

# Verlag klankbordgroep Wisselspoor 8 december 2016

CONCEPTVERSIE d.d. 9-12-2016

Op donderdagavond 8 december 2016 kwamen 11 bewoners rondom het projectgebied Wisselspoor bijeen in de Snorfabriek. Theo Dohle van De Wijde Blik opent de bijeenkomst. Naast enkele nieuwe bewoners zijn teamleden van Synchron, NS Stations, gemeente Utrecht, Studioninedots en Delva Landscape Architects aanwezig. Pieter van Sluijs van de gemeente Utrecht is naar verwachting voor langere tijd uitgevallen. Voor hem wordt momenteel een vervanger gezocht.



## Verlag 21 juli jl.

Het verlag staat nu als concept op de website. Theo vraagt aan iedereen om opmerkingen op het verlag uiterlijk dinsdag 13 december a.s. aan te mailen via [dohle@dewijdeblik.com](mailto:dohle@dewijdeblik.com). Nadat de opmerkingen zijn verwerkt, maken we het verlag definitief en publiceren we het op de website.

## Laatste ontwikkelingen

### Onderzoek onderdoorgangen

Paul Roodnat van Synchron vertelt dat de verschillende onderdoorgangen in kaart zijn gebracht. De afgelopen periode heeft Prorail de technische uitwerking opgepakt in verband met de financiële onderbouwing. Die gegevens zijn inmiddels beschikbaar en aangeleverd bij de gemeente. De gemeente is er nu mee aan de slag om tot conclusies te komen. De verwachting is dat zij in het eerste helft van 2017 een keuze maken welke twee varianten verder worden uitgewerkt. Wanneer wordt gestart is afhankelijk van de financiële middelen waar nu nog naar wordt gezocht.

### Onderzoek fietsroutes A,B,C

De gemeente rondt ook dit onderzoek binnenkort af. De resultaten hiervan worden in een aparte meeting teruggekoppeld. De bewoners van met name de Seringstraat hebben behoefte aan de resultaten.

### Overige ontwikkelingen in het gebied en langs het spoor

- De aannemer bij DSSU is zo goed als klaar met de werkzaamheden. Het werkterrein wordt volgende week opgeleverd en dan zal het bouwverkeer hiervoor verdwijnen. DSSU is een project waarbij de spoorbundels worden ontvlecht waardoor treinen sneller naar Utrecht CS kunnen rijden. Naar verwachting zullen de treinen dan ook minder geluid maken (piepen).
- Er komt nieuw bouwverkeer van het project OTC (ondergrondse trillingswerende constructie). Deze constructie zorgt ervoor dat trillingen die ontstaan door de toename van het aantal treinen afnemen. Dit project is in oktober jl. gestart en de verwachting is dat de constructie rond juli 2017 gereed is. Het bouwverkeer komt met name langs de achterzijde van de Seringstraat. Een

bewoner van deze straat is met Prorail in gesprek over afspraken rondom trillingen en schade aan de bebouwing, ontstaan door de werkzaamheden.

- De laatste fase van de sanering (fase 3 bij de HTMU loods) start als de trillingsconstructie is opgeleverd (verwachting is medio 2017). Die sanering is overgedragen aan NS Stations. De verwachting is dat de doorlooptijd van deze werkzaamheden zes weken is. Te zijner tijd komt er een speciale meeting voor de bewoners van de Seringstraat om te kijken hoe we overlast kunnen beperken.
- Prorail doet sanering onder de sporen (drijfbaagsanering). Hierbij worden niet opgeloste organische verontreiniging verwijderd uit het grondwater. Hiermee is bijna geen vrachtverkeer gemoeid, maar een pomp. Het is nog onbekend hoe lang deze pomp blijft staan.
- In verband met de tijdelijke initiatieven en de openstelling van het gebied gaat Prorail deze en komende maand een hek plaatsen vanaf de geluidswal aan het einde van de Seringstraat tot aan het viaduct/punt aan de andere zijde. Er wordt ook gekeken of er een hek vanaf de punt naar de Amsterdamsestraatweg gemaakt kan worden.

**In de omgeving van het bedrijf Dekra worden chemische stoffen in vaten opgeslagen. Mensen kunnen hier eenvoudig bij. Wordt hier iets aangedaan, ook in verband met de openstelling van het gebied?** NS neemt dit punt op en komt erop terug.

**Vaak staan de hekken naar het terrein open. Automobilisten vanuit de stad maken hier graag gebruik van en parkeren hier gratis hun auto.** NS begrijpt de zorg en neemt deze opmerking mee.

**Een aantal bewoners zijn geabonneerd op de nieuwsbrief van Prorail 'Werkzaamheden bij u in de buurt'. Zij ontvangen deze dagelijks, maar het bericht bevat geen inhoud.** NS zal dit signaal neerleggen bij de degene die hiervoor verantwoordelijk is bij Prorail.

## Plan Wisselspoor

Delva presenteert vervolgens het beeldkwaliteitsplan zoals het aan Welstand in november jl. is gepresenteerd. Momenteel worden de opmerkingen van Welstand verwerkt en het document klaar gemaakt om het als bijlage bij het bestemmingsplan ter visie te leggen.

**Komt er nu minder groen? Het lijkt alsof er meer wordt weggehaald dan terug komt.**

Nee, we halen wel bomen weg, maar hiervoor in de plaats komen forse parkbomen terug. De bomen krijgen bovendien meer ruimte om te groeien. De pocketparks krijgen ook een groen karakter.

**Gaat de gemeente het groen straks onderhouden?**

Ja. Synchronoos laat het groen inrichten en draagt na oplevering de het beheer over aan de gemeente. Dit is de gebruikelijke procedure en betekent areaal-uitbreiding voor de gemeente.

**Waar zijn de fietsvoorzieningen in het plan?**

Fietsvoorzieningen worden voorsnog geclusterd in de pocketparken. Er moet nog bepaald worden hoe deze eruit gaan zien. Dit is onderdeel van het voorlopig ontwerp. Het uitgangspunt is dat het huidige aantal fietsparkeerplekken blijft.

**Wordt de Tweede Daalsedijk meegenomen in het ontwerp?**

Nee, daar gaan we nu niet van uit. Het ontwerp van de buitenruimte voor Wisselspoor loopt tot aan de stoep van de weg.

**Is dit definitief van de baan of kan de gemeente nog terugkomen op dit punt van de 2<sup>e</sup> Daalsedijk?**

Het zou nog kunnen, ook in verband met de verkeerskundige 'knip' (locatie nog nader te bepalen). Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurd als ook de andere deelgebieden tot ontwikkeling komen.

**De fietsbeugels die nu in het Beeldkwaliteitsplan staan nemen meer ruimte in dan de nietjes. Kunnen er meer fietsvoorzieningen komen dan nu het geval?**

Het gaat er in dit plan om dat er fietsvoorzieningen moeten komen, nog niet om het aantal en de vorm.

**Hoe gaan de speelvoorzieningen eruit zien?**

Speelvoorzieningen moeten een natuurlijke uitstraling hebben en uitnodigend zijn. Dus met zo veel mogelijk natuurlijke materialen.

#### **Wanneer wordt het spoorpark gerealiseerd?**

Gefaseerd, maar de eerste start is al in deelgebied 1 van Wisselspoor.

#### **Hoe wordt dan omgegaan met bouwverkeer?**

De fietsroute zoals nu in het plan staat, wordt geschikt gemaakt voor het bouwverkeer. Zodra het bouwverkeer klaar is, wordt het tot fietspad omgezet.

#### **Kan het bestemmingsplan niet in één keer door de openbare procedure voor alle deelgebieden?**

Nee, de keuze is gemaakt om eerst een bestemmingsplan voor deelgebied 1 te maken. Voor de volgende deelgebieden zouden we dit wel in één keer kunnen doen.

Studioninedots presenteert het stedenbouwkundige en architectonische deel van het beeldkwaliteitsplan. Dit geldt in principe voor het hele gebied waarbij het deelgebied 1 al meer is uitgewerkt.

#### **Hoe groot worden de tuinen?**

Gemiddeld, circa 5 x 8 meter.

#### **Is het plan zoals hier gepresenteerd al eerder ergens anders gemaakt?**

Je kunt het enigszins vergelijken met een ontwikkeling in de Buiksloterham in Amsterdam Zuid. Dit is echter wel een veel groter en grover plan, maar gebaseerd op hetzelfde ontwikkelprincipe.

#### **Hoe gaan jullie het plan in de markt zetten?**

Nu wordt vooral nog gefocust op de contouren van het ontwerp. Team Wisselspoor werkt het uit tot een Voorlopig en Definitief Ontwerp. Een deel van de woningen worden projectmatig in de markt gezet en een ander deel zijn zelfontwerpkavels en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). Hiervoor worden kavelpaspoorten uitgewerkt. Deze kavels worden eerder in de markt gezet in verband met de langere ontwikkeltijd.

#### **Is CPO alleen in appartementvorm te realiseren, of ook als eengezinswoning?**

Dat kan beiden. CPO kan ook grondgebonden woningen zijn. Een voorwaarde van CPO is dat bewoners zelf mogen ontwerpen, maar niet bouwen. Kopers moeten samenwerken met de door Synchron geselecteerde aannemer. Dit om te zorgen dat het project op tijd en in één keer gereed is en de bouwtijd zo compact mogelijk kan worden gehouden. Bovendien is het gebied te klein om de komende jaren toe te staan dat hier meerdere aannemers aan de slag zijn. Voorbeelden van zelfbouw kavels staan op de Veemarkt.

#### **Worden er bestaande gebouwen ingericht als woningen?**

Dat is nog niet ter sprake op korte termijn. Het gebouw bij de entree van het terrein, de Onderdelenloods (nog verhuurd tot 31 oktober 2023) kan op termijn naar woningen worden omgezet.

#### **Wanneer is het beeldkwaliteitsplan definitief?**

De komende weken maken we het beeldkwaliteitsplan definitief. We willen het plan begin 2017 opnieuw voorleggen aan welstand. Hierna gaat het bestemmingsplan ter visie.

#### **Wordt dit plan openbaar?**

Ja, we zetten de presentatie op de website. Als het bestemmingsplan ter inzage gaat wordt het complete bestemmingsplan online gezet en kan iedereen die wil alle stukken inzien.

#### **Kunnen bewoners buiten het plan straks parkeren in de parkeergarage die gepland is in de Bovenwerkplaats?**

De parkeerplaatsen in de loods worden verhuurd en zijn in principe voor de nieuwe bewoners, ondernemers en hun bezoekers.

#### **Wat doen jullie met de constructies die uit de loods verdwijnen?**

Principe is dat zoveel mogelijk van de constructies behouden blijven en als er wordt gesloopt zoveel mogelijk wordt hergebruikt, gerecycled. Dit geldt ook voor de in het terrein aanwezige spoorrails.

### **Hoeveel parkeerplaatsen komen er bij in deelgebied 1?**

Er zijn twee varianten gemaakt, een van 165 en een van 180 parkeerplaatsen. Dit is ook afhankelijk van het aantal woningen. We gaan nu uit van circa 130 a 140 wooneenheden. De parkeerplaatsen zijn voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

## **Bestemmingsplan**

Synchroon licht toe dat we vlak voor de terinzage legging zitten. Het bestemmingsplan wordt momenteel definitief gemaakt. Betrokken instanties, zoals de provincie Utrecht, Prorail, NS, Veiligheidsregio Utrecht en het waterschap kunnen tot 21 december 2016 formeel reageren in het kader van het vooroverleg. Daarna worden eventuele vragen en/of opmerkingen verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan voor deelgebied 1.

### **Er komen nu minder woningen in deelgebied 1. Verschuiven deze door naar de volgende deelgebieden?**

De volgende deelgebieden worden opnieuw berekend.

### **Gaat het bestemmingsplan ook over de bebouwing?**

Ja

## **Planning**

Grofweg ziet de (optimale) planning voor het eerste deelgebied er als volgt uit:

- Januari 2017 – zomer 2017: realiseren Definitief Ontwerp en afspraken maken met aannemer
- Februari 2017: stukken ter visie, inspraak mogelijk (6 weken)
- Najaar 2017: start verkoop
- Eind 2017: start bouw

## **Placemaking/tijdelijke initiatieven**

- De Snorfabriek blijft nog circa een jaar gevestigd in de Bovenwerkplaats
- De OV fietsen worden in het eerste kwartaal van 2017 verwijderd uit de loods
- Er is nog contact met de HKU over het tentoonstellen van een afstudeerproject in de loods

### **Gaan jullie de loods eind 2017 verbouwen?**

De leidraad die team Wisselspoor hanteert is dat de parkeervoorzieningen klaar moeten zijn als de woningen er zijn. Wanneer de bouw precies start is nu nog onbekend.

## **Voorbereiden algemene bijeenkomst buurt**

Aanvankelijk zou team Wisselspoor een terugkoppel bijeenkomst voor de hele buurt organiseren zodra de participatie rondom deelgebied 1 klaar is. Deze bijeenkomst is nu voorzien in januari/februari 2017, omstreeks de ter visie legging. Theo vraagt aan de bewoners of zij wensen en ideeën hebben voor deze bijeenkomst. Team Wisselspoor zal huis aan huis uitnodigen voor deze bijeenkomst.

### **Wat is de rol van de klankbordgroep na januari 2017? Kunnen er meer vertegenwoordigers bij komen tussen de Jasmijnstraat tot aan het viaduct?**

Team Wisselspoor wil graag de klankbordgroep met eventueel nieuwe bewoners (en misschien ook nieuwe bewoners van het gebied) voortzetten. Wellicht in een andere frequentie.

**Bewoners geven aan het gevoel te hebben nog weinig invloed te hebben gehad. Ze opperen de suggestie om de klankbordgroep thematisch in te richten, bijvoorbeeld voor groen en parkeren. Dan kan er dieper worden ingegaan op bepaalde thema's. Ook willen de bewoners graag met elkaar het participatieproces evalueren en dit aan de gemeente doorgeven zodat zij dit kunnen verwerken in hun beleid. Op deze bijeenkomst wordt een vertegenwoordiger van de gemeente gemist die over het proces gaat.**

Theo zorgt dat dit geluid meegenomen wordt in de teamvergadering van Wisselspoor. Hij zal de vraag neerleggen hoe we ervoor kunnen zorgen dat - op onderdelen - de adviserende rol van de klankbordgroep blijft bestaan. Bewoners kunnen de komende twee weken individueel of in een groepsverband reageren per mail naar Theo of rechtstreeks naar de gemeente met suggesties ter verbetering van het participatieproces.

## Rondvraag

Vanuit de bewoners klinken nog enkele opmerkingen ten aanzien van de participatie en het plan.

- Ik hoop dat de klankbordgroep blijft voorbestaan en zie uit naar volgende fases
- Waardevolle meetings, leuk
- Jammer dat vrij kort van tevoren wordt uitgenodigd voor de klankbordgroep, bewoners vragen of het mogelijk is dat zij eerder kunnen meedenken over data bijvoorbeeld via datumprikker. Of dat van tevoren data worden afgesproken en afhankelijk van het nieuws op dat moment te beslissen of het nodig is bijeen te komen
- Chrysantstraat is blij met de nieuwe heg
- Complimenten voor De Wijde Blik voor het goed regelen van de bijeenkomsten
- Het was een inspirerend proces met inspirerende plannen
- Ik zie nog weinig verbinding met de bestaande wijk, lijken twee verschillende gebieden te worden. Vanuit het team wordt er wel gezocht om die aansluiting te maken. Dit zal voornamelijk in de openbare ruimte terug te vinden zijn, maar bijvoorbeeld ook in de spiegeling van de bouwhoogten met de andere kant van de Tweede Daalsedijk.

