

Conceptverslag Werkgroep Chrysantstraat-Seringstraat

10 november 2015, Buurtcentrum De Uithoek

Aanwezig zijn 8 bewoners uit de Chrysantstraat en Seringstraat en vertegenwoordigers van de gemeente, NS Stations, projectontwikkelaar Synchroon en het team Wisselspoor dat voor hen werkt. Gespreksleider Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik meldt dat de verslagen van deze werkgroep en de andere groepen op de website <http://participatie.utrechtwisselspoor.nl> staan. Vanuit de website www.utrechtwisselspoor.nl zal er een nieuwsbericht met link komen.

De opmerkingen op het conceptverslag van 13 oktober 2015 worden doorgesproken en zullen worden verwerkt in het desbetreffende verslag. Het conceptverslag op de website wordt vervolgens vervangen door het definitieve verslag.

Ingezonden brief bewonerscommissie Seringstraat

Pieter Hessel van de bewonerscommissie Seringstraat licht het ingezonden stuk (meegestuurd met de agenda) toe. De commissie had wat meer wisselwerking verwacht en beleefde de eerste werkgroepoverleggen meer als informeren. Ook tekent hij aan dat er veel informatie afkomt op bewoners, die niet professioneel met deze materie bezig zijn. Tot slot verkeerde hij in de veronderstelling dat deze werkgroep is opgericht voor meerdere onderwerpen, dus ook als het buiten de planvorming van Wisselspoor valt.

Theo Dohle stelt dat de participatie is begonnen met informeren en zo goed mogelijk luisteren. Vervolgens is er veel inbreng van bewoners verwerkt in het plan, dat is heel goed te zien aan de grote verschillen tussen het 'prijsvraagplan' en het aangepaste plan ter hoogte van de Chrysantstraat en Seringstraat. Andere onderwerpen als de doorfietsroute hebben we er wel bij gehaald, maar dan gefocust op de implicatie op het plan Wisselspoor. De participatie over de doorfietsroute vindt immers op een ander niveau plaats, dat moet stadsbreed. Ook onderwerpen als de werkzaamheden van ProRail zijn wel aan de orde geweest, maar kunnen in deze werkgroep niet worden opgelost en zijn ook geen onderdeel van de participatie. Deze werkgroep heeft hierin een agenderende functie: we hebben mensen van ProRail er een keer als agendalid bij gehad. Dat lijkt te helpen, want er loopt inmiddels direct contact tussen ProRail en de bewonerscommissie. Kortom, alles komt in onze werkgroep wel samen, maar niet alle onderwerpen zijn gelijk in participatieniveau. De bewoners mogen in deze werkgroep alles aanroeren, maar wij kunnen niet garanderen dat wij als Team Wisselspoor ook alles verder kunnen brengen.

Pieter Hessel vraagt zich af of/hoe/wanneer de niet-Wisselspoor onderwerpen dan wel worden behandeld. Kunnen de bewoners hierover antwoorden verwachten van andere partijen?

Kim de Leeuw van de gemeente meldt hierop over de doorfietsroute dat de gemeente de voorkeuren van de werkgroep zeker meeneemt, maar dat deze inderdaad betrekking hebben op slechts een deel van de route en dat dus ook andere belangen meewegen. Meer inhoudelijke informatie over de doorfietsroute is niet eerder dan voorjaar 2016 te verwachten.

Hessel voegt nog toe dat alleen al duidelijkheid over de planning erg prettig is, dan weten bewoners waar ze nu even geen energie in hoeven te steken en wanneer het weer speelt.

Theo Dohle komt ook nog terug op de wens uit het ingezonden stuk om een participatieovereenkomst te sluiten: het participatieplan is al vastgesteld door de gemeente. Liever draait hij het om: wat missen de bewoners nu in de participatie? Gevraagd wordt wanneer de presentatie van vandaag online komt. Dat is vrijdag, daags na de klankbordgroep, omdat de presentatie deels overlapt.

Vraag: Wanneer moeten ingezonden stukken binnen zijn, om nog te worden meegestuurd met de agenda voor de volgende bijeenkomst?

Antwoord: Dit is alleen relevant wanneer er überhaupt nog een volgende bijeenkomst van deze werkgroep komt. Hou in elk geval 1,5 week na toezending van het conceptverslag aan, dan zal dit altijd op tijd zijn.

Vraag: In welke fase wordt de ontwikkelaar voor de volgende deelgebieden geselecteerd, pas nadat de huidige huurderscontracten aflopen?

Antwoord: Nee, naar verwachting eerder. De selectie wordt nu al voorbereid, maar we willen eerst het proces van deelgebied 1 afwachten.

Fietsroute

Steven Delva begint zijn presentatie, die in feite de rest van de agenda volgt. Toelichting door Steven en vragen/antwoorden wisselen elkaar af; voor het overzicht groeperen we dit in alinea's, te beginnen met de fietsroute.

De besluitvorming over het traject van de stedelijke Doorfietsroute ligt niet bij Team Wisselspoor. Voor de routing binnen het projectgebied van Wisselspoor, met name de westzijde, houdt het plan vooralsnog drie varianten open. Deze varianten moeten nog worden voorgelegd aan de gemeente, het zou goed zijn als we hierbij kunnen vermelden wat de voorkeur van deze werkgroep daarbij is – zonder garanties dat die voorkeur wordt overgenomen, maar toch.

De varianten staan in volgorde van voorkeur van de bewoners in deze werkgroep: de meeste voorkeur gaat uit naar variant A: de fietsroute door een onderdoorgang ter hoogte van de Locomotiefstraat. Tweede voorkeur is variant B: de route door de Seringstraat. Laatste voorkeur is variant C: de route over de huidige bouwweg achter de Seringstraat.

Bij optie A, de onderdoorgang, wordt opgemerkt dat de helling nog met de gemeente moet worden besproken en dat het fietspad direct afbuigt richting Station Zuilen. Dit laatste wordt nog aangepast in de presentatie (inmiddels gebeurd).

Vraag: Is het mogelijk om in variant A de onderdoorgang schuin te laten lopen, waardoor deze uitkomt ten noorden van de Locomotiefstraat?

Antwoord: Dit zoeken we uit.

Vraag: Er zijn al eerder plannen gemaakt voor een half verdiepte tunnel. Deze plannen voor de tunnel zijn al wat ouder en ooit ook begroot. Zijn de actuele bouwkosten van de tunnel bekend? Hessel heeft informatie waar bouwkosten op staan.

Antwoord: Niet bij Team Wisselspoor, wij maken alleen de ruimtelijke reservering.

Vraag: Bij variant B lijken de terrassen, die op de hoek van de Bovenbouwwerkplaats waren getekend, in het gedrang te komen, waar blijven die?

Antwoord: Klopt, die verhuizen in dat geval grotendeels naar de zuidzijde van deze hotspot, dus richting het spoorpark.

Voor de aansluiting aan de oostzijde (dus richting Utrecht Centraal) zijn wat opties ingetekend in Deelgebied 4. Hier is in het vorige overleg al over gesproken en laten we verder rusten: dit behoort nu niet tot de ontwerpogave van Team Wisselspoor.

Bouwverkeer

Dit is al uitgebreid aan bod geweest in het vorige overleg, dus hier staan we kort bij stil. Belangrijkste is dat de ontwerpers voor de volledigheid nog hebben uitgetekend wat het ruimtelijk betekent als er een tunnel voor bouwverkeer zou komen. Deze zou vanwege de noodzakelijke diepgang pas uitkomen middenin het bouwblok, zoals de tekening in de presentatie laat zien. Dit is in deze vorm voor Deelgebied 1 dus geen optie.

Ontwerp Deelgebied 1: o.a. parkeren, achterpad, bergingen

Deelgebied 1 bestaat in feite uit twee fasen: tot 2023 is de Onderdelenloods nog verhuurd. De inrichting van het pocket park, dat hiernaast komt, hoeft daar niet op te wachten. Tot 2023 zullen we

wel een groene scheiding aanbrengen tussen het pocket park en de nog niet opgeknapte loods en de ontsluiting en parkeerplaatsen voor de loods.

Een van de tekeningen (zie presentatie) laat de diversiteit aan woonvormen zien. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Zelfbouw en appartementen spreekt voor zich, ggb staat voor grondgebonden woningen, ofwel woningen met een tuin en de eigen voordeur aan de straat.

De bewoners van de nieuwbouw in Deelgebied 1 parkeren allemaal in de Bovenbouwwerkplaats. Hier komen circa 144 parkeerplaatsen (voor 112 woningen, werkunits en de horeca). E.e.a. conform de geldende parkeernormering. Bezoekersparkeren wordt deels opgelost op het plein/pocket park naast de Onderdelenloods. Daarnaast zouden we liefst deelauto's gaan faciliteren.

Het achterpad tussen de Chrysantstraat en de nieuwbouw kan worden gedeeld of separaat worden aangelegd, zoals aangegeven in de eerdere participatiebijeenkomst. Op dit moment is het achterpad circa 1,50 meter breed (alle maten zijn nog indicatief). Voorstel is om hier 2 meter van te maken, dat vindt iedereen een goed idee. Aan de zijde van de nieuwbouw komt zoveel mogelijk een haag, die staat op het terrein van de nieuwbouw. Alleen op de hoeken komt een stenen erfafscheiding, eventueel gecombineerd met een haag, maar in elk geval mee-ontworpen in de architectuur van de hoekwoningen. Aan de zijde van de verlengde Seringstraat komt een poort.

Afgesproken wordt dat de bewoners van de Chrysantstraat zelf onderling overleggen over het min of meer gelijktrekken van hun eigen erfafscheidingen: steen, hout of groen, de hoogte etc. Dit is handig om te weten voor de ontwerpers, ook met het oog op zichtlijnen etc.

Nieuw in de tekening zijn een collectief deel van het binnenterrein met daarin gegroepede bergingen. Het collectief deel is een suggestie van de ontwerpers aan de nieuwe bewoners om hier een deel collectieve tuin te hebben, maar zou ook als individuele tuinen kunnen worden uitgegeven. De gegroepede bergingen vormen een oplossing voor de wettelijke verplichting om elke woning binnen het bouwblok een eigen berging te geven. Dat wringt bij enkele woningen die geen achterpad hebben, de bewoners hiervan kunnen daarom van deze berging gebruik maken, al is het dan niet vanuit hun eigen tuin.

Belangrijk is dat de nu voorliggende stedenbouwkundige uitwerking binnenkort ook nog inhoudelijk met de gemeente wordt besproken.

Vraag: Hoeveel ruimte zit er tussen de Onderdelenloods en de nieuwbouw? Aan die zijde rijden nu busjes van de huidige huurder af en aan, dat is misschien iets om rekening mee te houden voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw.

Antwoord: De afstand is circa 10 meter. Dank voor de opmerking over de busjesbewegingen tot 2023, we gaan bekijken/overleggen of dit aan de andere kant van de loods mogelijk is.

Vraag: De visualisatie van de opgeknapte Onderdelenloods laat een glazen achtergevel zien. Dat ziet er op zichzelf mooi uit, maar kan op deze plek lastig worden in verband met zicht vanuit en op de nieuwbouwbewoners.

Antwoord: De vernieuwing van de Onderdelenloods is voorlopig nog niet aan de orde, maar we kijken t.z.t. nog eens goed naar de zichtlijnen tussen de woningen en tuinen aan de Chrysantstraat en de loods.

Vraag: Het achterpad heeft nu verlichting, ooit door ProRail aangeboden en nu waarschijnlijk door de gemeente beheerd/van stroom voorzien. Komt er ook verlichting in het vernieuwde achterpad?

Antwoord: Ja, dat zou wel wenselijk zijn.

Vraag: Van wie is formeel het tuinhuisje dat het achterpad blokkeert?

Antwoord door een bewoner: Het schijnt kadastraal van de desbetreffende bewoner te zijn.

Antwoord Team Wisselspoor: We checken dit nog.

Vraag: Hoe hoog/groot wordt de gegroepede/collectieve berging?

Antwoord: Circa 6 meter lang. De hoogte is circa 2,50 meter, dat is vergelijkbaar met de meeste schuurtjes achter de Chrysantstraat. Maar het zouden ook nog individuele bergingen per woning kunnen worden.

Vraag: Kunnen de bergingen niet dichterbij de woningen, dus verder bij de Chrysantstraat vandaan?

Antwoord: Deze mogelijkheid gaan we bekijken.

Kavelpaspoort

In de basis is het kavelpaspoort een dubbelzijdig A4-tje, met een aantal bijlagen. In de presentatie is een voorbeeld opgenomen, in dit geval van een gebied in Amsterdam-Noord. De belangrijkste onderdelen van een kavelpaspoort zijn de afmetingen, minimale en maximale bouwhoogten, afstand tot de erfgrans en bepalingen op het gebied van welstand (materialisering, detaillering). Voor dat laatste is het Beeldkwaliteitsplan een belangrijke leidraad. Hierin heeft de gemeente een belangrijke toetsende rol. We zoeken met elkaar naar een goed evenwicht tussen regels en vrijheid. We willen hier graag een aantal expressieve woningen, met een bepaald type ondernemende bewoners dat daarbij hoort. Tegelijkertijd vinden we de aansluiting op de bestaande omgeving belangrijk.

Vraag: In welke fase wordt zo'n kavelpaspoort vastgesteld?

Antwoord: Nu. We stellen voor dat de kavelpaspoorten voor de twee hoekwoningen nog op enigerlei wijze langs komen bij deze groep.

Vraag: Gaan de kavelpaspoorten ook langs de Welstandscommissie?

Antwoord: Dat is nog de vraag. Ook hoe de kwaliteitstoetsing er vervolgens uit gaat zien, wordt nog uitgewerkt. Denk aan een Kwaliteitsteam of een Supervisor.

Zonnestudie

In het vorige overleg was al een eerste zonnestudie gemaakt. Deze is uitgebreid en ook vanuit een ander perspectief opgezet. Zie presentatie. Meer dan de helft van het jaar, inclusief de zomerperiode, is er vrijwel geen effect van de nieuwbouw op de bezonning van de bestaande tuinen aan de Chrysantstraat. Vanaf circa 1 november zijn er wel effecten, die zijn echter niet overal gelijk: enkele van de achtertuinen en achtergevels krijgen meer schaduw dan de rest.

Vraag: Willen jullie een andere zichthoek gebruiken, zodat we nog meer zicht krijgen op de achtertuinen en achtergevels?

Antwoord: We zullen dit proberen en sowieso meer inzoomen op de achterzijde van de Chrysantstraat.

Vraag: Liefst zouden we nóg meer tijdstippen in de zonnestudie willen zien.

Antwoord: Dat zullen we doen.

Vraag: Hoe hoog is nu ongeveer twee bouwlagen?

Antwoord: Circa 6,5 meter.

Met één bewoner worden de effecten van de bezonningsstudie later deze week in een één op één gesprek besproken, vanwege de specifieke situatie van deze woning.

Planning

Paul Roodnat van Synchron licht de planning (zie presentatie) toe. De planning is uiteraard onder voorbehoud. Begin 2016 start de procedure voor het Bestemmingsplan van Deelgebied 1. Omstreeks februari 2017 zou het Bestemmingsplan dan kunnen zijn vastgesteld.

Er is een planning met coördinatie en een zonder coördinatie van de Omgevingsvergunning (Bouwvergunning). "Met coördinatie" betekent dat we de aanvraag voor de Omgevingsvergunning coördineren met het traject van de Bestemmingsplanprocedure. Nadeel is dat je de Omgevingsvergunning dan al heel vroeg moet aanvragen, wat lastig kan zijn zo vroeg in het traject. Voordeel is dat je dan wat eerder zou kunnen starten met de bouw.

Volgens een actuele inschatting start de bouw in mei 2017 en duurt die tot eind 2018. Dit is iets uitgelopen ten opzichte van de eerdere planning.

Rondvraag

Vraag: Komt er nog een vervolgbijeenkomst met deze groep?

Antwoord: Dat gaan we nog intern overleggen, we komen hierop terug. Ten opzichte van de eerste (prijsvraag)plannen is het plan aanzienlijk aangepast en hebben we veel inbreng verwerkt. Wat we niet overnemen, zullen we sowieso beargumenteren.

Vraag: Is de problematiek met de grondwaterstand in dit gebied bekend?

Antwoord: Ja. In dit stadium is dat nog niet allemaal opgelost in de planvorming, maar we weten dat we hier extra op moeten letten.

Vraag: Graag wat meer duidelijkheid over het bestaande groen op het terrein.

Antwoord: We hebben het al op een aantal plekken genoemd en getoond, maar we zullen dit zeker nog helder vastleggen en in kaart gaan brengen.

Theo Dohle dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en wenst iedereen wel thuis.