



Vergaderverslag

Bijeenkomst	Klankbordgroep Kruisvaartkade	Verslag door	K. Sluyzer
Datum	05 juli 2016	Datum verslag	7 juli 2016
Tijdstip	1930–2130 uur, uitgelopen tot 22.10 uur		
Plaats	ROC MN, Vondellaan, 0.89	Vervolgoverleg	Nader te bepalen

Deelnemers

- 8 leden van de klankbordgroep
- MRP (Meijer Realty Partners) –voorheen ASR: Mark van Empelen– ontwikkelingsmanager Groosman Architecten: Gert de Graaf, architect
- Gemeente Utrecht: Marjon van Caspel (gebiedsmanager binnenstad en stationsgebied), Eric Rossen (stedenbouwkundige), Arjan Brokkaar (projectleider), Karin Sluyzer (projectassistent)

Niet aanwezig: 2 leden van de klankbordgroep en Loog Landaal, wijkadviseur Zuidwest

Verslag

1. Introductie, voorstelronde en programma van de avond

Arjan Brokkaar stelt zich voor als de nieuwe projectleider. Hij licht de rolverdeling van de gemeente en MRP toe. De gemeente gaat een stedenbouwkundig programma van eisen opstellen. Dit kan je zien als randvoorwaarden voor het te bouwen plan. De plannen van de ontwikkelaar zullen hieraan worden getoetst. De rol van de klankbordgroep is, zoals dat heet in de participatiestandaard van de gemeente, “raadplegen”. De gemeente raadpleegt dit orgaan, werkt dan de plannen uit tot een plan dat uitgevoerd kan worden. De klankbordgroep adviseert hiermee de gemeente.

Er zijn meerdere variaties van participatie mogelijk. De laagste graad is informierend en de hoogste heet co-creatie. Daartoe mag deze klankbordgroep ook beslissen. Dit vergt echter wel meer initiatief van de leden.

NS zit niet rechtstreeks aan tafel. MRP ontwikkelt in opdracht van NS, de afspraken tussen MRP en NS zijn onderling vastgelegd.

We doen een voorstelronde. Zie boven bij Deelnemers.

Arjan heeft de reacties, die zijn binnengekomen naar aanleiding van 11 mei samengevat. Dit document is niet verstuurd aan de klankbordgroep. We spreken af dat de klankbordgroep de samenvatting krijgt (actie).

Datum 11 juli 2016

De meeste reacties kwamen binnen over

- het groen en openbare ruimte;
- de bebouwing (uitzicht en volume);
- het verkeer.

Na het lezen van de reacties is er overleg geweest tussen MRP, de architect en de gemeente. Ook heeft MRP een verkeersbureau laten kijken naar de verschillende varianten. De architect heeft het plan op onderdelen aangepast. Het aangepaste plan willen we vanavond bespreken.

2. Toelichting op het aangepaste plan

Gert de Graaf geeft de toelichting. Hij heeft een plan gemaakt dat qua schaal en maat past bij de Dichterswijk. Hij is er blanco ingestapt en heeft de geschiedenis niet meegenomen.

Zijn uitgangspunten zijn:

- Een lange strip met woningen en een rijroute
- De relatie met het water en een ringpark
- Groene context aan de zuidkant van het plan.

Noordelijk deel van de woningen aan het water worden gekenmerkt door een hoogteverschil. Men betreedt de woning op de eerste verdieping en daaronder is een verdieping met het wateroppervlak als basis.

De bebouwing zou als geluidscherm voor de wijk moeten fungeren.

Het park, water en de brug blijven behouden als middelpunt. De brug als onderdeel van het ringpark, als introductie tot het groen.

Op beide koppen van de 2 reeksen grondgebonden woningen staan appartementengebouwen.

Daarnaast zijn er 2 losse appartementengebouwen. 1 in het midden en 1 op de kop in het zuidelijk deel van het plan.

Daarnaast is er een herontwikkeling mogelijk van het tankstation. Onderzocht kan worden of de bestaande initiatieven kunnen worden meegenomen in de nieuwe plannen.

Vraag: Is de mogelijkheid bekeken om minder privaat groen (tuinen) te maken in het noordelijk plandeel, zodat er meer openbaar groen kan komen?

Antwoord: Ja daar is over nagedacht. Indikken van privaatgroen heeft als gevolg dat de vlonder aan het water meer zal uitsteken. Dat is niet wenselijk. Daarnaast is een tuin noodzakelijk om een goede verkoopwaarde te behalen en het plan rendabel te maken.

Vraag: wat is het volume van de bebouwing van het hoge appartementencomplex?

Antwoord: het is 15 laags vanaf het water. Vanaf de grond 14 laags. Er is een hoogteverschil van 1 woonlaag.

Vervolg toelichting

Aanvankelijk was het plan om in het noordelijk deel 2 richtingsverkeer te maken plus de mogelijkheid om te keren. Dit beperkt de ruimte voor het groen.

In het voorliggende planvariant is uitgegaan van een 1 richtingsweg. Hierdoor krijgt de weg een ander profiel en kunnen de noordelijke woningen naar achter worden geschoven. Ook het middenblok met appartementen kan maximaal naar achteren, naar het spoor, getrokken worden.

Vraag: Hoe ver komt de bebouwing van de woonark?

Antwoord: De huidige breedte van het water blijft gehandhaafd. Daarna komt er een zone met riet van 2 meter, daarnaast ligt de eerste bebouwing.

Datum 11 juli 2016

Vervolg toelichting

Het zuidelijke gedeelte met grondgebonden woningen:

- Er zijn 2 woningen geschrapt. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de woningen voor groen. Dit wordt gezien als mogelijkheden voor kinderen om te spelen.
- Vanaf de appartementencomplexen op de kop van de reeks woningen wordt er een pad met groen getrokken tot aan het grote appartementengebouw op de kop van het plan.
- Het middenblok was 8 laags en wordt nu 6 laags plus een penthouse.

Opmerking klankbordgroep:

- Er mist 1 ingetekende woonboot op de tekening. Een andere woonboot moet van de tekening af worden gehaald.

3. Toelichting Verkeer

Mark licht toe wat er wordt gezien aan mogelijke oplossingen voor verkeer.

Er zijn drie varianten: de oorspronkelijke variant met een 2 richtingsweg, een 1 richtingsweg van noord naar zuid, en een 1 richtingsweg van zuid naar noord.

Het meest verkeerstechnisch wenselijk is om 2 ontsluitingen te maken.

De meest voor de hand liggende keuze daarin is in elk geval via de Jan van Foreestraat. De vraag ligt nu voor: welke verkeersbelasting kunnen de verschillende toevoerwegen aan. Hoewel de toevoerwegen technisch lijken te voldoen is de vraag of het wenselijk is het extra verkeer naar of van de wijk daar geheel te willen afwikkelen om een goed woonklimaat te behouden. In het gedeelte bij de AM Schuurmanstraat vraagt het in dat licht om aanpassingen dit mogelijk te maken.

Marjon van Caspel vertelt dat het College akkoord is met 270 woningen maar dat de verkeersbelasting moet zijn zoals in een normale woonwijk.

De rapportages over verkeer zijn in de maak. Als ze gereed zijn, worden deze beschikbaar gesteld voor de klankbordgroep (actie).

Arjan Brokkaar legt uit dat de keuze voor verkeer ook bepalend is voor de hoeveelheid groen en de afstand tussen oude en nieuwe bebouwing. Alleen wanneer éénrichting verkeer ontstaat kan het door Gert de Graaf gepresenteerde variant worden gerealiseerd.

Vraag: Zijn passeerhavens mogelijk?

Antwoord: Nee, helaas is daar geen ruimte voor.

Vraag: wat gaat er gebeuren met het oude TNT gebouw?

Antwoord: Marjon van Caspel vertelt dat er vandaag een startdocument is vastgesteld in het College. Hierin blijft het gebouw zoals het is, komt er een laag bovenop met een dakterras. Er ligt een stenig parkeerterrein om het gebouw heen. Dit moet met meer maatwerk worden ontworpen en groener worden. Er komen 218 appartementen in van 25m² tot 54 m² in grootte. Dit zal zeker ook voor meer verkeer zorgen. Dit plan moet verkeerskundig worden meegenomen in het verkeersplan voor de Kruisvaartkade. (actie)

Na de zomer zal er een informatieavond volgen. Dit zal niet over het REMU terrein gaan. Daar heeft de Rabobank geen plan voor ontwikkeld. Het plan van 2003 voor woningbouw heeft zich niet doorgezet.

4. Toelichting Parkeren

Vraag: Op hoeveel auto's extra is er gerekend?

Antwoord: 1 per grondgebonden woning. Tel hierbij op de norm van 0,3 voor het bezoekers parkeren. Lid klankbordgroep zou graag zien dat los van de getallen de gemeente kijkt wat de werkelijke situatie is. Hij veronderstelt dat de mensen die er komen wonen zeker meer dan 1 auto hebben. Hij verzoekt de gemeente realistisch te kijken en aan de hand daarvan kijken wat er nog maximaal bij kan.

Vraag: Hoeveel kosten de woningen?

Antwoord: De grondgebondenwoningen aan de waterzijde van zo'n 180m² zijn in de 5 ton. De woningen aan de spoorzijde van 140m² zijn 3 a 4 ton.

Lid klankbordgroep benadrukt dat bij dit segment kopers er zeker wel een extra auto zal zijn. Hij vraagt hier expliciet rekening mee te houden.

Datum 11 juli 2016

Bij de appartementen van 70m² wordt er gerekend met minder dan 1,0 parkeren. De tellingen komen in een later stadium nog ter tafel.

Marjon van Caspel legt uit dat het college heeft benadrukt dat de verdichting niet mag leiden tot een hogere parkeerbelasting. Het college is zich bewust van het maatwerk dat geleverd moet worden en heeft voorgesteld dat er met zoveel mogelijk creativiteit van de verkeerskundigen naar dit dilemma wordt gekeken. Eric Rossen stelt voor dat er ten behoeve van de gebiedsvisie creatieve oplossingen voor zowel parkeren als verkeer gezocht moeten worden. Arjan Brokkaar is het daarmee eens (actie). Lid klankbordgroep maakt zich daar zorgen over. Op dit moment is de parkeerdruk al hoog en de Gemeente is niet creatief gebleken. Hij voorziet geen ruimte voor de extra parkeerders. Gert de Graaf vertelt dat in een nieuwbouwproject midden in de stad, de kopers hun auto weg doen. Het bleek daar dat de norm van 1 kan worden aangehouden in de plannen en het probleem als vanzelf oplost. De intentie ligt absoluut niet in meer auto's. Zeker niet op een locatie zo dichtbij het station. De locatie van het plangebied, dichtbij het station, kan er ook voor zorgen dat het kopers aantrekt zonder auto.

Er wordt meteen creatief meegedacht:

Suggesties:

- Gebruik bestaande parkeergarages voor de mensen die er nieuw komen wonen
- Een ondergrondse weg mogelijk of ondergronds parkeren?

Antwoord: Dit kan niet. Er loopt een verwarmingsbuis van de Stadsverwarming van 1.80m doorsnee onder de grond richting het centrum. Er is door ontwikkelaar en architect serieus navraag naar gedaan.

- Een doorgaande langzaam verkeerroute rechtstreeks naar het station, achter de Rabobank langs?

Antwoord: hier is 4 jaar geleden over gesproken met de Rabobank. Rabobank wilde toen niet meewerken vanwege de zwaar beveiligde omgeving. Gemeente besluit dat er opnieuw een serieuze poging zal worden ondernomen. (actie)

- Ontsluiting over de busbaan?

Antwoord: Ook hier is al serieus onderzoek naar gedaan maar onhaalbaar gebleken.

- Een bushalte op de busbaan.

Antwoord: Dit is ook een wens van het college. Het is geen simpele opgave. Er hangt erg veel mee samen zoals alle tijdschema's van alle bussen. Dit vraagt om nader onderzoek. Gemeente gaat dit onderzoeken (actie)

5. Reacties op de toelichting.

We doen een rondje waarin eenieder zijn reactie geeft.

Lid klankbordgroep: de nota van uitgangspunten die naar de raad is gestuurd is sprake van 5 bouwlagen in het midden en 14 op de zuidpunt. De 7 lagen in het midden worden nu gepresenteerd als een verbetering ten opzichte van de 9 op de inloopavond. Maar het is nog steeds een verslechtering ten opzichte van de 5 uit de nota van uitgangspunten. In die nota is op de zuidpunt uitgegaan van 14 bouwlagen, waar het er nu 15 zijn. Ook een verslechtering dus. Daarnaast is de flat op de zuidpunt gek, want je zou hem obv eerdere visies aan de noordkant verwachten.

Antwoord: het oude plan bevatte 15 woonlagen in de hoge flat en dat is nog steeds zo. Er is 1 bouwlaag vanaf het water dus vanaf begane grond zijn het er 14.

Lid klankbordgroep verbaasd over de verhoging van het aantal te bouwen woningen van 215 tot 270.

Er komt een looproute vanaf de voorzijde van het middelste appartementencomplex, langs de grondgebonden woningen aan de zuidkant. Het begin van de looproute wordt verhoogd. Met de eventuele komst van winkel of horeca aldaar, maakt hij zich zorgen over het geluid dat door het water gedragen zal worden richting zijn huis. Hij vraagt zich ook af wat de plannen zijn rondom de hefbrug. Antwoord: De voorzijde van het appartementencomplex met de looproute en de open ruimte (een soort plateau) die daar ontstaat kan een plek zijn die afhankelijk van de behoefte verder kan worden ingevuld met wonen of een andere functie.. Het klopt dat geluid een issue is. Of er horeca komt is niet concreet. Gert de Graaf ziet het liefst horeca in het Bijtankstation. Detailhandel komt er sowieso niet.

Datum 11 juli 2016

Gert de Graaf denkt aan een zwemmogelijkheid. Hij vertrouwt erop dat er initiatieven gaan ontstaan. Er ligt geen plan voor de hefbrug. Er is een extern bureau bezig met het plateau. Bekeken wordt of het deels over het water kan worden aangebracht.

Vraag: kunnen de woonboten er nog langs als ze evt. naar de werf moeten?

Antwoord: Ja dat kan.

Voor twee leden van de klankbordgroep is het nog steeds niet duidelijk hoe het gesteld is met de hoogtes van de appartementen op de kop van de grondgebonden woningen en de grondgebondenwoningen zelf, ten opzichte van hun woningen. Het verbaast hen dat er geen antwoord is gekomen op de vragen, die ze hebben ingediend.

Antwoord: Gert de Graaf heeft de zichtlijnen als uitgangspunt genomen voor de verdere uitwerking. Het oude SPVE is niet langer leidend.

Nieuwe afspraak: bij de volgende bijeenkomst komen er bouwhoogte- en doorsnede-tekeningen waarin de overkant (de woonboten van de Da Costakade in ieder geval) wordt meegenomen in de tekeningen. (actie) Twee leden van de klankbordgroep willen weten wat hun uitzicht wordt en welke bewegingsruimte daar nog in is.

Vraag: Is co-creatie hier mogelijk?

Antwoord: Dat is lastiger aangezien de gemaakte keuzes hier al complex zijn. Als er aan de ene kant van het plan iets veranderd heeft dat vele gevolgen voor een ander deel. Het proces gaat in stapjes. Er zal steeds meer detail worden toegevoegd aan het plan. Alleen al door het raadplegen van de klankbordgroep zal er een basis moeten ontstaan waar we het over eens zijn.

Lid klankbordgroep vraagt om aanpassing op de tekening van het groen rondom de ingetekende woonboot in het midden van het plan aan de kant van de Dichterswijk. Het getekende groen rondom de boot is privé-groen. (actie)

De steiger vanaf het midden, langs de zuidzijde woningen lijkt te smal om mee te gaan als onderdeel van het Ringpark.

Antwoord: een extern bureau is bezig te kijken hoe het pad kan meanderen over het water. Dit zal ook worden voorgelegd aan de klankbordgroep.

Komt er een pad op de woningen van het zuidelijke deel?

Antwoord: Nee, het "postbode"-pad loopt hier voor de gevel langs

Vraag: hebben de mensen met vlonder automatisch recht op een boot? Zo ja dan is het opletten geblazen hoever die boot dan het water ingaat richting de woonboten.

Antwoord: de huidige zichtlijn blijft behouden. De vlonder komt niet verder dan deze zichtlijn het water in. Tussen de woningen komt riet. Er zal worden uitgezocht of er bootjes aan de steigers kunnen worden gelegd. (actie)

Vraag: kan dit riet verplicht worden gesteld, houden bewoners dit zelf bij, mogen ze dit ook zelf weghalen?

Antwoord: Dit kan van tevoren in de afspraak met de VVE verplicht worden gesteld. Dit is de intentie van Gert de Graaf.

Vraag: Waar komt het parkeren van de hoge toren.

Antwoord: Aan de zuid- en oostzijde van de toren zodat aan de waterzijde zoveel mogelijk groen komt.

Lid klankbordgroep geeft belang aan van de verbinding van de Dichterwijk en Kruisvaartkwartier met het station en het centrum. Nu moeten bewoners eerst De Croeselaan en de Van Zijstweg oversteken om bij de Moreelsebrug te komen. Hij pleit voor een achterdoorgang. (Is eerder besproken. Wordt een actie van de gemeente (actie)

Lid klankbordgroep komt met de suggestie om aan de voorzijde van de grondgebonden woningen een voortuin te maken, zodat er minder tuin is en de bebouwing wellicht naar achteren kan.

Antwoord: Het is een interessante gedachte. Dit zal Gert nader bekijken (actie)

Lid klankbordgroep geeft aan dat zijn woonboot een vlonder heeft die niet zichtbaar is op de huidige tekeningen. Dit geeft een verkeerd beeld. Actie voor de volgende keer is tekeningen op luchtfoto's maken en meenemen.

Datum 11 juli 2016

Vraag: Er komt een openbare weg op de woningen. Kan het gevelbeeld groen worden d.m.v. plantenbakken o.i.d.?

Antwoord: Dat is een goede suggestie. Gert de Graaf had zelf ook een begroeiing die over de rand gaat in gedachte.

Vraag: Zijn de balkons op de appartementen op de kopse kanten inpandig?

Antwoord: Ja. Het kan ook zijn dat er een combi is met een dakterras. Aan de waterkant zijn de balkons ook inpandig met uitzondering van het appartement aan de waterkant waar het terras langs het water zich aansluit bij de naastliggende waterwoningen.

Vraag: Komt er groen naast het appartementengebouw op de kop aan de noordkant?

Antwoord: Ja, dat kan maar moet nog verder worden uitgewerkt.

Lid klankbordgroep geeft aan dat verkeer inkomend vanaf de Da Costakade een probleem vormt. Hij ziet daarbij dat er groen weg is gehaald en er water bij komt. Dat is wat hem betreft niet wenselijk. Ook begrijpt hij niet hoe het komt dat de woningen 1 meter zijn opgeschoven terwijl de weg veel smaller is geworden. Vraag: wat gebeurt er met die ruimte?

Antwoord: die komt ten goede van de tuinen van de grondgebonden woningen.

Vraag: kunnen de woningen aan de waterkant niet 1 laag minder hoog worden?

De omvang en de eigenschappen van de woningen zijn de basis voor de planexploitatie. In het concept kunnen de woningen aan de spoorzijde in grootte wijzigen naar gelang de keuze van de koper.

Verplaatsing van woonruimte van de Kruisvaartzijde naar de Spoorzijde is hierbij niet mogelijk.

Er zijn nu in totaal ca. 270 woningen.

Lid klankbordgroep ziet niet voor zich dat het haalbaar is voor verkeer. Hij kwam met de suggestie om onder het gebouw een weg te maken of over de pijp heen. Beiden zijn niet mogelijk. Of mechanisch parkeren? Dit is erg duur.

Lid klankbordgroep vindt de optie om gemakkelijker bij het station te komen erg belangrijk.

Lid klankbordgroep geeft de locatie van het oude tankstation leven ingeblazen door de vraag te stellen: wat zou je willen in de buurt en met deze ruimte?

Bij de oproep die hij deed kwamen er verhalen en informatie uit de geschiedenis omhoog. Er kwamen verrassend veel mensen met in totaal 130 ideeën. Dit resulteerde in een Bijtankfestival. Er is een facebook-site. Er is een Agenda: krant, wijk ideeën, radioprogramma, creatieve manier van omgaan met samen eten. Veel ontmoeting. Er zit momenteel een kraakster in, zij is niet langer tegen de plannen. AVIS kan daar niet blijven, maar willen dat wel. Misschien kunnen er een aantal auto's komen te staan die gedeeld kunnen worden. Voor een werkplaats, een plek met onbegrensde mogelijkheden, is er een aanvraag ingediend bij het initiatievenfonds van de gemeente.

Natuurlijk wil lid klankbordgroep graag de plek behouden voor al deze initiatieven. Hij wil dat het geheel een onderneming wordt.

Hij vraagt zich af of dit past in de plannen van MRP.

Antwoord: MRP staat open voor de bestaande ideeën. MRP zal de NS voor de grond moeten betalen dus daar zal het gesprek over gaan. Gert de Graaf zal meedoen bij het verder uitwerken van het plan.

Voor hem ligt de vraag nog open of er wat gedaan kan worden aan de vervuilde grond.

Datum 11 juli 2016

6. Afronding en vervolg

Arjan Brokkaar deelt mede dat iedereen aan het woord is geweest en dat er afgerond moet worden. Vragen en of opmerkingen die nu niet gesteld konden worden kunnen gemaild worden naar Karin. De leden van de klankbordgroep zullen bericht krijgen over de volgende bijeenkomst. Iedereen krijgt de reacties van 11 mei nog toegestuurd.

Hoe gaan we verder?

Eric Rossen stelt vast dat er nog teveel onvrede leeft bij de aanwezigen. Hij vindt het een fundamentele vraag of er gecoo-creëerd kan worden. We kunnen niet doorgaan op deze manier zegt hij.

Gert de Graaf stelt voor dat er een keukentafel-sessie wordt georganiseerd. Daarin zit hij met Eric Rossen en 4 klankbordgroep-leden aan tafel praten en schetsen over de scenario's. Op deze manier hoopt hij aan de wensen tegemoet te komen van de aanwezigen en ook de participatiegraad iets te verhogen.

Eric Rossen zegt dat het daarbij essentieel is dat er begrip is voor elkaar standpunten en bereidheid om er gezamenlijk uit te komen. Er wordt hierin in de breedte verkend en daarin moeten keuzes gemaakt worden.

De aanwezigen stemmen in met het idee en stellen voor dat zij onderling de 4 mensen aanwijzen die daarheen gaan. (actie)

Actielijst

Datum in	Omschrijving	Wie	Status
5-7-16	Naam toe te voegen klankbordgroep lid doorgeven aan Karin	Lid klankbordgroep	
5-7-16	Samenvatting reacties 11 mei sturen aan klankbordgroep	Karin/Arjan	
5-7-16	Afstemming met verkeersplan TNT gebouw	Gemeente Utrecht	
5-7-16	Creatieve oplossingen parkeren en verkeer	Gemeente Utrecht	
5-7-16	In gesprek met Rabobank t.b.v. een doorgaande langzaam verkeerroute rechtstreeks naar het station. achter de Rabobank langs	Gemeente Utrecht	
5-7-16	Onderzoek bushalte busbaan	Gemeente Utrecht	
5-7-16	Onderzoek mogelijkheid bootjes aan de steigers	Gemeente Utrecht	
5-7-16	Rapport verkeer, indien gereed, aan klankbordgroep sturen	Gemeente Utrecht	
5-7-16	Bouwhoogte- en doorsnede-tekeningen waarin de overkant (de woonboten van de Da Costakade in ieder geval) wordt meegenomen in de tekeningen	Gert de Graaf	
5-7-16	Privé groen intekenen rondom woonboot gelegen te midden van het plan	Gert de Graaf	
5-7-16	Onderzoeken mogelijkheid van schuiven voortuin/binnentuin	Gert de Graaf	
5-7-16	Tekeningen op luchtfoto's	Gert de Graaf	
5-7-16	Aanleveren 4 namen voor keukentafelsessie	Klankbordgroep	