

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Voorzitter van de wijkraad NoordOost
A. Kools
Postbus 8395
3503 RJ UTRECHT
3503RJ

Behandeld door	K.N. Vos	Datum	12 april 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 60209	Ons kenmerk	16.502793
E-mail	k.samsin-vos@utrecht.nl	Onderwerp	SPvE Kop-Tuindorp-Oost
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	
Uw kenmerk			
Uw brief van	10 januari 2016		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Kools,

Wij hebben uw brief dd. 10 januari jl. in goede orde ontvangen. U heeft deze brief gestuurd in het kader van de consultatieronde van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Kop Op Tuindorp Oost.

U adviseert het College om het SPvE niet ongewijzigd vast te stellen, maar aantal woningen, bouwvolume en positionering van met name gebouw D te herzien en daarmee de balans te herstellen van bebouwing en groen.

Het proces om te komen tot een SPvE is zorgvuldig gevoerd. De wijkraad is betrokken geweest bij de startbijeenkomst in maart 2014 en de daaropvolgende participatieavonden. Ook heeft diverse malen nog separaat overleg plaatsgevonden tussen u, de gebiedsmanager REO en de projectleider van dit project.

U heeft gedurende dit proces meegemaakt hoe het SPvE vorm gekregen heeft en welke kaders gesteld zijn. Er is op een transparante wijze gecommuniceerd over de projectafwegingen die zijn gemaakt, waarbij zorgvuldig omgegaan is met de verhouding groen en verharding en de oplossingen t.a.v. bouwhoogten en parkeren. Daarbij is uitgelegd hoe vanuit een programma van 160 woningen gegroeid is naar een programma van 207 woningen. In verslagvorm is voor alle belanghebbenden het proces te volgen geweest op de site van Careyn en de gemeente Utrecht/wijk Noordoost. Wij hebben dit proces zo georganiseerd dat betrokkenen tijdig een signaal konden afgeven over een gewenste bijsturing van de plannen. Ook de wijkraad is in de positie gebracht om dat signaal tijdig af te geven. Al vroeg in het participatieproces is duidelijk gemaakt dat evenwicht gevonden moet worden tussen programma, kwaliteit inrichting openbare ruimte in relatie tot parkeren, groen en financiën. Hogere gebouwen zijn nodig om voldoende groene ruimte te behouden. Een ander punt is dat aanvankelijk alle parkeerplaatsen op maaiveld bedacht waren. 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 gezocht 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 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 de gebouwen doorgetrokken met wandelroutes naar de bestaande woonomgeving.

Burgemeester en Wethouders

Datum 12 april 2016

Voor de dekking van deze investeringskosten was een kleinere uitbreiding van het woonprogramma nodig, die bovendien binnen de rooilijnen van de geplande bouwvelden is meegenomen, waardoor er een beter evenwicht gevonden is tussen bebouwd oppervlak, groen en openbare ruimte. Uiteindelijk is voorliggende opzet bedacht, aan de participanten voorgelegd en nadat draagvlak geconstateerd werd, verder uitgewerkt in het SPvE.

Het SPvE en de voorgestelde bebouwing past bovendien binnen de kaders van de vastgestelde visie Eykmanlaan. Deze visie geeft aan dat de gebouwen langs de Eykmanlaan hoger moeten zijn en moeten aansluiten op de bestaande hoogbouw ten zuiden van het plangebied. De andere gebouwen zouden meer moeten aansluiten op de hoogte van het laagbouwmilieu van Tuindorp Oost. Daarom zijn gebouwen C en D 9 lagen hoog gedacht en gebouwen A en B 5 lagen. De gewenste positie van gebouw D is aangegeven in de visie Eykmanlaan.

Er is vanaf de 2^e participatieavond in juni 2014 sprake geweest van de bouwhoogte zoals nu voorgesteld in het SPvE. Ook het gewijzigde programma is toen gepresenteerd. Het verloop van dit proces is te raadplegen op www.careyn.nl/locaties/utrecht/utrecht/careyn-tuindorp-oost/.

Tijdens de consultatieronde is de oproep gedaan om de schaduwwerking op het tuinderscomplex te verminderen en zelfs kleiner te maken dan in de huidige situatie. Een oplossing is gevonden door de gebouwen C en D weer te verlagen van 9 naar 8 lagen en de 8^{ste} laag terugliggend te maken. De schaduw is hierdoor beperkt in een aantal weken in maart/april aan het einde van de middag. Dat is u op 8 maart jl. uitgelegd in een overleg samen met de tuinders en naar wij hebben begrepen ook positief ontvangen.

U suggereert dat het plangebied doorgetrokken is tot de grenslijn van het tuinenpark De Driehoek. In afstemming met het project herinrichting Groene Kop zijn afspraken gemaakt over de fasering van beide projecten en de verdeling van de werkzaamheden over beide projecten. Daarvoor is een uitvoeringsgrens getrokken. Als uitgangspunt is altijd sprake geweest van het gezamenlijk opgestelde inrichtingsplan van De Groene Kop en de herontwikkeling van de locatie van het zorgcentrum. Hierover zijn in het proces geen bezwaren gemaakt. Overigens willen wij meegeven dat in het aangepaste SPvE gebouw D 4 meter naar het zuiden is opgeschoven, wat niet alleen een gunstig effect heeft op de schaduwwerking, maar ook meer ruimte biedt voor de Groene Kop.

Het College is verder van mening dat het nieuwbouwprogramma goed aansluit bij de behoefte naar levensloopbestendige woningen. Dit bevordert de doorstroming van ouderen die nu in grote grondgebonden koopwoningen wonen in Tuindorp en graag willen verhuizen naar een passende woning in de buurt. Het is ons bovendien gelukt om 10% sociale huur in het programma op te nemen. Die woningcategorie is in Tuindorp sterk ondervertegenwoordigd. Verdere aanpassing van de hoogte van gebouw D zal leiden tot hogere gebouwen elders in het plan. In dat geval zal de schaduwwerking niet nog minder worden, maar op andere tuinen vallen. Ook voor het parkeren zal dan naar andere oplossingen moeten worden gezocht, waarbij de uitkomst van een juiste balans tussen bebouwing en groen erg ongewis zal zijn. Daarbij willen wij ook vanuit het oogpunt van een zorgvuldige procesvoering vasthouden aan de kaders die meegegeven zijn, zoals de visie Eykmanlaan.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,