

Verlag

Onderwerp: Verslag klankbordgroepbijeenkomst MARK Utrecht

Datum verslag: 22-09-2021

Datum: donderdag 9 september 2021

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
 - *Johan Boterenbrood*
 - *Jeroen Koning*
- Dietz Strategie & Communicatie (voorzitter/adviseurs participatie):
 - Monique van der Vorst
 - Kristel Jansen in de Wal
- Bewoners, belanghebbenden en belangstellenden: zeven personen, bestaande uit een divers gezelschap van omwonenden, belangstellenden en woning-geïnteresseerden.

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 rol houden.

Op 18 mei 2021 is een brede online informatiebijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden en belangstellenden om hen mee te nemen in het initiatief MARK en het ontwerp. Op deze bijeenkomst, via de website en de online nieuwsbrief is de komst van een klankbordgroep aangekondigd en een oproep om zich hiervoor aan te melden. Van de veertien aanmeldingen waren er zeven leden aanwezig op deze eerste klankbordgroepbijeenkomst.

Opzet

De klankbordgroepbijeenkomst is online georganiseerd middels Zoom. Aan de hand van een aantal powerpointsheets en vragen is het gesprek gevoerd over diverse thema's. Iedere aanwezige had de mogelijkheid om zowel vooraf als tijdens de bijeenkomst onderwerpen in te brengen. Voor deze bijeenkomst stonden drie thema's centraal: introductie en betrokkenheid klankbordgroep incl. terugblik 18 mei, programma wonen en programma voorzieningen in samenhang met duurzaamheid en gezondheid. In verband met de tijd is het thema programma voorzieningen met instemming van de aanwezigen opgeschoven naar de tweede bijeenkomst op 23 september.

Verslag

1) Opening, kennismaking en introductie klankbordgroep

De bijeenkomst start met een kennismakingsronde. De aanwezigen hebben zich aangemeld voor de klankbordgroep, omdat zij: in de directe omgeving wonen, geïnteresseerd zijn in een woning en/of graag willen meepraten over specifieke thema's, zoals duurzaamheid, wonen met zorg en voorzieningen voor flexwerken.

Aan de klankbordgroepleden wordt de vraag gesteld wat de verwachtingen zijn van de klankbordgroepbijeenkomsten. Hierbij wordt aangegeven dat ze benieuwd zijn naar de status van de plannen, waar nog ruimte ligt om over mee te praten en waaraan zij een bijdrage kunnen leveren.

De voorzitter geeft een toelichting op de verschillende mogelijke participatieniveaus. Het participatieniveau verschilt per thema, dit wordt ook verder bij de thema's toegelicht.

De ontwikkelaar licht toe dat bij het project MARK een groot projectteam betrokken is met adviseurs, die werken aan het ontwerp en de invulling van het plan. Daarnaast ziet hij voor de klankbordgroep een belangrijke rol, om juist over specifieke thema's mee te denken en ideeën voor te leggen waar de ontwikkelaar iets mee kan. Zodat de ontwikkelaar het plan kan verbeteren op details. Uiteraard is niet alles beïnvloedbaar, omdat er op het gebied van constructie, geluid, gezondheid, licht, et cetera al ontzettend veel kaders en richtlijnen bij komen kijken, zowel wettelijk als beleidsmatig, onder andere van de gemeente.

2) Terugblik informatiebijeenkomst 18 mei

Om kort op te halen wat er de tijdens de bijeenkomst op 18 mei is besproken, geeft de ontwikkelaar een globale toelichting op de locatie en het plan van MARK. Afgelopen periode is verder gewerkt aan het stedenbouwkundig plan. Momenteel wordt door de architecten gewerkt aan de uitwerking van de architectuur, de ontwikkelaar laat hier een allereerste impressie van één van de gevels zien. Tevens wordt het ontwikkelproces nog een keer toegelicht. Na deze klankbordgroepbijeenkomsten zal na het afronden van het voorlopig ontwerp weer een brede bijeenkomst volgen, en zal opvolgend de procedure voor het bestemmingsplan worden gestart.

De klankbordgroep vraagt hoe bij dit plan wordt gekeken naar details, zoals bij de ontwikkeling van het centrum van Leidsche Rijn ook is gedaan. Denk hierbij aan materiaal- en kleurkeuze. De ontwikkelaar geeft aan dat hier zeker door zowel het projectteam als de gemeente nauwkeurig naar wordt gekeken. Daarnaast is de klankbordgroep benieuwd wanneer zij nieuwe impressies te zien krijgen. De ontwikkelaar geeft aan dat de architectuur momenteel wordt uitgewerkt en verwacht dit einde van het jaar te kunnen laten zien. De architect vult hierop aan en licht toe waarom dit traject zo intensief is.

3) Programma wonen

De ontwikkelaar licht de verdeling van het programma wonen toe. Dit programma is opgesteld volgens het beleid van de gemeente en de ontwikkelaar heeft hier - op verzoek van de belegger - een programma voor zware zorg aan toegevoegd. De sociale- zorg- en middeldure huurwoningen liggen qua verdeling van de aantallen vast in het plan. De vrije sector huur- en koopwoningen kunnen nog variëren qua verdeling in het uiteindelijke plan. De ambitie is om woningen te maken voor een variatie aan doelgroepen. Ook wordt gekeken naar gedeelde voorzieningen voor (alleen) bewoners.

Met een poll wordt het gesprek over doelgroepen van de woningen gestart. De behoefte aan woningen voor senioren komt hier duidelijk naar voren. Daarnaast wordt het gesprek gevoerd

over bijzondere woonvormen. Klankbordgroepleden zien dit als woonvormen waar verschillende bewonersgroepen samenkomen in gemeenschappelijke ruimten en waarbij ontmoeting wordt gestimuleerd tussen bewoners. Niet alle klankbordgroepleden hebben behoefte aan “gedwongen” ontmoetingsruimten, maar vinden het wel prima als deze er zijn.



De klankbordgroepleden zijn ook benieuwd naar de type zorgwoningen waarin MARK voorziet. De ontwikkelaar licht toe dat er drie verdiepingen komen met “zware zorg”. Het is nog niet duidelijk wat hier precies komt, denk aan groepen die niet zelfstandig kunnen wonen. En een ander deel zijn de levensloopbestendige woningen, met voorzieningen waardoor je hier je hele leven kunt blijven wonen. De klankbordgroepleden geven aan dat het voor deze levensloopbestendige woningen wel van belang is dat ze kwaliteit bieden qua ruimtelijke beleving, hierbij kan gedacht worden aan hoge plafonds, veel daglicht en een eigen buitenruimte. Starters geven aan dat zij het niet noodzakelijk vinden om een eigen buitenruimte te hebben, een gedeelde ruimte is al voldoende. Een ander klankbordgroeplid vraagt extra aandacht voor windhinder bij ontwerp van balkons.

4) Duurzaamheid

De ontwikkelaar licht de tweedeling in duurzaamheid toe. Het bouwplan heeft zowel een technische, formele kant, zoals de BENG-norm en GPR-score waaraan het gebouw moeten voldoen, alsook een organisatorische en/of programmatie kant van duurzaamheid, zoals afvalscheiding, deeleconomie, urban farming en collectief groen.

Vanuit de klankbordgroep wordt geadviseerd om verder te kijken dan alleen duurzaamheid op basis van berekeningen. Naast energieverbruik gaat het ook om een goede werking van installaties in de praktijk, zodat bewoners bijvoorbeeld geen airco moeten installeren omdat de woning in de zomer te warm blijft. Dat is niet duurzaam. Daarnaast vindt de klankbordgroep het juist belangrijk om, als je echt duurzaam wilt bouwen, te kijken naar duurzaam gebruik van materialen. Zo is het bijvoorbeeld niet duurzaam als huurders zelf afwerkvloeren moeten leggen

en deze moeten verwijderen voor de volgende huurders. De ontwikkelaar neemt deze aandachtspunten mee in de planvorming en afstemming met beleggers.

5) Vooruitblik

In overeenstemming is besproken om het thema programma voorzieningen op te schuiven naar de volgende bijeenkomst op 23 september in verband met tijd. Verder zien de klankbordgroepleden graag een mix van online en op locatie voor deze bijeenkomsten. En blijven zij graag bij iedere fase van het plan betrokken op deze wijze.

Terugkoppeling

De volgende aandachtspunten worden meegenomen:

- Gemeenschappelijke/ontmoetingsruimten zijn fijn voor bewoners, maar dit hoeft niet overal.
- Een mix van doelgroepen/woningen is mogelijk.
- Verblijfskwaliteit en een eigen buitenruimte is belangrijk voor levensloopbestendige woningen
- Duurzaam bouwen is ook letten op gevolgen van duurzame installaties voor woongenot en duurzaam materiaalgebruik voor zowel de bouw als in de woning.

Dit verslag wordt op 22 september gedeeld met alle klankbordgroepleden. Het verslag wordt tevens gepubliceerd op de website www.mark-utrecht.nl.