

Bijeenkomst: bewonersbijeenkomst Rijnhuizenlaan

Datum: 15 februari 2012

Aanwezig: Gemeente Utrecht, Portaal en architect Leo Petit, toekomstige gebruikers gezondheidscentrum, omwonenden

Afwezig:

Verslag door: Antoinette Naber

Datum verslag: 20 februari 2012

c.c. :

1. Welkom en toelichting proces door André ten Boden, gebiedsmanager gemeente

- André ten Boden heet de aanwezigen van harte welkom. Hij biedt excuses aan voor de late verspreiding van 250 exemplaren van het Wijkbericht.
- Doel van de avond is genodigden te informeren over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor een initiatief van Portaal om een gezondheidscentrum met daarboven woningen te bouwen aan de Rijnhuizenlaan.
- Achter in de zaal ligt een presentielijst. De aanwezigen die de lijst tekenen krijgen het verslag van de avond toegezonden. Ook liggen er reactieformulieren waarop een mening kan worden gegeven over het SPvE. De formulieren kunnen ter plaatse worden ingeleverd of later worden toegezonden. Het is ook mogelijk per mail op het bouwplan te reageren. De adressen zijn te vinden in het Wijkbericht. Reacties kunnen t/m 30 maart worden ingediend en zullen worden meegenomen in de advisering naar het College.
- Het vervolgproces en de planning zijn te vinden in de bijlage.

2. Toelichting SPvE door Martine Leroi, stedenbouwkundige gemeente

- Martine Leroi licht toe dat in het SPvE de randvoorwaarden (zoals hoogte en rooilijnen) worden aangegeven waaronder de gemeente bereid is mee te werken aan de realisatie van het bouwplan van Portaal. Voor het bouwplan is namelijk een Bestemmingsplanwijziging nodig; het SPvE vormt daartoe de opmaat.
- Voor het SPvE is niet alleen gekeken naar de plek van het Gezondheidscentrum maar ook naar de omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aan de Rijnhuizenlaan, met de toren van Nieuw Plettenburgh in de directe nabijheid, een bepaalde bouwhoogte en omvang gewenst. De nieuwbouw moet een blikvanger zijn als je door het gebied loopt. Daarom kunnen de woningen in vier lagen boven het Gezondheidscentrum worden gerealiseerd, met een deels overhangende gevel.
- Nieuw Hoograven is een groene buurt. Ook in dit plan moet veel aandacht zijn voor groen en de inrichting van de openbare ruimte. Parkeren en de gymzaal moeten half verdiept worden gerealiseerd.

3. Toelichting bouwplan door Reinder-Jan Spits van Portaal en architect

- Reinder-Jan Spits licht toe dat het oorspronkelijke initiatief bij partijen uit de gezondheidszorg ligt. Zij kwamen ca. 10 jaar geleden bij Portaal om de mogelijkheden voor een centraal Gezondheidscentrum in de wijk te bespreken. Portaal stond positief tegenover

dit idee. Het onderhandelingsproces dat erop volgde was complex en heeft veel tijd in beslag genomen. Maar nu ligt er dan toch een (financieel) haalbaar plan voor de bouw van een 1^e lijns Gezondheidscentrum met daar bovenop 28 levensloopbestendige woningen, eronder een half verdiepte parkeergarage en een gymzaal.

- Leo Petit gaat nader in op het plan. Een aantal punten uit zijn betoog:
 - Bij het (schets)ontwerp is in de eerste plaats gekeken naar wat past bij de bestaande bebouwing. In Hoograven vind je overal gesloten bouwblokken, carré's. Op deze plek is dat echter niet het geval. Met dit plan wordt het bouwblok voltooid zodat het aansluit op de omgeving.
 - De woningen steken als een soort luifel uit boven het Gezondheidscentrum. Dit geeft het gewenste markante aanzicht.
 - De plint van de nieuwbouw wordt heel transparant, met een glazen pui en ook verder veel transparante materialen. De lichttoetreding is hierdoor optimaal. Er komt dus geen donker, gesloten gebouw dat letterlijk een schaduw werpt op de omgeving. De licht- en bezonningseffecten op de omliggende woningen zijn gemeten op verschillende momenten van de dag. Bij de planvorming wordt zoveel mogelijk rekening met de uitkomsten gehouden.
 - In de ontwerpfase zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het groen. De omgeving tegenover de nieuwbouw wordt als een plein ingericht dat doorloopt in de glazen pui van het Gezondheidscentrum (integratie van buiten & binnen).
 - Het Gezondheidscentrum telt twee verdiepingen met een vide. De vide en de tweede etage worden bereikt met een lift. Daarboven bevinden zich alleen nog woningen. Vanuit de parkeerkelder kan de lift naar de bovengelegen etages worden genomen. De entree van de gymzaal ligt apart, aan de zijde van de school.
 - Het ontwerp is in de schetsfase en wordt verder uitgewerkt. In een later stadium zal het worden voorgelegd aan de Welstandscommissie ter goedkeuring.

4. Invulling Gezondheidscentrum door Lydia Ketting, huisarts

- Huisarts Lydia Ketting is één van de initiatiefnemers voor het nieuwe Gezondheidscentrum. Na een jaar of 9 op tijdelijke basis in het oude schooltje praktijk te hebben gehouden is zij nu gevestigd aan de Detmoldstraat. Die situatie voldoet niet, de praktijkruimte is te klein en slecht bereikbaar. Bovendien worden er tegenwoordig andere eisen aan zorg gesteld dan vroeger, met name op het gebied van samenwerking van verschillende disciplines en bereikbaarheid. Een nieuw, ruim en centraal gelegen Gezondheidscentrum in Hoograven maakt het mogelijk aan deze eisen te voldoen.
- Deelnemende zorgaanbieders voor het nieuwe centrum zijn 2 apotheken, 2 fysiotherapie praktijken, Gezondheidscentrum Hoograven, de huisartsen uit de Detmoldstraat, logopedie, Cesartherapie, verloskundigen, diëtisten en Saltro. Indirecte deelnemers zijn Portes, 1^e lijns spv'ers (Indigo), Aveant, diabetesverpleegkundigen. Ook is er interesse in een tandartspraktijk, psychologen, jeugdgezondheidszorg, thuiszorg en podotherapeuten. Hierover zijn echter geen afspraken gemaakt, de mogelijkheden worden nog nader onderzocht.

5. Vragenronde

- *Vraag:* gaat de nieuwbouw met de parkeerkelder ten koste van de nu aanwezige parkeerplekken in de openbare ruimte? *Antwoord:* Nee, de parkeergarage wordt gerealiseerd op het terrein waar het huidige gebouwtje van het gz-centrum en kinderopvang staat.
- *Vraag:* op de tekening lijkt het alsof het Gezondheidscentrum via een trapje bereikbaar is. Klopt dat? *Antwoord:* nee, de architect legt uit dat de stoep doorloopt tot in het Gezondheidscentrum, waar je via een lift naar boven kunt.
- *Vraag:* fijn dat er een gezondheidscentrum komt. Maar hoe zit het met de parkeerplekken? Wordt de parkeerkelder betaald of onbetaald en wie kunnen er gebruik van maken? *Antwoord:* voor de parkeerkelder geldt onbetaald parkeren. De 47 plekken zijn echter niet

- vrij toegankelijk maar zijn bedoeld voor gebruikers en bezoekers van het Gezondheidscentrum en voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen.
- *Vraag:* wordt de gymzaal alleen door de school gebruikt of kunnen er ook anderen terecht? *Antwoord:* de gymzaal is multifunctioneel, geschikt voor dubbelgebruik en kan buiten schooluren worden verhuurd aan b.v. sportverenigingen.
 - *Vraag:* wij hebben nu al een parkeerprobleem. Straks kunnen de nieuwe bewoners, met soms meerdere auto's, wel van onze parkeerplekken op straat gebruik maken maar wij niet van hun kelder. Dan wordt ons probleem nog groter. *Antwoord:* momenteel worden plekken bezet gehouden door containers voor het KDV. Deze verdwijnen binnenkort weer. Volgens de gemeentelijke parkeernorm moet er in totaal voldoende parkeerruimte zijn. Afgezien daarvan kan niet verwacht worden dat een nieuw bouwplan bestaande problemen oplost. Het plan staat daar los van en voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.
 - *Vraag:* worden er maatregelen getroffen om bewoners en bezoekers te stimuleren van de parkeerkelder gebruik te maken? *Antwoord:* voor bewoners is de parkeerkelder een logische en comfortabele oplossing: hun auto's staan beschermd en zij hebben rechtstreeks toegang tot hun woningen. Het is niet ondenkbaar dat gehaaste bezoekers van het gezondheidscentrum hun auto voor de deur parkeren, mits daar plek vrij is. Hier is weinig tegen te doen. Naar verwachting zal het probleem echter niet groot zijn: het betreft een buurtvoorziening, zodat de meeste mensen met de fiets of te voet komen. Bovendien verblijven bezoekers slechts korte tijd in het centrum.
 - *Vraag:* wanneer de gymzaal aan sportverenigingen wordt verhuurd zorgt dat ook weer voor extra parkeeroverlast. Ook die mensen zullen hun auto aan de Rijnhuizenlaan kwijt willen, ten koste van onze plekken. *Antwoord:* DMO zal de gymzaal kopen en in beheer nemen. Voor verhuur aan derden dient contact te worden opgenomen met DMO. Ook hiervoor geldt dat het een buurtvoorziening betreft, zodat de meeste mensen niet met de auto komen. Het aantal plekken is getoetst aan de gemeentelijke parkeerbalans en voldoet aan de eisen. Wanneer er schriftelijke reacties of reacties per email komen met betrekking tot het parkeren zullen deze ter beantwoording worden voorgelegd aan de verkeerskundigen van de gemeente.
 - *Vraag:* de school is blij met de gymzaal, maar vindt de bouwhoogte van de woningen te hoog. Zeker in de winter komt er geen zon op het schoolplein en het is niet verantwoord kinderen uitsluitend in de schaduw te laten spelen. Kan de hoogte niet omlaag naar het huidige niveau? *Antwoord:* de realisatie van de gymzaal (2 verdiepingen, 5,5 meter hoog) is een belangrijke oorzaak van de hoogte van de rest van het bouwplan, aangezien de woningen alleen op de gymzaal en het gezondheidscentrum gebouwd kunnen worden. Portaal moet voldoende woningen kunnen realiseren om de gymzaal en het gezondheidscentrum financieel haalbaar te maken en daar is minimaal deze bouwhoogte voor nodig. Ook al wordt er een laag appartementen minder gerealiseerd, de schaduw in de winter aan het schoolplein blijft.
 - *Vraag:* wat zijn levensloopbestendige woningen? *Antwoord:* dat zijn woningen die je op iedere leeftijd kunt betrekken en waar je kunt blijven wonen als je door ziekte of ouderdom lichamelijke beperkingen krijgt. Denk aan drempelloos, geen treden, liften, automatische deuren etc.
 - *Vraag:* hoe hoog wordt het nieuwe KDV? *Antwoord:* dat wordt net zo hoog als het huidige.
 - *Vraag:* om welke categorie sociale woningbouw gaat het en welk inkomensniveau hoort daarbij? *Antwoord:* het gaat om middeldure huur met een inkomensgrens tot €34.000 (17 februari 2012). Maximale sociale huurprijs is € 650,- prijspeil heden.
 - *Vraag:* wanneer zijn de woningen klaar en wat wordt de huurprijs? *Antwoord:* de bouw start medio 2013 en het plan wordt naar verwachting eind 2014 opgeleverd. Gezien de jaarlijkse wettelijke huurverhogingen is niet te zeggen wat de huurprijs dan zal zijn. Met het huidige prijspeil zou het om maximaal €550 gaan.
 - *Vraag:* het nieuwe gebouw komt dicht tegen de school aan te staan. Wordt de ruimte daartussen dan geen nauw, donker en onveilig steegje? *Antwoord:* de breedte is 1,5 à 2

meter en er wordt transparant materiaal gebruikt waardoor je in het gezondheidscentrum kijkt. Het wordt daardoor een lichte en sociaal veilige doorgang.

- *Vraag:* is realisatie van het gezondheidscentrum mogelijk zonder woningen? *Antwoord:* nee, de woningen zijn nodig om de rest van het plan te kunnen realiseren.
- *Vraag:* kunnen nieuwbouw en oudbouw niet aan elkaar vast worden gebouwd? Nu zit er een doorgang tussen waardoor bewoners niet van het ene deel van het gebouw bij de lift in het andere deel kunnen komen. Trappen zijn in geval van b.v. brand geen optie voor mensen met een rollator of een rolstoel. *Antwoord:* bij brand is gebruik van de lift gevaarlijk of zelfs verboden. Evacuatie moet dan op een andere manier plaatsvinden. Dit geldt voor alle gebouwen met een lift. Hiervoor bestaan aparte brandweervoorschriften en speciale afspraken, zoals meer hulp. Het plan voldoet aan de wetgeving voor nieuwbouw. Desgewenst is het mogelijk hierover een keer met de brandweer te praten.
- *Vraag:* waar komt de entree van het Gezondheidscentrum? *Antwoord:* de plannen zijn nog in de schetsfase, dus de exacte plek is niet bekend. Die komt echter in ieder geval aan het plein aan de Rijnhuizenlaan te liggen.
- *Vraag:* ik maak mij zorgen over de lengte van het bouwproces in verband met bouwhekken, containers e.d. Gaat de speelplaats van de school als opslagruimte gebruikt worden? *Antwoord:* het is aan de aannemer om dit soort bouwlogistieke zaken op te lossen, maar opslag komt zeker niet op het speelplein. Het grondgebied van Portaal is hiervoor de aangewezen plek. Het is onvermijdelijk dat een bouwtraject gepaard gaat met enige overlast, maar Portaal heeft een ruime ervaring in het minimaliseren daarvan. Natuurlijk gaat Portaal hierover t.z.t. in overleg met de school.
- *Vraag:* bij de bouw van Hart van Hoograven hebben omliggende woningen schade opgelopen. Hoe gaat dat bij dit plan voorkomen worden en wordt er geboord of geheid? *Antwoord:* er moet nog een bodemonderzoek plaats vinden, dus op die laatste vraag kan geen antwoord worden gegeven. Als er meer bekend is worden omwonenden daarvan op de hoogte gesteld. Portaal wil uiteraard voorkomen dat de situatie rond de bouw van HvH zich herhaalt en zal de aanpak daarop aanpassen.
- *Vraag:* is er nagedacht over Duurzaam Bouwen, b.v. warmte/koude opslag? Heeft Portaal ervaring met Duurzaam Bouwen? *Antwoord:* er is zeker over nagedacht en in het SPvE is een paragraaf over Duurzaam Bouwen opgenomen. Portaal werkt onder andere met een convenant m.b.t. gecertificeerd hout. Het voorliggende plan is nog in een schetsfase; bij het verdere ontwerpproces worden dit soort zaken meegenomen.

6. Sluiting

- In de aanloop tot de bouw zullen meerdere informatiebijeenkomsten voor omwonenden worden georganiseerd. Deze worden aangekondigd door middel van een Wijkbericht.
- André ten Boden dankt, namens alle aanwezige partijen, de aanwezigen voor hun komst.