisvaart staat maximaal 15 meter vanaf de grond (niveau Reviuskade/ Da Costakade), hoger mag je niet. In Vijf lagen is te hoog voor deze plek daarom gaan we terug naar maximaal 4 lagen.

Visie kruisvaartkade is laatst vastgestelde kader. We kunnen op bepaalde punten hiervan afwijken, maar de raad moet dit besluiten. Het is een visie uit 2003, dus inmiddels zijn er een aantal ontwikkelingen bijgekomen. Utrecht is enorm aan het groeien. Dit moeten we samenbrengen in een plan. Daarvoor zijn straks ook weer mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

Voor de bebouwing langs het spoor is dit een ander uitgangspunt. Met 25 graden ga je de 8 verdiepingen bijna niet zien. Maximaal 4 lagen aan de kruisvaartkade en 6-13 lagen in tweede lijn.

We zijn een klankbordgroep, wat is onze functie nog?

Spelen met hoogtes kun je op allerlei plaatsen doen. Ik kan me voorstellen dat dat iets is waar we als klankbordgroep een rol in kunnen spelen. Maud; als je het hebt over de hoogte accenten, dus de 13 lagen. Die zitten wel echt op de koppen, dat matcht met de visie stedenbouwkundig. Die kunnen we niet zomaar verplaatsen. Maar ik kan me voorstellen dat op andere plekken nog wel over te praten is. Ik kan me voorstellen dat je ten opzichte van woonboten al lager zit en waar geen woonboten zijn iets hoger kunt. Reactie Gert: dat zit er al in. We willen variëren met hoogtes, hier hebben we al rekening mee gehouden. Je ziet altijd een kap of een dakbeëindiging. We hebben spelregels, zoals de 25 graden. Reactie Loog: het is niet zo dat na SPVE de klankbordgroep geen rol meer heeft. Juist ook de details zijn belangrijk, fietsenrekken bijvoorbeeld en inrichting openbaar gebied. De klankbordgroep heeft nog genoeg inspraak.

Wordt er nog water gecompenseerd?

In het vorige plan werd groen weggehaald voor meer water, de noodzaak die daarvoor was is niet meer aan de orde? Is ontstaan uit watercompensatie, dat wordt nu op een andere manier gedaan.

Wordt er met de verkeersonderzoeken rekening gehouden met andere projecten?

Maud: al die aantallen worden erin meegenomen, dit is juist wat het zo lastig maakt. Er wordt met alle ontwikkelingen rekening gehouden. In het laatste verkeersmodel zaten ca 250 woningen met kleine 900 verkeersbewegingen. Huidig onderzoek moet uitwijzen hoeveel verkeersbewegingen kruisvaartkade kan/ mag veroorzaken op het kruispunt Croeselaan/van Zijstweg. Als dat bekend is moet daarop ene programma en mobiliteitsconcept gemaakt worden.

Datum 31 maart 2017

Hoe kan verkeer in en uit de wijk?

Als we nu uit de wijk rijden gaan we nu al links de Van Zijstweg uit. Dan rechtdoor langs de Rabobank, dat komt straks allemaal vast te staan. Maud; de kruising Jan van Foreestraat en Croeselaan gaat nog aangepast worden. Dan niet alleen meer rechtsaf, maar ook links. Maud Schimmel gaat dit uitzoeken, ik moet nog de laatste informatie krijgen.

Reactie klankbordgroep: het kruispunt is maatgevend voor aantal woningen. Kan zijn dat het kruispunt een plafond oplegt aan aantal verkeersbewegingen? Ja, dat kan zeker. De rapportage wordt nu gemaakt voor het project busbaan Dichterswijk, die over de Van Zijstweg loopt. Hier moet als resultaat ook uitkomen wat de Kruisvaartkade aan verkeersbewegingen mag veroorzaken. Daar moet voor de zomer besluitvorming vanuit komen. Ik ben een beetje afhankelijk van het andere project, de berekeningen zijn over twee weken klaar, niet de rapportage. Voor de zomer moet deze rapportage nog naar de raad, dit is ook input voor ons. Ik heb voor 4 april een afspraak hierover. Wordt daar Post NL ook in meegenomen? Ja.

Zal er een luchtfoto worden gemaakt?

Complimenten, ik heb het gevoel dat er echt iets met de opmerkingen uit de klankbordgroep wordt gedaan. Bijvoorbeeld dat de tuinen nu aan de achterzijde komen. Alleen de luchtfoto is nog niet gelukt, dit moet nog gebeuren. Voor de klankbordgroep is dit heel waardevol, bijvoorbeeld waar ligt de kade nu en waar lag die eerst? Voor de groep is heel belangrijk dat we in co-creatie dingen samen kunnen bepalen, voor inrichting van het gebied. Bepalend voor de overlast die we kunnen gaan krijgen. Gert: daar sta ik voor open, op een gegeven moment gaat het om details. Maud: fijn als jullie met een voorstel komen waarop jullie co creatie willen toepassen.

Komt er een looproute naar het Centraal Station en de binnenstad?

De grond is niet volledig van de gemeente. Ik weet dat bij herontwikkeling van TNT Post al is afgesproken dat de looproute doorgetrokken gaat worden. Nu lopen er nog gesprekken met de Rabobank. Vraag: alleen wandelen, niet fietsen? Erik: het is een publiek toegankelijke route, ik denk dat je daar ook mag fietsen? Maud zal dit nog even nagaan.

Is dit een plan wat men in fases wil gaan bouwen?

Kunnen we dan de brug als eerst doen of niet? Jan Thijs: die laatste heb ik nog niet over nagedacht, daar zullen we over moeten nadenken. Hefbrug moet worden betaald met de opbrengsten uit het project, het zal niet de eerste uitgave zijn die we zullen gaan doen. Fasen zijn wel afgesproken met NS, als de markt zo goed is als dat die nu is, dan kan ik me voorstellen dat we een aantal fasen bij elkaar gaan doen, of misschien zelfs wel in een keer. Ervaring leert dat het lastig is om dit hele blok in een klap op de markt te brengen. Beginnen noord kant van project. Qua tijd 6 fasen in een half jaar, snelheid van de markt bepaald. 3-4 jaar bouwen, als de markt blijft zoals die nu is, kunnen we dit sneller gaan doen. Als we precies in een crisis willen gaan bouwen kan het langer gaan duren.

Waarom willen jullie aan de noord-kant beginnen?

Aan die kant moet alles aangesloten worden zoals bijvoorbeeld riolering.

Hoe zit het met geluid?

In de gevel moeten bepaalde voorzieningen worden getroffen. Liefst geen schermen, maar wanden geluidsabsorberend maken bij de 'gaten' tussen de bouwblokken.

Datum 31 maart 2017

Waarom moet hefbrug naar voren worden getrokken? Er kunnen nu kinderen op spelen, er zijn houten planken op gelegd. Er klimmen op dit moment regelmatig kinderen in de brug. Reactie Loog: Voor YARD nu toegang gemaakt om te kunnen skaten, als het goed is zijn er tijdelijke voorzieningen. Als dit niet goed is nu moeten we daar weer naar kijken.

Pomplocatie

Er zit nu een kraker in het gebouw. Jan Thijs geeft aan een bureau te hebben ingeschakeld die het proces gaat begeleiden om tot een tijdelijke invulling te komen. We staan overal voor open, mits er een redelijk businessplan onder ligt. Er zijn diverse initiatieven. Het zal ook aan de omgeving worden voorgelegd.

Komt er andere bedrijvigheid? Komt er horeca?

Zou nog steeds een optie kunnen zijn, hier hebben we nog geen concrete ideeën over. Verhouding sociaal – koop? Ontstaat er een nieuwe vraag? Moet er een kinderdagverblijf bij?

7. Planning en vervolgproces

Hoe gaan we nu verder?

Maud Schimmel: 4 april komt de klankbordgroep weer bij elkaar samen met de wethouder, we zullen dan dezelfde tekening bespreken. Deze avond is ter voorbereiding voor het gesprek hiervoor. Als jullie nog vragen hebben, zet ze op de mail. Ik kan niet garanderen dat ik overal antwoord op kan geven, maar laten we nu in ieder geval inzichtelijk maken welke vragen er nog liggen zodat de komende weken daar wel antwoorden op gaan komen. Of opmerkingen, geef dit op de mail.

Is dit de kaart waarmee we naar de gemeenteraad gaan, geeft een vertekend beeld?

Nu lijkt het plan heel groot, het park was er bijvoorbeeld al. Dan zou ik het eerlijker vinden om het park tot aan de hefbrug niet in te kleuren. Erik: ik kan me wel voorstellen dat jullie zo denken, maar het bestaande groen wordt wel een groter park. Je maakt een plan binnen een bepaalde context, trek het dan breder. Gert zal in de tekening ook de bestaande woonwijk inkleuren zodat de hele context wordt meegetekend.

Waar is nog ruimte voor ons? Wat is de planning? Planning is vooruitstrevend, maar wel haalbaar. Maud neemt deze mee.