

Reactienota
Beurskwartier Stedenbouwkundig Plan

Februari 2023

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
beurskwartier

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Aanpassingen op het concept Stedenbouwkundig Plan 3
3. Reacties op het concept Stedenbouwkundig Plan 10
4. Bijlages van reacties 88

1. Inleiding

Op het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier konden bewoners en belanghebbenden reageren van 25 november tot en met 19 januari 2023. Op woensdag 7 december organiseerden we een fysieke informatiebijeenkomst en op 13 december een online informatiebijeenkomst. We ontvingen 19 reacties in totaal. In hoofdstuk 3 van deze reactienota beantwoorden we al deze reacties. Iedereen die heeft gereageerd krijgt een bericht met daarin de informatie waar zij het antwoord kunnen vinden op hun reactie. In deze reactienota is het inhoudelijk deel van alle ingediende inspraakreacties letterlijk opgenomen. Dit betreffen de reacties 1 tot en met 19.

2. Aanpassingen op het concept Stedenbouwkundig Plan

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het concept Stedenbouwkundig Plan
In onderstaande tabel staan de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
2.	Plankaart: Jaarbeursboulevard is deels aangegeven met een stippellijn.	Stippellijn over de Jaarbeursboulevard is weggehaald	Reactie 14 – De stippellijn geeft de plangrens aan. De Jaarbeursboulevard is geen onderdeel van het plangebied Beurskwartier
2. / 14.	Plankaart: ontsluiting van Jaarbeurs ontbreekt aan de Graadt van Roggenweg zijde	Ontsluiting van Jaarbeurs aan Graadt van Roggenweg zijde toegevoegd	Reactie 14 – In het concept Stedenbouwkundig Plan ontbrak deze ontsluiting
17.	Kaart *'Het groen in Beurskwartier biedt ruimte aan flora en fauna en een aangename groene omgeving voor mensen.':*	Ondergrond van de plankaart	Reactie 14 – In het concept Stedenbouwkundig Plan was de ondergrond van het Toekomstbeeld gebruikt
36.	Tekst bij afbeelding: Minimaal 2 uur zon op bestaande bebouwing buiten Beurskwartier	Tekst is geworden: Minimaal 2 uur zon op bestaande woningen buiten Beurskwartier	Reactie 12 – Verduidelijking van het uitgangspunt
36.	Tekst onder afbeelding: Het aantal uren zon in Beurskwartier berekend op 21 maart (links) en 21 juni (rechts). In de gele en oranje delen komt veel zon.	Tekst is geworden: Het aantal uren zon op maaiveld in Beurskwartier berekend op 21 maart (links) en 21 juni (rechts). In de gele en oranje delen komt veel zon.	Reactie 12 – Verduidelijking van de afbeelding
43.	3e alinea: Jaarbeurspleingarage	Tekst is geworden: parkeergarage Croeselaan	Reactie 15 – In het concept Stedenbouwkundig Plan was niet de

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
			officiële gebruikt voor de parkeergarage
44.	Kaart *'Routes voor logistiek vervoer en aangewezen laad- en losplekken in Beurskwartier.'*: ontsluiting van Jaarbeurs ontbreekt aan de Graadt van Roggenweg zijde	Ontsluiting van Jaarbeurs aan Graadt van Roggenweg zijde toegevoegd	Reactie 14 – In het concept Stedenbouwkundig Plan ontbrak deze ontsluiting
55.	1e alinea: In het gebied komt 35% sociaal (huur en koop) en 25% middencategorie.	Tekst is geworden: In dit gebied komt 35% sociaal en 25% middencategorie (huur en koop).	Reactie 15 – De huur en koop geldt voor de middencategorie. De sociale categorie is enkel huur
59.	Kantoren 2e alinea: Het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel, goed bereikbaar en zichtbaar tussen het Oranjepark en het Jaarbeursplein.	Tekst is geworden: Het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel in bouwblok 1A, goed bereikbaar en zichtbaar tussen het Oranjepark en het Jaarbeursplein.	Reactie 12 – Verduidelijking over welk bouwblok het gaat
64.	Afbeelding van vogelvlucht, het woord Merwedepark	Is vervangen door: Rondje Stadseiland	Reactie 15 – In het concept Stedenbouwkundig Plan was niet de juiste naam gebruikt
86.	Kaart '*Het schetsontwerp voor de openbare ruimte Beurskwartier*'	Stippellijn over de Jaarbeursboulevard is weggehaald	Reactie 14 – De stippellijn geeft de plangrens aan. De Jaarbeursboulevard is geen onderdeel van het plangebied Beurskwartier
115.		Tekst toegevoegd: Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden.	Reactie 12 – Er ontbrak nog een status bij het eventuele kopgebouw
117.		Tekst toegevoegd: Doorsteek naar de Graadt van Roggenweg Een doorsteek van Beurskwartier naar de Graadt van Roggenweg is een kans voor de toekomst om voor voetgangers beter te verbinden. Deze	Reactie 12 – Er ontbrak nog een tekstuele uitleg over de eventuele doorsteek naar de Graadt van Roggenweg

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
		doorsteek kan gemaakt worden door het kantoorpand aan de Graadt van Roggenweg. Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden in afstemming met de eigenaren van de kantoren langs de Graadt van Roggenweg.	

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het concept Beeldkwaliteitsplan

In onderstaande tabel staan de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
9.	3e alinea: Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen worden deels geïnspireerd op de bestaande (Croeselaan) en in aanbouw zijnde bebouwing Galaxy Tower en Wonderwoods).	Tekst is geworden: Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen worden deels geïnspireerd op de te transformeren panden (Croeselaan) en in aanbouw zijnde bebouwing (Galaxy Tower en Wonderwoods).	Reactie 7 – Verduidelijking om welke panden het gaat
23.	Alinea 1: Een dubbele eindlaag vormt de beëindiging van de toren. Dit is een verbijzondering in de expressie van de gevel, niet in het silhouet of een verjonging/verbreding van de plattegrond van deze verdiepingen.	Tekst is geworden: De beëindiging van de toren is subtiel en vindt plaats op de bovenste paar lagen van de toren, het is een verbijzondering van de vormgeving van de toren of de expressie van de gevel. Deze bekroning bestaat niet uit een afwijkende vorm in het silhouet of een sterke verjonging/ uitkraging van de plattegrond van deze verdiepingen.	Reactie 7 en 15

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
23.	Afbeelding *'Vormgeving van de top'*	2 afbeeldingen aangepast	Reactie 7 – Betere verbeelding van vormgeving van de top
43.	Rechterkant pagina Croeselaan 75/75bisA – 85/85bis-A (nr. 87,87bis-A – 89,89bis-A) (Croeselaan 75/75bisA- Veemarkt 42/42bisA- 44/44bisA) 85/85bis-A	Tekst is geworden: Croeselaan 75/75bis/75bisA – 85/85bis/85bis-A (nr. 87,87bis ,87bis-A – 89,89bis ,89bis-A) (Croeselaan 75/75bis/75bisA- Veemarkt 42/42bis/42bisA- 44/44bis/44bisA) 85/85bis/85bis-A	Reactie 7 – Verduidelijking van de huisnummeraanduiding

Ambtshalve wijzigingen

In onderstaande tabel staan de wijzigingen die in het Stedenbouwkundig Plan zijn doorgevoerd ten opzichte van het concept Stedenbouwkundig Plan. Deze wijzigingen hebben tot doel om te verduidelijken, aan te scherpen, te actualiseren (o.b.v. nieuwe inzichten) en teksten en afbeeldingen beter met elkaar in overeenstemming te brengen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
2. / 14.	Plankaart	Deel van plangebied bij Croeselaan ingekleurd i.p.v. vaag	Alles binnen de plangrens ingekleurd
36.	Kaarten *'Het aantal uren zon in Beurskwartier berekend op 21 maart (links) en 21 juni (rechts). In de gele en oranje delen komt veel zon.'*	Zijn geactualiseerd	Actualisatie

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
67.	Beursnet	Tekst is geworden: Duurzaam Collectief Warmte Koude systeem Beursgebied	Actualisatie van de naam
68.			Update kaartje – geen hemelwaterafvoer via Beursstraat Zuid
70.			Update kaartje – geen hemelwaterafvoer via Beursstraat Zuid
74.	Kaart *'Ecologische structuur binnen Beurskwartier'*	Kaart aangepast: geen groene verbinding op maaiveldniveau in de Beursstraat Zuid	Update kaartje
86.	Kaart *'Het schetsontwerp voor de openbare ruimte Beurskwartier'*	Deel van plangebied bij Croeselaan ingekleurd i.p.v. vaag	Alles binnen de plangrens ingekleurd
109.	Kop: Fasering, planning en uitvoering	Kop is geworden: Proces en vervolgtraject	Meer passende kop bij de tekst
110.		Tekst toegevoegd: Afwijkingen ten opzichte van het SP Het SP dient als basiskader voor de ontwikkeling van Beurskwartier. Het SP biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SP onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema's van het SP. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten. Als deze situatie zich voordoet, is het aan het	Dit ontbrak in het concept Stedenbouwkundig Plan

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
		College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SP: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.	
110.	Afbeelding *'Schematische weergave van de gebiedsorganisatie Beurskwartier.'*	Afbeelding wordt geactualiseerd + tekstuele uitleg	Nieuwe inzichten in de gebiedsorganisatie
111.	Tekst plintenvereniging	Tekst is geworden: plintenmanager	Nieuwe inzichten in de gebiedsorganisatie
121.		Tekst toegevoegd: Verbeelding impressies Beurskwartier Render Art renderart.eu	Dit ontbrak in het concept Stedenbouwkundig Plan

In onderstaande tabel staan de wijzigingen die in het Beeldkwaliteitsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het concept Beeldkwaliteitsplan. Deze wijzigingen hebben tot doel om te verduidelijken, aan te scherpen, te actualiseren (o.b.v. nieuwe inzichten) en teksten en afbeeldingen beter met elkaar in overeenstemming te brengen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
11.	Kaart: '*Ontwerp van de buitenruimtes'*	Ondergrond van de plankaart	In het concept Stedenbouwkundig Plan stond de ondergrond van het toekomstbeeld
14.	Plankaart	Deel van plangebied bij Croeselaan ingekleurd i.p.v. vaag	Alles binnen de plangrens ingekleurd
33.	Kaart *'Ecologische structuur binnen Beurskwartier'*	Kaart aangepast: geen groene verbinding op maaiveldniveau in de Beursstraat Zuid	Update kaartje
29.		Onder kop 5.7 extra tekst toegevoegd: Daarnaast wordt in elke tussenstraat	Update van tekst

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
		gestuurd op het maken van een geheel licht gebouw/pand. Dit gebouw/pand krijgt de crème kleur uit het kleurpalet (zie paragraaf 7.3) voor Beurskwartier.	
29.		Extra afbeelding toegevoegd: ‘Licht pand tussen de warm gekleurde gebouwen.’	Extra afbeelding toegevoegd
45	Kleurenpalet 1ste puntje: Deze kleur kan op specifieke plekken ook een zekere mate van lichtheid aanbrengen die in de binnentuinen soms erg gewenst is;	Tekst wordt: Deze kleur kan op specifieke plekken ook een zekere mate van lichtheid aanbrengen die in de tussenstraten en binnentuinen soms erg gewenst is;	Update van tekst

3. Reacties op het concept Stedenbouwkundig Plan

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
1	Ik ben een algemene tandarts. Ik ben op zoek naar een pand in de nieuwe Beurskwartier geschikt voor een tandartspraktijk. Kunnen jullie hiermee helpen?	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor Beurskwartier bereiden we de aanbesteding van een aantal bouwblokken voor. Onderdeel daarvan zijn woningen, werkplekken en ook voorzieningen in de vorm van sociaal cultureel, scholen, medisch etc. Deze vormen onderdeel van de te bouwen bouwblokken. Op dit moment is nog niet bekend wie de ontwikkelaars en/of beleggers worden voor de bouwblokken waarin medische voorzieningen komen. Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen in Beurskwartier? Dan kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Dit kan via www.utrecht.nl/beurskwartier of door een mail te sturen naar beurskwartier@utrecht.nl.
2	Via deze weg wilde ik, als bewoner van Utrecht die ook regelmatig in het stationsgebied komt, graag reageren op de uitgangspunten van Beurskwartier 1. Allereerst wilde ik graag zeggen dat ik het een prachtig plan vind, het ziet er indrukwekkend en ambitieus uit. Dit zal zeker een mooie toevoeging voor de stad worden. Echter heb ik ook een punt van kritiek. In de plannen staat namelijk dat het vooral voetgangersgebied wordt en fietsers te gast zijn. Natuurlijk een mooi streven, maar het Beurskwartier biedt juist ook kansen voor een nieuw fijnmazig, hoogwaardig en verkeerslichtvrij fietsnetwerk aan deze zuidwestkant van het stationsgebied, iets dat hard nodig is om de vele fietsers op te vangen die in de toekomst naar het stationsgebied zullen komen.	Hartelijk dank voor uw reactie. In Beurskwartier kiezen we voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende ruimte voor groen en verblijven. We kiezen daarom voor een voetgangersgebied waar fietsers te gast zijn. We faciliteren alleen bestemmingsverkeer en het overige autoverkeer moet om het gebied heen rijden. Een doorgaande fietsroute door het gebied ondermijnt deze ambitie. Daarom krijgen doorgaande fietsers de ruimte om om het gebied heen te fietsen. De fietsroute over de Jaarbeursboulevard is een interessante gedachte en kan zeker bijdragen aan de ambities voor de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van de stad. We zijn hiervoor wel afhankelijk van Jaarbeurs. Jaarbeurs presenteerde in 2019 haar Masterplan voor de herinrichting van het Jaarbeursgebied. In deze plannen paste ook een heroverweging op de functie van de Jaarbeursboulevard. Jaarbeurs besloot in oktober 2022 haar plannen te herzien. Daarover zijn we met de Jaarbeurs in gesprek Hierin bespreken we

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
2 (vervolg)	Een suggestie: stel dat de Jaarbeurspromenade helemaal kan gaan lopen tot aan het Merwedekanaal omdat de Jaarbeurs bereid is hun entreegebouw te slopen, biedt dit kans voor een nieuwe fietsverbinding in de vorm van een breed fietspad direct naar het Jaarbeursplein. Als je vervolgens die witte stalen brug in het verlengde hiervan vervangt door een fietsbrug dat aansluit op de Kanaalweg, kun je fietsers vanuit Merwedekanaalzone(MWKZ) en Nieuwegein (en uiteraard elke andere fietser die van de Kanaalweg gebruik maakt) een geweldige verkeerslichtvrije fietsroute geven die aangelegd kan worden op de groei die te verwachten is als het MWKZ gebouwd is en Nieuwegein ook verder groeit. Ik was benieuwd of dit in overweging is genomen en zo ja, waarom er eventueel voor gekozen is om dit niet als fietspad aan te leggen. Natuurlijk is in dit concept mogelijk om deze route te fietsen, maar doordat de route gedeeld wordt met voetgangers, zal dit niet als een fijne fietsverbinding ervaren worden die door de duizenden fietsers gekozen zullen worden en moet wellicht wat anders bedacht worden om de groei van fietsers op te vangen. In de huidige situatie, en rekening houdend met de plannen die tot dusver zeker zijn, hebben fietsers uit de MWKZ eigenlijk maar twee keuzes om bij één van de fietsenstallingen rond het station te komen: of via de Kanaalweg en Van Zijstweg verder over de Croeselaan, of over één van de toekomstige fietsbruggen naar Rivierenwijk en daar de Croeselaan af fietsen. Beide routes bevatten nu zeer krappe en onhandige oversteken of verkeerslichten die (onnodig) lang op rood blijven voor fietsers. Ik kan me haast niet voorstellen dat deze huidige fietsverbindingen klaar zijn voor deze enorme te verwachten groei. Bij de kruising voor de Rabotoren kunnen nu al best flinke fietsfiles staan soms. Daarbij komt het stationsgebied ook niet heel fietsvriendelijk	ook de wensen en ideeën voor de Jaarbeursboulevard als een openbaar toegankelijke (fiets)route. Groei van het aantal fietsers is inderdaad te verwachten. Deze groei staat ook in het Mobiliteitsplan 2040. Om deze groei aan te kunnen zijn investeringen in nieuwe en bestaande fietsroutes nodig. Zo onderzoeken we een extra tunnel onder het spoor bij de Jeremias de Deckerstraat in Dichterswijk en investeren we in verbetering van fietsroutes om de noord- en zuidkant van de binnenstad. Deze maatregelen zijn nodig om fietsverkeer te spreiden over verschillende routes.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
2 (vervolg)	over, ondanks de aanwezigheid van de fietspaden is de auto nog steeds zeer dominant. Bij voorbaat bedankt voor jullie tijd om deze reactie te lezen. In afwachting van beantwoording verblijf ik.	
3	Ik wil graag van u weten hoe de inpassing in de omgeving er uit zal gaan zien en hoe de leefbaarheid van de omgeving geborgd gaat worden. Wat gebeurt er als de nieuwe bewoners wel auto's hebben en die kans lijkt mij zeer aannemenlijk en hoe gaat u voorkomen dat die in de directe omgeving geparkeerd worden. Hoe laat u de enorme toeloop van fietsers veilig inpassen op de nu al te drukke en onveilige fietspaden. Hoe gaat u zorg dragen dat deze vergaande verdichting de leefbaarheid in de omgeving niet nog verder aantast. Waar en hoe is afgewogen dat dit niet tot problemen gaat leiden.	Hartelijk dank voor uw reactie. Het klopt dat de groei van wonen en werken in dit gebied samengaat met bijvoorbeeld meer voetgangers, fietsers en (beperkt) autoverkeer. De uitgangspunten die gelden voor een A-zone, zoals beschreven in het Mobiliteitsplan 2040, gelden ook voor Beurskwartier. Beurskwartier is namelijk een uitbreiding van het centrumgebied. Dit betekent dat de infrastructuur moet aansluiten bij de ambities voor deze zone. Concreet betekent dit dat fietsers en voetgangers voorrang krijgen op het autoverkeer. Dit is nodig om te kunnen spreken van een centrumgebied. Een belangrijk onderdeel van dit mobiliteitsplan is het parkeerbeleid. Dit is belangrijk bij het verminderen van autoverkeer. In Beurskwartier zelf is alleen deelmobiliteit beschikbaar. Bewoners die toch liever voor een eigen auto kiezen, moeten op afstand parkeren. Het gaat dan vooral om parkeren in de parkeergarage Croeselaan of de nog te ontwikkelen HUBXL op Papendorp (P+R). Je kan daar parkeren tegen de parkeertarieven die daar gelden (voor abonnementen). Parkeren in de directe omgeving door bewoners van Beurskwartier is niet waarschijnlijk. Bewoners van Beurskwartier komen namelijk niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dus als je in de omgeving op straat parkeert, betaal je de parkeertarieven voor parkeren op straat. Een bewoner van Beurskwartier maakt dan hoge kosten om de auto in de directe omgeving te parkeren.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
3 (vervolg)		Groei van het aantal fietsers is inderdaad te verwachten. Deze groei staat ook in het Mobiliteitsplan 2040. Om deze groei aan te kunnen zijn investeringen in nieuwe en bestaande fietsroutes nodig. Zo onderzoeken we een extra tunnel onder het spoor bij de Jeremias de Deckerstraat in Dichterswijk en investeren we in verbetering van fietsroutes om de noord- en zuidkant van de binnenstad. Deze maatregelen zijn nodig om fietsverkeer te spreiden over verschillende routes.
4	Kun u aangeven of er in het Beurskwartier ook dagelijkse winkelvoorzieningen worden opgenomen of wellicht nog wat concreter een positie voor een supermarkt.	Hartelijk dank voor uw reactie. Beurskwartier wordt geen winkelgebied. Wel biedt het Stedenbouwkundig Plan ruimte voor een kleine buurtsupermarkt. Deze komt in het bouwblok op de hoek van de Van Zijstweg en Croeselaan. Ook op andere plekken in Beurskwartier beperkt ruimte voor kleinschalige winkels, soms ook in combinatie met horeca. De totale oppervlakte voor winkels in Beurskwartier is ongeveer 2.600 m².
5	Even een reactie betreffende Ruig en Uncle Jim. Ruig verdwijnt in de realisatie van het Beurskwartier wat wij jammer vinden. Inmiddels het eetcafé voor menig bezoeker van het gebied. Uncle Jim komt alleen in het park te staan en wij willen nogmaals duidelijk maken dat wij deze graag willen blijven uitbaten. Zoals het er nu naar uitziet blijft het een mooie plek waar wij zeker iets mee kunnen. Ik begrijp dat het alleen de bedoeling is om gasten toe te staan op het dakterras. Een dakterras is hartstikke leuk en zeker toegevoegde waarde. Alleen denk ik dat dit niet geschikt is om een borrel te houden. En hier is in dit gebied extreem veel vraag naar. En zeker buiten, aangezien iedereen op de kantoren al de hele dag binnen zitten. En op deze locatie tegenover de Rabo en het belastingkantoor zou het wel erg fijn zijn en ook passend bij de uitstraling, om rondom het pand	Hartelijk dank voor uw reactie. In het toekomstige Croesepark zijn er veel mogelijkheden voor een vernieuwd Uncle Jim. Een goede verbinding tussen het gebouw en het park is daarvoor erg belangrijk en een terras hoort daarbij. Tegelijkertijd wordt het Croesepark een park voor de stad, waar ook ruimte moet zijn voor veel andere activiteiten en ontmoeting. Het park krijgt daarom zoveel mogelijk een openbaar en vrij toegankelijk karakter. Een ruim dakterras in de buitenlucht past hier goed bij en kan geschikt worden gemaakt voor borrels. Uitzicht op het park van bovenaf kan ook een extra kwaliteit zijn. Een terras op de begane grond zien wij in mindere mate als mogelijkheid zolang dit het openbare karakter van het park niet in de weg staat. Daarom is een smal gevelterras aan het park en de Croeselaan opgenomen in het SP. Daarnaast gelden de bepalingen zoals opgenomen in het Sociaal Afsprakenkader ook voor u.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
5 (vervolg)	beneden ook nog terras te realiseren. Net zoals dit nu bij de Greenhouse het geval was. Zodra de zon schijnt zit het daar ramvol. Zelfde bij ons of Ruig, iedereen wil zodra de zon schijnt lekker na het werk of tijdens de lunch buiten verblijven. Verder mijn complimenten het gaat er steeds mooier en beter uitzien!	
6	Graag wil ik melden dat ik de informatie markt op 7 december als zeer prettig heb ervaren. Het heeft een goed inzicht gegeven in de plannen die er voor het Beurskwartier zijn ontwikkeld. Wat mij betreft zijn het zeer vooruitstrevende plannen, die inderdaad inspelen op duurzaamheid en het autoluw maken van de stad. Bovendien draagt het per kavel uitgeven aan verschillende ontwikkelaars bij aan een gevarieerd beeld. Het zou fijn zijn als jullie mij per nieuwsbrief op de hoogte houden.	Hartelijk dank voor uw reactie. We hebben u toegevoegd aan onze verzendlijst voor de nieuwsbrief.
7	Op 25 november jl. is het concept Stedenbouwkundig plan Beurskwartier, november 2022, vergezeld van een concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier, november 2022, ter inzage gelegd voor inspraak aan betrokkenen en belanghebbenden, die tot en met 19 januari 2023 een reactie kunnen indienen op deze plannen. Na kennisneming van voornoemde documenten en mondelinge toelichting te hebben vernomen op de bijeenkomsten (bezocht en via digitale verbinding bijgewoond) maak ik graag gebruik van de gelegenheid om een reactie te geven op de voorgenomen plannen en voorstellen voor verbeteringen te doen. 1. Compartimentalisering en verkaveling I. Allereerst mijn waardering voor de zorgvuldige compartimentalisering van bouwvolumes (ook aangeduid als een diversiteit in korrelgrootte) en de gedetailleerd uitgewerkte voornemens c.q. verplichtende aanwijzingen voor het gebruik van onder meer de materialen om deze nieuwe woonwijk tot een aangenaam verblijfsgebied te maken, en het geuite voornemen hierop ook strikt aan te sturen, ook bij de	Hartelijk dank voor uw reactie. *1. Compartimentalisering en verkaveling I* Dank voor uw steun voor het uitgangspunt tot compartimentering. Bij punt 4 reageren we op uw zorg over micro-verkaveling.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	beoordeling van de t.z.t. ingediende bouwplannen/ontwerpen. Mits aldus goed bewaakt en aangestuurd kan hiermee worden voorkomen dat per bouwblok kazerneachtige, saaie monolithische gevelwanden de aanblik zullen gaan bepalen (zoals helaas het geval is bij de gevelwanden van appartementen aan de binnenhaven en langs het Merwedekanaal). Met deze uitgangspunten als criteria voor beoordeling van de concreet ingediende bouwplannen moet een dergelijke chronisch gebrek aan visuele verstrooiing in de architectuur van de gevelwanden per bouwblok voorkomen kunnen worden wat kan bijdragen aan een aangenamere herkenbare identiteit. Daar is men immers ook op uit. Het is goed om te zien hoe aldus daarvoor ook eerste noodzakelijke stappen worden gezet. Echter een te algemene doorgevoerde toepassing van één ingrijpend aspect daarvan, en wat ik voor nu zou willen aanduiden als micro-verkaveling binnen één bouwblok, - d.w.z. voor ieder van de 10 bouwblokken, en zo voor hele ontwikkelingsgebied Beurskwartier - brengt echter ook te grote beperkingen om eerder geuite ambities waar te maken; waarover meer bij punt 4, vergezeld van een voorstel voor nuancering van dit specifieke beleidsvoornemen.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	2. Architectuur en Identiteit Beurskwartier. Inzake de beoogde architectuur blijven de voornemens weinig gepreciseerd. In enkele passages worden de beoogde effecten van deze architectuur genoemd en leest men enkele summiere aanwijzingen als oriëntatiepunten ervoor, al lijkt dit bij nader inzien meer het materiaalgebruik te betreffen. In de (sub) paragrafen over de Leefkwaliteit en de Architectonische kwaliteit van de bebouwing in het Beurskwartier wordt onder meer het volgende gesteld: "Beurskwartier is een nieuwe stedelijke plek waar je je thuis voelt. Het ontleent zijn identiteit aan de architectuur en de buitenruimte". (...) "De architectuur van [het] Beurskwartier kenmerkt zich door het gebruik van materialen die mooi verouderen, in warme kleuren en met veel aandacht voor de detaillering, die gericht is op tactiliteit. (...) Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen deels geïnspireerd de bestaande (Croeselaan) en de in aanbouw zijnde bebouwing (Galaxy Tower en Wonderwoods)." (pp.9-10, concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier). Dit klinkt veel belovend qua algemene inhoud, die men zich erbij kan voorstellen, maar de bijgevoegde afbeeldingen/foto's in het document zullen helaas bij menigeen het hart toch niet sneller van verlangen doen gaan kloppen, als het nog klopt! ;-((In dit laatste citaat uit het concept Beeldkwaliteitsplan geeft men echter aan dat in de architectuur van de tien bouwblokken de kleuren en materialen deels geïnspireerd zullen blijken te zijn op de bestaande bebouwing aan de Croeselaan. Dit is nogal ruim geformuleerd, en daardoor biedt dit geen ondubbelzinnig duidelijk oriëntatiepunt van wat men beoogt. Bedoelt men hier nu het appartementsgebouw VVE Veemarktplein-Croeselaan (1938) mee, waarvan de appartementen grotendeels immers zullen blijven staan en (getransformeerd) zullen worden ingepast? Waarvan immers het metselverband in de inmiddels ‘mooi verouderende’ baksteensoort ‘Utrecht plat’, aan een detaillering	*2. Architectuur en Identiteit Beurskwartier* In het Beeldkwaliteitsplan staan de doelstellingen voor de beeldkwaliteit van Beurskwartier (onder andere materiaalgebruik en detaillering). De beschreven doelen zijn concreter gemaakt met naar ons idee passende referentieafbeeldingen / foto’s. Hiermee ontstaat ruimte voor architecten om deze doelen op een passende manier in te vullen. Hier is dus bewust gekozen voor enige ruimte voor interpretatie. Toetsing van de ontwerpen aan de beschreven doelen (zoals warm en tactiel) gebeurt door het Supervisieteam. Dit team van externe deskundigen bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van Beurskwartier. Met de verwijzing naar 'bestaande bebouwing aan de Croeselaan' bedoelen we de panden die binnen plan Beurskwartier getransformeerd worden. Dit is preciezer aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan. Er komt een duidelijke verdeling tussen de torens en het lagere deel van het bouwblok. Hiermee bedoelen we de 'stedelijke laag' van 25 meter hoog, met hier en daar lagere bebouwing en hogere accenten. De afwisseling en rijkdom in detaillering zit in de stedelijke laag die vanaf straatniveau goed te zien is, waarbij de torens meer naar achteren worden geplaatst vanaf de straatgevels. Ook worden de torens wat terughoudender vormgegeven, zodat ze niet concurreren met het gevarieerde uiterlijk van de stedelijke laag en juist kleine verschillen in architectuur laten zien. <u>Bekroning</u> De identiteit van de wijk wordt straks deels bepaald door een grote hoeveelheid torens bij elkaar, dat levert een kenmerkende skyline op van Beurskwartier (en het Stationsgebied Westzijde). De bekroningen zijn niet goed zichtbaar vanaf het maaiveld in Beurskwartier, maar wel vanaf een grotere afstand. Daarbij denken we dat verschillende bekroningen met elkaar gaan concurreren, terwijl juist gezocht wordt naar samenhang in de toppen om een samenhangend geheel neer te zetten. Dit is deels een smaakkwestie. Uw

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	en diversiteit in de gevels als geheel substantieel heeft bijgedragen? Wat inderdaad wel een preciezere indruk zal kunnen geven van de in het Beurskwartier beoogde tactiliteit, alsmede van de natuurlijke en warme uitstraling die gerealiseerd moet worden in de nieuwbouw van het Beurskwartier?! Waarom dan niet preciezer aangeduid of omschreven, om aldus later elk misverstand te kunnen vermijden over het bedoelde bewuste inzetten ”op warmte en tactiliteit”? En om te voorkomen dat men, bewust of onbewust, het oriëntatiepunt daarvoor meent te moeten gaan zoeken in aan de andere zijde van de Croeselaan gelegen kantoorgebouwen als Rijkskantoor De Knoop (2018, renov.), de nieuwere Rabobank (2010), waar in de architectuur toch weinig warmte en tactiliteit (althans voor mij) te onderkennen valt? Meer nauwkeurigheid over wat men voor ogen heeft, kan naderhand bij de beoordeling door de leden van het supervisieteam van concrete bouwplannen ook helpen om zulke misverstanden te voorkomen over de bedoelde oriëntaties. De gewenste verduidelijking kan uiteraard ook vooraf, voor architecten die gaan ontwerpen, een duidelijker aansturing brengen en naderhand behulpzaam zijn om geschillen tussen het supervisieteam en architecten/projectontwikkelaars op transparantere wijze te beslechten. Daarom doe ik het voorstel om de te globale verwijzingen te preciseren en de beoordelingscriteria daartoe i.h.a. scherper te omschrijven. De vele hoge torens (11 torens variërend van 70-90m) worden voor het gebied vrij dominerend en zijn mede bepalend voor het beeld van de wijk. In 4.3 Vormgeving van de top (Concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier, p.23) wordt echter nauwelijks onderbouwd waarom deze torens geen bekroning krijgen – men volstaat met een rood kruisje bij een beeld daarvan te zetten -, terwijl juist deze torens bezoekers en bewoners direct in het oog zullen springen. Ook bij de mondelinge toelichting kon een vraag naar verantwoording van deze	reactie is aanleiding om iets ruimere mogelijkheden voor beëindiging van de torens toe te voegen. Het Beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast. <u>Overmaat</u> Met 'overmaat' wordt bedoeld dat in het ontwerp, bepaalde onderdelen van het gebouw ruimer worden vormgegeven dan in eerste instantie nodig is. Zo kan rekening worden gehouden met functieverandering in de toekomst, bijvoorbeeld van wonen naar werken. Denk daarbij aan de verdiepingshoogte of de indeling van de plattegrond. De ontwikkelaars en architecten moeten in hun ontwerp duidelijk laten zien dat verandering in de toekomst mogelijk is. <u>Rijke architectuur</u> Met rijke architectuur bedoelen we dat een gebouw door het type en mate van detail, mensen uitnodigt om met aandacht te kijken en zo nieuwe of bijzondere details te ontdekken. Deze details zorgen dat een gebouw karakter krijgt. Naast variatie in details moet ook duidelijke architectonische samenhang zorgen voor eigenheid in uiterlijk. In het Stedenbouwkundig Plan is variatie opgenomen, door bijvoorbeeld verschillen in korrelgrootte, functiemix, plinthoogtes en de vele ingangen aan de straat. Met deze variatie moeten de architecten de gebouwen ontwerpen. We zijn ervan overtuigd dat dit geen saaie gebouwen oplevert. Met tijdloos bedoelen we dat er geen specifieke bouwstijl uit het verleden wordt gekopieerd en dat trends zoveel mogelijk vermeden worden. De gebouwen in Beurskwartier moeten zowel vandaag als over vele jaren nog steeds de eigenheid en architectonische kwaliteiten van het oorspronkelijke ontwerp laten zien.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	keuze niet bevredigend beantwoord worden. Een eventuele verwijzing naar aansluiting zoeken bij de keuze voor de afgeplatte top van het Rabobankgebouw (2010; Rob Ligtvoet) leek als nadere motivering te volstaan, als ik het mij goed herinner. Dit lijkt mij ontoereikend, want al zou de afwijzing van een bekroning wellicht volgens de architect Ligtvoet bij uitstek goed passen bij de vormgeving van dit Rabokantoorgebouw, dan gaat dit toch niet automatisch op voor de torens in het Beurskwartier waarin wonen en werken wordt samengebracht en men juist op een warme en tactiele architectuur wil aansturen? Een afgeplatte torenafronding brengt geen voor de hand liggende mogelijkheid voor de identiteit van (een deel van) de wijk. Gezien de woon- en verblijffunctie van dit gebied, het streven naar een herkenbare identiteit van de wijk, waaraan dominante oriëntatiepunten bijdragen, doe ik bij deze het voorstel om in principe bij deze torens te kiezen voor vanaf het maaiveld goed zichtbare bekroningen. In het concept Stedenbouwkundig Plan geeft men aan dat in het Beurskwartier men gebouwen beoogt die over 100 jaar niet worden gesloopt, maar eenvoudig zijn aan te passen. “Deze gebouwen zijn goed ontworpen, bieden een verstandige overmaat en hebben een rijke en tijdloze architectuur.” (p. 63, Concept Stedenbouwkundige Plan Beurskwartier). Wat bedoelt men een ‘overmaat’ dat een gebouw kenmerkt en wanneer is duidelijk dat die overmaat als kenmerk van dat gebouw ‘verstandig of niet verstandig’ gekozen is? Wat verstaat men onder een ‘rijke’ architectuur? Hoe kenmerkt deze ‘rijkheid’ zich in een gevel van een kantoor of een woongebouw? Wat zijn daarvoor de goede criteria? Laat een voornemen voor ‘rijke’ architectuur zich goed verenigen met ‘tijdloze’ architectuur? En waardoor kenmerkt zich een ‘tijdloze’ architectuur? Moet met bij ‘tijdloze’ architectuur denken aan de Jaarbeursgebouwen van de afgelopen 50 jaar, waar het streven naar functionaliteit en bruikbaarheid weinig fraais en zeker geen rijke architectuur, mogelijk zelfs geen of weinig architectuur heeft	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	opgeleverd? Moet men bij tijdloze architectuur ter oriëntatie denken aan de vlakke en saaie gevelwanden van de appartementencomplexen gelegen aan de historische Utrechtse Binnenhaven en die gevelwanden aan het daaraan grenzende Merwedekanaal? Het komt mij voor dat op die mooie plek aan water voor de daaraan gelegen gevelfronten indertijd niet met een (hoge) ambitie voor architectuur is ingezet, al nodigde de locatie daar voor uit, en is het ondanks deze misslag nu wellicht prettig wonen. Daarom doe ik het voorstel om in de definitieve versie van de Stedenbouwkundig Plan ook een inhoudelijk toelichting op deze beoordelingscriteria te formuleren, zodat duidelijker wordt wat men hierbij voor ogen heeft. Waardoor men ook beter een standpunt over deze plannen kan bepalen, want dit is nu, vanwege de vaagheid, eigenlijk niet goed mogelijk. Ook hier geldt: voor het Supervisieteam, dat de ontwerpen van de architecten zal beoordelen lijkt zowel voor de aansturing vooraf als voor de inzichtelijk beoordeling (afwijzing of aanvaarding) is een precisering van die criteria beslist geboden om naderhand met geschillen over ontwerpen zorgvuldig om te kunnen gaan en transparant besluiten te nemen en te kunnen motiveren.	
7 (vervolg)	3. Bezonning in de groene binnenhoven: niet altijd helemaal wat het lijkt. Het concept Stedenbouwkundig Plan stelt de ‘vergroening’ mijns inziens iets te rooskleurig voor. Op de binnenhoven zal als gevolg van de hoogbouw weinig bezonning het maaiveld in die binnenhoven kunnen beschijnen, of slecht heel kort. Elders heb ik reeds gesignaleerd dat het bezonningsrapport voor blok 2A daarover niet expliciet heeft geïnformeerd; deze lacune en het gevolg daarvan heb ik ook bij mijn bezwaar tegen het Bestemmingsplan geuit, omdat dit ook bij de bestuurlijke besluitvorming over het hoofd lijkt te zijn gezien. Uit het Stedenbouwkundig Plan blijkt dat binnen 8 van de 10 bouwblokken er binnenhoven zijn, die met een fris groene kleur op die plekken zijn aangegeven wat, mede met de gekozen benaming ‘binnenhof’, echter een geflatteerd beeld schept van wat in deze	*3. Bezonning in de groene binnenhoven: niet altijd helemaal wat het lijkt.* Het klopt dat er in de binnenhoven relatief veel schaduw is door bebouwing er omheen. In de kaartjes op pagina 36 van het Stedenbouwkundig Plan is te zien dat blok 1E en 2A de minste aantal uren krijgen. Tegelijkertijd is het goed mogelijk een groene omgeving te maken door schaduwminnende beplanting te planten. Zo ontstaat er toch een aangenaam woon- en verblijfsklimaat binnen de bouwblokken. Niet alle binnenhoven in Beurskwartier zullen evenveel zon krijgen. Sommige zijn overwegend schaduwrijk, maar krijgen altijd een zo groen mogelijke inrichting. Een plek in de zon is vaak aantrekkelijk maar er zijn ook (steeds meer) momenten dat mensen juist schaduw willen opzoeken. Naast de binnenhoven kunnen bewoners straks naar de openbare parken en in elk

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	besloten open ruimtes de zon aan beschijning te bieden heeft voor bewoners die daar zullen gaan lopen of willen vertoeven: veel zonneschijn komt daar meestal niet. “ De basismaat is een gebouwhoogte van 25 meter afgewisseld met 12 meter voor extra licht in het bouwblok en 45 meter als accenten. De torens zijn altijd 70 of 90 meter hoog.”, zoals vermeld op p. 23 van het concept Stedenbouwkundig Plan, is daar de oorzaak van en bij een bouwblok als 2A pakt dit als gevolg van drie nabijgelegen hoge torens voor de bezonning van de binnenhof zó slecht uit, dat dit een her-situering van één van die schaduw-veroorzakende hoge torens (2 torens in blok 2A; een toren aan de Parkstraat in blok 2B) daarvan dringend geboden maakt. Bij dezen dan ook mijn voorstel om voor één van die twee torens een andere plek te zoeken. Anders kan men beter afzien van de planning van een binnenhof in bouwblok 2A, om misplaatste verwachtingen bij toekomstige bewoners/gebruikers (huurders/kopers) te voorkomen. Omdat dit probleem zich bij meerdere binnenhoven voordoet doe ik als tweede voorstel om te bezien of een standaard-verlaging van de 12m hoogte in de bouwblokken t.b.v. van de extra belichting van de binnenhof, naar 6-9 meter kan worden gebracht ter hoogte van alle gevels die lange tijd door de zon beschenen worden, indien dit meer zonlicht op de grond/het maaiveld van de binnenhoven zou kunnen brengen. Dit zou binnen een bouwblok kunnen leiden tot een verschuiving van vloeroppervlakten/woonlagen, waardoor dankzij de verlaging aan de zonzijde van het blok (ten behoeve van meer bezonning in de binnenhof) op het achter het binnenhof aangrenzende deel van hetzelfde bouwblok een hoger aantal bouwlagen wordt gerealiseerd. Wellicht biedt dit kansen om de beoogde zonbeschijning in andere binnenhoven optimaler te maken, dan in de huidige plannen gerealiseerd kan worden.	bouwblok een gezamenlijke daktuin gebruiken. Daarnaast krijgen veel woningen een eigen balkon. Zo zijn er in Beurskwartier straks, afhankelijk van het weer en de individuele behoefte, genoeg mogelijkheden voor mensen om 'naar buiten' te gaan. We nemen uw suggesties voor aanpassing van de bouwhoogtes of verplaatsen van de torens daarom niet over.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	4.Compartimentalisering en verkaveling II – sluit oorspronkelijke architectonische ambities uit. Een beter voorstel inzake bouwblok beleid voor het P3-gebied Beurskwartier De keuze voor compartimentalisering en verkaveling binnen de bouwblokken zelf maakt onmiddellijk duidelijk dat in dit concept Stedenbouwkundig Plan bekende ambities voor bijzondere architectuur op grote schaal – d.w.z. voor een bouwblok als geheel – bij voorbaat uitgesloten zijn. De micro-verkaveling standaard voorgeschreven voor ieder bouwblok ontneemt elke ruimte daarvoor. Dit staat echter in tegenstelling tot de van gemeentezijde eerder gewekte verwachtingen. Belangstellenden en betrokkenen zijn immers een paar jaar geleden op uitnodiging van de gemeente Utrecht, met de vorige D66 wethouder Victor Everhardt, met de stedenbouwkundige mw. Marlies de Nijs en andere medewerkers van het Stadslab Beurskwartier, een hele dag op excursie gegaan naar Amsterdam en Rotterdam. Om met eigen ogen de eigentijdse, fraaie en soms eigenzinnige architectuur van onder meer de Amsterdamse Zuidas te zien en om in Rotterdam van oplossingen voor windhinder als gevolg van hoge torenbouw kennis te kunnen nemen. Om zich zo een beeld te vormen van wat de hedendaagse en soms eigenzinnige architectuur ook in het Utrechtse Beurskwartier zou kunnen gaan brengen. Bij de selectieronde voor de bouwplannen voor de tender waar nu Wonderwoods verrijst was ik op verzoek van de gemeente als commissielid betrokken en leverde ik eveneens actieve bijdragen, mede geïnspireerd door het gemeentelijke voornemen om in het Beurskwartier bijzondere architectuur te realiseren. De eerder geuite ambitie was om alhier een nieuwe wijk te realiseren met moderne, en spraakmakende architectuur – pal naast het Utrechtse Centraal station gelegen – alwaar te zijner tijd bezoekers van heinde en verre naartoe reizen om daarvan kennis te nemen, om dit architectonische visitekaartje van Utrecht met eigen ogen te komen zien. Zoals nu ook	*4. Compartimentalisering en verkaveling II.* Het klopt dat de schaal die wordt nagestreefd kleiner is dan de schaal van Wonderwoods en Galaxy Tower, maar de in de reactie gebruikte term microverkaveling klopt niet met de schaal van de verkaveling. De verschillende bouwblokken in Beurskwartier worden onderverdeeld in verschillende gebouwen met een verschillende schaal. Een bouwblok is opgebouwd uit één grote ontwikkeling met een bouwoppervlak van ongeveer 12.000m2, én uit 5 tot 6 kleinere ontwikkelingen van zo'n 200m2, 800m2 tot 5000m2 per stuk. Samen is dit een forse ontwikkeling per bouwblok. De programma's van de bouwblokken zijn groot. Juist omdat de schaal zo groot is, is het belangrijk om te sturen op meerdere eigenaren per bouwblok. Dit heeft als voordeel dat er in de toekomst binnen één bouwblok meerdere groepen van bewoners en gebruikers zich betrokken voelen voor hun eigen gebouw. De gebouwen samen vormen een stukje straat met eigen kenmerken en diversiteit en levendigheid. U vreest dat deze opdeling ten koste gaat van de mogelijkheid om hier spraakmakende en spectaculaire architectuur te realiseren. Deze vrees delen wij niet. De ontwikkelingen binnen een bouwblok hebben voldoende ruimte om een eigen, unieke uitstraling te krijgen. De nagestreefde variatie in korrelgrootte (verschillende groottes van gebouwen en panden) voorkomt eentonigheid en uniformiteit binnen een bouwblok, zoals u zelf in uw reactie ook aangeeft. De ambities om oud en nieuw in één ontwikkeling samen te brengen, biedt bijzondere mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld de inpassing van het monument op de van Sijpesteijnkade. De nieuwe bebouwing Sijpesteijnkade, bestaande uit een aantal grote panden met iets naar achtergelegen hoogbouw, is hierbij een goede referentie. Elementen hiervan zijn ook terug te vinden in Little C en op de Zuidas, maar zijn nooit één op één vergelijkbaar. De bedoeling voor Beurskwartier is om een stuk stad te maken dat past in haar omgeving. De nagestreefde architectuur is daarom niet opvallend maar eerder plezierig, leefbaar en genuanceerd. Toch krijgt het gebied haar eigen architectonische referentiepunten.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	onder meer bij de Amsterdamse Zuidas gebeurt. Vrij recent, in het afgelopen jaar, verwees ik daarom ook op een gemeentelijke bijeenkomst naar de bijzondere, en kwalitatief goede architectuur in dichte en compacte bebouwing, die in dat jaar in Rotterdam nabij de Coolhaven werd opgeleverd met Little-C (INBO;2022; 320 woningen, plus 10.000m2 voor werkplekken en horeca) en The Valley (MVDRV; eigenzinnige architectuur met bijna 200 huurwoningen, kantoren en voorzieningen; met veel groen, en qua energiezuinigheid met een energieprestatie-coëfficiënt van – 0,30), als geslaagde en inspirerende voorbeelden waarmee de Utrechtse ambities op deze plek kunnen worden waargemaakt, hetgeen toe door gemeentelijke deskundigen werd beaamd. Onder de fotografische beelden in de concepten Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan voor het Beurskwartier zal men echter te vergeefs speuren naar beelden daarvan, laat staan van vergelijkbare innovatieve stedenbouw en bijzondere architectuur. Dat bevreemdt, gezien de eerder geuite ambities en de erkenning bij meerdere gelegenheden door deskundige betrokkenen en bestuurders dat aan de bovengenoemde architectonische prestaties (ook op het gebied van combinaties van kantoor- en woningbouw) goede en bruikbare ideeën kunnen worden ontleend voor de bouw in het Beurskwartier. Wat is hier gaande, vraagt men zich als betrokkene en geïnteresseerde af? Is met het vertrek van wethouder Victor Everhardt naar de hoofdstad van het land, - die toch immers voor het Beurskwartier (ook namens B&W en de stad) onder meer inzette op een spiegeling van ideeën gerealiseerd op de Amsterdamse Zuidas -, Ook dit ambitieniveau qua stedenbouw en architectuur uit Utrecht verdwenen? Nam Everhardt met zijn vertrek naar Amsterdam soms ook het toch eerder hele bewust gekozen, ambitieuze en gezaghebbende referentiekader mee, voor wat er in het Beurskwartier qua architectuur moet komen? De funeste gevolgen van de vergaande	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	ingreep, nu geopenbaard in het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier, van de door mij aangeduide standaard micro-verkaveling per bouwblok, sluit de ambities voor grootschalige eigenzinnige architectonische schepping categorisch uit. Geen wonder dat het beeldmateriaal, dat in beide concepten plannen voor het Beurskwartier is opgenomen, zo saai en zo gewoontjes oogt – het ontbreekt aan bijzondere, opvallende oriëntatiepunten die bijdragen aan de identiteit van de wijk, omdat die ook op voorhand mede door de beleidskeuze van microverkavelingen systematisch uitgesloten worden. Neem nog een de bus naar de Amsterdamse Zuidas en naar de wijk Little-C Rotterdam zou ik betrokken ambtenaren, bestuurders, plannenmakers willen toeroepen! Bezint nog eens, eer gij begint! Mijn voorstel is derhalve om voor de bouwblokken rond het Croesepark (2A, 2B, 2C, 2D, 2E; gelegen aan de Croeselaan, Van Zijstweg, Parkstraat, Beursstraat Zuid en Veemarktplein) minstens voor twee (2C, 2E) of eventueel drie bouwblokken van een dergelijke, microverkaveling af te zien. Om aldaar aan die eerder geuite grootschalige architectonische ambities de ruimte te bieden en die bouwblokken te oormerken voor dergelijke ontwerpen; om deze te (laten) realiseren. De ruimte van Croesepark en Croeselaan laat een goede beleving van zulke grootschalige architectonische scheppingen toe. Voor dat deel van het gebied Beurskwartier zou een besluit voor microverkaveling dus niet voor ieder bouwblok standaard moeten worden opgelegd. Zodat de mogelijkheden voor het scheppen van bijzondere architectuur op een stedenbouwkundig niveau In Utrecht niet bij voorbaat de pas wordt afgesneden, zoals nu impliciet gebeurt als men dit Stedenbouwkundig Plan volgt. Utrecht moet zich, voor ministens twee van die bouwblokken als geheel, de kans niet laten ontglippen om hier in deze nieuwe wijk - waarvoor pas over vier/vijf jaar de bouw begint – in grotere beeldbepalende gebouwen, een	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	architectuur van (inter-)nationaal uitzonderlijk hoog niveau te (laten) scheppen. Als een extra visitekaartje voor een bezoek aan de stad.	
7 (vervolg)	5. Handhaving panden Croeselaan (1938) en versterking daarvan: correcties en aanvullingen In het concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier wordt op p. 43 een paragraaf gewijd aan de voornemens voor Uncle Jim en de appartementen Veemarktplein-Croeselaan (m.u.v. de zes te slopen panden). “ De bestaande bebouwing aan de Croeselaan heeft voor een deel cultuur historische waarde. Om die te behouden worden er kaders gegeven om deze op een goede manier in te passen. Het uitgangspunt hierbij is behoud en transformatie van de panden en versterking van de karakteristieke architectuur waar mogelijk, vanwege de cultuur-historische waarde daarvan.”, zo wordt vermeld. Ik voeg een deel van de geveltekening van dit complex bij, zodat het belang van mijn verzoeken voor zorgvuldige aandacht voor herstel van dit gebouwencomplex de aandacht krijgt die het verdient. (zie bijlage) Mogelijk kan de oorspronkelijke fietsenstalling aan het Veemarktplein te zijner tijd ook in ere worden hersteld. In de betreffende paragraaf staan enkele (storende) fouten en slordigheden, die correctie c.q. aanvullingen behoeven: - In de subtitel Croeselaan 75-75 Bis-A/ 85-85 Bis-A wordt door het niet vermelden van de Bis-nummers over de hele linie een bestaande woonlaag op de eerste verdieping (6 appartementen) niet onderkend en benoemd. Hier moet dus staan: Croeselaan 75, 75 Bis, 75 Bis-A/ 85, 85 Bis, 85 Bis-A. - Bij de panden die gesloopt zullen worden, ziet men dezelfde omissie – hier gaat het ook om zes panden in deze rij appartementen, d.w.z.	*5. Handhaving panden Croeselaan (1938) en versterking daarvan: correcties en aanvullingen.* Dank voor de tekening. Bij alle te behouden panden zoeken we naar een passende manier van transformatie. Respect voor het oorspronkelijk ontwerp van de panden speelt daarbij zeker een rol. We zoeken naar een goede balans tussen behoud van het bestaande en nodige aanpassingen om de panden geschikt te maken voor nieuwe functies. Naar mogelijkheden voor hergebruik van materialen uit de te slopen panden bekijken we nader. Dank voor de opmerkzaamheid. De huisnummeraanduiding is aangepast in het Beeldkwaliteitsplan

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	2x 3 boven elkaar gelegen appartementen rond een portiektrap, met de nummers 87, 87 Bis, 87 Bis-A en 89, 89 Bis, 89 Bis-A. - Eveneens herhaalt zich dit bij de panden aan het Veemarktplein die ook gehandhaafd blijven en die deel uitmaken van het VVE-Appartementencomplex Veemarktplein-Croeselaan; deze appartementsrechten hebben de volgende nummers: Veemarktplein 42, 42 Bis, 42 Bis-A, 43, 43 Bis, 43 Bis-A, 44, 44 Bis, 44 Bis-A. Deze moeten in deze paragraaf nog worden toegevoegd c.q. gecorrigeerd. Alle beneden panden hebben, zoals bekend, momenteel een horecabestemming. (Ruig, Miyagi & Jones). Bij de opsomming van aandachtspunten/voornemens (waarvoor dank) om de cultuurhistorische waarde dit appartementencomplex geen geweld aan te doen en waar mogelijk te versterken, mis ik een aandachtspunt, hoewel soms al een eerder gemeld, die nog niet zijn opgenomen.[1] Ik die daarom het voorstel om de volgende punten alsnog expliciet toe te voegen: • de eerder gedane suggestie om de (ca. 7 m lange) vlaggenmast, inclusief siersmeedwerk, op het torengebouw te plaatsen tussen de appartementen van Croeselaan 75, 75 Bis en 75 Bis-A en de hoek met Veemarktplein c.q. te herstellen (zie bestektekening). • aandacht en zorg voor karakteristieke elementen zoals het siersmeedwerk, zoals bij de zorg voor Croeselaan 91/91 Bis (Uncle Jim) wel vermeld staat; die karakteristieke elementen heeft dit appartementencomplex ook. • herstel oorspronkelijke hoekingang winkel (nu horeca Ruig) gelegen op hoek Croeselaan-Veemarktplein.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	• herstel /her-opmetseling van sommige poeren naast de portiekopgang in het oorspronkelijke baksteenmateriaal (d.w.z. het Utrechtse plat). Uiteraard ben ik bereid om te zijner tijd met een voor de uitvoering van deze taken verantwoordelijk gestelde ambtenaar plekken voor herstel en verbetering na te lopen, om zo mede een indruk te kunnen vormen voor de hoeveelheid benodigde bakstenen van het Utrechts plat dat bij de uiteindelijke eventuele sloop van de zes appartementen moet worden afgebikt en veilig gesteld voor restauratie/herstel. Uit mijn Zienswijze op het Bestemmingsplan, d.d.9 oktober 2020 – “Graag zie ik in het ontwerp Bestemmingsplan expliciet als voornemen opgenomen de zorgvuldig omgang met die gebouwen, onder meer bij de sloop van de woningen Croeselaan 87-89 en bovenwoningen. Daarbij zouden de speciale bakstenen met afwijkend formaat – het zogenoemde Utrechtse plat- waarmee de gevels van het gehele complex zijn opgetrokken bij de sloop afgebikt moeten worden om hergebruikt te kunnen worden voor de nieuwe afsluiting/kop van dit complex aan de zijmuur van de appartementen Croeselaan 85-87, plus bis- en bis-a-nummers. Dat dient op een professioneel verantwoorde manier te gebeuren, want die zijmuur wordt voortaan voor passanten in de doorstreek naar het Beurskwartier, en verdient wellicht in het metselpatroon ook een nadere differentiëring om recht te doen aan dit gebouw. Zodat het architectonisch karakter van de schepping van de architect Van der Wart gerespecteerd en gehandhaafd kan blijven. De afgebikte stenen zouden ook nog benut kunnen worden voor kleine restauraties aan het complex waarvoor in het verleden verkeerde bakstenen zijn gebruikt. Over wat mooi zou kunnen worden gemaakt aan wat blijft staan, laat het ontwerp Bestemmingsplan zich niet uit. Ook niet summier – het lijkt een blinde vlek en dat is jammer. Ik begrijp dat zulke details als hier niet in een	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	ontwerp Bestemmingsplan worden opgenomen, maar hier helemaal over zwijgen past ook niet! Daarom zou het niet misstaan om in het ontwerp Bestemmingsplan het voornemen te uiten om dit appartementencomplex te zijner tijd in de oorspronkelijke gedaante volledig te herstellen, d.w.z. de grote vlaggenmast die op het torenachtige gedeelte vooraan oorspronkelijk stond op nieuw aan te brengen, wat de karakteristieke dimensies van de architectuur accentueert, de ijzeren ornamenten die verdwenen zijn opnieuw aan te brengen. Een zelfde intentie zou in het ontwerp moeten zijn verwoord voor het in oorspronkelijke staat brengen van het restaurant Uncle Jim, voorheen Polais des Sports, dat eveneens blijft staan.“	
8	Dank voor het delen van het concept Stedenbouwkundig plan en voor het Teams gesprek dat wij hier eerder deze week over hebben gevoerd. CBRE IM staat, zoals ook eerder door ons is aangegeven, positief ten opzichte van de beoogde planwikkeling van het Beurskwartier. Wel hebben wij enkele zorgen en opmerkingen ten aanzien van het concept Stedenbouwkundig plan, gelet op onze belangen als eigenaar van Hojel City Center 2. Deze willen wij middels deze zienswijze kenbaar maken. 1. CBRE IM maakt zich zorgen over de gevolgen van het bouwblokken 1A en 1E ten aanzien van schaduw-, windhinder en bezonning op het Hojel 2 gebouw (in de huidige status en voor het herontwikkelingsplan voor Hojel 2). Het concept Stedenbouwkundig plan geeft (behalve een maximumhoogte) geen uitsluitsel over de beoogde locatie en afmetingen van die bouwblokken, met name de torens in die bouwblokken. Het is niet duidelijk of de impact van de bouwblokken op schaduw-, windhinder en bezonning voor de omliggende gebouwen getoetst is voor dit plan, of welke kaders	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>1. Impact schaduw-, windhinder en bezonning</u> Dit Stedenbouwkundig Plan is een uitwerking van bestemmingsplan Beurskwartier 1. De positie van de torens zijn hierin preciezer aangegeven. Bij de uitwerking van de afzonderlijke gebouwen door architecten wordt de precieze positie en omvang bepaald. In het bestemmingsplan is bepaald dat bebouwing die hoger is dan 30 meter geen onevenredige hinder voor de omgeving mag veroorzaken. Dit is uiteraard ook het uitgangspunt van dit Stedenbouwkundig Plan. Zowel het effect op wind als bezonning zijn in de planvorming getest. Voor de bezonning van woningen zijn in het Stedenbouwkundig Plan specifieke eisen opgenomen. We hanteren hier de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
8 (vervolg)	daarvoor gelden. Wij verzoeken dat dit laatste duidelijk kan worden gemaakt door u. 2. CBRE IM maakt zich zorgen over de ruimtelijke kwaliteit van de straat tussen Hojel 2 en Galaxy. In ons herontwikkelingsplan doen wij een aanzienlijke inspanning en investering om de kwaliteit van die straat op te waarderen. Het plein achter Galaxy zal gebruikt worden voor bestemmingsverkeer voor Galaxy (taxi's, auto voor de parkeergarage, expeditie). Het lijkt erop dat er te weinig ruimte is op het plein voor die verkeersbewegingen en dat genoemde voertuigen en expeditie-activiteiten zich zullen verplaatsen naar de genoemde straat. Dit zal dan ten koste gaan van de loop-, fiets- en groenfuncties van die straat. Het plan spreekt overigens over 'incidentele logistiek' voor Galaxy, maar een hotel heeft normaliter een hoogfrequente (dagelijkse) logistiek, bv. voor bevoorrading, wasgoed en afval. Wij verzoeken om een nadere toelichting en onderbouwing van dit onderwerp. 3. Wij hebben begrepen dat er nog onduidelijkheid is over de aanrijroutes van taxiverkeer naar Galaxy in de eindsituatie. Het plan laat zien dat er een autoroute is gepland door de genoemde straat; blijkbaar is die voor taxi's. Graag horen wij een verdere toelichting op de plannen voor aanrijden van taxi's naar Galaxy. Genoemde zienswijze laat onverlet onze bezwaren tegen het bestemmingsplan Beurskwartier welke onderdeel zijn van een lopende beroepszaak bij de Raad van State. Daarnaast hebben we een praktische vraag naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan. Het plan laat een hangende openbare straatverlichting zien in de straat tussen Galaxy en Hojel 2. Indien hier	norm die momenteel in verschillende grote steden (o.a. Rotterdam) gehanteerd wordt: minimaal 2 uur zon op de gevel van een woning in de periode 21 maart – 21 september. Voor kantoren gelden deze eisen niet; hier gelden slechts de eisen voor daglichttoetreding zoals gesteld in het bouwbesluit. In de beoordeling van effecten wordt geen rekening gehouden met eventuele nog niet bestaande gebouwen of herontwikkelingsplannen. <u>2. + 3. Logistiek en taxi's</u> Verkeer van en naar Galaxy Tower kan het gebied inrijden tot aan het straatje tussen Galaxy Tower en blok 1E. Hier is ook een keermogelijkheid (bijvoorbeeld voor afvalinzameling). Bezoekers van Galaxy Tower kunnen gebruik maken van de taxistandplaatsen bij het Beatrixgebouw en er wordt gewerkt aan het ontwerp van een taxistandplaats bij het Jaarbeurspleingebouw. Of het daarnaast nodig is om taxi's gebruik te laten maken van het straatje tussen Galaxy Tower en blok 1E wordt onderzocht. Dat doen we bij het opstellen van het inrichtingsplan Beurskwartier, in afstemming met de planvorming voor het Jaarbeursplein, Galaxy Tower en Hojel 2. <u>Straatverlichting</u> Wij denken dat de ruimtelijke kwaliteit van de straat goed wordt. Omdat er een beperkt aantal verkeersbewegingen in de straat is blijft er genoeg ruimte voor groen en is een goede route mogelijk voor langzaam verkeer. De specificaties voor hangende verlichting zijn nu nog niet bekend. Deze werken we in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uit. Daarvan houden we u op de hoogte zodat u daar bij de uitwerking van de renovatie/uitbreiding van Hojel II rekening mee kunt houden.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
8 (vervolg)	voorzieningen voor opgenomen moeten worden in de gevel van Hojel dan horen wij graag wat de specificaties daarvoor zijn en kunnen wij beoordelen hoe die op te nemen in het herontwikkelingsplan voor Hojel 2. Graag ontvangen wij uw reactie op het bovenstaande.	
9	Cliënte exploiteert aan het Veemarktplein 42 te Utrecht restaurant Miyagi and Jones. Dit restaurant dient voor de realisatie van Beurskwartier 1 te wijken voor woningbouw. Cliënte heeft in het kader van het bestemmingplan “Beurskwartier 1” middels een zienswijze verzocht om bij voorrang aanspraak te maken op een vervangende horecalocatie met bijbehorend terras in het plangebied. In het vaststellingsrapport van mei 2021, onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan, wordt in paragraaf 3.1.3.2 verwezen naar het “Sociaal afsprakenkader” waarin voor restauranthouders een regeling is opgenomen die deze ondernemers een voorrangspositie geeft terug te keren in het plangebied. Cliënte wenst graag gebruik te maken van deze voorrangpositie. Cliënte heeft van de gemeente begrepen dat binnen het plangebied Beurskwartier 1 eerst het gedeelte ten noordwesten van Kinopolis en Wonderwoods gerealiseerd zal worden. Cliënte wenst graag in aanmerking te komen voor verplaatsing van haar restaurant naar een locatie in de plint bij het nog te realiseren Oranjepark. Op de bijgevoegde tekening wordt de voorkeur van cliënte voor hervestiging van het restaurant in het gebied zwart gearceerd aangegeven. De locatie van het bijbehorende terras is blauw gemarkeerd. Een verplaatsing van het Veemarktplein naar het Oranjepark heeft als bijkomende voordeel dat het restaurant zonder tijdelijk te moeten sluiten kan overhuizen. Voor de hervestiging van haar restaurant heeft cliënte een oppervlakte van circa 500 m² nodig. Dit is exclusief de oppervlakte van het terras. Cliënte verzoekt de gemeente bij de	Hartelijk dank voor uw reactie. In het SAK (Sociaal Afsprakenkader) is beschreven hoe de voorrangsregeling werkt. De bouwblokken in Beurskwartier worden o.a. ontwikkeld door projectontwikkelaars. Wanneer de bouwblokken eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur gaan, krijgen de horecaexploitanten van de Croeselaan voorrang. De gemeente onderhoudt contact met deze horeca-exploitanten. Er kan vooraf geen specifieke vervangende horecaruimte toegezegd worden, omdat er meerdere horecagelegenheden/ eigenaren/ huurders van horeca zijn die hier aanspraak op kunnen maken. Uiteraard kan uw cliënte besluiten om in de toekomst zelf mee te doen aan een tender en op die manier zelf met of als ontwikkelaar optreden.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
9 (vervolg)	uitwerking van de uitgangspunten en van het plan rekening te houden met haar wens voor hervestiging binnen het aangegeven gebied. Verder wenst cliënte met de gemeente in overleg te treden over de nieuwe locatie voor haar restaurant binnen het gebied en over de verplaatsing naar de nieuwe locatie. Cliënte verneemt graag van u wanneer een overleg hierover zou kunnen plaatsvinden.	
10	Als stedebouwkundige en wonend aan de Croeselaan op nog geen kilometer afstand van het plangebied, volg ik de plannen voor het Beurskwartier al een paar jaar. Ik heb indertijd ook een bijdrage geleverd aan de inspraak en bij het voorontwerp bestemmingsplanen. Ik heb me op een raadsinformatiebijeenkomst ook ingezet voor het vervangen van een aantal woningen aan de Croeselaan ten gunste van een ruim (Croese)park. Thans liggen de Uitgangspunten voor het Beurskwartier 1 ter inzage en wil ik daar graag op reageren. Allereerst wil ik het gemeentebestuur complimenteren met het faciliteren van groep topambtenaren onder leiding van stedebouwkundige Marlies de Nijs. Zij heeft met haar team langdurig een enorme inzet getoond om te komen tot een stedebouwkundig plan met een bijzondere en hoge ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan en deze ideeën, geeft Utrecht een toekomstbeeld van hoe te wonen in een hoge dichtheid nabij een OV-knooppunt. Met een levendige afwisseling van functies en natuurlijk ook met heel veel (ca. 3.000) woningen, waarvan een belangrijk deel ook in het betaalbare segment. De keuze van de gemeente om geen eigen auto's meer te kunnen stallen in dit woongebied en uitsluitend deelauto's en (deel)fietsen toe te staan, is ontzettend stoer en verdient navolging. Ik denk (en verwacht ook) dat andere steden (en niet alleen uit Nederland) hier zullen komen kijken naar het concept en naar dit plan	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Ontwikkelstrategie</u> In het Stedenbouwkundig Plan staat dat zelfs binnen één bouwblok verschillende ontwikkelaars en architecten worden geselecteerd. Dit om een zo groot mogelijke diversiteit in uitstraling en eigenaarschap te krijgen. <u>Binnenhoven</u> U vraagt zich af of de binnenhoven wel succesvol kunnen worden. Inderdaad worden dit vrij schaduwrijke plekken. Een plek in de zon is vaak aantrekkelijk maar er zijn ook (steeds meer) momenten dat mensen juist schaduw willen opzoeken. De binnenhoven zijn op warme dagen een aangenaam koele verblijfsplek. Naast de binnenhoven kunnen bewoners straks naar de openbare parken, kunnen ze in elk bouwblok gebruik maken van een gezamenlijke daktuin en krijgen veel woningen een eigen balkon. Door de juiste soortkeuze voor beplanting kunnen de hoven toch aangename groene plekken worden. Wij denken dat naast een eerste orde boom per hof, er ook ruimte is voor lagere meerstammige bomen, struiken en lage planten. <u>Drie zijde parkpaviljoen</u> Wij zijn het met u eens dat er bijzondere aandacht gewenst is voor de drie andere gevels. Dit aandachtspunt wordt meegegeven aan de architect die voor het pand het gewenste nieuwe beeld gaat ontwerpen.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
10 (vervolg)	met wonen in een hoge dichtheid, met een aangenaam groen en levendig leefklimaat in het centrum van een stad. Ten aanzien van het creëren en bewaken van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit ben ik positief over het aanstellen van een team supervisors o.a. met Ton Schaap en Sylvia Karres. Hun vakmanschap staat voor een hoge kwaliteit, dus ik ga ervan uit dat de gewenste hoge kwaliteit van zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving hiermee maximaal geborgd wordt. Ik begreep dat de welstand hierdoor nog niet extra zal worden ingeschakeld bij de omgevingsvergunning en dat vind ik positief en helder. Het concept beeldkwaliteitsplan is zeer uitgebreid en geeft duidelijk en gedetailleerd richtlijnen aan om de komende bouwplannen goed aan te kunnen sturen en op kwaliteit te kunnen toetsen. Het stedebouwkundig plan zelf kent een goed afgewogen bebouwing met heldere clusters en bouwblokken. Deze bouwblokken geven een eenheid en rust in het gebied, maar kennen ook voldoende verscheidenheid in korrelgrootte en uitstraling. De voorgeschreven setbacks zorgen voor een speels en sculpturaal beeld van de bebouwing. Door de pandsgewijze opbouw met variatie in de plinthoogtes en de diversiteit in bouwhoogten met teruggelegen setbacks krijgt de bebouwing een levendige verschijningsvorm. De diverse functies in de plinten zorgen voor een levendig straatbeeld. Kortom, een goed en weldoordacht stedebouwkundig plan. Om de diversiteit in het plangebied zoveel mogelijk te garanderen, zou ik ervoor willen pleiten om bij elk bouwblok een ander ontwikkelende partij te selecteren met elk hun eigen architecten. Dit voorkomt eenvormigheid, waarbij diversiteit hier nou juist zo is gewenst. Ondanks de hoge dichtheid qua bebouwing zijn er twee robuuste parken aanwezig die zorgen voor voldoende rust en groen in het gebied. Ik maak me wel wat zorgen over de binnenruimtes in de	<u>Bestaande bouw</u> Het woonblok Croeselaan 131-143 wordt niet ingepast in het nieuwe bouwblok vanwege de esthetische kwaliteit van het blokje, maar om een 'laag in de tijd' te behouden. <u>Torens</u> Vanwege de totale samenstelling van torens binnen en buiten het gebied, hebben we besloten tot een hoogte van 70 meter op deze positie. Het onderscheid zich daarmee duidelijk van de overkant, waar de hoogte 105 meter is.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
10 (vervolg)	blokken. Ik vrees dat de hier nagestreefd groene ruimte niet optimaal zal gaan worden gelet op de schaduwwerking van de omringende bebouwing. Maar wellicht is het voorschrijven van ten minste één flinke boom in deze binnenruimte voldoende. Het handhaven van het horecapand (Croeselaan 91) vrijstaand in het park vormt een bijzonder gebouw met een aantrekkelijke functie en uitstraling naar het park. De voorzijde zoveel mogelijk restaureren naar de oorspronkelijke gevel is uitstekend. Maar omdat dit pand vrij komt te staan in de (groene) ruimte is bijzondere aandacht gewenst voor de drie andere gevels. Het moet een alzijdig gebouw worden, waarbij de 'achterzijde' tevens een 'voorzijde' van dit pand zal moeten worden. Architectonisch zou er een mooi contrast gemaakt kunnen worden tussen een oorspronkelijke bakstenen voorgevel en een eigentijdse, een meer opener, transparante gevel aan de parkzijde (enigszins vergelijkbaar met het ontwerp van ZECC bij het transformeren van de voormalige bioscoop tot Foothall Mout in Hilversum). Het woonblokje Croeselaan 131-143 heeft wat mij betreft geen architectonische kwaliteit en ik begrijp niet waarom dit stukje gehandhaafd moet worden. Dit bouwblok op de hoek Croeselaan-Van Zijstweg zou wat mij betreft beter in zijn geheel als nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Het handhaven van dit blokje gaat anders volgens mij een dissonant vormen en krijgt daardoor bijzondere aandacht die het architectonisch niet verdiend. Het hoogteaccent in dit bouwblok zou wat mij betreft ook veel hoger moeten zijn dan de voorgestelde 70 meter. Juist op deze markante plek op de hoek is een bouwhoogte van 90 meter hier stedebouwkundig juist wenselijk, ook in relatie tot de 'Raboverrekijker' van 90 meter hoog. Bovendien levert deze extra hoogte op deze markant plek in het plan ook nog extra woningen op met prachtige uitzichten! **Samenvattend**	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
10 (vervolg)	Ik ben bijzonder positief over het stedebouwkundig plan Beurskwartier, mede ook door de hoge kwaliteit van het concept beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan en het aanstellen van sterke supervisors garanderen een hoge stedebouwkundige en architectonische kwaliteit bij de uitwerking van de bebouwing en van de openbare ruimten. Belangrijk is ook dat de ambtelijke opstellers (stedebouw) van het plan bij de uitwerking nauw betrokken blijven, dus dat de gemeente altijd aan tafel blijft zitten en betrokken blijft. Om de diversiteit in het plangebied te versterken pleit ik voor het selecteren van verschillende ontwikkelende partijen per bouwblok. Belangrijk vind ik dat er extra zorg besteed moet worden aan het architectonisch goed en alzijdig vormgeven van het horecapaviljoen, met een goed contrast tussen het monument en een transparant vormgegeven gevel aan het park. Kritisch ben ik op het bouwcluster op de hoek Croeselaan-Van Zijstweg: het bestaande bouwblokje mag wat mij betreft gesloopt worden en de daar geplande toren zou daar 90 meter moeten worden i.p.v. 70 meter.	
11	In het stedenbouwkundige plan staat op blz 11: “Van de minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, is 35% sociale huur, 25% zit in het middensegment, 40% wordt vrije sector.” Ons bezwaar richt zich op de 35% sociale huur. Binnen de sociale huur bestaan 2 categorieën. Er is de categorie sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen (rond de 650) en de categorie sociale huurwoningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale sociale huur (liberalisatiegrens). Wij vinden dat in het stedenbouwkundig plan moet worden gedifferentieerd en dat moet worden aangegeven welke aandeel van de sociale huurwoningen valt binnen welke huurcategorie. Voorkomen moet worden dat er uiteindelijk vooral of uitsluitend sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de duurste categorie.	Hartelijk dank voor uw reactie. In ons Woonbeleid (Woonvisie) staat dat 70% van alle sociale huurwoningen, een huur moet hebben onder de tweede aftoppingsgrens. Deze afspraak gaat dus over de totale voorraad en is geen doel per project. Het is aan de corporaties om ervoor te zorgen dat zij dit doel ook halen. Dat controleren we via de prestatieafspraken. <u>Placemaking:</u> In het Stedenbouwkundig Plan gaat het om de placemaking tijdens de bouw én in de definitieve situatie. De tijdelijke invulling wordt uiteraard eerst met de bewoners van de Croeselaan e.o. afgestemd. Later is er ook ruimte voor toekomstige gebruikers van het gebied om mee te denken over de tijdelijke invulling. In de toekomst wordt de gebiedsorganisatie Beurskwartier

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
11 (vervolg)	Woningzoekenden met een kleine beurs komen namelijk niet in aanmerking voor de duurdere sociale huurwoningen en zouden dan geen plek krijgen in het nieuw te realiseren gebeid. Dat zou niet beantwoorden aan het uitgangpunt van diversiteit. De bewoners van de Croeselaan krijgen voorrang op sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in het Beursgebied. Voor bewoners van de Croeselaan met een kleine beurs heeft die voorrang alleen betekenis als er sociale huurwoningen komen waar zij ook voor in aanmerking komen. In het stedenbouwkundige plan staat op blz 11: 'Elk bouwblok wordt in delen op de markt gezet en ontwikkeld. Zo stuurt Beurskwartier op fijnmazigheid en eigenaarschap. De gebiedsorganisatie wordt verantwoordelijk voor praktische zaken zoals placemaking en de vulling van plinten.' Graag zien wij opgenomen dat placemaking telkens en uitsluitend wordt georganiseerd in nauw overleg met de bewoners. Dat zijn op dit moment nog alleen de bewoners van de woningen aan de Croeselaan. Op het terrein pal achter onze woningen wil de gemeente ook aan placemaking gaan doen, en daar ging het al direct mis door activiteiten voor te stellen die grote overlast (lawaai) zullen meebrengen. En dat terwijl we al erg veel overlast ervaren en dit ook dikwijls hebben aangegeven. We begrijpen dat overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden niet altijd is te voorkomen. Maar overlast als gevolg van extra georganiseerde activiteiten is uiteraard wél te voorkomen. Bij het stedenbouwkundige plan dat ter inzage ligt, is ook bijgevoegd het participatieplan voor de bewoners van de Croeselaan. Het betreft de participatie van de bewoners in de totstandkoming van het gebouw Ondaatje. In 2022 heeft de bewonersvereniging van de bewoners van de Croeselaan samen met de gemeente gewerkt aan dit participatieplan. De gemeente heeft eind vorige jaar van dit plan eenzijdig vastgesteld dat het 'af' was en het nu ter inzage gelegd. Wij zijn van mening dat het plan nog niet af is en dat er nog enkele	verantwoordelijk voor placemaking. De overgang naar de gebiedsorganisatie gaat geleidelijk omdat de bouw van Beurskwartier een tijd gaat duren. <u>Participatieplan Ondaatje:</u> Het participatieplan is als bijlage bij de raadsbrief naar de gemeenteraad ter informatie meegestuurd, maar ligt niet ter inspraak zoals het Stedenbouwkundig Plan. U ontvangt naar aanleiding van uw opmerkingen een persoonlijk antwoord hierop. Met de bewoners van de Croeselaan e.o. heeft de gemeente persoonlijk contact.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
11 (vervolg)	essentiële onderdelen aan ontbreken. Voordat het participatieplan definitief wordt zien wij graag de volgende (al eerder besproken) onderdeel in dit plan opgenomen: • Naast het collectief vaststellen van wat gelijkwaardig is en het collectief kunnen vasthouden aan gelijkwaardigheid, is het van belang dat individuele bewoners mogelijkheden krijgen om bezwaar te maken indien zij vinden geen gelijkwaardige woning te krijgen. Afgesproken is dat bewoners de mogelijkheid krijgen om te 'escaleren'. Hiertoe zou een escalatieladder worden opgesteld en deze zou worden opgenomen in het participatieplan. Dit is echter niet gebeurd. Als bewonersvereniging hebben we hiertoe reeds constructieve voorstellen gedaan. Deze zijn echter niet opgenomen. Wij willen dat deze worden opgenomen in het participatieplan. • IN het plan dient te worden opgenomen dat de bewoners in het participatieplan recht hebben op ondersteuning en dat de gemeente Utrecht hiervoor de kosten draagd.	
12	**REACTIE OP CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN** In het concept Stedenbouwkundig Plan zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor Beurskwartier 1 ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan verder uitgewerkt. Cliënten willen allereerst hun waardering uitspreken voor de ambitieuze plannen om van dit gebied een nieuw stuk centrum te maken, met veel aandacht voor duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Cliënten stellen bovendien met tevredenheid vast dat geen nieuwbouw is voorzien direct op de grens met het perceel van SRLEV, zoals het bestemmingsplan wel mogelijk maakt. In plaats daarvan is in het concept langs de perceelgrens een verbrede groenstrook met bomenrij voorzien, met daarnaast de Hojelstraat. Deze straat bestaat uit één verhardingsstrook voor voetgangers, fiets- en autoverkeer	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Ligging en locatie bouwblok 1A</u> Dit Stedenbouwkundig Plan is een uitwerking van bestemmingsplan Beurskwartier 1. De positie van de torens zijn in het Stedenbouwkundig Plan preciezer aangegeven. Bij de uitwerking van de afzonderlijke gebouwen door architecten wordt de precieze positie en omvang bepaald. In het bestemmingsplan staat dat bebouwing hoger dan 30 meter geen onevenredige hinder voor de omgeving mag veroorzaken. Dit is uiteraard ook het uitgangspunt van dit Stedenbouwkundig Plan. - *Verlies uitzicht en zonlicht* In dit Stedenbouwkundig Plan is aangegeven waar in de toekomst bebouwing wordt gerealiseerd en met welke hoogte, er heeft een uitvoerige zon- en windstudie ten grondslag gelegen. In Beurskwartier stellen we

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	(Pag. 99 concept Stedenbouwbouwkundig plan). Zoals ook blijkt uit onderstaande tekening uit het conceptplan, (Pag. 15 concept Stedenbouwkundig plan) komen oostelijk van de Hojelstraat twee bouwblokken; een kleiner bouwblok 1A en zuidelijk daarvan een groter bouwblok 1B).  Zoals hierna zal worden toegelicht, stelt het concept Stedenbouwkundig Plan cliënten nog niet volledig gerust. **Ligging en locatie bouwblok 1A** Het noordelijk bouwblok 1A is voorzien precies tegenover de meest noordelijke 'beuk' van het kantoorcomplex van SRLEV. De exact afstand tussen de bestaande bebouwing en dit bouwblok kunnen cliënten op basis van het concept Stedenbouwkundig Plan niet vaststellen. Deze afstand lijkt echter (te) gering. Dit temeer nu in dit bouwblok een toren van 70/90 meter hoogte is voorzien, met een lager deel van 30/45 meter hoogte. SRLEV vreest dat deze nieuwbouw op korte afstand van haar complex zal leiden tot een zodanig verlies aan uitzicht en zonlicht, dat dit ten koste zal gaan van de bruikbaarheid – en daarmee de verhuurbaarheid – van de kantoorruimte in de noordelijke 'beuk' van	bezonningseisen, om te voorkomen dat we woningen bouwen die geen zon krijgen. We hanteren hier de norm die momenteel in verschillende grote steden (o.a. Rotterdam) gehanteerd wordt: minimaal 2 uur zon op de gevel van een woning in de periode 21 maart – 21 september. Bij planontwikkeling worden de bezonningsstudies herhaald voor de vergunningsaanvraag. Voor kantoren is daglichttoetreding van belang, en niet de zonhinder en schaduwhinder. De kaart op pagina 36 van het Stedenbouwkundig Plan geeft de bezonning op maaiveld niveau aan. Dit en dat het om bestaande woningen buiten het plangebied gaat en niet om alle bebouwing, is verduidelijkt. - *Geen wonen in 1A* In blok 1A is qua programmering geen wonen gepland. Dit is te zien op pagina 52 van het Stedenbouwkundig Plan, op de kaart *De mix van wonen, werken en voorzieningen maakt dat Beurskwartier gaat voelen als onderdeel van het centrum*. En zoals u aangeeft te lezen op pagina 59 onder het kopje Kantoren. Het Stedenbouwkundig Plan is hierop aangepast en dit is in het Stedenbouwkundig Plan expliciet vermeld. - *Bestaande parkeergarage* Ten opzichte van de bestaande parkeergarage wordt een afstand van minimaal 2,5 meter gehanteerd; dit betekent dat de bestaande parkeergarage zonder hinder kan functioneren. Bij planontwikkeling worden studies herhaald voor de vergunningsaanvraag. Uiteraard staan we open voor verdere afstemming. <u>Ligging en locatie bouwblok 1B</u> - *Verlies uitzicht en daglicht* In dit Stedenbouwkundig Plan is aangegeven waar in de toekomst bebouwing wordt gerealiseerd en met welke hoogte. Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan. Door middel van een zon- en windstudie is de positie zodanig gekozen dat nadelige effecten op bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt ook voor uitzicht.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	haar complex. In deze vrees wordt SRLEV bevestigd door de tekening met aantal zonuren (pagina 36 van het concept Stedenbouwkundig Plan), waaruit lijkt te volgen dat op de kop van deze noordelijke 'beuk' minder dan 1,5 uur zonlicht resteert in het voorjaar op 21 maar (en daarmee ook in het najaar op 21 september), laat staan in de winter. Dat is minder dan de door uw gemeente in dit conceptplan zelf geformuleerde norm van 'minimaal 2 uur op bestaande bebouwing buiten Beurskwartier'. Daarbij merken cliënten overigens nog op deze norm wat hen betreft te laag is. Bouwblok 1A is bovendien voorzien direct tegen de bovengrondse (vier-laagse) parkeergarage van SRLEV aan. In het concept Stedenbouwkundig Plan lijkt met de aanwezigheid van deze garage geen rekening gehouden. Onduidelijk is op welke wijze bouwblok 1A aan de zijde van de garage vormgegeven zal worden, zodanig dat de garage goed kan blijven functioneren en de nieuwe functies in de bouwblok 1A hier geen overlast van zullen vinden (met klachten en toekomstige handhavingsprocedures tot gevolg). Volgens cliënten is over de vormgeving van de bebouwing nabij de garage bovendien nadere afstemming met uw gemeente gewenst, ook gelet op de optimaliseringsplannen van SRLEV voor haar eigen perceel, die mogelijk gevolgen gaan hebben voor de locatie waar nu de garage aanwezig is. Kortom, cliënten kunnen zich nog niet vinden in de plannen voor bouwblok 1A zoals nu neergelegd in het concept Stedenbouwkundig Plan. **Ligging en locatie bouwblok 1B** Het zuidelijke bouwblok 1B is aan de zijde van het perceel van SRLEV niet gesloten. Als voordeel hiervan zien cliënten dat tegenover twee	De bezonningseis voor woningen (zie hierboven) geldt niet voor kantoren. Voor kantoren geldt het bouwbesluit waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van daglicht toetreding. Hier wordt ruim aan voldaan. - *Beperking bestaand gebruik* In het plan worden een aantal gesloten bouwblokken gemaakt met luwe hoven. Voor blok 1B is gekozen voor een half open bouwblok, dit biedt nog steeds voldoende kwaliteit van de leefomgeving. <u>Bereikbaarheid via Graadt van Roggenweg.</u> *- Bereikbaarheid en doorstroming* De herinrichting van de Graadt van Roggenweg maakt geen onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Dit behoort tot het project Lombokplein. Natuurlijk sluiten de ambities aan bij de plannen voor Beurskwartier. De westzijde van het stationsgebied is volop in ontwikkeling en wordt een levendig centrum met woningen, kantoren, recreatie en uitgaan. Een stedelijke context met een gezonde en aantrekkelijke omgeving. Er is een optimale mix gezocht tussen een bereikbare stad en een stad met ruimtelijke kwaliteit. Momenteel rijden er ongeveer 21.000 voertuigen per dag over het Westplein, in de toekomst willen we naar maximaal 15.000 voertuigen per dag. Belangrijkste conclusie is dat door de inrichting in het kader van het project Lombokplein in combinatie met wachtrijmanagement en maatregelen zoals een knip voor autoverkeer op de Catharijnesingel en een afslagverbod Oudenoord - Kaatstraat, op gemiddelde werkdagen een intensiteit van 15.000 mvt/etmaal kan worden bereikt op termijn. In het licht van de uitgangspunten van het mobiliteitsbeleid uit 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen' (2016) ligt de nadruk in dit (nieuwe) deel van het centrum bij hoogwaardig openbaar vervoer, fiets en voetgangers. Aangezien de auto te gast is in het verblijfsgebied (30 km/u-zone) en niet benoemd is als vervoerswijze waarvoor de doorstroming voorop staat, kwalificeren we een matige doorstroming (tijdens de spits) als voldoende en is er sprake van voldoende bereikbaarheid.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	meest zuidelijke 'beuken' van Hojel City Centre 1 – anders dan bij de noordelijke 'beuk' – geen dichte bebouwingswand zal worden gerealiseerd. Nadelige gevolgen vanwege de nieuwbouw zoals verlies aan uitzicht en daglicht worden hierdoor verkleind. Cliënten kunnen deze nadelige gevolgen desondanks op voorhand nog niet uitsluiten. Daarbij is van belang dat voor bouwblok 1B een bouwhoogte van 30/45 meter is voorzien. Nader onderzoek – dat vooralsnog ontbreekt – zal moeten uitwijzen welke effecten deze nieuwbouw heeft voor Hojel City Centre 1 en of deze effecten acceptabel zijn. Zolang dit onderzoek niet is uitgevoerd, kan vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan volgens cliënten niet aan de orde zijn. **Beperking bestaand gebruik** In de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan hebben cliënten de vrees geuit dat woningbouw op korte afstand van de bestaande kantoren en parkeerterreinen en – garage zal leiden tot klachten van de toekomstige bewoners over licht-, geur- en geluidsoverlast. Het voorliggende concept Stedenbouwkundig Plan stelt op dat punt niet gerust. Zo wordt wat betreft geluid aangegeven dat rust wordt gevonden *in* de bouwblokken. Bij de voor SRLEV relevante bouwblokken 1A en 1B is echter helemaal geen sprake van een gesloten bouwblok met een geluidsluwere gevel aan de binnenzijde. Bouwblok 1A heeft immers helemaal geen binnenterrein, terwijl bouwblok 1B aan de zijde van het perceel van SRLEV juist open is. Vooralsnog gaan cliënten ervan uit dat in bouwblok 1A geen woningbouw komt, zodat klachten van bewoners vanuit dit bouwblok niet zijn te verwachten. Deze aanname baseren cliënten op het feit dat dit bouwblok direct tegen de bestaande bovengrondse parkeergarage is gepland en zien cliënten bevestigd op pagina 59 van het concept	- *Toerit parkeren* Het ontwerp van de entree van Beurskwartier aan de Graadt van Roggenweg is in het Stedenbouwkundig Plan inderdaad alleen op hoofdlijnen weergegeven. De entree wordt in de volgende fase (Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp openbare ruimte) uitgewerkt. <u>Toekomstbeeld</u> U geeft aan dat de toelichting van het toekomstbeeld niet compleet is of te vroeg. Hier heeft u gelijk in, de tekstuele uitleg van de doorsteek ontbreekt. Wij passen de tekst hierop aan in het Stedenbouwkundig Plan en geven aan wat de status is van de eventuele doorsteek en van het gedachte gebouw bij de entree. <u>Conclusie</u> Uw conclusie dat dit Stedenbouwkundig Plan nog onderzoek vereist delen wij niet. De voorgestelde bebouwing is zorgvuldig afgewogen en op relevante aspecten (windhinder, bezonning) onderzocht. Uiteraard staan we open voor verdere afstemming.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	Stedenbouwkundig Plan. Hier staat immers dat het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel. Cliënten nemen aan dat hiermee bouwblok 1A is bedoeld. Cliënten verzoeken dit expliciet te maken in het uiteindelijk vast te stellen Stedenbouwkundig Plan. In bouwblok 1B komen in elk geval wel woningen. Afsluiten van bouwblok 1B waardoor een stille binnenzijde ontstaat, is geen optie gelet op de gevolgen die dat zou hebben voor de bruikbaarheid van de twee zuidelijke 'beuken' van het kantorencomplex van SRLEV. Cliënten verzoeken daarom een grotere afstand aan te houden van de nieuwe woningen in dit bouwblok 1B tot het perceel van SRLEV. **Bereikbaarheid via Graadt van Roggenweg** Door cliënten zijn bij uw gemeente al vaker zorgen geuit over de bereikbaarheid van hun kantoren als gevolg van de voorgenomen herinrichtingsplannen van de Graadt van Roggenweg in combinatie met het extra verkeer als gevolg van de transformatie van Beurskwartier 1. Deze zorgen zijn tot heden niet weggenomen. Het wijzigen van de Graadt van Roggenweg naar een groene stadsstraat met slechts twee in plaats van vier rijstroken leidt volgens cliënten tot een verdere toename van de verkeersdrukte en – daarmee – zeker in de spits tot wachtrijen en een afname van de bereikbaarheid van de bestaande kantoren. Cliënten hebben voorts zorgen over doorstroming en de veiligheid ter plaatse van de entree naar de parkeerterreinen en -garages van hun kantoren, die gedeeld moet gaan worden met de gebruikers van het toekomstige woon-/werkgebied. In het concept Stedenbouwkundig Plan is dit niet uitgewerkt.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	**Toekomstbeeld** Aan het slot van het concept Stedenbouwkundig Plan is een toekomstbeeld opgenomen voor een volgende fase ná realisatie van Beurskwartier 1. Op de plankaart bij dit toekomstbeeld is een doorsteek ingetekend door het kantorencomplex van SRLEV (van Beurskwartier 1 naar de Graadt van Roggenweg). (Pag. 112 concept Stedenbouwkundig Plan.) Een verdere toelichting hierop ontbreekt in de tekst. De wens van uw gemeente om deze doorsteek te realiseren, is bij cliënten bekend. In het kader van de eigen optimaliseringsplannen is het niet uitgesloten dat SRLEV in de toekomst bereid is hieraan mee te werken. Opnemen van deze doorsteek in het vast te stellen Stedenbouwkundig Plan is wat cliënten betreft echter prematuur. Hetzelfde geldt voor het kopgebouw aan het entreeplein, dat op de plankaart is ingetekend en waarover op pagina 115 en 117 een toelichting is te vinden. Dit kopgebouw is ingetekend op het perceel van SRLEV ter plaatse waar zich nu een deel van het parkeerterrein bevindt. Over mogelijke nieuwbouw op deze locatie is nadere afstemming met uw gemeente nodig. **Conclusie** Gelet op het vorenstaande kan het Stedenbouwkundig Plan op dit moment nog niet worden vastgesteld conform het ter inzage gelegde concept. In elk geval is de uitwerking van bouwblok 1A voor cliënten op dit moment niet acceptabel. Bovendien is op diverse onderdelen nader onderzoek nodig. Cliënten verwachten dat als gevolg van de uitkomsten van dit nadere onderzoek een verdere aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan noodzakelijk zal zijn. Op een aantal punten is – zoals hierboven aangegeven – nadere afstemming nodig tussen cliënten en uw gemeente voordat tot	

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td>12 (vervolg)</td><td>vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan kan worden overgegaan. Daarbij zijn ook de eigen optimaliseringsplannen voor SRLEV van belang. Cliënten gaan hierover graag met uw gemeente in gesprek.</td><td></td></tr>
<tr><td>13</td><td>Het college van burgemeester en wethouders heeft het Stedenbouwkundig Plan ‘Beurskwartier’ vrij gegeven voor inspraak. Via deze mail geeft de STUW namens de Utrechtse corporaties Bo-Ex, Habion, Woonin, Portaal en de SSH haar zienswijze op dit plan.
<u>Programma</u>
• Compliment over het plan! We vinden we de differentiatie per bouwblok (sociale huur, middenhuur en koop) aantrekkelijk waarbij per gebouw één segment is geprogrammeerd. En het aandeel sociale huur in het programma is 35%, daar zijn we heel content mee.
• Qua programma per type zijn dit circa de gewenste gebruiksoppervlaktes (GO) voor de sociale woningtypes (excl. studentenwoningen):
<table><tr><th>Type</th><th>GBO circa</th></tr><tr><td>Sociaal 2 kamerapp. incl. bijzonder doelgroep</td><td>circa 53 m2</td></tr><tr><td>55+ met zorgvraag 2 kamer woonkeur</td><td>circa 59 m2 (met ondergrens 57 m2)</td></tr><tr><td>55+ met zorgvraag 3 kamer woonkeur</td><td>circa 70 m2</td></tr><tr><td>Sociaal 3 kamerappartement</td><td>circa 70 m2</td></tr></table>• Bij blokken met bijzondere doelgroepen en/of zorgvraag mogelijk met een woonconcept, is het wel nodig dat de STUW partner zelf invloed heeft op de invulling van de plint. Dit vanwege de leefbaarheid, passendheid van het concept en de community building/ stimuleren van ontmoeten op maaiveldniveau.</td><td>Hartelijk dank voor uw reactie.

<u>Programma</u>
In de voorlopige woningprogramma gaan we uit van woningen van klein tot groot. Bij de tenders en bouwplannen wordt dit verder uitgewerkt.

<u>Invloed op invulling plint</u>
In Beurskwartier is de plint een belangrijk onderdeel van de gebouwen. Leefbaarheid, passendheid en het stimuleren van ontmoeten zien wij ook als belangrijke uitgangspunten. Binnen de gebiedsorganisatie komt een plintenmanager, die ook zorgt voor de invulling van de plinten. Uiteraard is invloed mogelijk op de invulling van de plint.

<u>Middenhuurwoningen</u>
We waarderen uw aanbod om als STUW partners ook middenhuurwoningen af te nemen en te ontwikkelen.

<u>Studentenhuisvesting</u>
In het voorlopige programma is rekening gehouden met studenteneenheden (zelfstandig of onzelfstandig). De oppervlaktes worden bij de tenders en bouwplannen verder uitgewerkt.

<u>Ontwerp</u>
Uw aandachtspunten bij het ontwerp begrijpen wij. Wij zullen de situering van sociale woningbouw zodanig kiezen dat deze niet in de hoogste torens (90m) terecht komt.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td>13 (vervolg)</td><td>• De STUW partners kunnen ook middenhuurwoningen afnemen/ontwikkelen. Deze hebben een vergelijkbaar programma als het sociale programma.
• We vragen ons wel af in welke mate er ruimte wordt gehouden voor sociale studentenhuisvesting binnen het gehele programma. Wij gaan ervanuit dat het convenant studentenhuisvesting ook geldt voor Beurskwartier, en hier dan ook invulling aan wordt gegeven.
• Qua programma per type zijn dit circa de gewenste gebruiksoppervlaktes (GO) voor de sociale studentenwoningen:
<table><tr><th>Type</th><th>GBO circa</th></tr><tr><td>Onzelfstandige studenteneenheid</td><td>circa 19 m2 (circa 14 m2 +2 m2 sanitair + 3 m2 gemeenschappelijk)</td></tr><tr><td>Zelfstandige studenteneenheid</td><td>circa 20 m2 (circa 18 m2 + 2 m2 sanitair)</td></tr></table>
<u>Ontwerp</u>
• Bij de verkaveling in blokken lijkt het dat de ontsluiting via de kern is georganiseerd. Dit zien wij graag, omdat we liever geen corridorwoningen willen.
• Bij de blokken met een parkeergarage eronder (bijvoorbeeld de XL blokken) worden vaak woningen met een te smalle beukmaat ontwikkeld (vier meter) waardoor we geen optimale woonplattegronden kunnen maken. Daarnaast wordt er bij de XL blokken gesproken over 70-90 meter bouwhoogte. Gezien de sterke toename van de bouwkosten vanaf 70 meter door de brandveiligheidseisen zijn gebouwen hoger dan 70 meter niet haalbaar</td><td><u>Uitgifte</u>
Tenderbeleid: bij de uitgifte volgen we het gemeentelijk uitgiftebeleid en de ambitie van het college ‘sociale huur=corporatiehuur’.
Fasering
De fasering en bijbehorende bouwstroom heeft ook onze aandacht. In de fasering houden we rekening met de benodigde bouwstromen en bouwwegen. Daar waar mogelijk verminderen we het aantal bouwers door in de tenders gebouwen te bundelen.

<u>Eisen</u>
Eisen en kwaliteit: wij gaan ervan uit dat de corporaties, evenals de gemeente, een maximaal resultaat wil op het gebied van toekomstvastheid, esthetiek en woonkwaliteit. Bij de tenders en bouwplannen wordt dit verder uitgewerkt.</td></tr>
</table>

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
13 (vervolg)	voor de STUW partijen. De M en L blokken zijn passender voor de STUW partijen. <u>Uitgifte</u> • We nemen graag woningen af, waarbij we oproepen sociale (en middenhuur) blokken niet te tenderen maar de grond 1-op-1 te verkopen aan een STUW partij, en conform Utrecht selectiebeleid (1 juni 2021) te verdelen. • Hierbij graag ook aandacht voor het faseringsplan en bijbehorende bouwstroom en aantal ontwikkelaars/aannemers door mogelijk slim bouwblokken te bundelen. <u>Eisen</u> Veel projecten staan financieel onder druk door stijgende bouwkosten. Extra duurzaamheidseisen bovenop bouwbesluit zullen dit nog verder onder druk zetten. Concreet zien we dat Utrecht hogere eisen stelt dan landelijk gemiddeld op de volgende items: • Hogere eisen BENG hernieuwbare energie: Utrecht vraagt een hoger aandeel hernieuwbare energie dan de overheid (BENG 3 = 100%). • Hogere eisen MPG: Utrecht vraagt een lagere MPG schaduwprijs dan de overheid (0,65 t.o.v. 0,8). • Geluidwerende maatregelen (meer maatregelen zodra gebouwen binnen een gegeven afstand van een 50km weg ligt). • Daarnaast de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit is locatieafhankelijk en speelt met name bij binnenstedelijke ontwikkelingen: de eisen die de gemeente stelt op het gebied van esthetiek - doorgaans vanuit de stedenbouwkundigen -zijn vaak kostenverhogend. Gezien de impressiebeelden in het stedenbouwkundig plan welke uitgaan van een hoge kwaliteit architectuur, kan dit kostenverhogend zijn. Graag aandacht voor de haalbaarheid in combinatie met de aanvullende duurzaamheid- en architectonische eisen.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
13 (vervolg)	Hopelijk wordt onze reactie gebruikt voor het definitieve stedenbouwkundige plan voor Beurskwartier en bij realisatie van het gehele plan. Met veel belangstelling wachten wij het definitieve stedenbouwkundig ontwerp af en wensen de gemeenteraad van Utrecht veel succes met de besluitvorming.	
14	**Inleiding** Het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier kenmerkt zich door een hoogwaardige invulling van de nieuwbouw en openbare ruimte. Jaarbeurs kan in algemene zin deze ambities onderschrijven, maar ziet zich desalniettemin genoodzaakt om te reageren op het Stedenbouwkundig Plan, aangezien de huidige situatie en belangen van Jaarbeurs als 'buurman' van Beurskwartier 1 niet, althans onvoldoende worden geborgd in het plan. Hieronder lichten wij dit toe. Per onderwerp doen wij ofwel verbetervoorstellen/suggesties, ofwel doen wij voorstellen die wij noodzakelijk achten. Onze reactie beperkt zich tot de belangrijkste punten, en is niet limitatief. **Logistieke straat (Beursstraat-Zuid)** Er wordt op o.a. blz. 17 de indruk gewekt dat de logistieke zone van Jaarbeurs tot een groene Beursstraat wordt ontwikkeld. Vooralsnog heeft Jaarbeurs de betreffende zone nodig voor de logistiek van de aangrenzende hallen 7 en 8. Met andere woorden, zowel de huidige inrichting als het gebruik van de logistieke zone wijkt af van de suggestie van de groene Beursstraat. Wellicht ten overvloede merken wij op dat de logistieke zone geen openbaar gebied is, maar in erfpacht voor onbepaalde tijd is uitgegeven aan Jaarbeurs. Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan: raakvlakken met de bebouwing en functionaliteiten Jaarbeurs (in het bijzonder Beurskwartier 2 en 4), inclusief logistieke ontsluitingen, helder beschrijven in het Stedenbouwkundig Plan.	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Logistieke straat (Beursstraat Zuid)</u> In het Stedenbouwkundig Plan is rekening gehouden met de logistieke zone van Jaarbeurs. Op de plankaart is de Beursstraat Zuid gescheiden van de logistieke zone van Jaarbeurs door de toevoeging van tijdelijke units met een creatieve functie. Dit is ook te zien op de plankaart (pagina 2). In het toekomstbeeld is te zien hoe de Beurstraat kan worden wanneer de logistieke functie van Jaarbeurs ten noorden van hal 7 en 8 niet meer nodig is. De groenkaart op pagina 17 toont het toekomstbeeld en is daarom verwarrend. We wijzigen deze kaart in het Stedenbouwkundig Plan daarom zodat deze klopt met de plankaart van het Stedenbouwkundig Plan. <u>Komen en gaan van Jaarbeurs ter plaatse van Beursstraat-Noord</u> Het klopt dat Jaarbeurs gebruik mag maken van de ontsluiting op de Graad van Roggeweg via Beurskwartier 1. Jaarbeurs en gemeente Utrecht zijn in gesprek over hoe we de logistiek anders kunnen organiseren. We streven hierbij naar het minimaliseren van gebruik van deze ontsluiting door Jaarbeurs. Omdat hier nog geen duidelijkheid over is, passen we de in de reactie genoemde kaartjes aan in het Stedenbouwkundig Plan, zodat duidelijk is dat Jaarbeurs op dit moment nog gebruik maakt van deze ontsluiting.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	**Komen en gaan van Jaarbeurs ter plaatse van Beursstraat-Noord** Op verschillende plaatsen (o.a. plankaart op blz. 2 en blz. 14, kaartbeeld op blz. 44 en tekstueel op blz. 19 en 103) wordt ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse van Entree Beurskwartier aan de zijde Graadt van Roggenweg, ook logistiek verkeer van Jaarbeurs ontsluit, onder verwijzing naar bijlage 14 van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs van 2016 en bijlage 14 van de Overeenkomst van Grondruiling (2016). Jaarbeurs gaat er van uit dat haar (logistieke) ontsluiting (in twee richtingen) te allen tijde in stand, bruikbaar en ongehinderd blijft en dat in gezamenlijk overleg tot een kwalitatief en functioneel goede inpassing wordt gekomen van alle verkeersstromen van en naar Beurskwartier 1. Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan: zowel in de beschrijving als op kaartbeeld inzichtelijk maken dat de logistieke route van Jaarbeurs ontsluit via de Graadt van Roggenweg, over het terrein van Beurskwartier 1. **Ontsluiting en toegang fietsenstallingen** De bouwblokken 1C, 1D als ook 2B, 2C en 2D hebben een fietsenstalling, met een ontsluiting via respectievelijk Beursstraat Noord en Beursstraat Zuid. Deze fietsenstalling zit volgens het Stedenbouwkundig Plan (p.11, 29 en 49) in de minihub. Jaarbeurs acht een ontsluiting van deze fietsenstallingen (in de minihubs) via de zijde van de ‘Parkstraat’ een veel betere en veiliger oplossing dan een ontsluiting aan de zijde van de Beursstraat. Deze minihubs grenzen namelijk allemaal (ook) aan de oostkant van de bouwblokken (de ‘Parkstraat’) volgens p.44 van het plan. De Beursstraat is de drukste logistieke zijde van het plangebied. Volgens het Stedenbouwkundig plan (p.45) “komen er per bouwblok gemiddeld 15 klusbussen of wagens van reparateurs per dag. Verwacht wordt dat er in Beurskwartier circa 1.100 logistieke verkeersbewegingen per dag zijn	<u>Ontsluiting en toegang fietsenstallingen</u> In het Stedenbouwkundig Plan wordt de logistieke straat van Jaarbeurs gescheiden van de straat voor de ontsluiting van de bouwblokken, zolang er sprake is van logistieke stromen voor Jaarbeurs over de Beursstraat. De 1.100 ritten per dag voor logistiek gelden voor het volledig programma van Beurskwartier 1, dus ook voor de bouwblokken aan de kant van de Croeselaan. De intensiteit op de ontsluitende routes voor de bouwblokken 1C, 1D, 2B, 2C en 2D vormt een deel van deze 1.100 ritten. We verwachten voor beide straten maximaal 500 voertuigen per dag. Een combinatie van autoverkeer met deze hoeveelheid verkeersbewegingen, gecombineerd met fietsverkeer is in heel veel woonstraten gebruikelijk, bijvoorbeeld op de Drift of op het Servaasbolwerk in de binnenstad. Het mengen van deze verkeerssoorten gaat, ook volgens de landelijke ontwerprichtlijnen, zeker goed met de zeer lage aantallen. We vinden de Parkstraat minder geschikt voor ontsluiting en toegang van de fietsenstallingen. Hier gaan we voor een voetgangersgebied en verblijfsruimtes waar de fietser te gast is. <u>Bouwblok 2B</u> We gaan uit van een aparte straat ter ontsluiting van de bouwblokken 2B, 2C en 2D, los van de logistieke straat van Jaarbeurs. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan komt een verdere detaillering van deze straat, inclusief het keren van logistiek over de keerstrook bij Kinepolis. We doen nader onderzoek naar de precieze inpassing van de basisschool. <u>Ecologische openbare ruimte</u> Binnen een hoogstedelijke omgeving is het inderdaad uitdagend om voldoende ecologische functionaliteit te realiseren in combinatie met een hoge gebruiksdruk door mensen. Toch hebben we deze ambities. De Jaarbeursboulevard speelt een belangrijke rol in het verbinden van het groen in Beurskwartier aan weerszijden van de boulevard. Daarom realiseren we zoveel mogelijk de juiste condities voor flora en fauna, zoals beplanting op

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	voor bewoners en bedrijven door pakketbezorgers, maaltijdbezorgers en reparateurs. Dit nog bovenop de vele deelauto's, die ook via de Beursstraat ontsloten worden. Jaarbeurs acht het in beginsel al gevaarlijk om al deze gemotoriseerde verkeersbewegingen te combineren met fietsbewegingen. Maar ziet daarbovenop ook de risico's van het (per ongeluk) 'uitwijken' van deze fietsbewegingen als gevolg van alle drukke verkeersbewegingen over de Beursstraat, naar de logistieke zone van Jaarbeurs (die grenst aan, en parallel loopt aan de Beursstraat). Op deze logistieke zone zal periodiek veel en zwaar logistiek (werk)verkeer plaats vinden, dus gebruik door 'uitwijkende' fietsers kan tot gevaarlijke situaties leiden. Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan: Jaarbeurs zou graag zien dat de fietsontsluiting via de Parkstraat verloopt, zoals het uitgangspunt is in de Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein van 2017, in plaats van via de Beursstraat. **Bouwblok 2B** Inzake bouwblok 2B heeft Jaarbeurs twee zorgpunten: 1. De locatie van de beoogde basisschool: deze is in de 'oksel' van de Beursstraat Zuid en de logistieke zone van Jaarbeurs gepositioneerd (zie p.52). Op de logistieke zone van Jaarbeurs is sprake van intensieve logistieke bewegingen ten behoeve van Jaarbeurs activiteiten in de aan Beurskwartier 1 grenzende beurshallen 7 en 8. Tevens wordt de logistieke zone gebruikt voor bevoorrading van Kinepolis (bioscoop). De beoogde locatie in bouwblok 2B lijkt Jaarbeurs geen passende ruimtelijke context voor de locatie van een basisschool met buiten(speel)ruimte. 2. De route naar de minihub bouwblok 2B: deze route loopt deels over de logistieke zone (in het bijzonder over de keerstrook bij Kinepolis) die in erfpacht is uitgegeven aan Jaarbeurs. Zeker tijdens op- en afbouwdagen van Jaarbeurs – maar wellicht ook tijdens reguliere leveranties van en naar Kinepolis – is er onvoldoende beschikbare	straatniveau, langs gevels en op daken. De ervaring leert dat stadsnatuur voldoende zelfredzaam is en dat als we de uitgangssituatie geschikt maken, de dieren en planten vanuit zichzelf de locatie weten te vinden en de plek gaan benutten zoals zij dat willen. <u>Geluid</u> In het bestemmingsplan is benoemd dat er bij de bouw van de woningen, gelet op het aspect geluid, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit terwijl Jaarbeurs niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. De systematiek van het bestemmingsplan is zo gekozen dat de onderzoeksplicht, zoals naar geluid, ligt bij het moment van vergunningverlening. Daarom is voor het Stedenbouwkundig Plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij de uitwerking van de bouwblokken wordt onderzocht welke akoestische maatregelen nodig zijn. In de overeenkomst tussen Jaarbeurs en gemeente is vastgelegd dat Jaarbeurs ernaar streeft overlast van bestaande en nieuwe installaties bouwkundig op te lossen via bronmaatregelen aan de installaties. <u>Plankaart en plangrenzen</u> Het is juist dat de Jaarbeursboulevard geen deel uitmaakt van het formele plangebied. De genoemde kaartbeelden in het Stedenbouwkundig Plan zijn hierop aangepast. <u>Participatie Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier november 2022</u> Ook wij blijven graag in gesprek over de raakvlakken tussen Beurskwartier 1 en Jaarbeurs om de integrale plankwaliteit te verbeteren.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	ruimte om ook stedelijk verkeer te kunnen faciliteren op deze keerstrook. Tot slot is het medegebruik van dit deel van de logistieke zone ten behoeve van de ontsluiting van de minihub in bouwblok 2B vanuit het oogpunt van veiligheid onwenselijk. Logistiek verkeer zou namelijk gemengd worden met fietsers, deelauto's, en overig bestemmingsverkeer van de minihub. Dit zou tot zeer onveilige verkeerssituaties kunnen leiden, mede omdat er ook een onoverzichtelijke 90-graden hoek in de route zit. *Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan*: verplaatsing van de basisschool met buiten(speel)ruimte naar een verkeers- en milieuvriendelijkere plek elders in het plangebied. *Benodigde aanpassing Stedenbouwkundig Plan*: dusdanig aanpassen van bouwblok 2B en/of verkeersinfrastructuur dat de toeleidende route van en naar de minihub in bouwblok 2B niet over de logistieke zone van Jaarbeurs en Kinepolis loopt. **Ecologie en openbare ruimte** Op o.a. blz. 74 kruist de ecologische hoofdstructuur de Jaarbeursboulevard en loopt in de lengterichting over de Jaarbeurs een groene verbindingszone. Op blz. 87 wordt de Jaarbeursboulevard gekruist door de parkverbinding. Vraag naar aanleiding Stedenbouwkundig Plan: de Jaarbeursboulevard wordt intensief gebruikt door Jaarbeurs bezoekers en bezoekers van Kinepolis. In de toekomst zal het gebruik verder intensiveren. In hoeverre gaat dat samen met de beoogde groene, ecologische parkstructuur van Beurskwartier 1? **Geluid** Er wordt op pagina 37 aangegeven dat "de gesloten bouwblokken en soms half gesloten bouwblokken het voordeel bieden van een geluidsluwere gevel" en op pagina 77 staat aangegeven dat de	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	binnenhoven dienen als "de rustige en beschutte tegenhanger van de levendige openbare ruimte van de wijk". Wat Jaarbeurs betreft wordt hier geen juiste voorstelling van zaken gegeven. De open bouwblokken 2B, 2C en 2D hebben de opening van hun binnenhof richting het Jaarbeurscomplex en de logistieke zone van Jaarbeurs. Van een 'geluidsluwere gevel' dan wel 'rustige tegenhanger' is geen sprake. In tegendeel, de gekozen opzet zorgt er juist voor het geluid niet, of te beperkt wordt afgeschermd. In dat kader verwijzen wij ook naar creatieve ruimtes in zeecontainers die tijdelijk als akoestische buffer moeten fungeren. Onduidelijk is hoe tijdelijk deze functie is, en welke bufferwerking uit gaat van deze containers, aangezien een substantieel deel van de geluidsproductie afkomstig is van installaties op de daken van de Jaarbeurshallen. Tevens beschrijft pagina 37 de activiteiten op de Beursstraat en daar langs – waaronder de bedrijfsvoering van Jaarbeurs – als 'ruis'. Dit is geen correcte voorstelling van zaken. De evenementen, installaties en logistiek van Jaarbeurs is vele male hoorbaarder dan een 'ruis' en daar dienen nieuwe gebruikers en bewoners zich bewust van te zijn. Er is sprake van een levendig gebied met naast Jaarbeurs veel andere activiteiten en functies. Benodigde aanpassing Stedenbouwkundig Plan: ten minste opnemen van een duidelijke, feitelijke en eerlijke beschrijving van de geluidssituatie en de mogelijke hinder die gebruikers en bewoners hiervan zullen ervaren. Verder verwijst Jaarbeurs hier ook naar de punten die zij over geluid in haar beroepschrift d.d. 1 februari 2022 naar aanleiding van het bestemmingsplan heeft ingebracht. **Plankaart en plangrenzen** Op een aantal kaartbeelden (o.a. op blz. 2 en blz. 86) lijkt – op basis van de getekende stippellijnen – een deel van de huidige Jaarbeursboulevard deel uit te maken het formele plangebied.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	Technische correctie Stedenbouwkundig Plan: waar nodig in kaartbeelden de begrenzing van het formele plangebied corrigeren. **Participatie Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier november 2022** Jaarbeurs is via het gemeentelijke participatiespoor met buren en stakeholders, eind 2021 bij de voorbereiding van het Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier betrokken geweest. In dat kader heeft Jaarbeurs op 7 september 2021 een korte presentatie voor het Stedenbouwkundig Plan van de gemeente ontvangen en daar op 5 oktober 2021 haar opmerkingen en vragen op gegeven. Daarop heeft de gemeente op 13 oktober 2021 gereageerd, maar was de uitkomst dat de Gemeente Utrecht andere uitgangspunten en doelstellingen hanteert dan Jaarbeurs. Derhalve is een aantal van de onderhavige opmerkingen van Jaarbeurs een herhaling van de opmerkingen die Jaarbeurs in oktober 2021 heeft gemaakt. Volledigheidshalve en voor zover relevant wijzen wij ook naar het namens Jaarbeurs ingediende beroepschrift d.d. 1 februari 2022 inzake het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Tot slot is Jaarbeurs, als samenwerkingspartner in en buurman van het Beurskwartier, te allen tijde bereid in gesprek te treden over discussiepunten en de invulling van de raakvlakken tussen Beurskwartier 1 en de Jaarbeurs deelgebieden Beurskwartier 2 en Beurskwartier 4, voor zover de integrale plankwaliteit daardoor kan worden verbeterd, en onder de voorwaarde dat eventuele aanpassingen de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet verslechteren.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15	**Inleiding** Wij wonen al vele jaren aan de Croeselaan. Door de ontwikkeling van Beurskwartier 1 moeten wij gedwongen onze huurwoning verlaten en zeker is dat we behoorlijk zullen moeten gaan inleveren op onze woning en woongenot, nu en later in Ondaatje (voorheen: Foreest). Dit alles om plaats te maken voor nieuwe bewoners. De herontwikkeling van het Stationsgebied is het grootste binnenstedelijke bouwproject van Nederland. Terwijl aan de binnenstadzijde steeds meer wordt afgerond, staan er aan de Jaarbeurszijde nog veel nieuwe projecten gepland, met name in het Beurskwartier. We zijn in principe niet tegen deze gebiedsontwikkeling. Het is een logische stap, hoogstedelijke ontwikkeling op deze centrale plek. Maar we maken ons wel zorgen om de uitvoering en dan met name over hoe weinig rekening wordt gehouden met ons als huidige bewoners. In dit Stedenbouwkundig Plan valt op dat voldoende aandacht voor huidige bewoners en omwonenden ontbreekt. Voor hen moet het ook goed en gezond wonen blijven. Hoe wordt daar zorg voor gedragen, vragen wij ons af? Hierna gaan we in op een aantal zorgen, delen we opmerkingen en stellen we u vragen. **De situatie voor huidige bewoners** Al jaren ondervinden we overlast van de bouw van Wonderwoods en Galaxy Tower, maar liefst 6 lange dagen per week. Dat geeft veel stress. Op 9 januari 2023 is tevens begonnen met slopen en bouwrijp maken van Jaarbeurs P3, met maandenlang forse overlast tot gevolg. Later dit jaar, na het vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan, kan op Jaarbeurs P3 worden begonnen met het bouwen van Beurskwartier 1. Ook start in 2024 de bouw van Knoop 2 en 3.	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>De situatie voor huidige bewoners</u> De genoemde werkzaamheden staan inderdaad allemaal op de agenda. De verwachting is dat er de komende jaren bouwoverlast is. Alle partijen doen hun best deze overlast te beperken, helemaal voorkomen lukt niet. <u>Placemaking</u> 1. In de brief waarnaar verwezen wordt beantwoordden wij o.a. de vraag waar de bouw van Beurskwartier start. Daarop werd aangegeven dat dit niet gaat gebeuren op de bouwkavels die aan de woningen aan de Croeselaan liggen: dit gebied wordt enkel tijdelijk ingericht en er vinden geen intensieve bouwwerkzaamheden plaats. 2 + 3. Al in de in 2017 vastgestelde Omgevingsvisie staat dat de gemeente van Beurskwartier alvast een "plek” wil maken. Een plek waar mensen gebruik van maken, graag samen komen en kunnen beleven. In de Omgevingsvisie staat dat het hier ook gaat om de tijdelijke situatie, voorafgaand en tijdens de bouw van Beurskwartier. Aangezien de huidige bewoners met voorrang de mogelijkheid krijgen om in de eerste bouwblokken naar Beurskwartier te verhuizen, wordt met de bouw aan de noordzijde van Beurskwartier begonnen. En dat maakt de plek direct achter de Croeselaan (voormalig parkeerterrein P3 van Jaarbeurs) de uitgelezen plek om tijdelijk in te richten. De invulling van deze placemaking kon nog niet concreter in de Omgevingsvisie beschreven worden, omdat we eerst input van omwonenden willen ophalen. Mocht er vervolgens een vergunning nodig zijn voor de tijdelijke invulling dan wordt deze aangevraagd. 4. Na participatie met omwonenden wordt inderdaad de stad bevraagd en mogen andere partijen meedenken. Hierbij houden we rekening met de eerder opgehaalde input van de direct omwonenden. 5. De tijdelijke inrichting moet een fysieke en zichtbare grens vormen tussen de woningen en het bouwterrein: een prettige plek voor de stad én de buurt; juist ook voor de huidige bewoners. De tijdelijke inrichting zou de overlast van

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Kortom: totdat we kunnen verhuizen naar Ondaatje of elders worden we 6 dagen per week met forse bouwoverlast geconfronteerd. Maar daar stopt het niet voor ons. Wanneer Ondaatje gereed is zal de Rabobank tegen Ondaatje aan hoogbouw gaan realiseren en zijn Beurskwartier 2, 3 en 4 aan de beurt. Conclusie: de overlast voor ons is al lange tijd fors en zal nog vele jaren voortduren, ook na verhuizing naar Ondaatje. <u>Placemaking</u> De gemeente heeft in het wijkbericht van november 2022 (die wij pas ontvingen in december) laat weten dat er vanaf mei 2023 zogenaamde placemaking komt op Jaarbeurs P3, tegen onze woningen aan. Denk aan sport, horeca, evenementen, cultuur. Het gaat hier om tijdelijke inrichting van een gebied van naar schatting zeker 11.000 vierkante meter, uitgaande van het kaartje in de bewonersbrief. We werden hierdoor zeer onaangenaam verrast. Dit is namelijk niet met ons gedeeld. 1. We hebben de gemeente de afgelopen jaren herhaaldelijk gevraagd naar wat er achter ons huis precies zou gaan gebeuren qua werkzaamheden en wat er aan overlast te verwachten viel. De gemeente vertelde steeds dat het terrein van jaarbeurs P3 alleen maar bouwrijp zou worden gemaakt. Zo staat het o.a. ook in een eerdere brief aan omwonenden (“Vragen en antwoorden bewonersbijeenkomsten Beurskwartier”, september 2021, vraag 10). 2. In de Omgevingsvisie of Bestemmingsplan Beurskwartier 1 staat niets concreets over placemaking. Wij hadden redelijkerwijs niet kunnen vermoeden wat de gemeente van plan was en waar precies; de aanleg van overlastgevende voorzieningen als een park, sportfaciliteiten, cultuur, horeca en terras op Jaarbeurs P3, tegen onze woningen aan.	het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden verderop in het gebied moeten beperken. 6. Vooralsnog willen we het gebied hoofdzakelijk tijdelijk inrichten, waarbij ook ruimte wordt gecreëerd voor enkele voorzieningen. Er staat echter nog niks vast, omdat de we hierbij juist o.a. ook de ideeën van omwonenden mee wil nemen. 7. We verkiezen de tijdelijke invulling van het voormalige parkeerterrein boven het braak liggen ervan. Bij het maken van concrete plannen houden we rekening met mogelijke overlast en het beperken daarvan. Het terrein is eigendom van de gemeente en wordt tijdelijk ingericht met oog op de toekomstige werkzaamheden. Hiermee wijkt het af van standaard openbaar gebied en kunnen maatregelen genomen worden om overlast te voorkomen of te beperken. 8 + 9. Eerder is aangegeven dat er een fout is gemaakt bij het verzenden van dat nieuwsbericht. Het bericht was uitnodigend en informerend bedoeld. We willen het gebied tijdelijk inrichten, en voordat we dit doen willen we hierover participeren. Er ligt nog niets vast en we willen actief en zorgvuldig rekening houden met omwonenden. 10. Beurskwartier wordt voorlopig niet gebouwd op het terrein achter de woningen. De placemaking zorgt juist voor een aantrekkelijke en groene overgang waarmee komende bouwwerkzaamheden aan Beurskwartier minder overlast veroorzaken. Voor de tijdelijke inrichting verwachten we geen intensieve/langdurige bouwwerkzaamheden. 11. Het plan om dit terrein tijdelijk in te richten zorgt ervoor dat bestaande bewoners de komende jaren niet uitkijken over een overwoekerd en braakliggend terrein, of direct grenzen aan routes van het bouwverkeer. Met de tijdelijke inrichting wordt een extra achtertuin gecreëerd, waar bestaande bewoners voordeel bij kunnen hebben. Om hiervoor te zorgen betrekken we omwonenden in dit participatieproces. 12. Het vrijkomen van zo'n groot gebied biedt een unieke kans om iets positiefs te maken voor omwonenden en de buurt. Het gebied heeft de potentie een groene oase en barrière vormen tussen de woningen aan de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	3. Wat men niet deelt met de raad en bewoners, kan ook geen vragen oproepen. We hebben op grond van de inhoud van de Omgevingsvisie of het Bestemmingsplan redelijkerwijs geen zienswijze of bezwaar kunnen indienen voor wat betreft placemaking. 4. Iedere belanghebbende binnen de hele stad mag participeren bij de tijdelijke invulling. Dus ook bedrijven. Commerciële activiteiten zoals evenementen vallen natuurlijk te verwachten op deze centrale locatie. Reuring en levendigheid is waar men naar streeft, zo mogen we lezen. 5. Reuring en levendigheid is wel het laatste waar wij als omwonenden behoefte aan hebben. We hebben al zoveel overlast van bouwwerkzaamheden te verduren. 6. De aanleg van zeker 11.000 vierkante meter terrein met alle geplande voorzieningen gaat gepaard met werkzaamheden en geeft veel overlast. 7. Jaarbeurs P3 wordt nu door de Jaarbeurs dag en nacht beveiligd. Met dit plan wordt het openbaar terrein waar veel mensen op af zullen komen. Dit gaat betekenen voor ons als omwonenden: - herrie van park, sport, horeca, terras en evenementen; - drank- en drugsoverlast; - ook overdag en in de avond en nacht overlast, die er nu niet is. 8. We hebben eind vorig jaar al bezwaar gemaakt bij de gemeente tegen de voorgenomen herinrichting en manier waarop de bewoners zijn overvallen met dit nieuws. De gemeente is desondanks van plan de aanleg door te drukken, zo blijkt uit haar reactie. 9. Dit is niet zorgvuldig omgaan met bewoners. Het getuigt van erg weinig begrip voor de overlast waar wij nu al mee worden geconfronteerd. 10. Steeds is aangegeven dat niet tegen onze woningen aan zou worden gebouwd zolang wij er wonen. Dat stuk grond zou leeg blijven. 11. Het plan is ook hier weer gericht op toekomstige bewoners. Maar voor omwonenden, de huidige bewoners, wordt er slecht tot niet	Croeselaan en de bouwwerkzaamheden in de rest van het gebied. Een prettige plek om te verblijven en een visitekaartje voor de buurt en haar bewoners; nu en in de toekomst. Hierbij is het absoluut niet de bedoeling om (extra) overlast te veroorzaken. Daarom, en omdat de belangen van omwonenden zwaar wegen, wordt er eerst met de directe omwonenden geparticipeerd. Zo krijgen zij als de eerste de kans om mee te denken over de invulling van het gebied, ruim voordat de rest van de stad die kans krijgt. In afwachting van het bouwrijp opgeleverd krijgen van het terrein door Jaarbeurs en het archeologische onderzoek daarna, is er ook nog geen precieze startdatum voor de tijdelijke inrichting. Wanneer vergunningen nodig zijn vragen we deze aan. De Veemarktstraat is nu inderdaad door een hek begrensd. Het kan dat dit verandert in de tijdelijke situatie. Wanneer het gebied vanuit meerdere kanten bereikbaar is, spreiden en verminderen we drukte en dus overlast. <u>Bouwoverlast</u> Op P3 van Jaarbeurs heeft begin dit jaar inderdaad dergelijke werkzaamheden plaatsgevonden, nu Jaarbeurs het terrein bouwrijp op gaat leveren. Om dat te realiseren heeft Jaarbeurs een aannemer hiertoe opdracht gegeven. De aannemer doet dit in opdracht van Jaarbeurs en daarom is Jaarbeurs het aanspreekpunt bij eventuele overlast. Dit is ook met Jaarbeurs afgesproken en door Jaarbeurs ook naar omwonenden gecommuniceerd. Verder geldt dat elke partij die in het gebied actief is, te maken heeft met wettelijke normen, om de overlast te beperken. Bouwen in een stedelijke omgeving geeft altijd overlast. We doen er alles aan om dit te beperken. Zo mag een bouwer mag van maandag tot en met zaterdag tussen 07:00-19:00 uur werken en zijn er regels voor de maximale geluidsoverlast op gevels van woningen. Wanneer bewoners denken dat deze regels worden overtreden, onderzoeken we dat en handelen waar nodig. Ook hebben we een speciale inspecteur in dienst die controleert op overlast.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	gezorgd. Ook voor huidige bewoners moet het enigszins prettig wonen blijven, juist tijdens (bouw)werkzaamheden. 12. Toekomstige bewoners kunnen genieten van bestaande voorzieningen die er ruimschoots zijn in de huidige wijk en het stationsgebied. Binnen een straal van 0-10 minuten is er al zoveel te doen, te beleven en ook te verblijven in de huidige plekken die daarvoor bestemd zijn en gaan komen te zijn. Ontwikkelingen genoeg, deze is echt niet nodig. Waarom houdt de gemeente zo weinig rekening met onze positie als gedupeerde omwonenden? Deelt de gemeente onze opvatting dat we als omwonenden niet geholpen zijn met nog meer overlast? Wegen de belangen van gedupeerde omwonenden niet zwaarder dan de belangen van commerciële exploitanten en mensen die niet in het plangebied wonen? Normaal gesproken zijn er bij dergelijke gebiedsontwikkeling beslis- en bezwaarprocedures procedures te doorlopen. Dat lijkt hier niet gedaan te zijn. Klopt dat? Hoe kan in mei 2023 worden gestart met de aanleg van placemaking als de gemeenteraad pas in september stemt over het Stedenbouwkundig Plan? We mogen participeren bij de invulling van de tijdelijke inrichting, stelt de gemeente. Maar als de tijdelijke inrichting al van start gaat in mei 2023, dan moeten de plannen hiervoor toch al in vergevorderd stadium zijn en de aannemer al gebeld? Hoe serieus mogen wij die participatie dan nemen? Hoe staat het met de vergunningen voor de tijdelijke inrichting van Jaarbeurs P3? De Veemarktstraat is een doodlopende straat. Wat ons betreft moet de Veemarktstraat doodlopend blijven. Is de gemeente van plan om via	Het is de bedoeling dat er in Beurskwartier geluidsarm en trillingvrij gebouwd wordt door gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen te gebruiken. Geheide of getrilde systemen en systemen waarbij er voor en/of na geheid of getrild moet worden om op de juiste diepte te komen, zijn niet toegestaan. <u>Mogelijke oplossingen bouwoverlast</u> *Ontsnapping aan de hinder* Werkzaamheden kunnen als overlast gevend ervaren worden. We treffen dan ook alle verplichte maatregelen om de overlast tot een minimum te beperken. Genoemde vergoedingen en tegemoetkomingen behoren niet tot de mogelijkheden. Wel zijn de eerste 6 verdiepingen van het Stadskantoor openbaar toegankelijk. *Buurtagenda en buurtaanpak* Voor Beurskwartier hebben we inderdaad niet precies eenzelfde buurtaanpak als bij Merwedekanaalzone. Dit betekent niet dat hier geen aandacht voor is binnen Beurskwartier. Voor de bewoners van de Croeselaan is namelijk naar aanleiding van motie 2017/243 een gemeentelijk contactpersoon aangesteld, bij wie de bewoners van de Croeselaan met vragen en zorgen terecht kunnen. Ook is er een wekelijks spreekuur (maandag tussen 14 en 15 uur in het stadslab op de 5e etage in het Stadskantoor). Daarnaast is er regulier contact met de bewonersvereniging Croeselaan en is er uitgebreide participatie over Ondaatje. Hierbij zijn we samen een pagina op DenkMee aan het opzetten waarop alle communicatie voor bewoners kan verschijnen (waaronder data van bijeenkomsten en verslagen). Tenslotte is er het Sociaal Afsprakenkader. Daarin staat omschreven waar iedereen recht op heeft als de woningen aan de Croeselaan worden aangekocht door de gemeente. Informatie voor de bewoners aan de Croeselaan wordt huis-aan-huis verspreid. *Afstemming over effect verschillende bouwwerkzaamheden* Bij uitgifte van de grond worden strenge eisen meegegeven over de fasering, het op elkaar afstemmen van de werkzaamheden en het voorkomen van

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	deze straat de placemaking te ontsluiten, en daarmee nog meer drukte en overlast rondom onze woning te faciliteren? Tot slot: kan worden afgezien van de placemaking, en de strook waar niet zou worden gebouwd, tegen onze woning aan, braakliggend blijven? **Bouwoverlast** Als omwonenden hebben we nu en komende jaren te maken met forse bouwoverlast. In uw plan zien we dat wat overlast betreft geen enkele aandacht is voor de huidige bewoners. Het gaat nu al mis; Jaarbeurs P3 wordt opgeleverd aan de gemeente en de graaf- en freesmachines zijn al volop aan het werk. We hebben last van lawaai, trillingen, stank en grote stofwolken door het fijngemalen asfalt. Er zijn helaas geen maatregelen genomen tegen het schadelijke stof in de lucht, zoals het inzetten van waternevel. Ook wordt er over asfalt gereden met graafmachines met metalen rupsbanden, wat onnodig is en veel geluidsoverlast veroorzaakt. Op 19-1 zijn de werkzaamheden zelfs gestart vóór het afgesproken en gecommuniceerde tijdstip van 07.00 uur. De werkzaamheden begonnen om 06.00 uur en de huizen stonden te trillen. Dit alles kan toch ook anders? De omwonenden zijn in het geheel niet geïnformeerd over deze werkzaamheden. Over deze werkzaamheden en de te verwachten overlast hebben we ondanks herhaaldelijke vragen geen antwoord ontvangen van de gemeente of de Jaarbeurs. We werden van het kastje naar de muur gestuurd. Momenteel ervaren we - naast de genoemde overlast op Jaarbeurs P3 - zes dagen per week overlast, van de bouw van Wonderwoods en Galaxy Tower.	overlast. Wanneer bouwers of ontwikkelaars zich niet aan de afspraken houden, worden ze hierop aangesproken. *Communicatie bouwprojecten* Op de gemeentelijke website van Beurskwartier staat de meest actuele informatie over Beurskwartier. Wanneer we meer weten over de verschillende ontwikkelingen in Beurskwartier, zoals de bouwblokken en wie daarvan de ontwikkelaar wordt kan hier een overzichtspagina van komen. Zover zijn we nu nog niet. Waar nodig maken we afspraken met de uiteindelijke ontwikkelaars over goede communicatie naar de buurt. Ook moeten ontwikkelaars en aannemers zich aan strenge afspraken en wetten over het verminderen van overlast houden. <u>Veel nieuwbouw in directe omgeving</u> Er wordt inderdaad de komende jaren veel gebouwd aan de westzijde van het station.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	We vinden het belangrijk om overlast zoveel als mogelijk te voorkomen door daar in een zo vroeg mogelijk stadium rekening mee te houden. Waarom wordt er zo weinig rekening gehouden met omwonenden? Hoe gaat de gemeente zorgen dat de huidige en aankomende overlast (jarenlang) zoveel mogelijk wordt beperkt? Eisen kunnen vooraf worden gesteld aan de bouwwerkzaamheden. Denk aan het laten nemen van meer maatregelen om de overlast van geluid, stof, trillingen en dergelijke verder te beperken. Bouwtijden kunnen op voorhand worden voorgeschreven, en gehandhaafd. Ook vragen we u om te zorgen dat in het weekend niet wordt gewerkt. Hoe kan de gemeente hiervoor zorgdragen? Wij vragen de gemeente een verantwoordelijke aan te stellen die afspraken maakt met o.a. uitvoerders om ervoor te zorgen dat werkzaamheden minder overlast geven voor bewoners, die toezicht houdt op de werkzaamheden houdt en die bezig houdt met het voorkomen van geluidshinder, trillingen en overlast. Verder moet er gezocht worden naar oplossingen om onze woonsituatie temidden van de bouwwerkzaamheden te verbeteren, zoals bijvoorbeeld door het plaatsen van een barrière voor geluid, naast en achter onze woning. Bijvoorbeeld een geluidsscherm. Welke oplossingen kan de gemeente hiervoor aandragen en in overleg met de uitvoerders laten plaatsen? **<u>Mogelijke oplossingen bouwoverlast</u>** We hebben nagedacht over mogelijke oplossingen welke we hier met jullie delen. <u>Ontsnapping aan de hinder</u> De bouwoverlast is nu al groot en bewoners die net als wij veel thuis zijn ervaren de meeste overlast. Geef huidige bewoners in plangebied Beurskwartier 1 de kans om aan de herrie te ontsnappen via bijvoorbeeld:	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	● museumjaarkaart; ● wellnessdag; ● lunchen buiten de deur; ● ruimte beschikbaar stellen in het Stadskantoor als tijdelijke huiskamer; ● ruimte beschikbaar stellen in het Stadskantoor met een aantal werkplekken; ● een vergoeding beschikbaar stellen om ergens een werkplek te huren <u>Buurtagenda en buurtaanpak</u> Elders is de wijk bestaat een buurtaanpak Rivierenwijk, Transwijk Zuid en buurtagenda Dichterswijk m.b.t. de Merwedekanaalzone: zo wordt er omgegaan met huidige bewoners in andere wijken. Waarom krijgen wij als huidige bewoners aan de Croeselaan niet zoiets? Het hele plan Beurskwartier is gericht op toekomstige bewoners, maar het gaat ook om bewoners die hier nu wonen en de komende jaren nog wonen en straks in het Beurskwartier/Ondaatje gaan wonen. Hoe kan de gemeente een buurtagenda/buurtaanpak voor ons organiseren? <u>Afstemming over effect verschillende bouwwerkzaamheden</u> We maken ons zorgen over het ontbreken van afstemming tussen de verschillende projecten over de bouwwerkzaamheden onderling. Mogelijke oplossingen: ● Meenemen in eisen dat er op een manier moet worden gewerkt met zo min mogelijk overlast voor de aangrenzende bewoners aan de Croeselaan. ● Afstemmingsoverleg ontwikkelaars en bouwers. ● Aanspreken van ontwikkelaars en bouwers op het afstemmen van werkzaamheden en het waar mogelijk voorkomen van overlast. <u>Communicatie bouwprojecten</u> Er zijn veel bouwprojecten rondom onze woning en in het Beurskwartier zelf, en er speelt versnipperde communicatie over bouwwerkzaamheden met een beperkte informatievoorziening. De	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	verschillende ontwikkelaars en bouwers gebruiken verschillende communicatiekanalen en informeren ieder alleen de directe omgeving van het project. Ook bewoners daarbuiten krijgen te maken met de effecten van de bouwwerkzaamheden en weten niet waar ze terecht kunnen met vragen. Het is niet altijd duidelijk wie aanspreekpunt is voor welk project. Hoe kan de gemeente zorgen voor coördinatie van de informatievoorziening, vanuit de gemeente? Mogelijke oplossingen: ● Een website waar de informatie over de verschillende projecten gebundeld te vinden is. ● Een nieuwsbrief op de website. ● Een hinderkalender. ● Contactinformatie voor de verschillende projecten. ● Niet alleen van de bouwprojecten, maar ook van andere projecten zoals de herinrichtingen van een straat of oppervlakte en aanleg infrastructuur. ● Met aannemers in overleg over bredere verspreiding van informatiebrieven. Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat het wonen middenin deze bouwwerkzaamheden voor huidige bewoners leefbaar blijft? **Veel nieuwbouw in directe omgeving** In de direct omgeving van het Beurskwartier 1 wordt nu en in de nabije toekomst zeer veel gebouwd, en vaak gelijktijdig. Het gaat om vele duizenden woningen, werkplekken en parkeerplaatsen. Deze projecten hebben invloed op elkaar. Het gaat onder andere de volgende projecten: *De tabel die hier stond is vanwege leesbaarheid toegevoegd als bijlage aan dit bestand.*	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	**Bouwwerkzaamheden P1 en P3** P1: wanneer wordt Jaarbeurs hal 1 gesloopt? P3: wanneer gaat het aantrillen van de grond plaatsvinden? **Aansluiten Beurskwartier 1 op infrastructuur** Om in Beurskwartier 1 te kunnen wonen en werken zullen allerlei infrastructurele zaken als riolering, elektriciteit, water, gas en dataverbindingen vanuit de omgeving naar het plangebied moeten worden gebracht. Deze werkzaamheden veroorzaken overlast en zorgen mogelijk voor wegafsluitingen, om maar wat te noemen. Hierover lezen we niets in uw plan. Hoe zit het daarmee? Wanneer wordt wat aangelegd? **Parkeren** Wij zijn afhankelijk van een auto en parkeren bij huis met een bewonersvergunning, al vele jaren. Uw plan is om Beurskwartier 1 autoluw te maken en gaat uit van parkeren op afstand, aan de rand van de stad, of op het parkeerterrein van de Jaarbeurs, als er plek is. De Jaarbeurs heeft u overigens al laten weten dat ze hier anders over denkt. In de directe omgeving van het plangebied worden nu en de komende jaren duizenden parkeerplaatsen gecreëerd voor nieuwe bewoners. Van autoluw is dan toch eigenlijk helemaal geen sprake? Op grond van uw plan raken wij als bewoners die hun huis moeten verlaten onze parkeerplaats in Beurskwartier/Ondaatje kwijt. Dat vinden wij niet redelijk. Nieuwe bewoners kiezen namelijk voor een autoluw gebied, de huidige bewoners niet. Wij hebben niets te kiezen. Hoe rijmt u dat wij als gedupeerde bewoners onze parkeerplaats kwijtraken, maar anderen ze juist krijgen? Ondaatje valt buiten het perceel van Beurskwartier 1 en is geen autoluw gebied. Voor huidige bewoners met een parkeervergunning	<u>Bouwwerkzaamheden P1 en P3</u> P1: Hal 1 wordt gebruikt tot 1 oktober 2023. Daarna worden onder andere een aantal onderzoeken (zoals archeologie en bodem) uitgevoerd. Na deze onderzoeken wordt gestart met de sloop van de hal en het bouwrijp maken van P1. P3: De grond van P3 wordt niet aangetrild voor de tijdelijke inrichting. We nemen maatregelen om in de tijdelijke situatie zo min mogelijk overlast, zoals bijvoorbeeld stof, te veroorzaken. Voor de start van de bouw wordt het terrein P3 bouwrijp gemaakt. De omwonenden informeren we op dat moment over wanneer dit plaatsvindt en welke werkzaamheden dit precies zijn. De planning en werkzaamheden zijn nu nog niet bekend. <u>Aansluiten Beurskwartier 1 op infrastructuur</u> Voor de bouw leggen we afspraken vast in een BVLC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie-plan) om bouwhinder voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken. <u>Parkeren</u> Zoals ook in het bestemmingsplan staat, hebben en houden de huidige bewoners van de Croeselaan die nu een parkeervergunning hebben hun recht op hun parkeervergunning bij verhuizing naar Ondaatje. Deze bewoners kunnen binnen hetzelfde rayon blijven parkeren. <u>Verkeersdrukte</u> Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de verwachtte verkeersdrukte (2030), zoals voor het Bestemmingsplan Beurskwartier 1 en voor de aanleg van de busbaan over de Van Tellegenlaan/Van Zijstweg. In deze studies is rekening gehouden met een groot aantal ontwikkelingen in het gebied, zoals de bouw van Wonderwoods, het Jaarbeurspleingebouw, de Knoopkazerne en Beurskwartier 1. Beurskwartier 1 leidt tot een (beperkte) vermindering van de bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. In de ochtendspits kunnen er wachtrijen op de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	kan in Ondaatje ruimte worden gemaakt voor parkeren, al dan niet onder het gebouw, zoals dat bij alle andere nieuwbouwprojecten ook het geval is? **Verkeersdrukte** Binnen Beurskwartier 1 en de vele aangrenzende ontwikkelingen worden enorme aantallen woningen en werkplekken gerealiseerd, met daarbij ook duizenden parkeerplaatsen. Het autoverkeer in dit gebied zal dus hoe dan ook fors gaan toenemen. De ontsluiting voor al dat verkeer is via de Croeselaan / Van Zijstweg / Overste Den Oudenlaan, terwijl de Van Zijstweg verkeersremmend is gemaakt. Op dit moment is het filerijden rondom spitstijden en na musical of beurs. Dit kan alleen maar leiden tot nog meer files en chaos. Hoe gaat de gemeente hier zorg voor dragen en dit voorkomen? **Milieudruk** Als onderdeel van Beurskwartier 1 zijn allerlei onderzoeken gedaan naar geluid, milieu, wind, zon, verkeersdruk en dergelijke. Maar Beurskwartier 1 en Ondaatje staan natuurlijk niet op zichzelf. Er is een relatie met de omgeving en vele projecten worden gelijktijdig uitgevoerd, zoals blijkt uit de voorgaande tabel. We maken ons dan ook zorgen om de totale impact van de bouwwerkzaamheden van alle projecten om ons heen, en niet alleen om Beurskwartier 1. Het gaat hier tenslotte wel om onze gezondheid en die van toekomstige bewoners. Dan denken we aan fijnstof, stikstof, lawaai, en normen die verruimd worden waar ze niet worden gehaald. Zie het 'besluit hogere waarden' als onderdeel van het bestemmingsplan Beurskwartier. Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met alle huidige en toekomstige werkzaamheden in de directe nabijheid van Beurskwartier 1.	Croeselaan en Van Zijstweg ontstaan. Dit past binnen de ambities zoals deze in het Mobiliteitsplan 2040 staan. De genoemde wegen liggen volgens dit Mobiliteitsplan namelijk in een A-zone. In deze zone zijn openbaar vervoer, fietsers en voetgangers belangrijk. Doorstroming voor automobilisten vinden we hier minder belangrijk. Een matige doorstroming (tijdens de spits) hier wordt daarom als voldoende gezien. <u>Milieudruk</u> In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een Aanmeldnotitie MER geschreven, dit is een bijlage bij het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Eén voorwaarde in deze rapportage is de 'locatie van de projecten', waarbij men kijkt naar de ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie). Het gaat dan om bestaande en/of goedgekeurde projecten. In paragraaf 3.10 van de Aanmeldnotitie kan men hier meer over lezen. <u>Ondaatje mist</u> Voor de bouw van Ondaatje organiseren we samen met de bewoners een heel intensief participatieproces. Om meer tijd en ruimte te bieden aan co-creatie met bewoners over bijvoorbeeld de bouwenvelop van Ondaatje is dit een ander proces dan het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Zo hebben we samen een eigen participatieplan specifiek voor Ondaatje kunnen opstellen. Wel houden eerdere onderzoeken voor bestemmingsplan Beurskwartier 1 rekening met de komst van Ondaatje. Hoe we gelijkwaardige woningen realiseren in Ondaatje staat beschreven in het participatieplan dat we samen met de bewoners Croeselaan hebben gemaakt. De daktuinen op de woongebouwen in Beurskwartier zijn geen onderdeel van de openbare ruimte. Dit geldt ook voor fitnessvoorzieningen, tenzij anders aangegeven of deze zich buiten, in de openbare ruimte, bevinden. Voor fitnessvoorzieningen in een gebouw is (meestal) een abonnement nodig. In dit geval kunt u natuurlijk ook een abonnement afsluiten. Verder zijn alle

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	In hoeverre is in de uitgevoerde onderzoeken rekening gehouden met het feit dat Beurskwartier 1 slechts één van de vele ontwikkelingen is in de directe omgeving van dit plangebied? Zijn die andere projecten meegenomen in de onderzoeken? Is de impact van alle projecten tezamen ook onderzocht? Zo niet, gaat de gemeente dit uitvoeren? Hoe borgt de gemeente dat het totaal van alle activiteiten in de directe omgeving geen milieubelasting oplevert die boven de norm uitkomt? **Ondaatje mist** Ondaatje staat niet in plannen maar valt er niet buiten. Het is nog niet bestaande bouw, maar moet niet vergeten worden en dient opgenomen te worden als toekomstig gebouw en dus rekening mee te houden, ook in de onderzoeken. Hoe gaat de gemeente dit opnemen? Wij moeten weg uit dit gebied, we worden in een gebouw geplaatst tegenover dit plan en zijn daarmee onderdeel van het Beurskwartier. Het zou mogelijk gemaakt moeten worden dat wij gebruik mogen van de voorzieningen in het Beurskwartier zoals daktuinen, fitness etc. Hoe kan dit worden opgenomen in de afspraken? Ondaatje komt niet terug in dit SP maar is wel onderdeel van het Beurskwartier. Waarom is in dit plan geen rekening gehouden met Ondaatje en haar bewoners? De gemeente heeft ons een gelijkwaardige woning in Ondaatje beloofd. Hoe gaat de gemeente ons een gelijkwaardige woning geven in Ondaatje? **STEDENBOUWKUNDIG PLAN** Hieronder leest u per paginanummer de vragen en opmerkingen die wij hebben. Pagina 11, eigenaarschap. Blijft gemeente Utrecht eigenaar van de grond waarop gebouwd gaat worden?	openbare voorzieningen, als vanzelfsprekend, ook toegankelijk voor bewoners van Ondaatje. <u>Stedenbouwkundig Plan</u> *Pagina 11 Eigenaarschap* De grond wordt in de toekomst in erfpacht uitgegeven. Daarmee blijft de gemeente eigenaar van de grond. *Pagina 37 Zon* Anders dan in de meeste gemeentelijke plannen stellen we aan het plan Beurskwartier bezonningseisen om te voorkomen dat we woningen bouwen die geen zon krijgen. We hanteren hier de norm die momenteel in verschillende grote steden (o.a. Rotterdam) gehanteerd wordt: minimaal 2 uur zon op de gevel van een woning in de periode 21 maart – 21 september. De genoemde TNO normen zijn voor dit doel niet bruikbaar. Aan dit Stedenbouwkundig Plan heeft een uitvoerige zon- en windstudie ten grondslag gelegen. Dit betreft de toekomstige bebouwing van Beurskwartier, de openbare ruimte en de effecten op de gebouwen in de omgeving, waaronder Ondaatje. De parken zijn zo gesitueerd dat in de parken -naast schaduwplekken- veel goed bezonde plekken komen. De torens van Beurskwartier hebben geen impact op Ondaatje qua daglicht en bezonning. Bij verdere planontwikkeling worden de bezonningsstudies herhaald. *Pagina 37 Wind* Een goed windklimaat is natuurlijk een belangrijke randvoorwaarde voor een gebiedsontwikkeling. Dit Stedenbouwkundig Plan is onderzocht op windeffecten en bij verdere planuitwerking wordt dit herhaald. Uit het onderzoek is gekomen dat er met de komst van Beurskwartier in en net buiten het plangebied een comfortabel buitenklimaat is. De verwachting is dat de bebouwing van Beurskwartier geen grote impact heeft op mogelijke windhinder bij Ondaatje Om te bepalen of het toekomstig windklimaat goed (genoeg) is, is de functie en gebruiker (zoals fiets of voetganger) van de openbare ruimte belangrijk. Zo mag het in toekomstig “doorloopgebied” iets harder waaien dan op een plek

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 37, zon, elke woning in Beurskwartier krijgt 2 uur per dag zon op de gevel. Wordt men bij het bouwen gehouden aan de lichte TNO normen (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam), want dat is niet wat hier in het SP staat? En waarom wordt niet gekozen voor de zware TNO normen van 3 uur per dag, dat is ten slotte gezonder? Welke eisen worden gesteld aan de daglichttoetreding? Er zou in deze schaduwrijke wijk met hoge torens ook extra daglichttoetredingseisen opgenomen moeten worden? Pagina 37, bezonning. De parken zijn erg schaduwrijk. Wat kan er verschoven/veranderd worden zodat er meer zon komt in de beide parken? Pagina 37, zon, koele plek nabij, schaduw. Het park ligt immers op het Noord-Oosten met bebouwing aan de zonzijde. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat er ook op de koudere dagen in herfst en winter een warme plek te vinden is in het park? Pagina 37, zon. Wat gaat de impact zijn op Ondaatje qua daglicht en bezonning door de torens van het Beurskwartier? Pagina 37, wind, ‘goed windklimaat’. Wat betekent een goed windklimaat precies? Waar valt de Rabotoren onder? Bij wind is namelijk een harde fluitende toon te horen rondom de Rabotoren. Mensen vallen zelfs van hun fiets in de Croeselaan. Grind van het parkje slaat tegen de ruiten van de woningen en auto. Autoruiten slaan zelfs kapot. Hoe gaat dat met de gebouwen/hoge torens straks? Welke impact hebben de torens op omgeving voor omwonenden en Ondaatje? En welke impact gaan de hoge gebouwen hebben qua wind op kwetsbaar verkeer zoals fietsers en voetgangers, aan de Croeselaan en van Zijstweg? Pagina 37, geluid, ambacht.	die bedoeld is om te “verblijven”. De Rabobanktoren valt buiten het plangebied en is niet onderzocht. *Pagina 37 Geluid* Wij denken aan een breed aanbod van creatieve bedrijvigheid, van kunstenaars tot architecten. En bijvoorbeeld ook ambachten als goud- en zilversmeden, leer bewerken en naaiateliers zijn goed denkbaar. Uiteraard wordt steeds bekeken of aan de geluidsnormen wordt voldaan. *Pagina 39 Fietsparkeren* In het plan houden we rekening met fietsenstallingen in elk bouwblok, zodat de gebruikers van het bouwblok dicht bij een bestemming hun fiets binnen kunnen stallen. Ook komen er voor bezoekers zogenaamde bezoekersstallingen waar zij hun fiets kunnen parkeren. De ontsluitingen van de fietsenstallingen liggen vooral aan de randen van het gebied, zodat die routes uitnodigen tot gebruik. We houden in het plan geen rekening met voorzieningen als hekjes om fietsen te ontmoedigen. Om toegankelijkheid van de openbare paden voor mensen met een handicap, kinderwagen of rolstoel te vergemakkelijken zijn we terughoudend met dit soort voorzieningen. *Pagina 43 Parkeergarage* Met de parkeergarage Jaarbeursplein wordt de huidige parkeergarage Croeselaan met bijna 800 parkeerplaatsen bedoeld. In het Stedenbouwkundig Plan is de naam aangepast. *Pagina 45 Logistiek* De vervoersbewegingen die samenhangen met het huidige logistiek systeem vragen veel ruimte en hebben een nadelig effect op de leefomgeving. In de toekomst moet het bevoorradingssysteem dan ook efficiënter en duurzamer worden, met minder ruimte voor logistiek en meer ruimte voor bijvoorbeeld groen. Zo gaan we werken met ondernemers aan de bundeling van lading en het reserveren van tijdsloten voor laden en lossen. Hierdoor komen er geen halflege voertuigen of voertuigen met slechts één kleine zending. Om goederenstromen te bundelen en over te slaan op andere voer- en vaartuigen, zijn hubs nodig: locaties voor op- en overslag. Ook stimuleren we vervoer met

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Wat bedoelen jullie hier? Zoals wat, waar denken jullie aan? En hoe zit het met geluid hiervan voor omgeving Beurskwartier en impact op omwonenden en ondaatje? Pagina 39, fietser te gast. Hoe gaat dit gehandhaafd worden? Elders in de wijk zien we oneindig veel fietsen geparkeerd voor en rondom huizen/restaurants en op binnenplaatsen/gedeelde ruimtes. En worden voetgangers van hun sokken gereden op de stoep of waar een fietser te gast is. Hier zouden oplossingen voor moeten komen zoals bijvoorbeeld hekjes om fietsers te ontmoedigen. Welke oplossingen kan de gemeente aandragen en opnemen in het plan? Pagina 43, parkeergarage jaarbeursplein. Waar komt deze en hoeveel plaatsen? Pagina 45, logistieke verkeersbewegingen 1100 per dag, oplossingen. Wat zijn dan die innovatieve oplossingen? Pagina 52, creatieve bedrijvigheid, kunstenaars, makers, ruimte. Wat wordt hier bedoeld? Wat zijn voorbeelden van wat hier gaat komen? Pagina 55, 35% sociale huur en koop. Dat betekent dus niet 35% sociale huur, maar minder. Wat is sociale koop? Hoe wordt de verdeling? 35% sociale huur zou ook echt sociale huur moeten zijn. Pagina 55, er staat hier eigenaarschap. Van wie dan? Hoe gaat voorkomen worden dat een belegger te veel zeggenschap krijgt binnen het geheel? Hoe gaat voorkomen worden dat hier problemen ontstaan en één eigenaar of groep zich veel toegeëigend? Pagina 57, levendigheid ‘s avonds en ‘s nachts. Wat wordt bedoeld met levendigheid ‘s nachts? Er wonen hier erg veel mensen dicht op elkaar. Met zo’n hoge dichtheid als in het beurskwartier is het niet wenselijk en niet haalbaar. Voor een disco of horeca in de nacht is hier toch geen plaats?	Licht Electrische Vrachtvoertuigen (LEV’s) en vrachtfietsen voor de ‘last-mile’. In Beurskwartier komen in de minihubs pakketwanden waar pakketjes kunnen worden opgehaald en verzonden. Daarnaast moet er ruimte zijn en blijven voor innovatieve oplossingen die we nu nog niet kennen. *Pagina 52 Creatieve bedrijvigheid* Wij denken aan een breed aanbod van creatieve bedrijvigheid, van kunstenaars tot architecten. En bijvoorbeeld ook ambachten als goud- en zilversmeden, leer bewerken en naaiateliers zijn goed denkbaar. *Pagina 55 Sociale huur en koop* Dit staat verkeerd in het Stedenbouwkundig Plan en moet zijn: ‘In dit gebied komt 35% sociaal en 25% middencategorie (huur en koop).’ Dank voor uw opmerkzaamheid, het is aangepast in het Stedenbouwkundig Plan. *Pagina 55 Eigenaarschap* Om te sturen op toekomstig eigenaarschap gaan we de bouwblokken (10 in totaal) niet in één keer ontwikkelen maar opdelen in kleinere delen. Zo bootsen we een min of meer organische, langzame groei na, die zo kenmerkend is voor het ontstaan van onze gewaardeerde binnenstad. Binnen één bouwblok gaan we “gebouwen” (verticale blokken) uitgeven aan een aantal verschillende ontwikkelaars of toekomstige eigenaars. Een bouwblok is straks dus niet in één hand, maar er zijn verschillende eigenaren. Bijvoorbeeld: Naast een toren die in bezit is van een grote belegger, is een blok in bezit van een corporatie; dit blok grenst aan een appartementenblok met dure koopwoningen; daarnaast zit een blokje met een wooncorporatie. Op strategische plekken in de bouwblokken komt ruimte voor functies in de plint. Bij de invulling van deze plint komt veel plek voor creatieve bedrijvigheid. *Pagina 57 Levendigheid* Met levendigheid in de avond en nacht bedoelen we hier vooral dat er genoeg mensen op straat zijn voor een gevoel van sociale veiligheid. We zien in Beurskwartier inderdaad geen plaats voor nachthoreca of een disco. Er zijn wel accentverschillen: de Jaarbeursboulevard trekt meer mensen dan de (woon)straatjes in het gebied. *Pagina 57 Detailhandel*

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 57, detailhandel, waaronder supermarkt duurzaam, gezond, verpakkingsvrij. Het is toch ook nodig dat er een normale supermarkt komt binnen een project als deze. Met zoveel mensen in dit gebied moet het mogelijk gemaakt worden om gewoon voor iedereen dagelijkse boodschappen te kunnen doen. Zeker ook voor de 35% sociale huurders die het andere niet kunnen betalen. Hoe gaat het mogelijk gemaakt worden dat er boodschappen gedaan kunnen worden binnen het Beurskwartier voor mensen met een lager inkomen? Pagina 59, creatieve bedrijvigheid en akoestisch buffer. Wat wordt hier bedoeld? Waarvoor moet er een akoestisch buffer dienen? Wat is er dan voor geluidsoverlast? Hoe kan deze van te voren worden opgelost en worden voorkomen? Pagina 63, demontabele inbouw, deze veranderd elke 8-15 jaar. Wat wordt hier bedoeld en wat verandert er om de 8-15 jaar? Pagina 64, Merwedepark. Er is nu geen Merwedepark op deze locatie. Wat komt daar en wanneer? Pagina 65, bestaande verharding wordt weggehaald, gedurende het planproces, niet meteen alles bij start bouw, soms pas in een latere fase. Wat wordt bedoeld met bestaande verharding? Wanneer is het planproces? Wat gaat wanneer weggehaald worden? Pagina 67, Beursnet, collectieve warmte koude opslag w.k.o. Keuze 1 watervoerende pakket. In hoeverre is keuze 1 haalbaar? Pagina 67, elektriciteit, compensatie door elders hernieuwbare energie te realiseren. Wat betekent dit? Hoe ziet dit eruit? En is dit dan om te gebruiken voor Beurskwartier? Pagina 75, beplanting.	Het concept van de buurtsupermarkt staat niet vast. Alleen dat het een buurtsupermarkt moet zijn, dit wil zeggen dat het een buurtsupermarkt is met een volledig aanbod en die vooral met de fiets en te voet wordt bezocht. Ook wel een mandjeswinkel die je veel in soortgelijke hoogstedelijke gebieden ziet. We denken aan een duurzaam concept. Een voorbeeld hiervan is een verpakkingsvrije winkel of een duurzame levering van producten. Ook met de inzet op minder afval en overschot kan een supermarkt duurzaam zijn. Een supermarkt kan dus op meerdere manieren duurzaam zijn. *Pagina 59 Creatieve bedrijvigheid en akoestische buffer* Tijdelijke bedrijfsruimten kunnen worden ingezet om geluid vanuit Jaarbeurs af te schermen. Of dit gaat gebeuren is nu nog niet te zeggen. Dit hangt af van het tempo van de complexvernieuwing van Jaarbeurs. *Pagina 63 Demontabele inbouw* Een buurt met toekomstbestendige gebouwen is het meest circulaire uitgangspunt. Dit is dan ook wat we nastreven. Met circulaire inbouw bedoelen we bijvoorbeeld demonteerbare keukens of tussenmuren. *Pagina 64 Merwedepark* Met het Merwedepark bedoelen we het Rondje Stadseiland: de groene strook langs het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal. We willen deze strook op den duur verder ontwikkelen. Een exacte planning hiervoor is nog niet bekend. In het Stedenbouwkundig Plan wijzigen we de naam Merwedepark in Rondje Stadseiland. *Pagina 65 Bestaande verharding* Met bestaande verharding bedoelen we het asfalt dat wordt weggehaald op de voormalige parkeerterreinen van Jaarbeurs. Dit is inmiddels op P3 gebeurd. *Pagina 67 Beursnet* Het onderzoek hiernaar loopt nog. *Pagina 67 Hernieuwbare energie* Met de ontwikkelingen in Beurskwartier zetten we maximaal in op de mogelijkheden in het gebied zelf. In een latere fase onderzoeken we de beste manier voor externe compensatie, dat wil zeggen het inzetten van energie die

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Er wordt beschreven en met plaatjes een groen beeld geschetst. maar als ik nu naar de Croeselaan kijk dan zien we dat niet terug. Op papier noemen jullie het zelfs een ‘promenade’ wat erg overdreven is in de staat waarin het verkeert. Er is ons een groen park voorgehouden en in de praktijk is dit niet uitgekomen. De afgelopen jaren wordt er steeds opnieuw aangeplant omdat planten doodgaan door verkeerde manieren van beplanting. Het gevolg is dat er steeds erg veel aarde te zien is maar weinig planten. Het ziet er kaal uit. In het najaar 2022 is er veel weggehaald en is er voor mijn huis 10 meter aan miniplantjes terug gezet en 6 meter gras ingezaaid, waar eerder struiken en gevarieerde planten waren. Er staan geen planten meer van verschillende hoogtes en bomen zijn omgewaaid of ziek geworden waardoor ook deze niet meer voor mijn huis staan. Er is dus niks nieuws voor in de plaats gekomen en het ziet er kaal uit. Het zou fijn zijn weer variatie terug te brengen voor mens en dier. Hoe kan hier zorg voor worden gedragen? Pagina 79, de collectieve binnenhof. Waar komt deze? Pagina 85, nabijheid daktuin aantrekkelijk om hier grote gezinswoningen te ontwikkelen. Hier worden anderen uitgesloten en juist door meerdere kleine woningen / appartementen eraan te grenzen kunnen méér mensen genieten van wonen aan een daktuin. Hoe zou dat kunnen worden ingepast? Pagina 85, niet-toegankelijke daktuinen. Gebruik laten maken van deze daktuinen want er zijn zoveel mensen en er is al zo weinig ruimte. Hoe zou dat mogelijk gemaakt kunnen worden? Pagina 87, twee entreepleinen. Wat komt er op de entreepleinen? Zijn deze te gebruiken voor extra groen en grote bomen? Hoe kan dit worden ingepast op deze locaties?	buiten het plangebied wordt opgewekt. Een vaak toegepaste optie voor ruimtelijke ontwikkeltrajecten is het aankopen van certificaten van Garantie van Oorsprong. Bij de uitwerking van de afspraken voor externe compensatie is het effectief stimuleren van de energietransitie een centraal uitgangspunt. Direct gebruik van extern opgewekte energie door Beurskwartier kan hier onderdeel van zijn, maar is geen vanzelfsprekendheid. *Pagina 75 Beplanting* Het ontwerp voor de Croeselaan is aangelegd volgens plan. Inderdaad zijn er problemen geweest met het beheer. Onlangs zijn alle kale plekken weer opnieuw ingeplant. Dat geeft in de komende zomer hopelijk weer een groen beeld. *Pagina 79 Collectieve binnenhof* In alle bouwblokken, met uitzondering van blok 1A, komt een gemeenschappelijk (= collectieve) binnenhof, toegankelijk voor bewoners en werkenden in de aangrenzende gebouwen. *Pagina 85 Gezinswoningen* Er komt een variëteit van woningen in Beurskwartier en dit geldt ook voor de woningen nabij de daktuin. Om ook voor gezinnen een aantrekkelijke woonomgeving te maken in Beurskwartier, bouwen we er ook grotere gezinswoningen. *Pagina 85 Niet-toegankelijke daktuinen* Om de ecologische doelen voor Beurskwartier te halen, zijn een aantal natuurdaken nodig die niet toegankelijk zijn voor mensen. *Pagina 87 Entreepleinen* Op de twee entreepleinen denken we inderdaad aan een paar grote bomen. De verdere inrichting werken we uit in de vervolgfase (Integraal Programma van Eisen openbare ruimte). *Pagina 89 Park* We gaan aan de slag met het parkontwerp als een deel van de bebouwing is gerealiseerd. Participatie over de beeldbepalende objecten volgt later. De ontwerper hiervan is nog niet bekend.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 89, participatie park objecten. Hoe zit deze participatie eruit? Wanneer gaat het park ontworpen worden, hoe en door wie? Pagina 89, in de praktijk moet blijken of ecologische doelstellingen en sociale veiligheid samen gaan. Het is beter vooraf te voorkomen dan te genezen. Leren van problemen in andere parken, wat kan er meegenomen worden uit andere parken? Hoe kunnen de parken in Beurskwartier van te voren al beter worden afgestemd en uitgewerkt? Pagina 99, hondentoiletten. Er is een bestaand hondentoilet en hondenlosloopgebied naast het Beurskwartier aan het merwedekanaal, langs de van zijstweg bij de Veilinghaven, tegenover het Beurskwartier. Het is toch niet nodig om aan de van Zijstweg nog een hondentoilet te maken? Pagina 101, er staat een eis van minimaal 3 bomen en er 'kunnen' meer bomen geplaatst worden. Dat is veel te weinig. Graag deze minimale eis omhoog brengen anders wordt er op bezuinigd en komen er alsnog weinig bomen, dat zien we helaas ook bij veel andere projecten in de stad. Naar welk aantal kan de minimale eis omhoog gebracht worden? Pagina 101, er wordt geschreven over toekomstige bomen en dan staan er op de plaatjes veel meer bomen. Er wordt een veel groener voorkomen geschetst dan de eisen die gesteld worden en dit geeft een vertekend beeld. Pagina 101, er wordt over huidige beplanting een veel groener beeld geschetst in plaatjes en tekst dan dat er daadwerkelijk is en dat er daadwerkelijk gaat komen, bijvoorbeeld momenteel aan de Croeselaan. Wij vragen om de eisen voor groen en dan met name die voor bomen ruimschoots omhoog te brengen. Hoe kunnen de eisen voor groen en bomen omhoog gebracht en beschreven worden? Pagina 101, meer bestemmingsverkeer Wonderwoods en Galaxy Tower waardoor minder groen.	*Pagina 89 Leren* Uiteraard leren wij van ervaringen in andere (Utrechtse) stadsparken. Deze ervaringen nemen we mee bij het uitwerken van de ontwerpen. *Pagina 99 Hondentoiletten* Er worden misschien, zoals u aangeeft honden uit- of losgelaten in het bestaande groen aan de Van Zijstweg of langs het Merwedekanaal. Maar dit zijn geen officiële hondenvoorzieningen en zijn ook niet als hondenvoorziening bij ons in beheer. Met de komst van meer bewoners zijn er ook meer voorzieningen nodig, waaronder een hondentoilet en niet alles kan opgelost worden met bestaande voorzieningen. In de toekomst kan rond Beurskwartier een officiële plek met hondenvoorzieningen komen. *Pagina 101 Bomen* Er komen heel veel bomen in Beurskwartier. Grote bomen in de parken en de bredere straten, maar ook in de smalste straatjes worden bomen geplant. Om voor alle gebouwen kabels en leidingen aan te leggen, is het moeilijk om groeiruimte voor bomen te vinden - vooral in de smalle straatjes. Daarom is deze minimumeis bepaald voor de smalste straatjes. In totaal komen er veel meer bomen dan 3 per straat. Op de afbeeldingen in het Stedenbouwkundig Plan is geprobeerd een realistisch beeld te schetsen van het groen zoals dat eruit kan zien op het moment dat Beurskwartier een aantal jaren af is. De eerste jaren is het inderdaad wat minder weelderig. *Pagina 101 meer bestemmingsverkeer Wonderwoods en Galaxy Tower* Omdat Wonderwoods en Galaxy Tower al eerder zijn gepland dan de rest van Beurskwartier, zijn ook eerder afspraken gemaakt over de bereikbaarheid van deze gebouwen. Wij houden ons aan deze afspraken en proberen de straten rondom deze gebouwen zo groen mogelijk te maken. *Pagina 103 Van Zijstweg en Croeselaan* Zodra de bouw van Beurskwartier voldoende gevorderd is, wordt de naastgelegen openbare ruimte waar nodig opnieuw ingericht. Het schetsontwerp hiervoor is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan en werken we in de komende jaren uit. *Pagina 103 Parkeren Ondaantje*

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Hoe kan dit aangepast worden zodat er meer groen mogelijk gemaakt kan worden? Pagina 103, Van Zijstweg, wordt als stadsstraat met verbreed trottoir 5 meter. Waar komt dit en hoe komt dit eruit te zien? Wanneer gaat deze er komen? Pagina 103, Croeselaan, bestaande parkeerplaatsen verwijderd. huidige bewoners raken hun parkeerplaatsen kwijt. Bijna 20 adressen verhuizen naar Ondaatje waar geen parkeerplaatsen zijn. Dit levert problemen op voor deze mensen en vooral voor hen die slecht ter been zijn. Bij Ondaatje zouden parkeerplaatsen terug moeten komen, hoe kan dit bewerkstelligd worden? Pagina 109, inrichtingsplan wordt aan gewerkt en vaststelling tegelijk met SP in september 2023. Wanneer is deze klaar en in te zien? Pagina 109, bouwrijp maken in de loop van 2023. Wat houdt dit precies in? Wanneer is dit klaar? Op 9-1-2023 is er gestart met werkzaamheden op P3 van de Jaarbeurs en de partijen schijnen er niet over uit te zijn wie de opdrachtgever is en wie de bewoners moet informeren, met als gevolg dat wij de dupe zijn en in het ongewisse zijn. Er wordt hier niet zorgvuldig omgegaan met bewoners. Het moet een eis zijn in het SP naar aannemers toe om zo min mogelijk overlast en geluidsoverlast te veroorzaken. De eerste week is dit niet gebeurd en er is vooraf geen communicatie naar bewoners geweest. Er reden voertuigen rond met metalen rupsbanden, wat over asfalt echt niet nodig is, hier hadden voertuigen op banden gebruikt kunnen worden om overlast te reduceren. De bakstenen die verzameld waren op een berg werden door een graafmachine opgetild en in een laadbak van een vrachtwagen gestort van hoogte, dit geeft onnodig veel lawaai, dit had ook lager gekund waardoor geluidsoverlast beperkt werd. Mijn oven staat te trillen in huis en de	Zoals in het bestemmingsplan staat, hebben en houden de huidige bewoners van de Croeselaan die nu een parkeervergunning hebben hun recht op hun parkeervergunning bij verhuizing naar Ondaatje. Deze bewoners kunnen binnen hetzelfde rayon blijven parkeren. *Pagina 109 Inrichtingsplan* Met het inrichtingsplan bedoelen we het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de openbare ruimte, waaronder de infrastructuur. Dit is een technische uitwerking van het schetsontwerp voor de buitenruimte. Kort voor realisatie van de openbare ruimte wordt het IPvE uitgewerkt tot een inrichtingsplan in de vorm van een Voorlopig Ontwerp of Definitief Ontwerp. *Pagina 109 Bouwrijp maken en werkzaamheden P3* Bouwrijp maken betekent dat een terrein klaar wordt gemaakt voor de bouw. Zo wordt bijvoorbeeld asfalt en oude kabels en leidingen verwijderd. Op P3 van Jaarbeurs hebben begin dit jaar inderdaad dergelijke werkzaamheden plaatsgevonden, nu Jaarbeurs het terrein bouwrijp op gaat leveren. Om dat te realiseren heeft Jaarbeurs een aannemer hiertoe opdracht gegeven. De aannemer doet dit in opdracht van Jaarbeurs en daarom is Jaarbeurs het aanspreekpunt bij eventuele overlast. Dit is ook met Jaarbeurs afgesproken en door Jaarbeurs ook naar omwonenden gecommuniceerd. Verder geldt dat elke partij die in het gebied actief is, te maken heeft met wettelijke normen, om de overlast te beperken. *Pagina 109, Q2 2024 start bouw.* Beurskwartier ontwikkelen we stap voor stap. De eerste bouwblokken worden op het huidige parkeerterrein P1 gebouwd. *Pagina 109 Bouw en infra* Zie beantwoording onder pagina 103 Van Zijstweg en Croeselaan. *Pagina 110 Placemaking* De tijdelijke inrichting moet een fysieke en zichtbare grens vormen tussen de woningen en het bouwterrein: een prettige plek voor de stad en de buurt; juist ook voor de huidige bewoners. De tijdelijke inrichting beperkt de overlast van het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden verderop in het gebied. *Pagina 115 Jaarbeurs*

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	potjes rammelen in de kast. Dit terwijl we al jaren met de het projectteam Beurskwartier in overleg zijn en continue aangeven dat overlast voor omwonenden beperkt en voorkomen moet worden, wordt dit ook beloofd maar is dit in de praktijk dus niet het geval. Hier zouden echt betere afspraken gemaakt kunnen worden met de aannemers en uitvoerders, hoe gaat de gemeente hier zorg voor dragen? Hoe gaat de gemeente van de aannemers en uitvoerders eisen dat zij zo min mogelijk overlast veroorzaken? Pagina 109, Q2 2024 start bouw. Waar gaat er dan gebouwd worden? Pagina 109, Infra rondom plangebied, wanneer wordt dit gerealiseerd? Pagina 110, placemaking vanaf bouw, reuring, prettig wonen vanaf het begin. We vragen jullie dit niet te doen zodat er minder overlast is voor de huidige bewoners. Pagina 115, Jaarbeurs aanvullende stadsfuncties toegevoegd. Zoals wat dan? Aan welke stadsfuncties wordt dan gedacht? **BEELDKWALITEITSPLAN** Hieronder leest u per paginanummer de vragen en opmerkingen die wij hebben. Pagina 19, 3.4. Setbacks. Het gevolg hiervan is minder woonruimte en minder buitenruimte ivm geen uitstekende balkons voor bewoners / gebruikers. Hoe krijgen zij alsnog een eigen buitenruimte die groot genoeg is? Pagina 23, 4.3 torens met dubbele eindlaag. Waarom is er gekozen voor torens met vormgeving van de top? En waarom is niet gekozen voor wel een vormgeving van de top? Pagina 24, legenda rechthoekjes. Er staat geen betekenis bij, graag toevoegen. Pagina 27, souterrain woning. Het is toch niet wenselijk om mensen ondergronds te laten wonen met zo weinig daglicht?	Met stadsfuncties bedoelen we functies die nu nog geen onderdeel zijn van het Jaarbeurscomplex. Te denken valt aan functies die in de toekomst wel een goede toevoeging kunnen zijn aan dit nieuwe centrumgebied. Bijvoorbeeld creatief ondernemerschap of een hotel. **BEELDKWALTEITSPLAN** *Pagina 19 Setbacks* De setbacks zijn, net als een balkon, te gebruiken als buitenruimte voor de aangrenzende woning. *Pagina 23 Torens* Uw punt over de beëindiging van de toren nemen we over. We hebben het in het Beeldkwaliteitsplan aangepast. *Pagina 24 Legenda* Op pagina 24 staat bij de kaart rechts bovenin een legenda. De tweede regel in de legenda geeft de rechthoekjes aan (roze rechthoekjes met een rode rand). *Pagina 27 Souterrain* Woonruimte in een souterrain is vaak een slaapkamer of een badkamer. Deze ruimtes moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. *Pagina 29 Ramen* Het is de bedoeling dat in Beurskwartier de plinten plezierig en levendig zijn door zorgvuldige, rijke detaillering en door aantrekkelijke functies op de hoeken van de blokken. De plintenmanager zorgt ervoor dat de plinten van de gebouwen levendig zijn en dat er geen leegstand is.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 29, 5.4. Hoe wordt voorkomen dat ramen niet worden afgeplakt / gordijnen geplaatst worden door bedrijven?	
16	**Grieven.** Om de navolgende redenen kunnen cliënten zich met dit plan niet verenigen. *I. Ontoereikende planologische grondslag.* In de eerste plaats stellen cliënten zich op het standpunt dat er geen sprake is van een toereikende planologische grondslag. In juridisch opzicht wordt de grondslag gevormd door het bestemmingsplan (Crisis- en herstelwet) "Beurskwartier 1", zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 25 november 2021. Echter, dat bestemmingsplan is op dit moment nog niet onherroepelijk maar vormt nog altijd onderwerp van discussie in een bestuursrechtelijke procedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat een planologisch regime voorzichtig gezegd nog zwaar ter discussie staat, blijkt alleen al daaruit dat in opdracht van de Afdeling de STAB is benoemd om de feitelijke gevolgen van het voorgestane plan in beeld te brengen. Gelet daarop gaat het niet aan om voor te sorteren op het onherroepelijk worden van deze juridische grondslag. Een en ander klemt temeer, nu er voorzien wordt in allerlei tijdelijke voorzieningen, een en ander onder de noemer 'placemaking', welke zelfs niet gegrond kunnen worden op dit al hier bedoelde bestemmingsplan dat bij de Raads van State nog voorligt. Cliënten zullen hier in het navolgende nader op ingaan. *II. Ontoereikende communicatie* In de tweede plaats is de communicatie zoals die tot op heden is gevoerd apert ontoereikend. Cliënten merken in dit verband op dat zij al talloze malen getracht hebben met uw gemeente, zowel ambtenaren als bestuurders, in	Hartelijk dank voor uw reactie. *I. Ontoereikende planologische grondslag* We doen met het Stedenbouwkundig Plan onderzoek naar de beste invulling van het gebied. Het bestemmingsplan is het kader dat de gemeenteraad hiervoor aan Beurskwartier heeft meegegeven. Voor het Stedenbouwkundig Plan is dat een beleidskader en geen wettelijk kader. Er is geen wet die voorschrijft dat een Stedenbouwkundig Plan moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. De uitkomst van het beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op dat beleidskader. Mocht door de uitspraak van de rechter een verandering van het beleid nodig zijn, dan brengen we ook het Stedenbouwkundig Plan in lijn met die verandering. *II. Ontoereikende communicatie.* We betreuren dat de communicatie als ontoereikend wordt ervaren. We herkennen ons niet in de geschetste situatie. Voor Beurskwartier is een contactpersoon aangesteld voor de huidige buurtbewoners. Deze is vijf dagen per week, zowel per e-mail als telefonisch, bereikbaar voor vragen en/of opmerkingen. Daarnaast hebben we iedere maandag een (fysiek) inloopspreekuur op het Stadskantoor, voor hulpbehoevende bewoners, en zitten we vaak meerdere keren per maand met een vertegenwoordiging vanuit de bewoners aan tafel. In deze gesprekken is altijd ruimte voor actuele inbreng. We herkennen en erkennen dat cliënten veelvuldig contact hebben opgenomen per e-mail. Die e-mails zijn altijd binnen hooguit enkele dagen beantwoord.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	contact te komen, doch tot op heden is dat niet danwel nauwelijks en in ieder geval in volstrekt onvoldoende mate gelukt. Van de zijde van cliënten maar ook andere buurtbewoners en comités stellen vragen, werpen bezwaren en suggesties op en wenden zich met allerhande verzoeken en informatie en toelichting tot uw gemeente, maar dat alles blijft feitelijk nagenoeg onbeantwoord. Bovendien vindt er geen danwel een ontoereikende voorlichting plaats met betrekking tot hetgeen feitelijk gebeurt. Zo is in dit verband van belang dat er eigenlijk nauwelijks gecommuniceerd is over de voorliggende tijdelijke inrichting van P3. Cliënten hebben in december 2022 (in zoverre ten onrechte gedateerd november 2022) een wijkbericht ontvangen (de raad heeft het bericht een week eerder ontvangen, zodat omwonende waaronder clienten een week minder tijd hebben gekregen), zie **bijlage 2,** maar anders dan dit zijn cliënten over deze ingrijpende verandering niet geïnformeerd. Klaarblijkelijk wordt ook deze tijdelijke inrichting gestoeld op het stedenbouwkundig plan, dat in de parallelle periode ter inzage ligt, maar het is duidelijk dat de voorliggende aan de orde zijnde ingrijpende wijzigingen beter gecommuniceerd hadden moeten worden, Met name het aan de orde zijnde “woongebied” (artikel 5 van het bestemmingsplan) kent een zeer ruime planologische opzet met in feite enkel en alleen voorschriften op hoofdlijnen. Ook de andere bepalingen, zoals hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan, kennen nauwelijks op perceelsniveau duidelijk afgebakende functies en aanduidingen. Een en ander leidt er toe dat dus juist in de nadere gefaseerde uitvoering van het plan aandacht besteed zal moeten worden aan belangen van derden, hinder en de impact op de omgeving, en in het bijzonder ook de communicatie maar dat alles is derhalve volstrekt onder de maat. Op die wijze heeft er vanzelfsprekend ook geen gedegen inventarisatie van alle relevante feiten en omstandigheden plaats kunnen vinden, evenals een op grond van de wet voorgeschreven belangenafweging (vgl. artikel 3 Wro en de artikelen 3:2 en 3:4 lid 2 Awb).	Uw opmerking over het op 1 december 2022 (in zoverre inderdaad verkeerd gedateerd) verstuurde wijkbericht over de tijdelijke inrichting van P3 is niet juist. Het wijkbericht is destijds alleen naar de direct omwonenden van P3 verstuurd en niet naar de raad. Het wijkbericht was, naast informerend, vooral uitnodigend bedoeld. Over de invulling van de tijdelijke inrichting ligt nog niks vast; juist omdat we eerst in gesprek gaan met omwonenden. Hierin bespreken we ook zaken als overlast en impact op de omgeving. Het eerdergenoemde wijkbericht krijgt snel een vervolg, in de vorm van een uitnodiging voor een bijeenkomst. Wanneer, onder andere door de inbreng vanuit deze bijeenkomst, meer duidelijk wordt over de invulling van de tijdelijke inrichting, wordt daar weer concreter over gecommuniceerd. *III. Geen garantie/ontbreken grondslag tijdelijke activiteiten en bouwwerken.* Het Stedenbouwkundig Plan is geen wettelijk kader. Vergunningaanvragen, ook voor tijdelijke activiteiten, worden niet getoetst aan het Stedenbouwkundig Plan. Deze worden getoetst aan de wet en het bestemmingsplan. De verschillende effecten, zoals milieueffecten, zijn daarom ook onderzocht ter voorbereiding van het bestemmingsplan. De invulling die in het Stedenbouwkundig Plan is beschreven heeft daarom geen aanvullend onderzoek nodig, omdat het Stedenbouwkundig Plan binnen het kader van het bestemmingsplan past. *IV. Schade* Omwonenden kunnen zowel in de huidige als toekomstige situatie bouwoverlast ervaren. Voorop staat dat alle werkzaamheden aan wettelijke normen en voorschriften moeten voldoen. Zo blijft de overlast tot een wettelijk minimum beperkt. Zulke overlast hoort, tot op zekere hoogte, ook bij wonen in stedelijk gebied. De tijdelijke inrichting zien wij als manier om deze bouwoverlast tegen te gaan. De inrichting vormt een barrière tussen de woningen aan de Croeselaan en de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	*III. Geen garantie/ontbreken grondslag tijdelijke activiteiten en bouwwerken* Verder is duidelijk dat er uitgegaan wordt van een tijdelijke inrichting van een groot gedeelte van het terrein, meer in het bijzonder het achter de woning van cliënten gelegen P3. Echter, het is onvoldoende duidelijk waar deze tijdelijkheid op wordt gebaseerd. Ter nadere aanduiding moge het navolgende dienen. In de eerste plaats bevat het moederplan geen inventarisatie van tijdelijke activiteiten en de daaruit voortvloeiende gevolgen. In artikel 2.2.3.4 van het moederplan wordt iets gezegd over de fasering e.d., zoals overigens ook elders gebeurt, maar nergens wordt duidelijk in kaart gebracht de tijdelijke inrichting zoals die hier aan de orde is, laat staan de daaruit voortvloeiende ruimtelijke en milieuhygiënische effecten. Het moederplan biedt derhalve geen planologische grondslag laat staan een inventarisatie van de gevolgen zodat dit niet als onderlegger van de voorgenomen ingreep kan dienen. Verder is niet duidelijk of er al dan niet sprake zal zijn van tijdelijke vergunningen als bedoeld in artikel 4 lid 11, bijlage II, van het Bro. Blijkbaar gaat het hier om een tijdelijk inrichting, zodat in afwachting van de definitieve inrichting van het terrein, in het kader van de zogenaamde placemaking (zie **bijlage 3)**, wellicht tijdelijke vergunningen als hier bedoeld zijn aan de orde zijn. Dat moet ook wel, aangezien zoals hiervoor is aangegeven het bestemmingsplan zelf geen kader kan bieden. Echter, nergens wordt benoemd of uiteengezet waar deze grondslag, zoals klaarblijkelijk beoogt het Bro, is voorzien. Daarmee is ook onvoldoende zicht gegeven op de tijdelijkheid van de bewuste activiteiten en hetgeen nu juist wel of niet gaat plaats vinden, laat staan de vraag of daar nut of noodzaak of voldoende behoefte voor bestaat. In dit licht merken cliënten eveneens op dat de economische uitvoerbaarheid volstrekt niet is onderzocht.	werkzaamheden en voorkomt overlast door bijvoorbeeld stof en zand op braakliggend gebied. Dit alles moet het woon- en leefklimaat juist ten goede komen. Aangezien momenteel onduidelijk is wat de precieze invulling van de tijdelijke inrichting gaat zijn, is nu nog niet duidelijk of hiervoor vergunningen nodig zijn. *V. Bezwaren cliënten* De reactie van uw client hebben we ontvangen en beantwoorden we bij die reactie.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	Verder is van belang dat de milieueffecten niet bekeken zijn. Aangezien het hier blijkbaar gaat om een tijdelijke ontwikkeling, die te zijner tijd zal worden ingehaald door de definitieve inrichting van het totale ontwikkelgebied, is duidelijk sprake van een extra milieubelasting die niet voorzien is bij de oorspronkelijke beoordeling van de gevolgen. Als voorbeeld mag gewezen worden op de effecten van stikstof, temeer in het licht van de zogenaamde Porthos-uitspraak van de Raad van State (ABRS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159). Als er sprake is van een dubbel gebruik maken van de gronden in die zin dat er eerst bepaalde tijdelijke activiteiten en een tijdelijke inrichting zal plaats vinden, te zijner tijd gevolgd door een definitieve is er dus sprake van een dubbel gebruik van het terrein met dubbele stikstofeffecten. Dit alles is niet in kaart gebracht en niet bekend, zodat om die reen de milieueffecten ondeugdelijk zijn afgewogen. Ook andere millieuhygiënische componenten, zoals geluid, fijnstof, verkeersaantrekkende werking e.d. zijn niet geïnventariseerd, hetgeen ook niet mogelijk is omdat blijkbaar in het geheel niet duidelijk is wélke tijdelijke functies en bebouwing ter plaatse gerealiseerd zal gaan worden. Van belang is, dat uitgegaan moet worden van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden (vgl. ECLI:NL:RVS:2018:2502). Op grond van deze bestendige jurisprudentie van de ABRS dient er derhalve gekeken te worden wat er bij een representatieve invulling maximaal mogelijk is, waarbij er gelet op het voorgaande uitgegaan moet worden van het tweemaal benutten van de grond, uitgesmeerd in een zekere tijdsspanne. Dat alles is in het geheel niet gedaan, zodat ook om die reden het stedenbouwkundig plan en de tijdelijk invulling geen doorgang kunnen vinden. Het stedenbouwkundig plan merkt in dit verband enkel op: “Behalve in een permanente vorm zullen ook al vanaf het begin van planrealisatie aan de randen van het gebied, tussen Beurskwartier en	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	Jaarbeurs, tijdelijk ruimten worden gecreëerd voor creatieve bedrijvigheid. Deze ruimte vormen de afscheiding naar Jaarbeurs en zullen tevens fungeren als akoestische buffer." Elders wordt opgemerkt: "Een (tijdelijke) invulling die zorgt voor reuring en zorgt dat er vanaf moment één al prettig wonen is." Dit zijn mooie credo's, vooral voor mensen die van buiten Utrecht komen, maar getuigen vanzelfsprekend van een volstrekt ontoereikende inventarisatie van de mogelijke gevolgen voor de omgeving en huidige bewoners, als ook voor het milieu in de meer ruime zin des woords. Duidelijk is dat er wel in wordt voorzien, en zelfs al concrete stappen worden gezet, zonder dat er sprake is van een toereikende planologische basis of een deugdelijk besef van de gevolgen. Ook om die reden kan het plan niet worden vastgesteld. *IV. Schade* Verder wijzen cliënten nogmaals op de mogelijkheid dat zij grote schade ondervinden, waarbij van belang is dat cliënten al sedert tien jaar spreekwoordelijk in de grootste bouwput van Nederland zitten en daar naar het zich laat aanzien de komende tien jaar in zullen blijven zitten. Dit betreft zowel de huidige locatie aan de Croeselaan als de locatie waar zij naar toe zullen gaan, naar het Ondaatje. Daarbij is al die tijd sprake van ernstige overlast door geluid, stof, verkeer etc. Het lijdt geen twijfel dat het woon- en leefklimaat van cliënten gedurende 20 (!) jaar in ernstige mate wordt aangetast. Daaraan wordt in feite geen woord gewijd, en ook met betrekking tot de tijdelijk voorzieningen die de overlast vanzelfsprekend alleen zullen verergeren wordt hier over niets gezegd. Uit de jurisprudentie van de ABRS volgt dat dergelijke schadecomponenten in beginsel buiten de planologische procedure moeten blijven, vgl. ABRS 11 september 2019, ECLI:NL:RVS2019:3124, maar in casu ligt niet zozeer het bestemmingsplan voor als wel het stedenbouwkundig plan terwijl	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	bovendien een dergelijke beoordeling in ieder geval dient plaats te vinden in het kader van vergunningen. Over vergunningen, althans het ontbrekend daarvan, heb ik in het voorgaande al het nodige gezegd. Indien u doorgaat op de weg dat dergelijke tijdelijke activiteiten worden toegestaan zonder vergunningen, dan dient de inventarisatie en beoordeling van de schadelijke gevolgen in een andere procedure, wellicht de voorliggende, plaats te vinden. Mede gelet op artikel 6:162 BW dient er dan ook aandacht besteed te worden aan de impact op het woon- en leefklimaat van cliënten hetgeen tot op heden niet gedaan is, zodat ook om die reden het plan niet kan worden vastgesteld. Het gaat hierbij ook om het ontbreken van een beoordeling van de cumulatieve effecten van ontwikkelingen uit het verleden, het heden en de toekomst. De onderzoeken en beoordelingen die worden uitgevoerd, ook ten aanzien van het stedenbouwkundig plan, zijn beperkt tot een bepaald gebied, maar strekken zich ten onrechte niet uit over de cumulatieve effecten van andere, direct mede gerelateerde projecten. Als **bijlage 4** is bijgevoegd een overzicht van de projecten ten aanzien waarvan allerlei bouwwerkzaamheden plaats vinden rondom de woning van cliënten en niet alleen om Beurskwartier 1. Al deze projecten hebben ieder voor zich, en dus ook met name een cumulatief effect, impact op de gezondheid als het gaat om fijnstof, stikstof, lawaai, hinder, etc. Allerlei normen worden niet gehaald, maar zelfs het overschrijden van bepaalde normen wordt ten onrechte op individueel projectniveau bekeken en niet in totale samenhang. *V. Bezwaren cliënten* Ten slotte mek ik op de cliënten zélf eveneens een schriftuur bij uw gemeente zullen indienen. Een afschrift van het stuk van cliënten overleg ik hierbij zekerheidshalve als bijlage 5. Cliënten zullen dit zelfstandig ook bij uw gemeente aanreiken, maar ik hecht eraan te	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	benadrukken dat zowel onderhavig schriftuur van mijzelf als het stuk van cliënten zelf een correcte en toereikende beantwoording door uw gemeente verdienen. Cliënten dienen serieus genomen te worden, hetgeen zie hiervoor het gestelde onder I. niet is gedaan en verzoeken u met het oog op al het voorgaande met klem met hen in overleg te treden teneinde hun bezwaren op correcte wijze in beeld te brengen en daaraan waar mogelijk tegemoet te komen.	
17	Vriendelijk dank voor de mogelijkheid om te reageren op de concept uitgangspunten voor het stedebouwkundig plan voor het Beurskwartier. We vinden het als Fietsersbond fijn dat het Jaarbeurs parkeerterrein verdwijnt en het gebied een functie krijgt met meer toegevoegde waarde voor de stad. Fijn ook dat voor wat betreft de mobiliteit van gebruikers van het gebied de fiets, met de voetganger, vooraan staat. We zijn blij dat op deze plek binnen de bestaande ‘rode countour’ wordt gebouwd, want dit zorgt ervoor dat verplaatsingsafstanden beperkt blijven, waarvoor de fiets de vanzelfsprekende keuze is voor een groot deel van de verplaatsingen vanuit en naar het gebied. Als buiten de bestaande ‘rode contour’ wordt gebouwd (om eens wat te noemen, Rijnenburg), zijn verplaatsingsafstanden naar centrale voorzieningen en treinstations veel groter en ligt de keuze om de auto te nemen veel meer voor de hand. En zoals u weet zijn wij er voorstander van dat inwoners en bezoekers van de stad de fiets nemen, omdat dat bijdraagt aan een aantrekkelijker leefomgeving: minder geluidshinder door verkeer, minder stank en luchtvervuiling, lager (fossiele) energieverbruik, minder ruimtegebruik en ook nog gezondere, fittere inwoners en een betere autobereikbaarheid voor noodzakelijk autoverkeer. De toevoeging van woningen en voorzieningen in het Beurskwartier zal leiden tot een toename van fietsverkeer in de Sijpesteijntunnel. We hebben zorgen of deze extra bijdrage vanuit West richting binnenstad wel gaat passen in de bestaande Sijpesteijntunnel. We vinden het fijn	Hartelijk dank voor uw reactie. De Sijpensteintunnel is onderdeel van het project Lombokplein. Hierbij is rekening gehouden met een groei van het aantal fietsers door de groei in dit gebied en verder weg. Tijdens de uitwerking van het ontwerp is de breedte voor het fietspad nog verbeterd. Een verdere verbreding van het fietspad is niet mogelijk, omdat we rekening houden met een bevaarbare Leidsche Rijn en voetgangers. We zijn het eens met de ambitie om meerdere fietsverbindingen in het centrum mogelijk te maken. Inmiddels is er gestart met plannen voor een fiets- en voetverbinding ter hoogte van de Nicolaas Beetsstraat. Door gebruik van eigen auto's in het gebied te ontmoedigen, denken we al een belangrijke randvoorwaarde te scheppen om de fiets een aantrekkelijk alternatief te laten zijn. Daarnaast houden we rekening met inpandige fietsenstallingen per bouwblok en komen er in Beurskwartier meerdere openbare bewaakte stallingen voor bezoekers. Het aantal fietsparkeerplaatsen baseren we op het gemeentelijke parkeerbeleid en CROW richtlijnen. Ook wij kiezen voor gemak voor fietsers, bewoners, werknemers en bezoekers. Duidelijk en herkenbare ingangen zijn daarbij een voorwaarde maar ook een uitdaging. De verwijzing naar Wenen is interessant en inspirerend. Dat wordt zeker een ontwerpopgave, in combinatie met de wens om plinten levendig te maken.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
17 (vervolg)	dat de Sijpesteijntunnel (nog dit jaar!) verbreed gaat worden. Maar we verwachten dat dat niet genoeg zal zijn, door de groei van het gebruik van de fiets en de toevoeging van woningen en voorzieningen in West, binnen en buiten de autosnelwegring (Leidsche Rijn). We willen daarom dat de gemeente doorpakt op de ontwikkeling van een nieuwe fietsverbinding over of onder de sporen, zoals die ook in het coalitieakkoord is benoemd tussen de Dichterswijk en de Nic. Beetsstraat. We willen dat de nieuwe bewoners van het Beurskwartier gemakkelijk hun fiets kunnen stallen: inpandig en veilig, en 'm net zo gemakkelijk weer kunnen pakken om te gebruiken. Het moet in elk geval makkelijker zijn om de fiets te nemen dan de auto. Dat lijkt vanzelfsprekend, nu de gemeente kiest om geen autoparkeren in het gebied te faciliteren; de fiets is dan vanzelf gemakkelijker dan de auto te nemen. Maar we willen dat het ook echt gemakkelijk is om de fiets te nemen. We zagen inspirerende plaatjes uit Wenen, waar fietsen op straatniveau inpandig in ruimtes in de plint van het gebouw worden gestald. Ziet er prachtig uit, ze staan veilig en droog inpandig en je kunt ze heel gemakkelijk pakken, naar buiten rijden en erop weg rijden.	De fietsenstallingen moeten goed bereikbaar zijn, daar zijn we het mee eens en de routes ook veilig en aantrekkelijk. Op pagina 40 staan de routes aangegeven, die de verbinding vormen naar de stallingen. Sociale veiligheid en voldoende verlichting zijn uiteraard belangrijk. Dat werken we verder uit in het Integraal Programma van Eisen. Daarnaast moeten de plintfuncties ook bijdragen aan verbeterde sociale veiligheid. We zijn het eens met de wens voor twee doorgaande fietsroutes. Het klopt dat de route via de Beursstraat niet direct beschikbaar is door bestaande bebouwing. Die route willen we op termijn wel mogelijk maken. We snappen ook de wens om eerst fietsroutes en dan pas functies te realiseren. De mogelijkheden hiervoor worden in de bouwfasering onderzocht. Hierbij zijn we ook sterk afhankelijk van de fasering, bouwkavels en bijbehorende bouwstromen. Er moet veilig voor de omgeving en passanten kunnen worden gebouwd. De fietsroute over de Jaarbeursboulevard is een interessante gedachte en kan bijdragen aan de ambities voor de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van de stad. We zijn hiervoor wel afhankelijk van Jaarbeurs. Jaarbeurs presenteerde in 2019 haar Masterplan voor de herinrichting van het Jaarbeursgebied. In deze plannen paste ook een heroverweging op de functie van de Jaarbeursboulevard. Jaarbeurs besloot in oktober 2022 haar plannen te herzien. Daarover zijn we met de Jaarbeurs in gesprek. Hierin bespreken we ook de wensen en ideeën voor de Jaarbeursboulevard als een openbaar toegankelijke (fiets)route. <u>Beheer</u> Het beheer van de openbare ruimte in Beurskwartier wordt in principe gewoon uitgevoerd door de gemeente. En het beheer van (collectief) particulier gebied (binnenhoven, gebouwen en daken) wordt uitgevoerd door deze particuliere eigenaren.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
17 (vervolg)	 Bike City Vienna We willen dat ook bij de koffietentjes, werkruimten, school, supermarkt en het gezondheidscentrum gebruikers gemakkelijk hun fiets kunnen stallen. En die stallingen kunnen bereiken via veilige en voldoende brede fietspaden. Ook naar de woningen willen we sociaal veilige en aantrekkelijk fietsroutes, die ’s nachts goed verlicht zijn en met goed overzicht op de ruimtes tussen de hoge panden, zodat je niet verrast wordt door mensen met verkeerde bedoelingen die vanachter een plantenbak of struik tevoorschijn kunnen springen. De ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte zien er aantrekkelijk uit. Groen, zitjes, beleefbaar. Belangrijk is om het beheer van die openbare ruimte slim in te richten, zodat er geen zwerfvuil (zoals zwerffietsen) in het gebied blijft liggen en alles ‘schoon, heel en veilig’ blijft. De wens lijkt te bestaan om dat beheer bij private partners in het gebied te beleggen en er geen (kostbare) publieke taak van te maken. Dat vraagt om het vastleggen van heldere afspraken daarover met de betrokken partijen en toezicht op de naleving daarvan.	Daarnaast zijn er, net als elders in de stad, mogelijkheden voor zelfbeheer door bewoners of andere betrokkenen wanneer daar interesse voor is. Bijzonder in Beurskwartier is de gebiedsorganisatie. Deze organisatie richt zich onder meer op de gebiedslogistiek en de invulling van de plinten. De exacte rol van deze organisatie werken we uit. De gebiedsorganisatie richt zich waarschijnlijk onder andere op beheerzaken die in Beurskwartier anders zijn dan elders in de stad. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van de minihubs. Afspraken hierover maken we later met betrokken partijen.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
17 (vervolg)	We willen dat het Beurskwartier ruimte biedt aan twee doorgaande fietsverbindingen: één van noordwest naar zuidoost, tussen de Koningsbergerstraat en de Van Zijstweg, waar de route zo goed mogelijk moet aansluiten op het tracé van de fietstunnel (of brug) vanuit de Dichterswijk naar de Nic Beetsstraat. En één fietsroute van noordoost naar zuidwest, tussen het Jaarbeursplein en de voetgangersbrug over het Merwedekanaal bij het voormalige Casino. Beide routes kennen in het stedebouwkundig plan een paar grote knelpunten: • Van Koningsbergerstraat naar Van Zijstweg staat de bestaande bebouwing van de Jaarbeurs in de weg. We hebben begrepen dat eerst de nieuwbouw wordt neergezet en daarna de bestaande loodsen van de Jaarbeurs worden weggehaald, waarna ruimte ontstaat voor de gevraagde fietsverbinding. Die volgorde moet andersom: we willen dat de gemeente eerst zorgt dat het aantrekkelijk is om te fietsen en dan pas nieuwe functies realiseren, zoals woningen en voorzieningen. • De route van het Jaarbeursplein naar het voormalige Casino is in de plannen voorzien als voetgangersroute, waar de fiets wellicht wordt toegestaan. Wij willen dat hier een doorgaande fietsverbinding wordt gerealiseerd, met een fietsbare toerit naar de bestaande voetgangersbrug en dat fietsen op de brug wordt gefaciliteerd (en dat is méér dan ‘toegestaan’). We zijn graag bereid om deze inspraakreactie mondeling toe te lichten, indien daaraan behoefte bestaat. We blijven graag betrokken bij de verdere ontwikkeling van de planvorming voor het gebied.	
18	Namens cliënte de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Urban Interest Ontwikkeling B.V. (**Urban Interest**) bericht ik u als volgt. Urban Interest heeft kennisgenomen van de terinzagelegging van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier (het **Concept Stedenbouwkundig Plan**). Het college van burgemeester en	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Utrechts Planproces (UPP)</u> Het UPP is een werkwijze van het college en geen (beleids)regel met enige normerende werking. Het UPP wordt gebruikt om zoveel mogelijk op eenzelfde manier te

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	wethouders van de gemeente Utrecht (het **College**) heeft besloten om het Concept Stedenbouwkundig Plan vrij te geven voor het indienen van een zienswijze. Urban Interest heeft bij brief van 18 januari 2023 een pro-forma zienswijze ingediend tegen het Concept Stedenbouwkundig Plan. Een afschrift van de pro-forma zienswijze is als **Bijlage 1** gehecht aan deze aanvullende zienswijze. Naar aanleiding van de ingediende pro-forma zienswijze is Urban Interest niet in de gelegenheid gesteld om de gronden van haar zienswijze aan te voeren. Urban Interest heeft uitsluitend bij e-mail van 23 januari 2023 een ontvangstbevestiging van de pro-forma zienswijze ontvangen (**Bijlage 2**). In reactie op bovenvermelde ontvangstbevestiging heeft Urban Interest bij e-mail van 24 januari 2023 aangegeven dat het op basis van bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de **Afdeling**) gebruikelijk is om een redelijke termijn te krijgen voor het aanvoeren van de gronden van haar pro-forma zienswijze. Gelet op het voorgaande heeft Urban Interest bij voormelde e-mail aangegeven uiterlijk 6 februari 2023 haar aanvullende zienswijze toe te sturen (een afschrift van deze e-mail van Urban Interest is als **Bijlage 3** gehecht aan deze aanvullende zienswijze). In het hiernavolgende zullen in onderdeel I van deze aanvullende zienswijze eerst de gronden van de aanvullende zienswijze worden uiteengezet. Ten slotte wordt in onderdeel II afgesloten met een korte conclusie. **ZIENSWIJZE** **Urban Interest**	werken en te zorgen dat iedereen kan zien hoe we dat doen. Toch blijft elk project maatwerk en wordt per stap bekeken wat nodig is. Daarom wordt soms ook afgeweken van het UPP. De keuze om het Stedenbouwkundig Plan na het bestemmingsplan vast te stellen is gedaan, omdat na vaststelling van het bestemmingsplan het (minnelijke) overleg over de aankoop van de panden aan de Croeselaan en omgeving gestart kan worden. Zo krijgen eigenaren en bewoners duidelijkheid over de afspraken en voorwaarden rond hun vertrek uit de panden en woningen. <u>Detailhandelsvoorzieningen</u> Het totale oppervlakte voor detailhandel in het plangebied betreft 2.600 m² bvo. Dit is gemaximeerd in het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan. Voor een buurt waarin voorzieningen op korte afstand beschikbaar zijn, is het wenselijk om buurtdetailhandel en bijpassend aanbod mogelijk te maken. Het onderzoek naar detailhandel dat voor het bestemmingsplan is gedaan (zie: Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, 30 april 2021) toont de behoefte aan deze hoeveelheid. Eén enkele buurtsupermarkt van 700 m² bvo kan niet in deze behoefte voorzien. In de huidige fase van het project is een nadere detaillering, zowel qua locatie als aanbod, niet mogelijk en ook niet zinvol. De in uw reactie genoemde clusters liggen op een te grote afstand om de doelgroepen die in Beurskwartier samenkomen te voorzien in deze behoefte. Doordat de detailhandel in Beurskwartier een lokale functie krijgt, is er geen negatief effect voor de genoemde clusters.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	Urban Interest is eigenaar van en verhuurt winkels en winkelcentra (kantoren en woningen) in heel Nederland. Als eigenaar investeert zij gericht in kwaliteitsverbetering van bestaande winkelpanden en winkelcentra en overig vastgoed. Daarmee voldoet zij aan de vraag van haar huurders en hun klanten. Urban Interest heeft onder meer Winkelcentrum NOVA (inclusief de bovengelegen woningen, kantoorruimte, en parkeergarage) aan het Hammarskjöldhof in de Utrechtse wijk Kanaleneiland in eigendom (**Winkelcentrum NOVA**). Urban Interest heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de herontwikkeling en modernisering van Winkelcentrum NOVA en de bijbehorende parkeerfaciliteiten. De volledige uitstraling van het winkelcentrum heeft een uitgebreide upgrade en renovatie ondergaan om het een warme en uitnodigende uitstraling te geven. Met deze grote investering van Urban Interest zijn aanzienlijke financiële middelen gemoeid. **Aanvullende zienswijze** Urban Interest merkt allereerst op dat is besloten om een bestemmingsplan vast te stellen - namelijk het bij besluit van 25 november 2021 van de raad van de gemeente Utrecht (de **Raad**) vastgestelde bestemmingsplan “Beurskwartier 1” (het **Bestemmingsplan**) - alvorens een stedenbouwkundig plan op te stellen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het Utrecht Planproces (het **UPP**). Op grond van het UPP geldt dat een stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld, alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het daadwerkelijk vaststellen van het bestemmingsplan, bevindt zich op grond van het UPP nog aanzienlijk later in het planproces.	

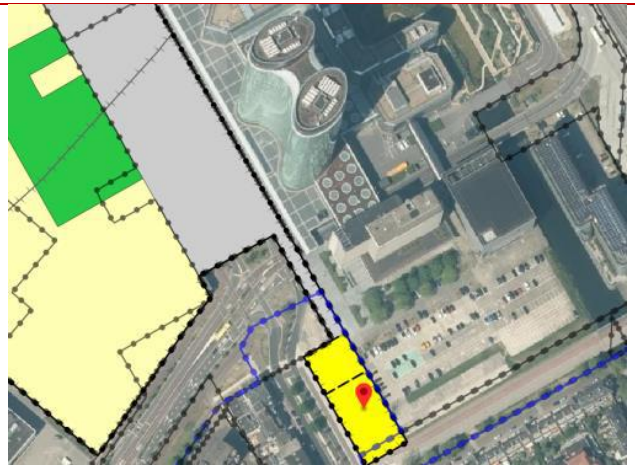
Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	In het voorliggende geval loopt de beroepsprocedure tegen het Bestemmingsplan vooruit op het Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Urban Interest acht het onzorgvuldig dat marktpartijen strikt worden gehouden aan het UPP, wanneer zij tot een gebiedsontwikkelingen wensen te komen, terwijl de gemeente Utrecht zelf voor haar eigen ontwikkelingen niet overeenkomstig het UPP handelt als dat haar kennelijk beter uitkomt Ten tweede stelt Urban Interest zich op het standpunt dat met het Concept Stedenbouwkundig Plan de mogelijke toevoeging van vierkante meters aan winkelruimte niet inzichtelijk is gemaakt. Op pagina 57 van het Concept Stedenbouwkundig Plan is slechts vermeld dat op de hoek Van Zijstweg-Croeselaan ruimte is voor een kleine stadssupermarkt en ‘elders’ in Beurskwartier nog ruimte is voor detailhandel met dagelijks en niet-dagelijks aanbod. In dit verband benadrukt Urban Interest dat de detailhandelsvoorzieningen in de omliggende gebieden van het Beurskwartier beschikken over een overcapaciteit. Naast Winkelcentrum NOVA wijst Urban Interest in dit verband onder meer op Hart van Hoograven, Woonboulevard Utrecht, Leidsche Rijn Centrum en de detailhandelsvoorzieningen aan het Smaragdplein en de Rijnlaan. Urban Interest heeft gegronde vrees dat hierdoor een overaanbod aan detailhandel zal ontstaan, waardoor de verhuurbaarheid van haar (winkel)panden zal worden aangetast. Bovendien zijn naar haar oordeel diverse onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Bestemmingsplan, gebrekkig uitgevoerd en/of opgesteld.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	In zoverre dient het toegestane vloeroppervlak aan winkelruimte, net als het vloeroppervlak van woningen en het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren, in het Concept Stedenbouwkundig Plan gemaximeerd te worden. Hierbij verzoekt Urban Interest het College om acht te slaan op de reeds bestaande overcapaciteit van de detailhandelsvoorzieningen in de nabijgelegen gebieden en de wijze waarop middels dit potentieel reeds in de behoeften aan detailhandel kan worden voorzien. Zodoende zal de concurrentiepositie van thans in de omgeving gevestigde winkeliers niet onnodig worden benadeeld en zal door handhaving van de huidige evenwichtige spreiding van winkels in de regio ook de goede ruimtelijke ordening worden gediend. In het Concept Stedenbouwkundig Plan is ten onrechte geen enkele concrete indicatie opgenomen waar de beoogde detailhandel mogelijk zal worden gemaakt en welke winkelunits met welke oppervlakte worden voorzien. Daarmee biedt het Concept Stedenbouwkundig Plan geen enkel concreet zicht op de wijze van vormgeving en situering van de commerciële functies in het plangebied. Het Concept Stedenbouwkundig Plan is daarmee in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Urban Interest is van oordeel dat de in de planregels van het Bestemmingsplan voorziene supermarkt (uitgaande van de situatie dat het Bestemmingsplan onherroepelijk zou worden) moet worden begrensd tot een supermarkt van 700 m2 BVO en op een zodanige locatie in het Beurskwartier wordt gepositioneerd dat deze enkel gericht zal kunnen zijn op de bewoners van het Beurskwartier. Het Concept Stedenbouwkundig Plan dient hierop te worden aangepast, waarna Urban Interest in de gelegenheid moet worden gesteld om daarop te reageren.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	**CONCLUSIE** Gelet op het voorgaande verzoekt Urban Interest het College om het Concept Stedenbouwkundig Plan zodanig aan te passen dat (i) alsnog duidelijk wordt waar welke commerciële functies worden gepositioneerd en (ii) de supermarkt in het Beurskwartier wordt gemaximeerd op 700 m2 BVO (uitgaande van een situatie dat de supermarkt volgens de Afdeling zal zijn toegestaan), alsmede het aangepaste Concept Stedenbouwkundig Plan opnieuw voor inspraak in procedure te brengen.	
19	Namens cliënte Coöperatieve Rabobank U.A. (**Rabobank**) bericht ik u als volgt. Rabobank heeft kennisgenomen van de terinzagelegging van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier (het **Concept Stedenbouwkundig Plan**). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht (het **College**) heeft besloten om het Concept Stedenbouwkundig Plan vrij te geven voor het indienen van een zienswijze. Rabobank heeft bij brief van 18 januari 2023 een pro-forma zienswijze ingediend tegen het Concept Stedenbouwkundig Plan. Een afschrift van de pro-forma zienswijze is als **Bijlage 1** gehecht aan deze aanvullende zienswijze. Naar aanleiding van de ingediende pro-forma zienswijze is Rabobank niet in de gelegenheid gesteld om de gronden van haar zienswijze aan te voeren. Rabobank heeft uitsluitend bij e-mail van 23 januari 2023 een ontvangstbevestiging van de pro-forma zienswijze ontvangen (**Bijlage 2**). In reactie op bovenvermelde ontvangstbevestiging heeft Rabobank bij e-mail van 24 januari 2023 aangegeven dat het op basis van bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de **Afdeling**) gebruikelijk is om een redelijke termijn	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Utrecht Planproces</u> Het UPP is een werkwijze van het college en geen (beleids)regel met enige normerende werking. Het UPP wordt gebruikt om zoveel mogelijk op eenzelfde manier te werken en te zorgen dat iedereen kan zien hoe we dat doen. Toch blijft elk project maatwerk en wordt per stap bekeken wat nodig is. Daarom wordt soms ook afgeweken van het UPP. De keuze om het Stedenbouwkundig Plan na het bestemmingsplan vast te stellen is gedaan, omdat na vaststelling van het bestemmingsplan het (minnelijke) overleg over de aankoop van de panden aan de Croeselaan en omgeving gestart kan worden. Zo krijgen eigenaren en bewoners duidelijkheid over de afspraken en voorwaarden rond hun vertrek uit de panden en woningen. <u>Ondaatje</u> Op 28 maart 2019 is door de raad besloten om voor Ondaatje (voorheen De Foreest) en voor de Rabolocatie één stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) op te stellen. Op 3 december 2019 informeerden we de raad dat we voor Ondaatje een bouwenvelop opstellen volgens het Utrechts Plan Proces.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	te krijgen voor het aanvoeren van de gronden van haar pro-forma zienswijze. Gelet op het voorgaande heeft Rabobank in dat verband aangegeven uiterlijk 6 februari 2023 haar aanvullende zienswijze toe te sturen (een afschrift van deze e-mail van Rabobank is als **Bijlage 3** gehecht aan deze aanvullende zienswijze). In het hiernavolgende zullen in onderdeel I van deze aanvullende zienswijze eerst de gronden van de aanvullende zienswijze worden uiteengezet. Ten slotte wordt in onderdeel II afgesloten met een korte conclusie. **ZIENSWIJZE** **Percelen Rabobank** Rabobank is eigenaar van (onder meer) de kantoorgebouwen gelegen aan de Croeselaan 18-34 te (3521 CB) Utrecht (het **Rabobank Terrein**). Op het Rabobank Terrein is onder meer het bestuurscentrum van Rabobank gevestigd. Het Beurskwartier grenst direct aan het Rabobank Terrein. Het Rabobank Terrein grenst aan de oostkant van het Beurskwartier. **Aanvullende zienswijze** Rabobank merkt allereerst op dat is besloten om een bestemmingsplan vast te stellen – namelijk het bij besluit van 25 november 2021 van de raad van de gemeente Utrecht (de **Raad**) vastgestelde bestemmingsplan “Beurskwartier 1” (het **Bestemmingsplan**) - alvorens een stedenbouwkundig plan op te stellen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het Utrecht Planproces (het **UPP**). Op grond van het UPP geldt dat een stedenbouwkundig plan	Dit doen wij om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de betrokkenen. Aangezien de bouwenvelop vooruitloopt op het SPvE, wordt deze ter informatie met de raad gedeeld. Deze bouwenvelop wordt in het eerdergenoemde SPvE opgenomen.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	wordt vastgesteld, alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het daadwerkelijk vaststellen van het bestemmingsplan, bevindt zich op grond van het UPP nog aanzienlijk later in het planproces. In het voorliggende geval loopt de beroepsprocedure tegen het Bestemmingsplan vooruit op het Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Rabobank acht het overigens onzorgvuldig dat marktpartijen strikt worden gehouden aan het UPP, wanneer zij tot een gebiedsontwikkelingen wensen te komen (hetgeen Rabobank op dit moment ook ervaart ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op het Rabobank Terrein), terwijl de Gemeente zelf voor haar eigen ontwikkelingen niet overeenkomstig het UPP handelt als dat haar kennelijk beter uitkomt. Ten tweede stelt Rabobank zich op het standpunt dat op pagina 6 van het Concept Stedenbouwkundig Plan de plangrenzen van Beurskwartier 1 onjuist zijn weergegeven. Een (voor de beoogde herontwikkeling van het Rabobank Terrein) belangrijk plandeel van het Beurskwartier is ten onrechte buiten beschouwing gelaten, namelijk “het Ondaatje” (op onderstaande afbeelding aangeduid met een rode punt).	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	 Het Ondaatje (voorheen “De Foreest”) grenst direct aan het parkeerterrein van Rabobank. De woningen waarin het plandeel met de bestemming “Wonen” van het Bestemmingsplan c.q. het Ondaatje in voorziet zijn niet betrokken c.q. opgemerkt in het Concept Stedenbouwkundig Plan. Uit het Concept Stedenbouwkundig Plan volgt ook niet hoeveel woningen ter plaatste gerealiseerd kunnen worden, (Uit hoofdstuk 1 van het Concept Stedenbouwkundig Plan volgt slechts dat 3.000 woningen, creatieve werkruimte, kantoren, horeca, winkels voor dagelijkse boodschappen et cetera kunnen worden gerealiseerd.) terwijl het Bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 3.444 woningen binnen het gehele plangebied Beurskwartier (waarvan maximaal 60 woningen binnen het plandeel met de bestemming “Wonen” van het Bestemmingsplan c.q. het Ondaatje). Rabobank stelt zich op het standpunt dat met het Concept Stedenbouwkundig Plan niet inzichtelijk is gemaakt hoe de inrichting van het plangebied van het Beurskwartier (inclusief Ondaatje) vorm zal gaan krijgen. De ruimtelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling zijn	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	ook niet c.q. niet deugdelijk in kaart gebracht in het Concept Stedenbouwkundig Plan. Dit geldt niet alleen voor de beperkingen die zullen ontstaan voor omliggende bedrijven (onder meer als gevolg van de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied), maar ook voor de ontsluiting van het plangebied, de beperkte bezonning, windhinder, geluidoverlast, de verkeersgevolgen en het parkeertekort als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Uit het Concept Stedenbouwkundig Plan volgt ook niet in hoeverre bij het opstellen van het Concept Stedenbouwkundig Plan rekening is gehouden met beperkingen die als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan voor de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden en de bereikbaarheid van omliggende, bestaande bedrijven, zoals Rabobank. Rabobank is van oordeel dat het Concept Stedenbouwkundig Plan moet worden aangevuld op de hiervoor genoemde onderwerpen, zodat eerst daarna inzicht zal bestaan over welke functies waar in het gebied zullen kunnen plaatsvinden, alsmede op welke concrete wijze factoren zoals verkeersontsluiting en parkeren zullen worden geregeld. Vanwege het ontbreken van relevante onderzoeken op het vlak van onder meer bezonning, windhinder en parkeren is het Concept Stedenbouwkundig Plan in dit stadium prematuur en biedt het betrokken partijen geen enkel inzicht in een reële inrichting van het gebied. De Concept Stedenbouwkundig Plan is om deze reden in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. **CONCLUSIE** Gelet op het voorgaande verzoekt Rabobank het College om bij de verdere uitwerking van de planvorming beter rekening te houden met	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden ende bereikbaarheid van het Rabobank Terrein. Rabobank verzoekt het College om het Concept Stedenbouwkundig Plan met inachtneming van deze aanvullende zienswijze aan te passen en daarna opnieuw voor inspraak in procedure te brengen.	

4. Bijlages van reacties

De bijlages zijn te vinden in een separaat document. Hieronder een opsomming van de bijlages:

Reactie nummer 7. Bijlage
Reactie nummer 9. Bijlage
Reactie nummer 15. Bijlage
Reactie nummer 16. Bijlage 1
Reactie nummer 16. Bijlage 2
Reactie nummer 16. Bijlage 3
Reactie nummer 16. Bijlage 4
Reactie nummer 18. Bijlage 1
Reactie nummer 18. Bijlage 2
Reactie nummer 18. Bijlage 3
Reactie nummer 19. Bijlage 1
Reactie nummer 19. Bijlage 2
Reactie nummer 19. Bijlage 3

Bezoekadres:
Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres:
Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon:
030 - 286 00 00

Gemeente Utrecht