

Tweekolommenstuk SPvE Kop op Tuindorp Oost

Herontwikkeling Verzorgingsflat Noordoost

Datum: | Maart 2016
Naam: | SPvE Kop op Tuindorp Oost
Gemeente Utrecht/REO/Gebiedsontwikkeling

Inleiding en toelichting antwoorden op 2-kolommenstuk

Vanaf de start van de planontwikkeling in maart 2014 is ingezet op een participatieproces met omwonenden en direct betrokkenen, zoals de tuinders van de Driehoek, de eigenaar van het Lachende Paard, het Gerrit Rietveld College, buurtcomité Tuindorp-Oost en de wijkraad. Met de direct betrokkenen hebben diverse bilaterale gesprekken plaatsgevonden, omdat zij dagelijkse gebruikers zijn van het gebied. We hebben hun wensen en ideeën zo goed mogelijk geprobeerd te vertalen in het plan.

De hoofdonderwerpen van de inpassingstudie en op de 1^e participatieavond in april 2014 waren bouwprogramma, bouwhoogte, groen en parkeren. Met maquette materiaal is in groepjes gediscussieerd over bouwvolume, de bouwhoogte in relatie de hoeveelheid openbare ruimte. Dat is vertaald in een aantal varianten op de 2^e avond in juni 2014 en teruggebracht tot een enkel model op de 3^e avond in april 2015. In verslagvorm was het proces te volgen op de site van Careyn. Tussen de 2^e en 3^e avond is evenwicht gevonden tussen het programma, de ruimtelijke kwaliteit en de financiën. Om dat evenwicht te vinden is het programma uitgebreid naar 197 appartementen met een maximale hoogte van 8 lagen (blokken C en D). Op de 3^e avond werd duidelijk dat er draagvlak was voor het uiteindelijke model, waarna de fase van de inpassingsstudie is afgerond en gestart is met het opstellen van het stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE). Ten opzichte van de inpassingsstudie is het aantal woningen met 10 toegenomen en het aantal middeldure huurwoningen met 10 verlaagd om ruimte te bieden aan de realisatie van 20 sociale huurwoningen. Dit heeft geleid tot een extra bouwlaag bij blokken C en D. Het SPVE is het ruimtelijk en programmatische kader voor het bouwplan. Het vastgestelde SPVE vormt tevens de basis voor een nieuw bestemmingsplan.

Het SPVE heeft van 16 november tot 11 januari 2016 ter visie gelegen met een informatieavond op 1 december. Totaal zijn 16 reacties ontvangen. Daarvan kwamen 12 reacties van tuinders die zich zorgen maakten over de schaduwwerking van het meest noordelijke gebouw D, de hoogte van de bebouwing en de veiligheid voor de tuinders door de extra ingang naar het tuinencomplex. Tevens stelde een aantal tuinders dat zij verrast was door de hoogte van het bouwplan. Programma, bouwhoogte en verlies aan groen waren ook punten die door de wijkraad zijn ingebracht. Naast bovengenoemde reacties werden adviezen meegegeven over verbinding van bouwplan met openbare ruimte, werden vragen gesteld over de proceduretijd en werd interesse getoond in de woningen.

Op basis van de reacties zijn de hiernavolgende aanpassingen aan het SPVE verricht:

- De bouwblokken C en D gaan in het SPVE uit van 7 woningen per laag met een hoogte van 9 lagen. Het bouwplan was nog niet verder uitgewerkt. Om tegemoet te komen aan de zorgen t.a.v. schaduwwerking is de ontwikkelaar gestart met uitwerken van het plan en heeft geconcludeerd dat 8 woningen per laag past in het meegegeven bouwvlak. De hoogte wordt nu bijgesteld naar 8 lagen en de 8^e laag wordt terugliggend gebouwd. Daarnaast zal het meest noordelijke gebouw (gebouw D) circa 4 meter in zuidelijke richting worden verschoven, zodat er niet alleen minder schaduw valt op het terrein van de tuinders, maar er ontstaat hierdoor iets meer ruimte ten gunste van het park.


Door bovengenoemde aanpassingen zal de schaduwwerking nu minder zijn dan in de huidige situatie maar op een andere plek. Dit doet zich enkele weken voor vanaf half maart. De bezonningsstudie is n.a.v. de vorige punten aangepast in het SPVE.


- De balkons op de laagste verdieping van 3 blokken aan de verlengde Lamerislaan worden vervangen door terrassen, waardoor een directe overgang en relatie ontstaat tussen gebouw en de wandelroute van de wijk naar het park en tuinencomplex. Hiervoor zijn referentiebeelden in het SPvE toegevoegd.
- Daarnaast zal er een overleg worden georganiseerd om samen met de wijkraad, de volkstuinders en het Lachende Paard nog eens de verbindingroutes, veiligheid en ingangen naar het tuinencomplex af te stemmen. Dit overleg zal ook gebruikt worden om het misverstand dat men ten opzichte van de resultaten van de inpassingstudie met het SPvE verrast is met extra omvang van bouwprogramma en bouwhoogten toe te lichten.

De aanpassingen n.a.v. de consultatie zijn verwerkt in een nieuwe randvoorwaardenkaart voor het SPvE Kop op Tuindorp.

Reacties per onderwerp SPvE Kop op Tuindorp Oost		Gemeentelijke Commentaar
A. Stedenbouwkundig		
A1. Bouwmassa Reactie nr.: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15		
4	Hoe groot is de toename van het bebouwd oppervlak?	Het huidige bebouwde oppervlak is circa 1810 m2. Het nieuwe bebouwde oppervlak is circa 5145 m2. De toename bedraagt dus circa 3335 m2. Als gevolg van het toepassen van groene daken wordt het verhard oppervlak kleiner dan in de huidige situatie.
4	Mogen de voetafdrukken van de gebouwen in het SPVE volledig worden bebouwd? Ook omdat het vormgeven van deze grote bouwblokken middels levendige en interactieve architectuur een hele grote uitdaging gaat worden. Welke Welstandseisen worden aan deze bebouwing gesteld?	De bouwvlakken in het SPVE mogen volledig worden bebouwd maar dit zal niet gebeuren. Het biedt in deze fase ruimte voor de uitwerking van het bouwplan De beeldkwaliteitsaspecten staan in het SPVE: <ul style="list-style-type: none"> • Gevelopbouw: eenvoudig en ritmiek refererend naar de eenvoudige gevelplastic van de wederopbouwarchitectuur in Tuindorp oost (inclusief gelaagdheid in gevel) . • Duidelijke plintlaag en gevelbeëindiging. • Eenduidige bouwvolumes • Materiaal- en kleurgebruik in afstemming op de omgeving • Levendige en interactieve architectuur van de woonlagen, waarbij de buitenruimtes een belang rijke rol spelen
5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	De nieuwe bebouwing (in het bijzonder flat D) is te hoog, namelijk 9 verdiepingen. Dit zorgt voor geluidsoverlast en afname van zon/ privacy in de tuinen van naastgelegen ecologisch tuinenpark 'de Driehoek'	Wij zien geen redenen te veronderstellen dat gebouw D extra geluidsoverlast geeft t.o.v. de huidige situatie. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties over schaduwwerking, hebben wij gekeken of wij de bebouwing kunnen aanpassen. Door gebouw D naar 8 lagen ipv 9 te brengen en de 8 ^{ste} laag terugliggend te maken is de schaduwwerking op de tuinen minder dan de huidige situatie, maar op andere tuinen. Dit is verduidelijkt in nieuwe bezonningsgrafieken in het SPVE Ten opzichte van de huidige situatie met een gebouw van 13 lagen dat op grotere afstand ligt lijkt een verslechterde privacy niet voor de hand te liggen

7	Vind bebouwing boven de 4 woonlagen bezwaarlijk.	<p>In 3 participatieavonden zijn modellen bediscussieerd om het gewenste programma voor levensloopbestendige woningen te vertalen in volumes en locaties. Gezocht is naar een evenwicht tussen programma, kwaliteit inrichting openbare ruimte in relatie tot parkeren, groen en financiën bij grotendeels laagbouw en hoge nieuwbouw. Uiteindelijk is voorliggende opzet bedacht, aan de participanten voorgelegd en nadat draagvlak geconstateerd werd, verder uitgewerkt. Een hoogte van max. 4 lagen is nooit een gewenst model geweest op de participatieavonden, omdat het bij behoud van het programma zou leiden tot een grotere uitspreiding van de bebouwing over het gebied waardoor er minder groen overblijft. Ook sluit deze hoogte beter aan de op de hoge bebouwing aan de zuidkant.</p>
5, 8, 9, 12, 13	Waarom is de eerder besproken laagbouw (4 tot 6 lagen) vervangen door hoogbouw?	<p>In de 1^e participatieavond is in overleg met omwonende gekeken wat de meest optimale stedenbouwkundige invulling zou zijn. Zie ook het vorige antwoord.</p> <p>In de 2^e participatieavond is o.a. het huidige plan met hoogten tot 8 bouwlagen gepresenteerd als één van de mogelijke invullingen van het gebied. Omdat dit plan draagvlak had is het verder uitgewerkt en op de 3^e avond gepresenteerd met een inrichtingsplan.</p>
15	Gebouw D is hoog (9 verdiepingen) en penetreert sterk in de Groene Kop, dit zorgt voor schaduw in Ecologisch Tuinenpark de Driehoek. Het advies aan het College is dan ook dit SPvE niet ongewijzigd vast te stellen maar aantal woningen, bouwvolume en positionering van met name gebouw D te doen herzien en daarmee de balans te herstellen van bouw en groen.	<p>Op de participatieavonden is gezamenlijk gezocht naar het vinden van een goed evenwicht tussen bebouwing en groen en kwaliteit van de openbare ruimte (zie ook het antwoord bij de vorige punten). Zo waren aanvankelijk alle parkeerplaatsen op maaiveld bedacht. De gemeente vond dat hiermee afbreuk werd gedaan aan de gewenste (groene) kwaliteit van het gebied. Ook de bewoners lieten dat in hun reacties op de participatieavonden blijken. Er is daarom samen met een landschapsarchitect gekeken naar mogelijkheden om het parkeren beter in te passen. Geheel ondergronds parkeren of geheel parkeren onder een parkeerdek is financieel niet haalbaar gebleken dan wel zou moeten worden opgevangen door toevoeging van een te fors bouwprogramma. Gelet op de verwachtingen die bij de start van het project</p>

		<p>zijn uitgesproken, zou dit leiden tot een onaanvaardbare disbalans tussen bouwvolume en het nieuwe groene park. Een goede oplossing is gevonden door het parkeren uit het zicht op een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek te realiseren. Het park wordt zo door gebouwdelen doorgetrokken met wandelroutes naar de bestaande woonomgeving. Voor de dekking van deze investeringskosten is toevoeging van minder woonprogramma nodig, dat binnen de rooilijnen van de geplande bouwvelden is meegenomen, waardoor er een beter evenwicht gevonden is tussen bebouwd oppervlak, groen en openbare ruimte.</p> <p>De voorgestelde bebouwing is bovendien conform de visie Eykmanlaan en is op de participatieavonden op deze wijze gepresenteerd. Er is vanaf de 2^e participatieavond in juni 2014 sprake geweest van de bouwhoogte zoals nu voorgesteld in het SPVE. Tevens werd toen het t.o.v. de intentieovereenkomst gewijzigde programma (197 woningen) gepresenteerd.</p> <p>Door gebouw D naar 8 lagen ipv 9 te brengen en de 8^{ste} laag terugliggend te maken is de schaduwwerking op de tuinen minder dan de huidige situatie, maar op andere tuinen. Het woningbouwprogramma komt daarnaast tegemoet aan de grote vraag naar levensloopbestendige woningen..</p>
A2. Kwaliteit plan en leefomgeving; Reactie nr.: 4, 6, 13,15, 16		
4		<p>De Kop op Tuindorp Oost is een ontwikkeling die bestaat uit twee componenten; de realisatie van een bouwplan met een gedifferentieerd programma aan levensloopbestendige woningen en de kwaliteitsverbetering van inrichting en gebruik van het park. Dit wordt in het SPVE ook duidelijk beschreven.</p> <p>Dit SPvE gaat weliswaar over de ruimtelijke, programmatische en functionele spelregels voor het woningbouwplan, maar om vanwege relatie met de groenontwikkeling, zijn de beide planonderdelen in samenhang uitgewerkt, juist om de groene kwaliteit en de ambitie om te wonen in het groen te kunnen waarborgen. In het SPVE wordt er op verschillende plekken naar verwezen. Het is geenszins de bedoeling geweest om deze ontwikkeling uitsluitend als een groenontwikkeling te typeren.</p>

	 <p>Een ambitie van het SPvE is het vergroten van de kwaliteit van het groen. In bovenstaande tekeningen (dit zijn bezonningsstudies uit het SPvE) is de voetprint van de nieuwe bebouwing te vergelijken met die van het huidig gebouw (en dan nog excl. de balkons). Goed zichtbaar is, toename van het bebouwd oppervlak.</p> <p>De ontwikkeling van de Kop wordt gepresenteerd als nieuwe groenontwikkeling. Deze tekeningen tonen anders: dit plan is vooral een heel fors bouwplan. Verzocht wordt, dit in afmetingen indrukwekkende bouwplan te presenteren als bouwplan i.p.v. groenontwikkeling.</p>	
4	<p>In de nu beschikbare informatie is op geen enkele doorsnede een raam, voortuin of ingang te zien die aansluit op het maaiveld van de parkeervelden of de openbare ruimte. Geen van de woningen heeft connectie met het groen of de straat (de balkons zweven hierboven). Door deze verslechterde relatie tussen bebouwing/bewoners en het openbare ruimte/langzaam verkeer wordt een anonieme en sociaal onveilige openbare ruimte gecreëerd. Dit zal vooral zijn uitwerking hebben op toekomstige bewoners, nabije omgeving van de nieuwbouw en op de Eyckmanlaan, waar 110 meter aan dode plint zal worden gerealiseerd. Past dit wel in de Visie Eyckmanlaan?</p>	<p>De interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte is een belangrijk punt waarvoor in de planontwikkeling veel aandacht is geweest. Door het iets oplopen van het maaiveld sluiten woningen en openbare ruimte goed op elkaar aan. Op de andere plekken is er middels extra diepe balkons een relatie tussen (de buitenruimte van) de woningen en de omliggende openbare ruimte. Wij delen uw mening dat dit op sommige plekken nog beter kan. Wij hebben daarom opnieuw gekeken waar wij extra kwaliteitseisen kunnen meegeven om deze interactie te versterken. Wij zien hiervoor mogelijkheden bij de blokken aan de verlengde Lamerislaan; door op de begane grond terrassen in plaats van balkons te maken wordt de relatie tussen gebouwen en de wandelroute beter en dat komt het verblijfsklimaat ten goede.</p>

4	<p>Door de parkeergelegenheid op maaiveld te realiseren, zullen de woningen verminderd contact hebben met de openbare ruimte en straat. Dit kan zorgen voor een anonieme en sociaal onveilige openbare ruimte. In Kanaleneiland aan de Lohmanlaan, en in zovele locaties in andere wijken, steden en landen is men de laatste decennia en in de huidige tijd in staat om zowel ruimtelijk en financieel, goede entrees, voortuinen, woonverdiepingen en ramen aansluitend op maaiveld te maken. Onder andere door het parkeren onder de grond te realiseren of te voorzien van een dek. Waarom is ondergrondsparkeren of parkeren onder een parkeerdek niet mogelijk in de kop van Tuindorp-Oost?</p>	<p>Op de 1^e participatieavond is het parkeren aan de orde geweest. Aanvankelijk waren alle parkeerplaatsen op maaiveld bedacht. De gemeente vond dat hiermee afbreuk werd gedaan aan de gewenste kwaliteit. Ook de bewoners lieten dat in hun reacties op de participatieavonden blijken. De ontwikkelaar heeft daarom onderzoek gedaan naar mogelijkheden om het parkeren beter in te passen. Geheel ondergronds parkeren of parkeren onder een parkeerdek is financieel niet haalbaar bij het huidig programma en de gewenste kwaliteit. Een goede oplossing is gevonden door het parkeren landschappelijk in te passen uit het zicht op een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek te realiseren</p>
4	<p>In het ontwerp voor het parkdeel is een vlonder getekend. Deze vlonder ligt een groot deel van de dag in de schaduw en kijkt uit op de achterkant van het Pannendak en de container en materiaal opslag van het volkstuinencomplex. De vraag is of deze vlonder zowel in afmeting als locatie een toegevoegde waarde heeft. Kunt u deze benoemen of is er een verbetering mogelijk?</p>	<p>De lokatie van de vlonder wordt mede in overleg met Het Lachende Paard en de volkstuinders nader bekeken.</p>
4	<p>Op de huidige tekeningen lijken de drie entrees van de drie gebouwen aan de Winklerlaan gelegen. Deze entrees liggen dan aan een min of meer doorgaande strook van parkeerplaatsen. Dit is slecht voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw, als die van de Winklerlaan. Dit deel van de Winklerlaan wordt hierdoor nog meer een laan van alleen maar achterkanten en parkeerplaatsen. Ingangen, voordeuren, voortuinen en ramen op het maaiveld zorgen voor communicatie tussen mens en openbare ruimte. Dit is van belang voor het functioneren van de wijk. Kunt u aangeven hoeveel en waar, de ingangen van de vier gebouwcomplexen worden gerealiseerd?</p>	<p>Bij de uitwerking van de gebouwen wordt aandacht besteed aan de kopgevels. Deze zullen met raampartijen uitzicht bieden op de Winklerlaan.</p> <p>Aan de Winklerlaan liggen in de huidige situatie aan de noordzijde langsparkerplaatsen. In de nieuwe situatie worden dit haaks-parkeerplaatsen. De parkeervakken worden afgewisseld met groen en bomen. In de volgende fase zal worden onderzocht of dit aantal nog iets omlaag kan ten gunste van groen. Er zal echter wel moeten worden voldaan aan de parkeereis.</p> <p>De ingangen van twee van de meest oostelijke gebouwen zullen worden gesitueerd aan de Winklerlaan, de ingangen van de twee westelijke gebouwen worden gesitueerd aan het verhoogde dek tussen de gebouwen.</p>

4	Een van grootste kwaliteiten van de huidige onbebouwde groene ruimte is de zichtlijn vanaf het weggetje naar de Driehoek in noordwestelijke richting langs de bomen van de Driehoek naar de bomen van het Fort en in zuidoostelijke richting de witte bebouwing van Voordorp. Ochtendzon en avondzon hebben over deze zichtlijn vrij spel. Het zou zonde zijn als in de smalle strook die overblijft dit zicht niet langer mogelijk is door de aanplant van nieuwe bomen en opgaand groen of voorzieningen. Is het nog mogelijk hier een wijziging in aan te brengen?		Het is de ambitie om bij de invulling van de ruimte aan te sluiten op de ruimtelijke en landschappelijke structuur van het gebied ten noorden ervan. Wij nemen dit punt bij de verdere uitwerking van de plannen mee en stemmen het af met het inrichtingsplan van de Groene Kop
15	In het startdocument 'Herontwikkeling zorgcentrum Tuindorp-Oost' is gesteld dat de 127 appartementen van het huidige zorgcentrum door circa 160 levensloopbestendige woningen worden vervangen. Waarvan 40 appartementen met een zware zorgfunctie. In het SPvE is echter sprake van 207 appartementen waarvan 35 met een zorgfunctie. Dit betekent: minder bouwen vanuit de kerntaak en 25% meer bebouwing dan het College in het startdocument als kader heeft gesteld.		Dat is correct Op de 2 ^e participatieavond in jun 2014 is gesproken over 197 woningen, om kwalitatieve ambities t.a.v. openbare ruimte, groen en parkeren financieel mogelijk te maken. Zie ook uitleg in voorgaande punten. - Extra verhoging naar 207 is gevolg van keuze om alsnog ook sociale woningbouw toe te voegen. Deze was in eerdere planvorming niet voorzien. 35 zorgappartementen voor zware zorg is altijd het uitgangspunt geweest. Dat is een gevolg van gewijzigde wet en regelgeving in de zorgsector. De overige appartementen worden levensloopbestendig, waar ook zorg geleverd kan worden. Dus het aantal zware zorgappartementen daalt niet tov huidige voorzieningen, die bestaan deels uit 'lichtere zorg'
16	In het SPvE wordt gestreefd naar het meer betrekken van het tuinenpark bij de groenvoorziening van de wijk, om zo de relatie tussen de wijk en het volkstuingebied te versterken. Dit door aanleg van bijvoorbeeld wandel-, fiets- en skatepaden en het realiseren van extra entrees. Er wordt echter		In overleg met De Driehoek is een betere toegankelijkheid en aansluiting op de wijk bedacht en vertaald in het voorliggend SPvE. Het SPvE voorziet in deze mogelijkheid. Met De Driehoek is afgesproken dat zij zelf bepaalt of zij aangesloten wenst te worden.

	niet goed gekeken naar wat dit betekent voor de veiligheid en kwaliteit van ecologisch tuinenpark 'De Driehoek'.		
A3. Positionering bebouwing Reactie nr.:5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14			
8	De bebouwing staat te dicht op ecologisch tuinenpark 'de Driehoek'. Hierdoor blijft er weinig over van de open doorkijk die zo karakteristiek is voor dit natuurgebied. Deze doorkijk loopt vanaf de bocht in de Winklerlaan, naar de Eykmanlaan bij de spoorwegovergang.		Door sloop van het huidige zorgcentrum en nieuwe bebouwing die een kwart slag gedraaid is, ontstaat op verschillende plaatsen een nieuw doorzicht met nieuwe wandelverbindingen vanuit de wijk. Het vervuilde groengebied wordt gesaneerd en ingericht tot een gebied met hoge ecologische waarden.
B. Verkeer			
B1. Toegang ecologisch tuinenpark 'de Driehoek' Reactie nr: 2, 11, 16			
2	De toegang tot ecologisch tuinenpark 'de Driehoek' moet beter zichtbaar en bereikbaar worden. Door de geplande nieuwbouw lijkt de toegang geblokkeerd te worden. Daarom is het gepast een nieuwe entree en brug bij het complex te maken.		In overleg met De Driehoek is een betere toegankelijkheid en aansluiting op de wijk bedacht en vertaald in het voorliggend SPvE. Met De Driehoek is afgesproken dat zij zelf bepaalt of zij aangesloten wenst te worden. Vervolgens wordt bekeken welke maatregelen nodig zijn en wie deze realiseert.
11	In de toegangsweg naar Ecologisch tuinenpark de Driehoek is een vreemde slinger aangebracht. Waarschijnlijk omdat de weg op deze manier precies in het verlengde ligt van de Winklerlaan en de huidige ingang van Driehoek niet verplaatst hoeft te worden. Verplaatsing duur en een nieuwe ingang zou mogelijk door bestaande tuinen lopen. <i>(inmiddels is er geld vrijgekomen voor mogelijke verplaatsing)</i> Om een betere toegangsweg te creëren zijn er twee nieuwe varianten aangedragen, namelijk:		De variant met de bocht in de weg is gemaakt in overleg met De Driehoek (wel over bestaande duiker) en de eigenaren van het Lachende Paard (zonder pomp te moeten verplaatsen). Als nieuwe inzichten van beide betrokken partijen tot nieuwe voorstellen leiden, dan staat de gemeente open voor nieuw overleg.

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een rechte toegangsweg getekend naar de Driehoek en wel door deze een kleine hoek te laten maken t.o.v. de huidige Winklerlaan. De weg nadert iets schuiner de toegang van De Driehoek, waardoor huidige dam gebruikt kan worden als hek iets verzet wordt. Er komt hiermee een veel duidelijker toegang tot De Driehoek, dan wanneer er een knik in de weg zit. Bestaande toegang naar het Lachende Paard blijft gehandhaafd, bestaande put voor watervoorziening paarden hoeft niet verplaatst te worden. 2. Het toegangspad langs de sloot wordt doorgetrokken tot de ontsluitingsstructuur van de nieuwe woonbebouwing. Deze nieuwe weg loopt dan aan de achterzijde van het Lachende Paard langs en sluit – met nieuwe brug (of eventueel dam) over de sloot – aan op de weg langs de sloot op het Tuinenpark zelf. Hiermee wordt de hoofdopzet van het volkstuintenpark doorgezet tot in de entree. Maakt het helder en overzichtelijk gezien vanuit het park de Groene Kop! Deze weg doet ook meer recht aan de cultuurhistorische structuur van de veenweide ontginning die in het slotenpatroon nog duidelijk afleesbaar is. In het rapport 'Ecologische Onderbouwing' van de Groene Kop uitgebracht door de Antegroep in opdracht van de Gemeente Utrecht – Milieu & Mobiliteit wordt ook gewezen op het belang van "behoud van het unieke landschap (slagenlandschap)". Op brug/dam wordt dan door De Driehoek een nieuw mooi hek geplaatst. <p>Voorkeur van de partijen ligt bij variant 2.</p>		
16	<p>In het SPvE is te lezen dat er twee extra toegangspoorten worden gerealiseerd. In de huidige situatie met één toegangspoort (die op een</p>		<p>In het huidige voorstel zijn twee mogelijkheden voorzien om de door De Driehoek gewenste wandelroutes goed aan te sluiten. In overleg met De Driehoek is afgesproken dat zij bepaalt welke ingang gemaakt wordt.</p>

	gegeven moment op slot gaat) kan worden gegarandeerd dat het rustig en veilig is bij de tuinen. Met meer toegangen kunnen personen met slechte intenties, mede door de onoverzichtelijke situatie van veel tuinen, omheind met heggen, en (met eenvoudig in te breken) tuinhuisjes en donker na zonsondergang, veel kwaad aanrichten.		
16	In het SPvE wordt gesteld dat het tuinenpark voor leerlingen van het Gerrit Rietveld College kan worden gebruikt als uitloopgebied. Daarnaast heeft het plan het ook over een ontmoetingsplek voor jongeren en de leerlingen van het Rietveld College. Het is niet wenselijk dat de jongeren uit gaan waaieren over het tuinencomplex. Een nieuwe toegang naar de Driehoek, zoals omschreven in het SPvE, dichterbij het Rietveld College zal dat juist bevorderen.		Het aan de tuinen grenzende park zal ook gebruikt worden door leerlingen van het Gerrit Rietveld College. De inrichting van het park is gemaakt in overleg met de leerlingen. Wij zien graag dat gedrag van de leerlingen in de openbare ruimte een gespreksonderwerp wordt op school. En dat ook zodanig contact is tussen school en De Driehoek over dit onderwerp en onderwerpen tav bijvoorbeeld biologie en ecologie.
B2. Verkeer rond nieuwbouw Reactie nr: 4			
4	Het tegengaan van sluipverkeer was één van de ambities van de visie Eykmanlaan. Wederom wordt de buurt afgescheept met een proces voorstel. De visie is: <i>'We zien wel wat we nog kunnen doen als alles (vergroting De Gaard, aanpassing Kapteynlaan en deze appartementen) er staat.'</i> Waarom is er niet nu al gekozen om concrete alternatieven uit te werken, dan wel budget hiervoor bij de ontwikkelaar vast te reserveren?		Met het toenemen van de functies (De Gaard, Careyn en Veemarkt) nemen ook de verkeershoeveelheden toe. Het gebied is nu onderhevig aan doorgaand(auto)verkeer. Dit is ongewenst omdat doorgaand (auto) verkeer in principe geen relatie heeft met de omgeving. De rijsnelheden zijn hierdoor vaak hoger dan gewenst. Vanuit verschillende projecten worden nu concrete maatregelen voorgesteld om de hoeveelheid doorgaand verkeer te verminderen. Vanuit het project de Gaard en vanuit het project herinrichting Kapteynlaan – Aartsbisschop Romerostraat en vanuit de Veemarkt worden op de route (Kapteynlaan–Aartsbisschop Romerostraat) verkeersmaatregelen genomen die rijsnelheid remmen. Dit zal een bijdrage leveren aan het verminderen van het substantiële doorgaande(auto)verkeer, hetgeen de verwachte verkeerstoename weer compenseert. Ook het zuidelijk deel van de de Winklerlaan wordt in dit project meegenomen. De bestaande snelheidsremmers worden aangepast. Ook in dit project worden concrete maatregelen voorgesteld om de hoeveelheid doorgaand verkeer te verminderen. In het aangrenzende deel van

			de Winklerlaan worden ter hoogte van Caryn 2 extra snelheidsremmers geplaatst door de ontwikkelaar. Door een nieuwe inrichting met haaks parkeren is de verwachting dat het doorgaand verkeer nog verder afneemt.
4	Recent zijn er verkeerstellingen uitgevoerd. Op de Kapteylaan bij de aansluiting op de Eykmanlaan is het aantal mvt/etmaal 6403 gemeten. Niet 5500 zoals in het SPVE staat. In hoeverre kunnen de voorspellingen t.a.v. de verkeerstromen nog worden gehandhaafd wetende dat een deel van de verkeersremmende maatregelen al is genomen?		Op dit moment zijn er nog geen aanvullende maatregelen genomen buiten de verkeerssituatie Kardinaal Alfrinkplein, herinrichting Sartreweg en de verkeerslichten. De inrichting Kapteynlaan-Aartsbisschop Romerostraat staat voor 2016 op het programma, samen met een aantal maatregelen voor de Winklerlaan. De inrichting voor het deel Kapteynlaan ter hoogte van De Gaard zal waarschijnlijk in 2017 volgen.
C. Proces			
C1. Tijdsduur proces Reactie nr.: 1			
1	Het planproces verloopt erg langzaam. Jammer omdat het hier gaat om een kwetsbare groep, ouderen. Is het mogelijk het planproces zo veel mogelijk te versnellen?		De gemeente is gebonden aan procedures en de bouwer moet afwegingen maken t.a.v. risico's. Partijen streven wel om voortgang te houden in het proces.
C2. Informatieverstrekking Reactie nr.: 3, 4, 14			
3	Hoe blijf ik geïnformeerd over de verkoop van de panden?		De verkoop zal via makelaars lopen. Geadviseerd wordt om bij de start van de uitvoering bij de ontwikkelaar te informeren wanneer het verkoopproces start.
3	Hoe blijf ik op de hoogte van de bouwplannen?		Via de websites van Careyn en de gemeente kan men zich laten informeren en bij verdere vragen kan contact opgenomen worden met de gemeente.
4	Dit grote project heeft enorme invloed op de wijk. In het SPvE waren alleen groen studies van de bovenkant toegevoegd. Dit geeft te weinig beeld van de daadwerkelijke hoeveelheid beloofd groen. Waarom kan er geen goede 3D-impressie of een volumestudie worden gemaakt van het groen en gepresenteerd? Is hier te weinig budget voor?		Op de locatie van het bouwplan neemt de hoeveelheid verharding toe met 3.000 m2. De hoeveelheid openbaar groen neemt toe vergeleken met de huidige situatie omdat de tuin van Careyn niet openbaar is. Het project herinrichting Groene Kop biedt een hoge kwaliteit groen op de lokatie waar nu een groen maar deels vervuild en verwaaloosd terrein ligt. Naast de 3d-schetsen en de 3d bezonningsstudies in het SPVE zijn nog geen andere 3d-tekeningen beschikbaar, omdat de bouwplannen nog niet uitgewerkt zijn. Nadat het SPvE is vastgesteld, start de ontwerpfase.

14	Vanaf blz.46 van het SPvE staat de Bezonningsstudie. De kaders van de tekeningen zijn te klein om werkelijk te zien tot waar de schaduw valt. Dit moet duidelijker leesbaar worden.		De bezonningstudies zijn in het aangepaste SPVE geactualiseerd en scherper gemaakt.
C3. Verloop proces Reactie nr.: 5, 8, 9, 10, 12, 14			
10	De plannen in het SPvE komt niet overeen met wat met alle belanghebbende is afgesproken. Er zou geen hoogbouw komen en de nieuwe bebouwing zou niet te dicht bij het ecologisch tuinenpark 'de Driehoek' komen te staan.		Zie eerdere antwoorden
12	Tijdens het beginstadium van het planproces is er misleidende informatie verstrekt over de hoogte van de bebouwing, deze zou lager zijn. Dit is bezwaarlijk.		Zie eerdere antwoorden die ingaan op de inhoud. Op avonden en op de website van Careyn en later op de site van de gemeente, hebben we de inhoud en het verloop van het proces zo goed mogelijk gecommuniceerd. Van misleidende informatie over de hoogte van de bebouwing kan geen sprake zijn geweest. Wellicht zijn tekeningen verkeerd geïnterpreteerd of zijn wij niet helder genoeg geweest over de duiding van tekeningen.
14	Eerder zijn de plannen afgestemd met de belanghebbende binnen de Groene Kop. In het SPvE lijkt het evenwicht echter anders te liggen. De laagbouw lijkt ergens in het proces vervangen te zijn voor hoogbouw. Hoe dit zo is gekomen? De gemeente en het Wijkbureau konden telefonisch hier geen uitleg over verschaffen. Misschien is het raadzaam in het proces een moment in te plannen om deze verandering te motiveren.		Zie eerdere antwoorden hierboven.
D. Financiën			
D1. Algemeen Reactie nr.: 4			

4	In verschillende opzichten (het aantal woningen, bovengrondsparkeren, de grote volumes, het niet inpassen van bestaande bomen etc.) lijkt dit plan vooral financieel gedreven. In hoeverre zijn er door de gemeente al (financiële) afspraken gemaakt met Careyn, ontwikkelaar of andere partijen?	Wij hebben erop gelet en getoetst dat belangrijke uitgangspunten om te komen tot een kwalitatief goed plan, zijn vertaald in het plan. Het uiteindelijke evenwicht dat gevonden is tussen programma (mix aan levensloopbestendige woningen), ruimtelijke kwaliteit (mede in relatie tot het groen en het parkeren in een verdiept maaiveld en deels onder de gebouwen of balkons en onder een klein parkeerdek) en financiën is vertaald in het SPvE. Al deze aspecten zijn uiteindelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst met Careyn en de ontwikkelaar. Dit vormt de basis voor afspraken voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan.
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------