

Verslag Klankbordgroep Wisselspoor Utrecht

20-2-2018

Aanwezigen klankbordgroep: *Pieter Hessel, Susanne van der Lugt, Sebastiaan van Kooij, Anne Vlaming, Diane Volgers, Rianne Heijmans, Ivar Pel.*

Aanwezig zijn 7 deelnemers uit de Klankbordgroep Wisselspoor (zie hierboven), vertegenwoordigers van de gemeente Utrecht, NS Stations en projectontwikkelaar Synchron. Iedereen stelt zich kort voor met naam en straatnaam/organisatie.

Gespreksleider Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik licht kort de aanleiding en opzet van de avond toe. De Klankbordgroep is vanavond bijeengekomen om het proces en de plannen voor deelgebieden 2 t/m 4 te bespreken.

Stand van zaken gebiedsontwikkeling

Chantal Snelling-Berg – Verkoopmanager NS, ook betrokken bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Chantal leidt het plenaire deel kort in. Zij meldt nog dat de locatie waar we nu zitten, net als de rest van deelgebied 1, door NS in eigendom is overgegaan naar Synchron. NS heeft met Synchron een intentieovereenkomst getekend om de rest van het gehele plangebied (deelgebied 2 t/m4) op een vergelijkbare wijze als deelgebied 1 uit te ontwikkelen.

- **Deelgebied 1:** Het bestemmingsplan voor dit gebied is vastgesteld. Synchron maakt een plan voor het ontwerp van de openbare ruimte. Daarnaast wordt er gewerkt aan het ontwerp en de ontwikkeling van de woningbouw en de transformatie van de bovenwerkplaats. Voor deelgebied 1 vindt binnenkort een aparte bijeenkomst plaats voor de klankbordgroep, over onder meer bouwplanning en -logistiek.
- **Deelgebied 2 t/m 4:** Hiervoor is nu gestart met het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Ook is er verkeerskundig onderzoek verricht. Er komt één bestemmingsplan voor de deelgebieden 2 t/m 4; zo krijgt men een integraal beeld van het gebied.

Vraag: Klopt het dat deelgebieden 2 t/m 4 tegelijk ontwikkeld gaan worden?

Nee, het bestemmingsplan wordt voor alle gebieden in één keer gemaakt, maar de ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. Het wordt een globaal bestemmingsplan.

- **Cartesiusdriehoek:** NS wil dit terrein ontwikkelen op vergelijkbare wijze met Wisselspoor. Dit is ook een bedrijventerrein van NS dat getransformeerd gaat worden naar woningbouw. De manier waarop dit gebied ontwikkeld wordt, is verwoord in het Koersdocument dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Het Koersdocument is vergelijkbaar met de Ontwikkelvisie zoals die is opgesteld voor de Tweede Daalsedijk. De eerste fase van de Cartesiusdriehoek is al verkocht aan een ontwikkelaar: Keystone. De verwachting is dat hier in de loop van 2019 gestart kan worden met bouwen.
- **Spooronderdoorgang:** Er komt een fietsverbinding onder het spoor door, tussen de Cartesiusdriehoek en de Tweede Daalsedijk. Met de aanleg van de fietstunnel wordt in het najaar van 2020 gestart. Om de fietstunnel te kunnen aanleggen, moet de treinloop voor een weekend stil worden gelegd op dit traject. In dat weekend wordt de gehele fietsonderdoorgang in het spoortracé geschoven. Hiervoor is inmiddels buitendienststelling aangevraagd.
- **Fietsroute:** De gemeente onderzoekt nog de mogelijkheid van een doorfietsroute door het plangebied richting de fietstunnel, de Tweede Daalsedijk en richting Maarssen. De planning hiervan is nog onduidelijk.

Vraag: Zit hier ook de onderdoorgang tussen de Eerste en Tweede Daalsedijk in?

De aanleg en de locatie van deze tweede onderdoorgang is nog niet definitief bepaald. De sporen van ProRail, die aan de andere kant liggen (Eerste Daalsedijk), beperken de mogelijkheden voor een onderdoorgang. Op dit moment vindt onderzoek plaats naar alternatieven.

- **Sanering:** De bodemsanering van deelgebied 4 is afgerond.

Proces deelgebied 2-4

NS heeft een intentieovereenkomst getekend met Synchron voor deelgebieden 2 t/m 4. Dit wordt vertaald in een samenwerkingsovereenkomst. NS maakt op dit moment voor het gehele gebied het bestemmingsplan. Synchron zal de deelgebieden verder ontwikkelen, op vergelijkbare wijze als deelgebied 1. De gemeente Utrecht stelt het bestemmingsplan vast.

NS, Synchron en gemeente werken samen aan een beeldkwaliteitsplan voor het hele gebied. De Ontwikkelvisie is hiervoor het uitgangspunt, samen met het reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor deelgebied 1.

Fasering en ontwikkeling van deelgebied 2 tot en met 4

Er is opnieuw gekeken naar de fasering van deelgebied 2 t/m 4 om te bepalen of dit nog steeds de juiste fasering is, ook gezien het bouwverkeer. De huidige fasering, waarbij achtereenvolgens deelgebied 2, dan 3 en dan 4 aan bod komen, wordt om die reden dan ook deels aangepast. Het betekent dat deelgebied 4 eerder in ontwikkeling komt dan aanvankelijk gedacht.

Voor deelgebied 3 wordt gedacht aan een iets gewijzigde invulling dan zoals die is verwoord in de Ontwikkelvisie. Voor de drie panden aan de Tweede Daalsedijk 8, die in de Ontwikkelvisie behouden blijven, is onderzocht of sloop/ nieuwbouw een verbetering is voor het gehele plan. De uitkomst daarvan is dat sloop van deze gebouwen mogelijk is binnen de kaders van de Ontwikkelvisie en nieuwbouw meer kwaliteit kan leveren dan de huidige bebouwing. De eisen die worden gesteld aan de nieuwbouw worden in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd.

Vraag: Is dit de nieuwe indeling van de bouwblokken? Kan dit volgens de Ontwikkelvisie? Daar mocht toch niets in gewijzigd worden?

De Ontwikkelvisie blijft overeind. In deelgebied I waren de bouwvelden meer uitgewerkt in kaders en regels voor de ontwikkeling. Voor deelgebied 2 tot en met 4 is meer vrijheid aan de binnenzijde van de bouwvlakken. Synchron zal bij het uitwerken van de plannen studeren op de beste invulling van de bouwvelden.

Vraag: Wat doen jullie dan met het park in de punt, wordt dat later aangelegd?

Het streven is om te beginnen in deelgebied 4, aan de kant van het park, bij veld 6, 9b en 10. Bedoeling is om het park direct bij de oplevering mee te nemen, maar dat kan vanwege terreinverhuring mogelijk niet voor het gehele park. Het park en de openbare ruimte worden gefaseerd mee ontwikkeld, in samenhang met de ontwikkeling van de woningbouw.

Vraag: Het eerste gebied rondom velden 10 en 6 heeft als bestemming een park. Maar is een sportpark ook een park?

Er zijn nog geen specifieke ideeën voor eventuele sportfaciliteiten. Het belangrijkste is dat het een openbare plek wordt, zonder hekken of afgesloten velden.

Eén van de leden van de klankbordgroep is sceptisch over het idee om het park hekloos te maken, in verband met de veiligheid. Dit is zeker een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de plannen.

Vraag: Is de HTMU loods een monument?

Nee, dit is geen gemeentelijk monument. De gemeentelijke monumenten zijn de gebouwen waarin DekraRail zit, UCo en SWK.

Vanuit de Klankbordgroep wordt de volgende suggestie gedaan: Waarom kunnen huurders met langlopende huurcontracten niet overplaatst worden in een nieuw gebouw op het terrein van Synchron? Als specifiek voorbeeld wordt het gebouw van buurtcentrum De Uithoek genoemd. Als je die verhuist naar een nieuwe locatie op Wisselspoor, dan kan dit lelijke gebouw plaats maken voor mooiere bebouwing. Vooralsnog is hier geen sprake van omdat dit gebouw in erfpacht is uitgegeven voor lange tijd.

Planning bestemmingsplan

Chantal licht de planning van het bestemmingsplan toe. De planning ziet er als volgt uit:

- Februari: Participatiebijeenkomst over BKP en Bestemmingsplan met Klankbordgroep (20-2). De opmerkingen vanuit deze bijeenkomst worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- April: Alle plannen, onderzoeken en onderbouwing gereed voor bestemmingsplan. Buurt informeren middels nieuwsbrief en inloopavond.
- Juni: Start van de bestemmingsplanprocedure. Vooroverleg met de Provincie heeft dan al plaatsgevonden.
- 2020: Start bouw van het eerste deelgebied.

Samenstelling Klankbordgroep

Het lijkt verstandig om de samenstelling van de Klankbordgroep te actualiseren. Zijn alle straten bijvoorbeeld nog goed vertegenwoordigd? Theo vraagt aan de groep hoe de Klankbordgroep ook in de toekomst betrokken kan blijven bij de ontwikkeling. Hoe kan de groep weer aangevuld worden met leden voor de deelgebieden 2 t/m 4?

Ook de aanwezige Klankbordgroep leden zijn voorstander van gedeeltelijke vernieuwing van de groep. Werving zou op de volgende manieren kunnen:

- Flyers/nieuwsbrief: Het verspreiden van flyers/nieuwsbrieven in de bus in de buurt. Hierin ook aangeven welk deelgebied als eerste ontwikkeld gaat worden. De buurt moet weten dat de ontwikkelingen ook betrekking hebben op de buurt waarin zij wonen.
- Presentatie: Het delen van de presentatie van de participatiebijeenkomst op 20 februari op de website, samen met het verslag. Ook bewoners persoonlijk uitnodigen voor de inloopavond.
- Informatiebijeenkomst: Informatiebijeenkomst organiseren in de uitvoerende fase.
- Informatieborden: Het plaatsen van informatieborden op het terrein met daarop eventueel ook de planning.
- Facebook: Deelnemers kunnen hun eigen Facebookkanalen inzetten om leden te werven.
- Nextdoor: Buurtapp actief inzetten.

Opmerking vanuit de Klankbordgroep: de bijeenkomsten graag plannen op vaste dagen zodat men hier rekening mee kan houden. Men weet dan van tevoren wanneer de bijeenkomsten plaats zullen vinden.

Themasessies (verkeer en stedenbouw, landschap en architectuur, bestemmingsplan)

De Klankbordgroep gaat uiteen in kleinere groepjes en bespreekt drie thema's.

Input vanuit de themasessies met de Klankbordgroep

De Klankbordgroep heeft zich gebogen over de thema's verkeer en stedenbouw, landschap en architectuur en het bestemmingsplan. De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen:

Onderwerpen verkeer en stedenbouw

- Versmallingen Tweede Daalsedijk, zodat hard rijden beperkt wordt;
- Extra zebra's, duidelijk maken dat voetganger prioriteit heeft;

- Bezorg- en verzamelpunt buiten de wijk, vervolgens gebundeld met elektrische auto's de wijk in zodat het aantal bezorgbewegingen terugloopt;
- Auto te gast. Is Shared Space mogelijk?;
- Tweede knip aanbrengen in de Tweede Daalsedijk, zodat de verdeling van verkeer evenwichtiger is. Afgesproken is dat Goudappel Coffeng een aantal varianten gaat onderzoeken over nut en noodzaak van een tweede knip en de locatie.

Onderwerpen landschap en architectuur

- Afronding panden op de hoeken - kijk met een schuin oog hoe het bij de hoek Violenstraat/ASW is gedaan;
- Multifunctioneel park, Turiapark Valencia is een goede inspiratiebron;
- Verbind alle groene plekken met elkaar, maak daar een (hard)looproute tussen;
- Verwerk het huidige buurthuis in de plannen en sloop dat lelijke gebouw;
- Kijk ook naar Cartesiusdriehoek en Werkspoor, stem de nieuwe functies daar op af;
- Houd je exact aan de hoogteschrijving in de ontwikkelvisie;
- Groene daken op zoveel mogelijk plekken;
- Zorg dat het park uitnodigend is voor alle doelgroepen in de buurt;
- Verlichting is aandachtspunt, voor veiligheid en mooi uitlichten;
- Sporthal bij het park voor in- en outdooractiviteiten;
- Veiligheid park, maar geen hekken plaatsen;
- Voorzie inpandige fietsenbergingen van elektrische sloten, die je op afstand open kunt doen en stimuleer het fiets binnen zetten.

Bestemmingsplan

- Aandacht voor de betaalbaarheid en haalbaarheid van bedrijfsruimte in het gebied: juist bedoeld voor kleine zelfstandigen uit de buurt; mag dan niet te duur zijn. Voorkom leegstand;
- Aandacht voor relatie met nieuwe werkprogramma's in Cartesius en het gebied daarachter: er wordt veel ontwikkeld aan werkfuncties. Zorg voor verscheidenheid in aanbod;
- In de groenbestemming wel ruimte houden voor hekjes en dergelijke. Aan inrichtingsplan laten of je de hekjes wel of niet plaatst;
- In groen ook ruimte voor sport en spel houden;
- In groen ruimte houden voor spelen voor kinderen, maar ook voor gebruik door ouderen;
- Betrek nu de bewoners aan de overzijde van deelgebied 2-4;
- Behoud poortgebouw boven de oude spoorrails in deelgebied 4;
- Voorkom hangplek in het groen. Heb aandacht voor sociale veiligheid;
- Gepleit wordt voor de fietsverbinding onder de sporen door naar het centrum;
- Opbouw bouwhoogten gewenst vanaf de Tweede Daalsedijk: hoogste bebouwing aan spoorzijde/zuidzijde.

Vanuit de themasessies zijn ook een aantal vragen naar voren gekomen:

1. Waar staan de fietstrommels? Komen die terug of komen er nieuwe?
2. Waar gaan de bestaande fietsparkeerplekken heen?
3. Wat doet de gemeente met het omgevingsgebied tussen Bloemenbuurt en Wisselspoor? En met de inrichting van de Tweede Daalsedijk? En wanneer krijgt het lineaire park vorm?

Van alle vragen en suggesties komt nog een overzicht en inhoudelijke terugkoppeling wat er met de suggestie is gedaan.