

Verlag

Onderwerp: Verslag informatiebijeenkomst MARK Utrecht

Datum verslag: 17-06-2021

Datum: dinsdag 18 mei

Tijd: 19.30 – 21.00 uur

Locatie: online via Zoom

Aanwezigen

- Ontwikkelcombinatie KEES (ontwikkelaar/initiatiefnemer):
 - Jeroen Messemaeckers van de Graaff
- CIE (architect):
 - Hans Hamminck
- Gemeente Utrecht:
 - Philippe Thijssen
 - Cees Verbokkem
 - Stijn Scheijven
 - Mariola van der Wal
- Dietz Strategie & Communicatie (voorzitter/adviseurs participatie):
 - Monique van der Vorst
 - Kristel Jansen in de Wal
- Bewoners, belanghebbenden en belangstellenden: 140 personen

Aanleiding

Ontwikkelcombinatie KEES, bestaande uit Koopmans Bouwgroep, J.P. van Eesteren en Stadswaarde, heeft met het plan MARK de selectieprocedure gewonnen voor de hoogbouw op loopafstand van NS-station Leidsche Rijn. Nadat eind 2019 de ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente Utrecht is ondertekend volgt de uitwerking van het ingezonden ontwerp waarbij belanghebbenden, net als in de ontwikkelfase, een volwaardige rol houden.

Als start van het participatieproces zijn belanghebbenden breed uitgenodigd voor deze online informatiebijeenkomst om hen mee te nemen in het initiatief MARK en de eerste plannen. Omwonenden zijn uitgenodigd voor deze bijeenkomst per huis-aan-huis brief (circa 3.000 adressen). Daarnaast zijn belangstellenden en belanghebbenden uitgenodigd middels een online nieuwsbrief en inschrijvingen op de website van MARK Utrecht. De komende periode worden belanghebbenden nog verder meegenomen in de planvorming op specifieke thema's, middels online participatie en een klankbordgroep.

Opzet

In verband met de coronamaatregelen is deze buurtbijeenkomst online georganiseerd middels Zoom Webinar. Tijdens de online bijeenkomst werd de presentatie op het scherm gedeeld en toegelicht. Deelnemers hadden de mogelijkheid om vragen te stellen via de Q&A. Deze werden waar mogelijk via de Q&A en live tijdens de bijeenkomst beantwoord. Daarnaast zijn er drie polls ingezet, om deelnemers om reacties te vragen. In dit verslag is een overzicht opgenomen van de resultaten van de polls en de vragen die zijn binnengekomen via de Q&A, gebundeld per

categorie. Daarnaast is de presentatie van de bijeenkomst terug te kijken via de website: www.mark-utrecht.nl.

Programma

Het programma van de informatiebijeenkomst is als volgt opgezet:

- 1) Inleiding en technische instructie
 - a. Poll: wat is je relatie met het project MARK?
- 2) Aanleiding ontwikkeling
- 3) Visie en concept van MARK
 - a. Vragenronde
- 4) Het ontwerp van MARK
 - a. Poll: wat zie je graag als invulling van het groene centrale plein?
 - b. Vragenronde
- 5) Denk mee over MARK
 - a. Poll: hoe wil je graag betrokken blijven?
 - b. Vragenronde
- 6) Vooruitblik: hoe gaat het verder?
- 7) Afsluiting

Verslag

1) Opening

De bijeenkomst wordt geopend door de voorzitter en start met een technische instructie en een voorstelronde van de betrokkenen bij de organisatie. Daarna wordt een toelichting gegeven op het programma van de avond. Deze informatiebijeenkomst is bedoeld om belanghebbenden te informeren over het plan en antwoord te geven op de vragen die er leven. Dit is een start van het participatieproces en wordt nog verder vervolgd komende periode.

Deelnemers hebben vooraf thema's ingezonden waarover ze geïnformeerd zouden willen worden. Veel thema's worden vandaag besproken, een aantal thema's komt later in het proces aan bod.

Poll: Wat is je relatie met het project?

1. Wat is je relatie met het project MARK? (meerdere antwoorden mogelijk) (Multiple Choice)



2) Aanleiding ontwikkeling

De projectmanager van de gemeente Utrecht vertelt iets over de projectlocatie en de aanleiding van de ontwikkeling. Het college van B en W heeft in maart 2018 de selectiestukken voor de prijsvraag 'bouwplanontwikkeling hoogbouwkavel Leidsche Rijn' vastgesteld en de raad geïnformeerd over de selectieprocedure. Tijdens het selectieproces hebben partijen de mogelijkheid om een plan in te dienen binnen de randvoorwaarden, zoals omschreven in de selectiestukken. Denk aan randvoorwaarden voor de locatie van de gebouwen, maximale hoogte, verdeling bebouwing/openbaar gebied, woonprogramma, mobiliteit en duurzaamheid. Na een voorselectie zijn vijf partijen geselecteerd voor de volgende ronde. In april 2018 is een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd over de projectlocatie, om in samenspraak met de omgeving de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor de toekomstige hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. De lijst met wensen en aandachtspunten is toegevoegd aan de selectiedocumenten. Daarnaast is een 'contactgroep' samengesteld met geïnteresseerden en bewoners vanuit omliggende wijken om mede de plannen te beoordelen die zijn ingediend. In juli 2018 zijn drie geldige inschrijvingen ontvangen en na beoordeling door de gemeente en de contactgroep is Ontwikkelcombinatie KEES met het plan MARK geselecteerd en in november 2019 is een ontwikkelovereenkomst getekend.

Hierna hebben de gemeente en de Ontwikkelcombinatie het schetsontwerp uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan. De gemeente startte met de voorbereiding op het planologisch proces, zoals de voorbereiding op het opstellen van het bestemmingsplan met onderzoeken die hiervoor nodig zijn. Mede door corona is er wat vertraging geweest in het proces en wordt het stedenbouwkundig plan op 27 mei a.s. behandeld in de raadscommissie. Daarna wordt besloten of dit als bespreekpunt doorgaat naar de gemeenteraad, naar verwachting halverwege juni. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kan het bestemmingsplan worden opgesteld voor de locatie. Hiervoor wordt aanvullend onderzoek gedaan, bijvoorbeeld naar geluid, verkeer, stikstof, etc. Deze onderzoeken lopen gedeeltelijk ook door komend jaar (2021). Het Ontwerp-bestemmingsplan zal naar verwachting in derde kwartaal 2021 gereed zijn, waarna de omgeving de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is er mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan. In afwachting daarvan kan worden gestart met het indienen van de omgevingsvergunning, naar verwachting in 2022.

3) Visie en concept van MARK

De ontwikkelaar vertelt over de visie en achtergrond van het plan MARK. Tot 2010 waren er plannen voor het bouwen van de 262m hoge toren 'Belle van Zuylen' op deze locatie. Dit project is er niet gekomen, maar was wel de aanleiding voor de stad om na te denken over hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum. De Ontwikkelcombinatie heeft enthousiast ingeschreven op de tender van de gemeente, mede door de verdichtingsopgave: veel woningen op een relatief klein oppervlak door in de hoogte te bouwen. Dit wordt wel zorgvuldig aangepakt, ook in samenwerking met belanghebbenden. Daarnaast is aan de architect gevraagd om het gebouw in architectuur goed te laten verhouden met het belangrijkste gebouw van Utrecht, de Dom.

De naam MARK is een referentie naar 'landmark': zichtbaar vanuit de gehele stad en een belangrijk oriëntatiepunt op de zichtlijnen richting Utrecht vanuit Amsterdam, Den Bosch en Den Haag. Daarnaast willen we een gebouw dat toegankelijk is voor breed publiek, MARK staat ook voor een jongetje dat in de stad woont, bekijk het hele verhaal [hier](#). Met plan MARK hebben we oog voor de menselijke maat. We willen niet alleen een project realiseren met volume maar ook met kwaliteit op maaiveldniveau en een zeer gemengd programma met twaalfhonderd

appartementen, waaronder zorgwoningen/levensloopbestendige woningen, middeldure woningen, sociale huurwoningen en vrije sector woningen. Daarnaast komen er voorzieningen zoals horeca, kleine winkels, et cetera voor een levendig beeld. We kunnen nog geen plattegronden laten zien waar wat precies gaat komen, dat komt later in het proces.

Dit project is op drie pijlers gebaseerd: sociaal, groen en voor iedereen.

Het project is sociaal, met 25% sociale woningen en 25% middenhuur, zodat het bereikbaar en betaalbaar is voor een grote doelgroep. Ook vinden we het belangrijk dat er ontmoetingen in MARK plaatsvinden. Dit willen we stimuleren met voorzieningen als bijvoorbeeld werkplekken, fitness, een café voor bewoners, gedeelde wasmachines, et cetera.

Groen wordt toegepast op de daken en het middengebied. We willen zoveel mogelijk beschikbare plekken benutten voor aantrekkelijk groen. Daarnaast is er een duurzaamheidsambitie. Zo willen we bijvoorbeeld de gebouwen energieneutraal maken door zelf energie op te wekken. Hier worden ook meetinstrumenten voor gebruikt om daadwerkelijk meetbare resultaten te halen op het gebied van duurzaamheid. Deze groene ambitie doet ook recht aan hoe Leidsche Rijn in het verleden als tuinbouwgebied, werkt gebruikt. Tot slot willen we met een mobiliteitsconcept mensen stimuleren geen auto te gebruiken om zo ook duurzaam om te gaan met mobiliteit. Denk aan lopen, (deel)fietsen en aantrekkelijk maken van gebruik openbaar vervoer.

Om MARK voor iedereen te maken, zijn zowel het centrale groen plein als een rooftopbar, die we in de hoogste toren willen maken, voor iedereen toegankelijk.

4) Het ontwerp van MARK

De architect vertelt over de opzet van het plan incl. de schaduw, de plint, fietsparkeren en het centrale groene plein.

Planopzet

De architect toont impressies van de gebouwen die variëren van 70 meter tot een maximale hoogte van 140 meter. De torens zijn geplaatst op een plint van laagbouw. Het plan MARK bestaat uit drie blokken met daarboven drie torens. De drie blokken maken tezamen ook twee tussenstraatjes en een driehoekig plein. De torens zijn zo op de blokken geplaatst dat je vanuit een ander perspectief ook een ander silhouet ziet. De vorm van de torens is afgestemd op omgevingsfactoren, zoals geluid en bezonning. Een deel van de daken wordt voorzien van groen en kassen. De torens zijn zo gepositioneerd dat bewoners zoveel mogelijk kunnen genieten van het uitzicht. Ook is er rekening gehouden met de wind, door 'sprongetjes' te maken in de gevels. Op die manier wordt de 'val' van wind langs de torens afgebroken en de windervaring op maaiveld beperkt.

Schaduw

De torens zijn zo gepositioneerd dat de overlast van de schaduw door de gebouwen beperkt is. De architect laat met tekeningen zien hoe de schaduwprojectie van de gebouwen op de omliggende omgeving eruit ziet, uitgaande van de zonnestand op 21 maart en 21 september gedurende de dag.

Plint

De architect laat een plattegrond zien van de begane grond van het bouwplan. Hier komen onder meer woningen, fietsenstallingen en commerciële ruimten. Het centrale groene plein, de Reykjavikstraat en de Stockholmstraat krijgen woningen op straatniveau. De architecten onderzoeken welk type woningen hier het beste past, het ontwerpproces hiervan is in volle gang.

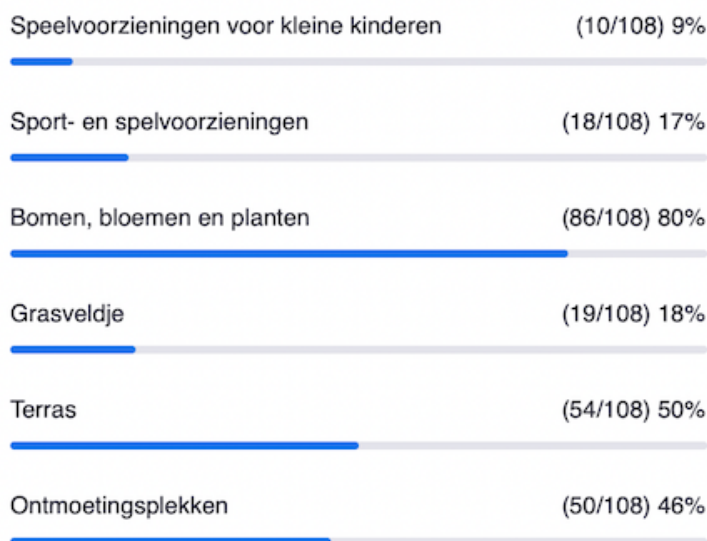
Daarnaast zijn er commerciële ruimten, voornamelijk rondom het plein. Denk aan horeca of andere voorzieningen. De exacte bestemmingen zijn nog niet duidelijk, we horen graag welke behoefte er is. Bij de zorgwoningen wordt ook gekeken naar zorgfuncties op begane grond. Verder zijn er gemeenschappelijke inpandige fietsenstallingen voor bewoners opgenomen.

Centraal groen plein

De parkeergarage van MARK komt onder de drie bouwblokken, dus niet onder het centrale plein. Zo kunnen bomen en andere groenvoorzieningen op dit plein in de volle grond groeien. Er worden impressies getoond van het groene plein. Een landschapsarchitect gaat dit verder vormgeven, waarbij wordt gedacht aan een 'klein bosje'. Ook horen we graag van de omgeving welke wensen er zijn.

Poll: Wat zie je graag op het centrale groene plein van MARK?

1. Wat zie je graag op het centrale groene plein van MARK? (meerdere antwoorden mogelijk) (Multiple Choice)



5) Denk mee over MARK

Deze informatiebijeenkomst is een start van het verdere participatieproces rondom het ontwerp van MARK. De ontwikkelaar wil graag mensen betrekken bij de ontwikkeling van MARK, en weet uit ervaring dat dit het project ook beter maakt. Het komende jaar gaan we met dit proces verder, in wat we 'het hoogbouwlab' noemen. Dit doen we aan de hand van een aantal thema's. Aan de hand van deze thema's organiseren we een aantal kleinere werksessies. Informatie hierover staat ook op de website. Iedereen die geïnteresseerd is in het project kan zich aanmelden voor de klankbordgroep, en daarbij aangeven over welk thema hij of zij wil meedenken. Op de website zijn per thema ook ideeën, wensen, behoeften en zorgen achter te laten.

Thema's waarover we het gesprek willen voeren zijn:

- Openbare ruimte met inrichting looproutes en centraal groen plein;
- Programma met functies in de plinten, gedeelde voorzieningen en aanbod woningen;
- Mobiliteit en verkeer over parkeren, deelauto's en deelfietsen;

- Gezondheid en samenleven over de invulling van ruimten voor ontmoeting en sport en spel;
- Duurzaamheid over de deeleconomie, afvalscheiding en urban farming.

Poll: Hoe wil je betrokken blijven bij MARK?

1. Hoe wil je betrokken blijven bij MARK? (meerdere antwoorden mogelijk) (Multiple Choice)



6) Vooruitblik: hoe gaat het verder?

De voorzitter sluit af met een vooruitblik. Alle deelnemers van vanavond ontvangen het verslag van deze bijeenkomst per e-mail, daarnaast wordt het verslag op de website geplaatst. Zoals vaker gezegd willen we graag dat iedereen meedenkt over diverse thema's. Vanaf 19 mei a.s. kan dit alvast via de website via polls en formulieren, gebundeld per thema. Ook kan iedereen zich vanaf 19 mei aanmelden via de website voor de klankbordgroep. De eerste sessie zal na de zomervakantie plaatsvinden. Dit is ook zeker niet de laatste bijeenkomst over MARK. We vinden het fijn om te zien dat er veel goede vragen worden gesteld en willen meedenken over de totstandkoming van MARK. Eventuele individuele vragen kunnen ook altijd via info@mark-utrecht.nl gesteld worden en op de website is veel informatie terug te lezen. Tevens wordt de presentatie van vandaag gepubliceerd. De voorzitter bedankt iedereen voor de deelname en aandacht.

Terugkoppeling

Dit verslag wordt op 17 juni gedeeld met de belanghebbenden die zich hebben aangemeld voor de bijeenkomst en belanghebbenden die zich hebben aangemeld voor het Nieuws van MARK, middels de nieuwsbrief. Daarnaast wordt het verslag en de presentatie geplaatst op de website (<https://mark-utrecht.nl/online-informatiebijeenkomst-mark/>).

Via de website www.mark-utrecht.nl/denk-mee worden verdere reacties opgehaald op het plan. Dit is doorlopend in het proces. Momenteel komen de volgende thema's aan bod:

- Programma publiek-toegankelijke ruimten: <https://mark-utrecht.nl/programma-publiek-toegankelijke-ruimten/>
- Programma ontmoeten en verblijven: <https://mark-utrecht.nl/ontmoeten-en-verblijven/>

- Programma tijdelijke invulling: <https://mark-utrecht.nl/programma-tijdelijke-invulling/>
- Behoeften deelmobiliteit: <https://mark-utrecht.nl/deelmobiliteit/>
- Invulling groen centraal plein: <https://mark-utrecht.nl/centraal-groen-plein/>

Ook kunnen belanghebbenden zich via de website inschrijven voor de klankbordgroep (<https://mark-utrecht.nl/klankbordgroep-mark/>) en laten weten hoe zij verder betrokken willen worden bij de planvorming (<https://mark-utrecht.nl/denk-en-praat-mee/>).

Belanghebbenden worden geattendeerd op het meedenken met deze thema's en de aanmelding voor de klankbordgroep in de nieuwsbrief van juni.

Suggesties en reacties die tijdens de bijeenkomst en komende periode via de website en klankbordgroepsessies worden opgehaald, worden waar mogelijk meegenomen in het ontwerpproces en er wordt teruggekoppeld wat wel/niet wordt meegenomen en waarom.

Q&A – overzicht van vragen en antwoorden

Hieronder is een overzicht opgenomen van vragen en reacties die tijdens de informatiebijeenkomst werden gesteld, opgesplitst per categorie.

Meer vragen en antwoorden zijn binnenkort ook per thema terug te lezen op de website www.mark-utrecht.nl.

Algemeen

1. Waar vindt de ontwikkeling van MARK plaats?

MARK ligt naast het NS-station Utrecht Leidsche Rijn. De nieuwbouw is een volgende stap in de ontwikkeling van Leidsche Rijn en Leidsche Rijn Centrum: alle voorzieningen op loopafstand, dichtbij groen en op fietsafstand (of paar minuten met het OV) van de binnenstad van Utrecht.

2. Waarom is het project vernoemd naar MARK?

MARK verwijst naar het verhaal van Kees en Mark, wat dient als inspiratiebron voor het ontwerp van MARK. Dit verhaal is [hier](#) te bekijken.

Naast dat MARK verwijst naar de jongensnaam Mark, verwijst dit ook naar: *‘landmark opvallend bouwwerk of ander element in het landschap. markant opvallend: een markante figuur. markeren merken, stempelen, aanduiden; het belang aangeven van, betekenen: het begin van de vrijheid markeerde een nieuw begin, accentueren: uitlichten.’*

Ruimtelijke contouren

3. Waarom worden de gebouwen van MARK zo hoog? / waarom wordt er hoger gebouwd dan De Dom?

Door in de hoogte te bouwen kunnen we op 1,7 hectare bouwgrond 1200 woningen bouwen en hiermee bijdragen aan de woonbehoefte in Utrecht. Dit past daarmee in de Utrechtse verdichtingsopgave om daarmee de waardevolle landschappen rondom Utrecht te sparen. De gemeente vindt deze locatie een goede plek om te verdichten. Tevens zullen de 1200 woningen de positie van het winkelcentrum en andere voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum verder versterken. Daarmee kan de kwaliteit van het centrum op peil blijven voor de toekomst.

Op 13 maart heeft het college van B&W besloten uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 140 meter. Hiermee werd aangesloten bij de wens van omwonenden tijdens de participatiebijeenkomsten in het verleden. Ook binnen de nieuwe hoogbouwvisie uit de concept-RSU (*Ruimtelijke Strategie Utrecht*) wordt de realisatie van een 140 meter hoge toren op deze plek mogelijk gemaakt.

4. Hoe zien de gevels eruit, baksteen of hout?

Het gevelontwerp is nog niet gereed, de architect werkt het ontwerp komende periode verder uit. Er zal veel gebruik worden gemaakt van baksteen in de gevels.

5. Klopt het dat de huidige torens breder en hoger zijn dan het eerdere ontwerp?

Bij de uitwerking van het eerste ontwerp zijn de torens aan de onderzijde iets breder geworden, aan de bovenzijde zijn ze slank gebleven zoals ze waren. Daarnaast is een andere verdeling in

hoogte gemaakt. De volumes worden nog verder uitgewerkt en bijgeschaafd om tot een goed resultaat te komen.

6. Wat komt er aan de noordzijde van de Reykjavikstraat, waar nu een soort geluidswal ligt?

Dat is een toekomstige kantorenstrook die nog in ontwikkeling is. De snelheid waarmee deze strook wordt ontwikkeld is afhankelijk van geïnteresseerden die zich hier willen vestigen.

Bezinning, wind, geluid en zicht

7. Hoe zit het met de schaduwwerking met de komst van MARK?

Tijdens de informatiebijeenkomst is een zonnestudie getoond. De locatie is gunstig voor hoogbouw, vanwege de geringe aanwezigheid van grote aantallen woningen. Een groot deel van de schaduw van de gebouwen valt over het bedrijventerrein De Wetering-zuid en wegen zoals de A2. De bezonningstudie wordt als onderdeel van het bestemmingsplan aanvullend onderbouwd.

Gezondheid en veiligheid

8. Hoe lost men de luchtkwaliteit binnen de woningen/gebouwen op?

Er wordt uitgebreid windonderzoek gedaan om het klimaat op het maaiveld aantrekkelijk te houden. De beleving op het maaiveld is erg van belang voor de beleving van het totale project. Deze beleving op het maaiveld wordt mede bepaald door de aanwezigheid van winkels, horeca en voorzieningen. De aanwezigheid van valwinden moet worden voorkomen om het voor deze functies aantrekkelijk te maken zich hier te vestigen.

9. Is er ook gedacht aan lichtvervuiling van de eigen gebouwen richting de omgeving?

We hebben natuurlijk geen invloed op het lichtgebruik van bewoners in de eigen woning. Wellicht is het mogelijk om aan ondernemers in de plinten en commerciële ruimten vragen terughoudend om te gaan met verlichting in etalages etc, ook in het kader van duurzaamheid. Dit pakken we op in de loop van het proces.

10. Wat wordt er gedaan aan de brandbeveiliging?

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is al in een vroeg stadium gevraagd om mee te kijken met het ontwerp. Tevens wordt er een brandveiligheidsplan opgesteld in het kader van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Milieu, duurzaamheid en klimaatadaptatie

11. Hoeveel ruimte is er op de daken voor PV-panelen?

Op de daken passen we groen toe en plaatsen we kassen. Tevens onderzoeken op welke plekken we daken beloopbaar en begaanbaar kunnen maken voor bewoners. Er is geen ruimte voor PV-panelen op de daken.

12. Hoe wordt omgegaan met hitte, tijdens de warme zomermaanden, in de hoogbouw?

Binnen het plan worden voldoende mogelijkheden voor waterberging gecreëerd. Water wordt zoveel mogelijk gebufferd, geïnfiltreerd en hergebruikt. Hittestress wordt tegengegaan door groen in te passen op meerdere niveaus binnen het plan, zoals het groene plein en de verschillende daken.

13. Wordt er ook energie opgeslagen / hoe wordt omgegaan met duurzaamheid?

Er wordt waarschijnlijk gebruik gemaakt van een WKO installatie (warmte-koude opslag in de grond). We kijken nu waar hiervoor ruimte is en hoe we dit het beste kunnen inzetten. Ook kijken we naar PV-panelen op de locatie van MARK zelf en in de buurt van de projectlocatie. Dat zijn de energiebronnen waar we naar kijken om de energieneutrale doelstelling te behalen.

14. Hoe wordt de verbinding tussen de Wall en het LRC vormgegeven?

De infrastructuur wordt niet aangepast. Er komt een loopverbinding, maar die is er nu ook al. Wel zal door de aanwezigheid van het nieuwe plan MARK en de aanwezigheid van het Centrale Groene plein de looproute aantrekkelijker worden

Programma

15. Hoe ziet het zorgconcept eruit binnen de plannen?

Het zorgconcept bestaat uit twee delen. Eén deel bestaat uit levensloopbestendige woningen, bedoeld voor empty nesters of mensen van 60/70 jaar die daar de mogelijkheid hebben om tot het einde te wonen en eventueel gebruik te maken van zorgdiensten. Het andere deel wordt ingericht voor zwaardere zorg, denk aan woongroepen voor mensen die zware zorgondersteuning nodig hebben.

16. Voor welke doelgroepen wordt gebouwd, is het ook geschikt voor jongeren?

Er komen zeker woningen die geschikt zijn voor jongeren. We kijken naar een zo breed mogelijk palet aan doelgroepen. Er komen in ieder geval 300 sociale huurwoningen waarbij een deel van kleiner is, tussen 45 en 50 m². Deze zijn mede geschikt voor de doelgroep jongeren.

17. In welke prijsklassen worden de huurwoningen in de segmenten 50-80m² aangeboden?

Van de 1.200 woningen wordt 25% gerealiseerd in de middenhuur (tot maximaal € 966,15 euro per maand prijspeil 1 jan.2019) conform het vastgestelde 'Actieplan Middenhuur'.

18. Is er al een prijsindicatie voor de koopwoningen/vrije sector huurwoningen? / Zijn de koopwoningen toegankelijk voor starters? / kunnen we al inschrijven voor een woning?

We kunnen nog geen prijsindicaties geven. Momenteel werken wij aan het ontwerp. We verwachten nog circa 1,5 jaar nodig te hebben voor de start bouw. Bij start bouw kunnen mensen zich inschrijven voor de koopwoningen. Inschrijven voor de huurwoningen komt pas later aan bod, circa 1,5 jaar voor oplevering. Het is wel mogelijk om interesse kenbaar te maken voor een woning door je aan te melden voor het Nieuws van MARK via de website. Dan houden wij je op de hoogte van de ontwikkelingen.

19. Wat worden de oppervlakte van de koopwoningen?

De afmetingen van de woningen variëren maar zijn nog niet bekend, Het ontwerpproces is in volle gang. In een later stadium is er meer bekend over de afmetingen en indeling van de plattegronden.

20. Komen er mogelijkheden voor (directe) omwonenden om met voorrang in te schrijven en/of interesse kenbaar te maken voor een koop- of huurwoning?

Interesse kenbaar maken kan altijd. Dit kan door je aan te melden via voor het Nieuws van MARK via de website, om op de hoogte te blijven van de ontwikkeling. Tevens zullen we later in het proces een formulier op de website plaatsen voor geïnteresseerden, om je op de hoogte te houden van het aanbod. Voorrang geven aan direct omwonenden kunnen wij helaas niet doen, de inschrijvingen en toewijzingen worden geregeld via de corporaties en makelaars.

21. Worden de sociale huurwoningen toegewezen aan meerdere organisaties om te verdelen?

De sociale woningen zullen via Woningnet worden aangeboden.

22. Krijgen de koopappartementen ook een buitenruimte?

Ja. Ook de koopappartementen zullen een buitenruimte krijgen.

23. Hebben ZZZP-werkplekken wel toegevoegde waarde nu met de ervaring van corona?

Wij horen graag waar precies behoefte aan is. Zowel voor ontmoetingsruimten voor toekomstige bewoners als de publiek-toegankelijke ruimten in de plint. Momenteel is er nog geen definitief programma vastgesteld voor de invulling van deze ruimten.

24. Worden lokale partijen betrokken bij de invulling van concepten, bijvoorbeeld rondom de zorg?

Wij horen graag wensen, behoeften en ideeën m.b.t. de invulling van de ruimten. We kijken ook zeker hoe we hierin kunnen samenwerken met lokale partijen. Tips zijn welkom.

25. Wordt er een woonplicht ingevoerd om speculatie op de koopwoningen te voorkomen?

Zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding gelden voor de categorie betaalbare koopwoningen (thans met een VON-prijs tot € 325.000,--) en wordt meegenomen daar waar gemeente zelf grond verkoopt/uitgeeft, vanaf maart 2020.

Een groot deel van de woningen zal bij institutionele beleggers worden ondergebracht, dus die komen sowieso op de huurmarkt.

26. Waarom worden er winkelruimten gecreëerd, is dat niet bouwen voor leegstand?

De maximale ruimte voor winkels is slechts 300 m2 totaal. Dit betekent dat hier maximaal drie kleine winkels een plek kunnen vinden. Daarnaast kan er nog meegedacht worden over de invulling van de plint. We zijn heel benieuwd wat belanghebbenden graag in de plint wensen en waar behoefte aan is.

27. Hoe ga je om met de publiek-toegankelijke functies en kan iedereen dan overal in de gebouwen komen?

Momenteel wordt dit nog onderzocht. Wij zorgen er in ieder geval voor dat bezoekers die naar boven willen voor de rooftopbar, niet op een woonverdieping kunnen uitstappen. Een andere mogelijkheid is doelgroepstromen uit elkaar te halen en bijvoorbeeld op de begane grond al te scheiden. Hier kijken wij nog naar in het ontwerp.

Mobiliteit (verkeer en parkeren)

28. Hoe en waar wordt parkeren voor bewoners en bezoekers gerealiseerd?

In het huidige plan kunnen de bewoners van MARK parkeren in een parkeergarage onder de gebouwen, bereikbaar vanuit de Reykjavikstraat en de Stockholmstraat. Deze garage biedt plaats aan circa 350 auto's, waarbij ongeveer 100 plekken zijn gereserveerd voor deelauto's. Insteek is om een deel van de deelautoplekken op openbaar gebied te positioneren zodat ook de rest van het gebied hiervan gebruik kan maken. Naast de parkeergarage onder de gebouwen worden er ook gesprekken gevoerd met andere eigenaren van parkeergarages in het gebied. MARK kan de bestaande parkeergelegenheid in garages in het gebied dan ook efficiënter gebruiken. Ook parkeergelegenheid voor het stallen van (deel)fietsen komt er meer dan voldoende mate.

De aantallen parkeerplekken kunnen nog wijzigen. Een sluitende parkeerbalans wordt onderdeel van het bestemmingsplan, welke dit najaar wordt voorgelegd. In deze balans wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheden van de garage in Leidsche Rijn Centrum Noord, welke momenteel in de avond/nacht en weekenden leeg staat. Onderdeel van dit onderzoek is de verkenning voor welke doelgroepen (wonen, bezoek, personeel) deze garage een rol kan vervullen, mede afhankelijk van de momenten van de dag en de week waarop de parkeervraag zich voordoet.

29. De parkeerdruk in de wijk is al hoog, hoe kunnen er slechts 350 parkeerplekken worden gerealiseerd voor twaalfhonderd appartementen?

Gemeente Utrecht: Leidsche Rijn Centrum is in de 'Nota Stallen en Parkeren' aangewezen als maatwerklocatie. Dit betekent dat er met de ontwikkelaar nadrukkelijk gezocht wordt naar het verder beperken van autoparkeren. Samen met Goudappel Cofeng wordt een maatwerkonderzoek uitgevoerd dat zich niet alleen richt op de auto, maar bewoners en bezoekers ook stimuleert om de fiets en het openbaar vervoer te gebruiken. Bovendien is het een centrumstedelijk gebied met voorzieningen op loopafstand, dat vraagt om een ander gebruik van auto's. Aan alle kanten wordt andere mobiliteit in dit plan gestimuleerd. Dat zal ook een publiek aantrekken, dat zich hierdoor aangesproken voelt.

30. Welke parkeernorm wordt er gehanteerd?

Gemeente Utrecht: Dit is afhankelijk van het type woning. De parkeernorm in de gemeente Utrecht is gebaseerd op landelijk onderzoek naar autobezit en parkeergebruik bij diverse huishoudens. Afhankelijk van het gebied ligt het bezit van auto's beduidend lager dan één per huishouden, zoals bij dit project.

Daarnaast heeft gemeente Utrecht parkeerbeleid waarin ze nadrukkelijk zoeken naar andere vormen van mobiliteit, denk aan deelauto's en deelfietsen. Ook wordt gekeken naar het benutten van parkeercapaciteit in de omgeving, bijvoorbeeld door dubbelgebruik.

We snappen de zorgen die worden uitgesproken over de gebieden waar nu gratis parkeren wordt gehanteerd. Dat is zeker een onderwerp van gesprek en hier hebben de gemeente en de ontwikkelaar ook zeker aandacht voor. De gemeente heeft ondertussen ook al parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit een hoge parkeerdruk in het oostelijke deel van Terwijde-Oost blijkt. Voor het bestemmingsplan worden de onderzoeken goed analyseert en verwerkt tot een voorstel waarin parkeren goed wordt opgelost. Hier kan de raad vervolgens een besluit over nemen.

31. Hoeveel ervaring is er met zo'n lage parkeernorm (0,13)?

De parkeernorm is afhankelijk van de afmeting en prijscategorie van de woning, en kan variëren tussen 0,1 (studenten) en ruim 1 (grote, dure koop). De gemeente en de ontwikkelaar zijn in gesprek over de doelgroepen voor wie deze woningen worden gerealiseerd. De zorg over de parkeerdruk in de omgeving wordt hierin meegenomen.

32. Wie komen er in aanmerking voor een eigen parkeerplek en is dit gratis?

Koopwoningen krijgen een afgesloten deel van de parkeergarage, de overige plekken zijn voor de huurwoningen. De beschikbare parkeerplekken zijn vrij toegankelijk voor de bewoners, daar hoeven ze niet extra voor te betalen.

33. Wordt er ook gefaciliteerd in laadpalen?

Er komen laadpalen in de parkeergarage van MARK. Natuurlijk zal dit project geen andere auto's dan elektrisch uitsluiten en worden voor beide vormen parkeerplekken gefaciliteerd.

34. Wordt deelmobiliteit ook gefaciliteerd?

MARK faciliteert in deelauto's en deelfietsen. In de parkeergarage van MARK worden circa 100 plekken gereserveerd voor deelauto's. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor het stallen van meer dan 3.000 (deel)fietsen.

35. Is deelmobiliteit ook beschikbaar voor de buurt?

De toekomstige garage biedt plaats aan circa 350 auto's, waarbij ongeveer 100 plekken zijn gereserveerd voor deelauto's. De insteek is om een deel van de deelautoplekken in het openbaar gebied te positioneren zodat ook de rest van de omgeving hiervan gebruik kan maken.

36. Wordt er wel voldoende gebruik gemaakt van deelmobiliteit?

De verwachting is, dat dit de komende jaren steeds meer 'gemeengoed' zal gaan worden in Nederland en dat dit zal groeien de komende jaren.

37. Blijft de parkeergarage Caggemini aan de zuidzijde van MARK staan?

Ja, deze blijft staan.

38. Wordt er gekeken naar de actuele verkeerssituatie rondom Leidsche Rijn centrum?

Momenteel wordt in opdracht van de gemeente een analyse verkeerseffecten uitgevoerd, waarbij voornamelijk gekeken wordt naar de ochtend- en avondspits, omdat dit de drukste momenten zijn. In de volgende fase en ook in aanloop naar bestemmingsplan moeten we aantonen dat plannen uitvoerbaar zijn en wordt ook gekeken wat er gebeurt met verkeersstromen als gevolg van MARK. En of er aanleiding is om aanpassingen te doen in de verkeersstromen. Dit onderzoek wordt gedaan in het kader van het bestemmingsplan.

39. Wordt er rekening gehouden met verhuisbewegingen bij de oplevering van de woningen, denk aan meer verkeer/busjes/e.d.?

Als onderdeel van het ontwerpproces zullen we ons verdiepen in de logistiek in en rondom het gebouw, ook verticaal. We kijken bijvoorbeeld nadrukkelijk naar pakketdiensten, daarvoor komen voorzieningen aan de rand van de toren. Maar ook naar vervoersbewegingen bij bijvoorbeeld verhuizingen en/of bij calamiteiten.

Openbare ruimte en groen

40. Wie is er verantwoordelijk voor het onderhoud van het groen op de gebouwen/dak e.d.?

Dit is nog onderwerp van studie, ook in overleg met de beleggers. We zorgen er in ieder geval voor dat het groen goed onderhoudbaar is, ook op lange termijn.

Proces

41. Op welke manier kunnen wij respons geven op het plan?

Op 18 mei 2021 start het 'hoogbouwlab' met de eerste online informatiebijeenkomst. Daarnaast houden wij u bij aanmelding op de hoogte via een online nieuwsbrief van het vervolgproces en de verdere samenspraak met de omgeving. Ook kunt u via de website <https://mark-utrecht.nl/denk-mee/> uw reactie geven op het plan vanaf 19 mei op diverse thema's.

42. Hoe blijf ik op de hoogte van de ontwikkelingen? / hoe kunnen we contact opnemen?

Via de website (<https://mark-utrecht.nl/denk-mee/>) en via info@mark-utrecht.nl kunt u contact opnemen om uw aan te melden voor updates over het project en het stellen van vragen/indienen van reacties.

43. Wanneer staat de start verkoop gepland?

Naar verwachting bij start bouw, dit zal op zijn vroegst eind 2022 plaats vinden.

44. Wie wordt de verkoopmakelaar?

Dit is nog niet bekend.

45. Is er nagedacht over compensaties voor omwonenden?

Bij de hoogbouwkavel is daar geen bijzondere aanleiding voor.

Start bouw

46. Hoe ziet de planning van het bouwproces eruit?

Het is een groot en complex project. Als alles volgens planning verloopt verwachten wij dat de bouw eind 2022 start. De te verwachten bouwtijd is circa drie tot drie-en een half jaar.

47. Hoe gaan jullie om met het bouwverkeer voor de werkzaamheden?

Zoals met alle andere grote projecten, zo zorgvuldig mogelijk. Enige overlast als gevolg van bouwverkeer kan ook niet helemaal worden uitgesloten. Voordeel is, dat het project vanaf de snelweg vrij goed bereikbaar is.

48. Hoe gaan jullie om met de verwachten overlast tijdens de bouw?

De bouw start op zijn vroegst eind 2022 en wordt gefaseerd uitgevoerd. De te verwachten bouwtijd is circa drie tot drie-en een half jaar. De grootste overlast verwachten we bij het maken van de parkeergarage, die wordt voor het gehele project in één keer gerealiseerd. Dat kan drie tot zes maanden duren, afhankelijk van weersomstandigheden en andere invloeden. Wij proberen de bouwplaats zo compact mogelijk te houden. Maar het is een groot project, dat kunnen we niet ontkennen. Uiteraard gaan we, voordat de bouw van start gaat met de omgeving in gesprek over hinderbeperkende maatregelen.