

Aanwezig: leden klankbordgroep Wisselspoor en de werkgroep Seringstraat/Chrysantstraat, vertegenwoordigers Synchron, gemeente Utrecht, aannemersbedrijf gebroeders Blokland en De Wijde Blik.

Welkom en voorstelronde

Op donderdagavond 28 maart vond de bijeenkomst voor de bouwplannen rondom Wisselspoor deelgebied 1 plaats in het Aluin theater te Utrecht. Tijdens deze bijeenkomst werden de actuele bouwplannen en het bouwlogistieke plan besproken. De overige deelgebieden (2 tot en met 4) komen later aan bod in een brede buurtbijeenkomst op 16 april. Tijdens de bijeenkomst worden twee presentaties vertoond, deze zijn te downloaden op de participatiewebsite: www.participatie.utrechtwisselspoor.nl.

Theo Dohle heette namens De Wijde Blik alle buurtbewoners welkom in combinatie met een voorstelronde. Hij licht toe dat er presentaties zijn over de planontwikkeling en de bouwlogistiek en dat tussendoor en na afloop ruime gelegenheid is voor het stellen van vragen.

Toelichting Paul Roodnat, Synchron

Paul Roodnat lichtte vervolgens namens ontwikkelaar Synchron de stand van zaken rondom deelgebied 1 toe, zowel waar het de planvorming en algehele planning betreft.

Het bestemmingsplan is eind 2017 al vastgesteld. De indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt in april dit jaar verwacht. We zijn gestart met het verkoop gereed maken en de start van de verkoop van de projectmatige woningen zal naar verwachting rond juni 2019 zijn.

Op dit moment worden de volgende werkzaamheden voorbereid c.q. uitgevoerd:

- Vervolgonderzoeken: archeologie, asbestonderzoek bodem;
- Het verwijderen van begroeiing en het kappen van bomen op de bouwlocatie;
- Asbestsanering Bovenbouwwerkplaats (zomer 2019);

En na de zomer 2019:

- Het slopen van aanbouwen op de Bovenbouwwerkplaats;
- Het inbouwen van de traforuimte;
- Het bouwrijp maken inclusief de saneringswerkzaamheden;
- Start bouw, te beginnen met het boren van de funderingspalen.

Aan de woningen hebben verschillende architecten gewerkt, dit is toegelicht in de presentatie. De renovatie van Bovenbouwwerkplaats wordt ontworpen door Studioninedots. De inrichting van de Openbare Ruimte is van de hand van Delva Landscape en Buro Boot.

Toelichting bouwlogistiek door Wim van den Dool

Nadat Paul Roodnat zijn presentatie heeft afgerond en alle daaropvolgende vragen heeft beantwoord volgt de presentatie van Wim van den Dool, namens Aannemersbedrijf Gebroeders Blokland uit Hardinxveld-Giessendam.

Gebroeders Blokland is als ontwikkelende aannemer regionaal werkzaam en ontwikkelt een grote diversiteit aan bouwprojecten op het gebied van woning- en utiliteitsbouw. Van enkele woningen tot grotere bouwprojecten binnenstedelijk, zoals 150 woningen in het Koningshof in Gouda. Blokland beschikt daarmee over de kennis en ervaring om op complexe locaties in een historische binnenstad te bouwen. Den Dool geeft aan dat bouwen onvermijdelijk overlast met zich meebrengt. Blokland kan dat niet wegnemen, maar wel maximaal beperken.

Het bouwterrein wordt afgesloten middels bouwhekken welke door middel van palen stevig in de grond worden vastgezet. Het terrein wordt tijdens werktijden verlicht en er zal 's nachts voor de veiligheid licht blijven branden. De werktijden zijn in principe vanaf 07:00 uur 's ochtends tot 19:00 uur 's avonds.

De heipalen worden trillingsarm geboord en dit zorgt ervoor dat er veel minder overlast zal zijn dan bij traditioneel heien. Met name waar het trillingen betreft, maar ook op het geluid heeft het een positief effect.

Den Dool verwacht tussen augustus en oktober 2019 te starten met de sloop. De bouw start daarna waarna de woningen tussen februari en juli 2021 opgeleverd kunnen worden. De fietstunnel wordt naar verwachting ergens tussen februari en juni 2021 ingeschoven. Dat gebeurt door een gespecialiseerd bedrijf in opdracht van ProRail.

Aan het begin van de bouwweg bij de St. Josephlaan komt een verkeersbegeleider bij de ingang van het hek. Blokland probeert het transport te beperken, dit doen ze door middel van het volgende:

- Het verwerken van puin tot granulaat op de bouwplaats zodat ze dit kunnen hergebruiken;
- Het hergebruik van de betonplaten deels in de woonrijpe fase en deels in de bouwphase;
- De hijskranen blijven zo veel mogelijk op de bouwplaats;
- Zo mogelijk maken ze gebruik van een bouwhub. Hier worden bouwmaterialen verzameld op één plek elders, zodat er minder vervoer naar de bouwlocatie zelf plaatsvindt en aan- en afvoer kan worden gecombineerd.

De bouwvakkers parkeren op het terrein binnen de bouwhekken.

De bouwroute langs het spoor en achter de Seringstraat is nu onverhard. Dit geeft meer overlast als geluid, stof en meer trillingen door kuilen (verhoogd risico op schade). Den Dool geeft aan dringend te adviseren om de bouwweg toch weer te asfalteren en de snelheid (max 15 km/uur) op de bouwweg te bewaken met snelheidsmeters en camera's en de verkeersregelaars. Eventuele overtreders aan te pakken en e.e.a. zorgvuldig vast te leggen in alle contracten met onderaannemers en leveranciers. Blokland werkt dit verder en legt voor aan bewoners Seringstraat.

Vragenronde

Onderstaand volgen de gestelde vragen tijdens- en na de presentatie van Paul Roodnat en Wim van den Dool, ze zijn gegroepeerd naar onderwerp.

Planvorming en -ontwikkeling en verkoop

1. *Komt er ook een fietsenstalling?*
Alle woningen hebben een eigen bergingen c.q. fietsenstalling, in de openbare ruimte komen fietsnietjes.
2. *Ik gebruik een bakfiets, is er straks ruimte om deze op het terrein te parkeren?*
Deze kan in het binnengebied geparkeerd worden, daar is voldoende ruimte.
3. *Wat is de planning voor de Bovenbouwwerkplaats, is dit dezelfde aannemer?*
Ja voor de renovatie Bovenbouwwerkplaats zelf is dat dezelfde aannemer. Synchronoos gaat de parkeergarage zelf opdragen aan een gespecialiseerd bedrijf omdat daarvan de engineering zeer complex is.
4. *Gaan de huizen dan eerst gebouwd worden?*
Uitgangspunt is dat de parkeergarage klaar moet zijn zodra de huizen worden opgeleverd.
5. *Is er al meer duidelijkheid over hetgeen wat in het pocketpark komt?*
Ja, hier komen diverse speelelementen zoals een voetbalveld. Het huidige voetbalveld wordt vooruitlopend verplaatst. In dit gebied is ook groen/wadi's opgenomen voor de regenwater buffering, op de technische tekening kan je deze regenwater buffering goed terugzien.
6. *Er komt nog een verkoopdag, betekent dat alle huizen nog in de verkoop moeten komen?*
Alles wat wij ontwikkeld hebben moet nog verkocht worden; dit zijn 107 woningen. Dit geldt niet voor de zelfontworpen woningen en het collectieve project, die zijn al verkocht.
7. *Is de datum voor de dag verkoop al gekozen?*
Nee, nog niet.
8. *Hebben buurtbewoners voorrang op het kopen van een woning?*
Nee, dat is helaas niet het geval.
9. *Ben je verplicht om een parkeerplek te kopen?*
We gaan vooralsnog uit van parkeerplaatsen die je kan huren maar we zijn hierover nog in overleg, dan zou een koopvariant wellicht ook mogelijk zijn. We houden dit nog even open tot de verkoop van de woningen.
10. *Hoe wordt het parkeerbeleid precies geregeld?*
Voor de parkeergarage komt een toegangscontrole/kaartautomaat en dat verloopt hetzelfde als andere parkeergarages.
11. *Hoe zit het met de tweede onderdoorgang onder het spoor naar het centrum?*
Daar is nog geen besluit over genomen, de gemeente is hier wel mee bezig, maar de besluitvorming is nog niet afgerond.
12. *Kunnen er al mensen gaan wonen als er nog wordt gebouwd?*
Het is mogelijk dat bewoners de eerste woningen al kunnen betrekken als de laatste woningen nog in aanbouw zijn.
13. *De warmtepompen waarover werd gesproken, zijn deze centraal of is er per huis een eigen warmtepomp?*
Iedere woning heeft een eigen warmtepomp en de bronnen zitten zoveel mogelijk onder de woningen. Iedereen heeft zijn/haar eigen installatie.
14. *Kunnen de woningen ook gekoeld worden?*
Ja dat kan met dezelfde (warmtepomp) installatie.

15. *Is er al meer duidelijkheid over de aansluiting op blok A van de woningen aan de Chrysantstraat?*

Er ligt nu een achterpad dat eigendom is van de gemeente. Wij gaan er vanuit dat dit pad verbreed wordt en opnieuw aangelegd. Daarnaast komt er een groene afscheiding hek op de kavelgrens van de nieuwe woningen.

16. *Gaat de ontsluiting van blok A ook via datzelfde pad (zie de vraag hierboven)*

Ja, wordt een gedeeld pad zoals eerder besproken.

17. *Wie is er verantwoordelijk voor het onderhoud van de haag? Ik sta namelijk geregeld alle takken te snoeien.*

Aan de binnenkant zijn de bewoners verantwoordelijk voor het snoeien van de haag. Op de buitenkant komen we nog terug.

Inrichting bouwlocatie

18. *Het stuk achter het restaurant blijft een bepaalde periode een bouwweg, vanaf wanneer wordt dit ingericht?*

Wij gaan een fysieke scheiding maken zodat niet iedereen hierop komt. Dit wordt een net hek, dit hek zal voor voldoende afscherming moeten zorgen. Het gebied tot aan het hek zullen wij in zijn geheel gaan inrichten.

19. *Wordt de bouwweg achter de Seringstraat het toekomstige fietspad?*

De gemeente is nog bezig met het onderzoek hiervan.

20. *Is het al duidelijk wanneer er een bouwhek op de Daalsedijk komt te staan?*

Bij het begin van de werkzaamheden. Wanneer Blokland klaar is met de bouwwerkzaamheden zullen de hekken weggaan en dan zal dit gedeelte onderdeel worden van de openbare ruimte. Zolang er gewerkt wordt zal het hek daar blijven staan. Wij willen onderzoeken of het bestaande hek dat er nu staat bruikbaar is voor de tijdelijke afscherming van de bouwweg, op deze manier kunnen we materiaal hergebruiken.

21. *Wordt het bouwterrein 24 uur per dag verlicht?*

90% van de verlichting is 's nachts en in het weekend uitgeschakeld. Mogelijk blijft er één lamp aan om het terrein te beveiligen.

22. *Hoeveel werklui gaan er aan het werk op de bouwplaats?*

Dit zijn er heel veel, dit kunnen er naar schatting soms wel 100 zijn.

Vragen over bouwwerkzaamheden

23. *Worden de blokken in fases gebouwd? En gaan jullie eerst alle blokken uitrollen of eerst alle palen slaan?*

Er wordt gestart met het woonblok ter hoogte van de Knopstraat en grenzend aan de 2^e Daalsedijk en vervolgens het woonblok daarachter richting spoor. Er wordt toegewerkt naar de woningen grenzend aan de Chrysantstraat/Seringstraat. Uitgangspunt is één continue bouwstroom.

24. *De huizen welke dicht op het gebied zitten, krijgen deze geen last van de palen? Denk bijvoorbeeld aan scheuren in de muur en dergelijke.*

De heipalen worden niet geslagen maar geboord, vervolgens wordt deze gevuld met mortel, dit geeft nagenoeg geen trillingen. Hier zou je dus als omwonende geen hinder van ondervinden.

25. *Waar hebben de nulmetingen betrekking op, hoe bepalen jullie dat?*

Deze nulmetingen worden gedaan ten opzichte van de bouwplaats/-activiteiten. In een straal van circa 30 meter vanaf de bouwplaats/-activiteiten, soms nemen we daar extra woningen bij. In de presentatie is dit met een rode zone als eerste gedachte aangegeven.

26. *Sinds 2014 zijn er al vier nulmetingen gedaan en daar hebben we een slechte ervaring mee en ook met de afhandeling ervan. Er zijn nu nog steeds huizen met scheuren en zaken die niet afgehandeld zijn, daardoor krijg je een discussie met verzekeraars en dergelijke. We vinden het belangrijk dat er een bedrijf is die dit netjes doet en afhandelt. We hebben ook nooit de foto's mogen ontvangen..*

We gaan een samenwerking aan met bedrijven die nulmetingen doen waarbij bewoners altijd de foto's standaard krijgen van deze nulmetingen. Wellicht kunnen bewoners de namen van bedrijven met Blokland delen waarmee goede of juist minder goede ervaringen zijn opgedaan.

27. *Er reed in het verleden middenin de nacht zwaar werkverkeer rond bij bouwprojecten. Wordt er een telefoonnummer beschikbaar gesteld zodat wij kunnen bellen als er klachten zijn?*

Ja zeker, er komen ook borden te hangen met waarschuwingen, zoals: 'Verboden voor bouwverkeer zwaarder dan 3,5 ton'. Als bewoners toch last hebben van te zwaar verkeer dan ontvangt Blokland wij hier graag meldingen over, het liefst met een foto indien mogelijk.

28. *Worden de poorten voor de toegang naar de bouwplaats in de avond afgesloten?*

Ja dat klopt.

29. *Komen alle bouwwerkers vanaf de A2?*

Ja dat klopt, er is geen andere route.

30. *Wat is het verschil tussen een aanrij- en afrij route?*

Dit betekent met- en zonder lading. Het zijn twee verschillende routes omdat je vanaf de bouwweg ook niet linksaf kan afslaan richting de Cartesiusweg en dus rechtsaf moet afrijden via de St Josephstraat.

31. *Hoeveel vrachtauto's verwachten jullie op één dag?*

Als ik het grof inschat denk ik dat er vijftien vrachten per woning komen, voor de afbouw ongeveer vijf gemiddeld. Daarnaast zijn er nog wat algemene zaken zoals de aanvoer van steiger materiaal. Het aantal is ook sterk afhankelijk van de bouwfase. Zo'n 25 vrachten per woning is reëel.

32. *Hoe voorkomen jullie dat vrachtauto's te hard rijden op de bouwweg?*

De verkeersbegeleider bij de ingang houdt daar toezicht op, daarnaast onderzoeken we de plaatsing van een snelheidscamera, zodat we de chauffeurs die te hard rijden kunnen aanspreken en vastleggen.

33. *Met vrachtwagens die door de straat rijden is het best overzichtelijk maar een voertuig met rupsbanden daar en tegen een stuk minder.*

Vooralsnog verwachten we niet dat deze door de straat zullen komen en meestal worden deze voertuigen op een dieplader vervoerd.

34. *Hoe voorkomen jullie dat vrachtwagens de verkeerde route volgen?*

De transporteurs krijgen vooraf de transportroute van ons toegestuurd.

Verkeer en ontsluiting

35. *Hoe zit het met de knip voor het autoverkeer op de 2^e Daalsedijk?*

Die komt aan bod tijdens de informatieavond voor deelgebied 2 t/m 4. De knip is geen onderdeel van deelgebied 1.

36. *Het fietspad wordt vanuit de Locomotiefstraat doorgevoerd, stel je wil fietsend naar de Amsterdamsestraatweg, hoe gaat dit dan in zijn werking? Ik zou het prettig vinden als er ook ruimte is voor fietsers en niet enkel voor voetgangers.*

Er worden aansluitingen op het fietspad gemaakt om via deelgebied 1 richting de 2^e Daalsedijk/Amsterdamsestraatweg te komen op deze straat te komen, we zullen dit op de kaart nog duidelijker aangeven.

37. *Kan de fietstunnel al in gebruik genomen worden nadat deze is ingeschoven?*

Nee, omdat er aan weerszijden van de tunnel bouwactiviteiten zijn. Hij wordt nu gebouwd, omdat dat later niet meer kan.

Overige vragen

38. *Een vraag omtrent de Japanse Duizendknoop. Hoe is de bestrijding hiervan geweest?*

We hebben de grote plekken in deelgebied 1 als test met heet water behandeld. Dit lijkt helaas niet voldoende effectief. Uitgangspunt is nu om deze twee grote spots volledig uit te graven en te saneren. Hiermee kunnen we de effectiviteit van deze aanpak testen. Als dat werkt, dan zullen we de Japanse Duizendknoop samen met gemeente, ProRail en de bewoners dit integraal moeten aanpakken. Voorwaarde is dat iedereen meedoet, anders lossen we het probleem niet definitief op.

39. *Wordt er een stuk van het terrein wel openbaar gesteld? Voor de voetbalkooi?*

Ja, de voetbalkooi blijft na verplaatsing toegankelijk en bruikbaar. De kooi blijft ook buiten het bouwhek.

40. *Het is belangrijk om deze gehele presentatie bij ons in de Seringstraat te communiceren, dit biedt helderheid voor iedereen. Het makkelijkst is om direct te communiceren zodat men meteen weet wat er speelt en met name het voorstel om de bouwweg te asfalteren.*

Goede suggestie. We komen daarop terug en zetten de presentatie ook op de participatiewebsite.

41. *In Wisselspoor is een lage parkeernorm. Zodra je het gebied uitkomt heb je aan de westkant vrij parkeren, dat zal veel overlast geven.*

Theo van Rijn, projectmanager van de gemeente voor deelgebied 1, neemt dit signaal mee, vanuit de gemeente wordt hierop teruggekomen.