



Verslag informatieavond Startblok

Maandag 30 mei 2011

Aantal aanwezigen: 56

Inleiding

Op maandag 30 mei hebben Bouwfonds en de gemeente Utrecht samen een informatieavond georganiseerd over het bouwinitiatief 'Startblok'. De informatieavond is bedoeld als eerste stap, om omwonenden vanaf de start van het project te betrekken, en om eerste reacties te verzamelen. In dit verslag een korte impressie van de avond, en een weergave van de onderwerpen die aan bod zijn gekomen.

Presentatie Wim Beelen, gebiedsmanager Zuidwest gemeente Utrecht

Als eerste geeft Wim Beelen een toelichting op de gemeentelijke visie op de Startblokklocatie en het gebied daarom. Als bijlage bij dit verslag vindt u de sheets van die presentatie.

Samenvatting vragen en reacties

- Hoogbouw: wat is de visie van de gemeente ten aanzien van hoogbouw in de stad?
 - *Antwoord:* Hoogbouw is vooral mogelijk gemaakt in Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum en langs stedelijke invalswegen en bij grote verkeerspleinen. Vandaar ook de hoogbouw van City Campus Max aan het Europaplein. Verder is in de Merwedekanaalzone middelhoogbouw mogelijk.
- Planschade: welke mogelijkheden zijn er om een planschadeclaim in te dienen tegen dit plan?
 - *Antwoord:* na wijziging van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade worden ingediend. Een onafhankelijke commissie beoordeelt dat verzoek.
- Bestemmingsplan: in het bestemmingsplan staat de plek van MAX aangeduid als industrie/bedrijvigheid, hoe kan er dan nu woningbouw mogelijk zijn?
 - *Antwoord:* MAX is mogelijk gemaakt met een zogenaamde artikel 19-procedure, dat is een ontheffing op het bestemmingsplan, die in de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk was. Tegenwoordig wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor bouwinitiatieven zoals Startblok.

Presentatie Cor Berg, architect Startblok

Cor Berg is de architect van MAX, en zal voor Bouwfonds ook het ontwerp van Startblok maken. Nu presenteert hij de eerste contouren voor Startblok.

Samenvatting vragen en reacties

- Bewoners van de MAX kooptoren maken zich zorgen over de daglichttoetreding van hun woning, door de komst van Startblok.
- Wat wordt ongeveer de afstand tussen MAX en Startblok?
 - *Antwoord:* circa 35 meter
- Kan het hoogste bouwblok van Startblok aan de noordzijde in plaats van de zuidzijde worden geplaatst?
 - *Antwoord:* Cor Berg legt uit dat dit te maken heeft met de stedenbouwkundige kaders, en niet met de architectuur. Dit thema komt aan de orde bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).



- Wanneer krijgen omwonenden iets te horen, als verder wordt gewerkt aan het ontwerp.
 - *Antwoord:* het SPvE zal met bewoners en andere belanghebbenden besproken worden. De gemeente vraagt belanghebbenden om een reactie op het concept-SPvE.

Toelichting Wim Beelen op de planning

Wim Beelen laat zien wat op dit moment de planning op hoofdlijnen is voor de planvoorbereiding en realisatie van Startblok. De verwachting op dit moment is dat de bouw medio 2013 zou kunnen starten, de oplevering van de bouw is dan begin 2015.

Samenvatting vragen en reacties

- Waarom zijn er al voorbereidende werkzaamheden voordat er een bouwvergunning is?
 - *Antwoord:* het betreft geen fysieke voorbereidende werkzaamheden, maar voorbereidingen zoals uitvoeren onderzoeken, constructieve berekeningen, etc.
- Wanneer kan ik bezwaar aantekenen? Ik raak zonlicht, daglicht en uitzicht kwijt, dus ik ben tegen het plan.
 - *Antwoord:* Wim Beelen stelt voor een aparte bijeenkomst te organiseren om met Bouwfonds en direct belanghebbende bewoners te praten over dit onderwerp, om samen te bekijken welke oplossingen mogelijk zijn.
 - NB: in de bestemmingsplanprocedure bestaat een formele mogelijkheid om bezwaar te maken. Eerst wanneer het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, en later wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Ook tegen de bouwaanvraag kan bezwaar worden gemaakt. Voorafgaand aan deze formele momenten, betreft de gemeente belanghebbenden bij het SPvE.

Overige vragen en reacties aan gemeente

- De dynamische verkeerspaaltjes werken niet goed, zal dat vanaf nu beter gaan? De afgelopen anderhalf jaar werkten de paaltjes dramatisch slecht.
 - *Antwoord:* enkele maanden terug heeft de gemeente dit probleem opgelost, vooral door de zichtbaarheid te verbeteren. Mochten zich opnieuw problemen voordoen, dan zal de gemeente snel ingrijpen.
- Er is nu al een parkeerprobleem, met de 1.000 bewoners in MAX. Zal er straks niet een groter probleem zijn als ook nog Startblok toegevoegd wordt?
 - *Antwoord:* er wordt nu gewerkt aan een oplossing voor het parkeerprobleem rondom MAX. Binnenkort is hierover een gesprek tussen woonbestuur MAX en de gemeente. Startblok zal in de eigen parkeerbehoefte moeten voorzien.
- Kan er bij de ontwikkeling van Startblok ook een makkelijkere en snellere terreinontsluiting voor auto's worden gemaakt?
 - *Antwoord:* op korte termijn is het lastig om de verkeersontsluiting ingrijpend te wijzigen, dat wordt niet gekoppeld aan de ontwikkeling van Startblok. Op de lange termijn, als er verdergaande ontwikkeling is in het gebied, is een betere verkeersontsluiting in ieder geval nodig.
- De commerciële plint van MAX staat nog leeg, wordt er nu ook in Startblok een commerciële plint gemaakt?
 - *Antwoord:* eerst zal de plint in MAX gevuld moeten zijn, dan kan er misschien ook ruimte voor commerciële functies in Startblok worden gemaakt. De basisgedachte voor de plint van Startblok is nu wonen eventueel met een kleine voorziening.



- Welke kant zal het bouwverkeer langs gaan rijden?
 - *Antwoord:* dat is nu nog niet bekend. Te zijner tijd zullen daar goede afspraken met de aannemer over gemaakt moeten worden, om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.
- Waarom mag er van de gemeente geen supermarkt in de plint van MAX, terwijl hier straks 1.200 mensen wonen?
 - *Antwoord:* ten tijde van de ontwikkeling van MAX is bewust gekozen daar geen ruimte voor te maken, op basis van het detailhandelsbeleid. Indien er vanuit de bewoners van MAX grote behoefte is aan een kleine vorm van supermarkt adviseert Wim Beelen om deze vraag richting gemeente formeel te uiten, de detailhandelsnota wordt nu vernieuwd.
- Is er nagedacht over het effect op de luchtkwaliteit?
 - *Antwoord:* het gebied waar Startblok toe behoort, maakt onderdeel uit van het NSL, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Per project moet vervolgens worden aangetoond, dat de wettelijke norm niet wordt overschreden. Bij het bestemmingsplan wordt dat onderzocht.

Overige vragen en reacties aan Bouwfonds

- Worden de woningen in Startblok koop of huur?
 - *Antwoord:* Bouwfonds houdt eerst zoveel mogelijk rekening met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en de buurtconsultatie over het SPvE, waarin de kaders worden bepaald. Daarna bepaald Bouwfonds pas de verdeling koop-huur.
- Is er bodemsanering nodig?
 - *Antwoord:* ja, waarschijnlijk is er wel wat bodemsanering nodig.
- Is er rekening gehouden met de waardedaling van de woningen in MAX?
 - *Antwoord:* nee, daar gaat Bouwfonds niet van uit. Door middel van de planschaderegeling kan per woning gekeken worden of er sprake is van waardedaling, veroorzaakt door de ontwikkeling van Startblok.
- Wie is nu de grondeigenaar van de Startbloklocatie?
 - *Antwoord:* de eigenaren zijn Bouwfonds en hun ontwikkelpartner Van der Vorm bv. Een klein deel is nog in eigendom van het Smart Business Park
- Wat gebeurt er met het pompgebouw tussen MAX en de Startbloklocatie?
 - *Antwoord:* dat blijft staan, dit gebouw is nodig voor de rioolwaterverwerking van MAX.
- Is Bouwfonds ook blij als het bestemmingsplan niet wijzigt?
 - *Antwoord:* Bouwfonds vindt woningbouw de best passende functie op deze plek, dus dat is de bestemming waar zij op inzetten. Voordat de bestemming wordt gewijzigd, hoopt Bouwfonds er uit te komen met belanghebbenden.

Vervolg

De komende periode werkt de gemeente het Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit. Als dat in concept klaar is, wordt het aan de buurt voorgelegd. In de tussentijd komt er een apart gesprek met MAX bewoners over de parkeerproblematiek. Ook wordt een aparte bijeenkomst georganiseerd met bewoners van de MAX-koopwoningen, over hoogte en afstand van Startblok ten opzichte van de MAX kooptoren.

Als u in de tussentijd vragen heeft, kunt u contact opnemen met Mark Kauw van de gemeente Utrecht: 030 286 00 00, of m.kauw@utrecht.nl.