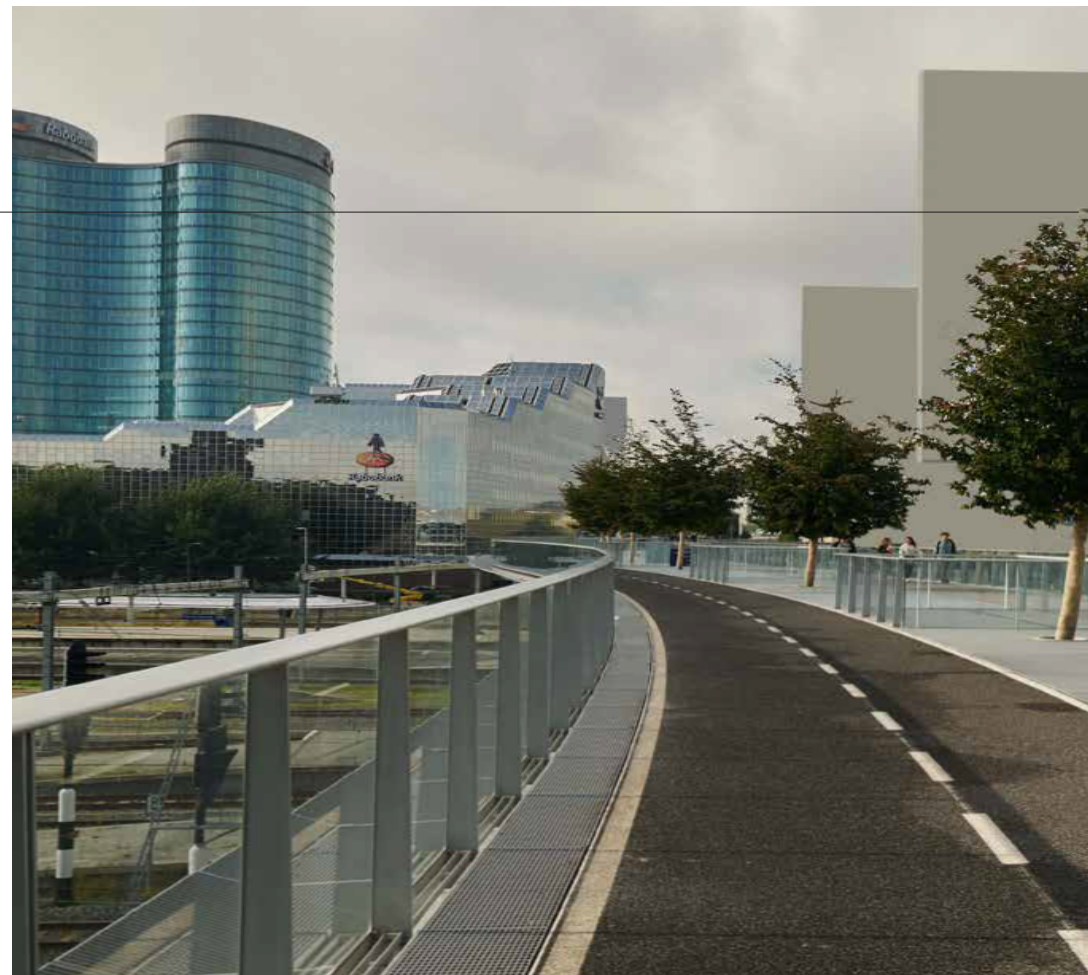


Knoopcomplex (Fase 2 en 3) SP en BKP



Reactienota

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Reacties op het concept.....	4
Ambtshalve wijzigingen	8

Inleiding

Het concept Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan Knoopcomplex (Fase 2 en 3) heeft van 23 mei tot en met 6 juni 2022 ter visie gelegen. Op 31 mei is het plan in een stakeholderoverleg gepresenteerd. Op dezelfde datum is ook een stadsbrede bijeenkomst georganiseerd, waarin het plan gepresenteerd is. Belanghebbenden hebben in de genoemde periode de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie te geven op het plan. Er zijn vier inspraakreacties ingediend en de stadsbrede bijeenkomst is door vijf mensen bezocht.

Alle inspraakreacties zijn voorzien van een antwoord in deze reactienota, die een bijlage vormt bij het stedenbouwkundig plan. Als de reactie leidt tot een aanpassing van het SP, dan is dat in de reactie aangegeven. De ambtshalve wijzigingen in het SP zijn in het laatste hoofdstuk beschreven..

De reactienota maakt integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

Leeswijzer

In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staat een samenvatting van de ingediende reacties. In de derde kolom staat de gemeentelijke beantwoording op de reacties.

Reacties op het concept

Reactie belangstellenden op SP en BKP

Antwoord

1

Inspreker A vraagt zich af wat volgens de gemeente de definitie van een ranke toren is en hoe de gemeente gaat garanderen dat de torens aan alle kanten als rank worden ervaren.

Bij het bepalen van de randvoorwaarden van het SP hebben we geprobeerd om de vloeroppervlakten van de verschillende torens, binnen de functionele mogelijkheden van een kantoortoren, zoveel mogelijk te beperken om tot een zo optimaal mogelijke compositie te komen. Rankheid en doorzicht waren hierbij een streven.

Het is echter een juiste constatering dat een toren met een vloeroppervlak van ongeveer 1100m² nauwelijks beschouwd kan worden als een ranke toren.

Zeker wanneer de hoogte beperkt is tot ongeveer 90m.

Voor de torens van het Knoopcomplex geldt dat ze een relatief forse footprint hebben. De reden daarvoor is dat de torens voor een groot deel bestaan uit een kantoorprogramma. Voor kantoortorens geldt dat er een groter vloeroppervlak nodig is voor een marktconform programma.

Voor de gemeente betekent een zo optimaal mogelijke compositie dat (zon)licht en lucht in de omliggende ruimte zoveel mogelijk behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat torens bijdragen aan een aantrekkelijk stadssilhouet en dat zichtlijnen behouden blijven.

Naar aanleiding van de reactie van de inspreker A passen wij het SP waar nodig aan: we halen de toevoeging “rank” weg.

Inspreker A vraagt zich af of bij het ontwerp van de torens ingezet kan worden op kronen in plaats van platte daken.

Een zorgvuldige beëindiging van de torens draagt bij aan de leesbaarheid van de gebouwen. Echter is de Utrechtse hoogbouw, zo ook de torens van het Knoopcomplex, relatief laag en de toepassing van bijzondere 'kronen', in de vorm van sculpturale vormen, is daarmee niet passend. Er is daarom gekozen voor torens waarbij, binnen de architectuur van de gebouwen, de bovenste twee lagen op subtiele wijze verbijzonderd worden..

Inspreker A vraagt zich af hoe het werkt in de interactie tussen totale vierkante meters en het stedenbouwkundig ontwerp. Stelt de gemeente eerst vast hoeveel vierkante meters er ontwikkeld mogen worden en volgt daar een ontwerp uit, of is het andersom? Want als het aantal vierkante meters vooraf wordt vastgesteld, dan zijn de dikke gebouwen een direct gevolg van de relatief beperkte hoogte.

Gewoonlijk volgt vanuit ruimtelijk oogpunt het totaal aantal vierkante meters uit het stedenbouwkundig ontwerp.

In dit geval betreft het een optimalisatie van het plan uit 2013. Dat betekent dat de hoeveelheid vierkante meters van het oude plan de basis is voor het huidige plan. Daar zijn in 2013 al afspraken over gemaakt.

Voor het bepalen van de huidige volumes is er een massavolume studie gedaan, waarin binnen de afspraken gezocht is naar een optimum. Binnen de gestelde kaders is het haalbaar om een passende footprint, massaopbouw en bouwhoogte te maken.

Inspreker B vraagt of het Beatrixgebouw, en wellicht ook de andere gebouwen van de Jaarbeurs als geluidsbron(en) invloed heeft (hebben) op de ontwikkeling van het Knoopcomplex?

Het vigerende geldende bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' uit 2014 maakt deze ontwikkeling van het Knoopcomplex mogelijk. In dat bestemmingsplan, in paragraaf 5.4 van de toelichting, is al gekeken naar de invloed van het geluid van Jaarbeurs. De conclusie was dat de exploitatie van Jaarbeurs niet belemmerd wordt door de ontwikkeling van het Knoopcomplex. Inmiddels is de bestemming van Jaarbeurs veranderd in de loop der tijd. Het Amrath Hotel, Wonderwoods, de Kinopolisbioscoop en Beurskwartier worden ontwikkeld. Op voorhand is voor Jaarbeurs daardoor geen belemmering voor geluid te verwachten.

Voor het Beatrixgebouw is in het kader van het bestemmingsplan 'Kop Beurskwartier' uit 2020 (Wonderwoods) onderzocht wat de effecten zijn van de geluidsinstallaties op het dak van het Beatrixgebouw. In paragraaf 5.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan is dit onderzocht en gemotiveerd. Voor Wonderwoods was er geen belemmering om de woningen te realiseren. Voor de geluidsinstallaties op het Beatrixgebouw is een maatregel overeengekomen om het geluid te reduceren. Op voorhand is daardoor geen belemmering voor geluid te verwachten. Daarbij liggen de woningen van Wonderwoods op kortere afstand van het Beatrixgebouw dan de toekomstige woningen voor het Knoopcomplex

Voor het bestemmingsplan van het Knoopcomplex zullen we nader motiveren hoe het geluid van Jaarbeurs en het Beatrixgebouw zich verhoudt tot de functies van het Knoopcomplex. We bekijken dan ook in hoeverre naast een motivering nog een onderzoek nodig is.

Bij de uitkomsten hiervan stellen we inspreker daarvan op de hoogte. Dan zal ook blijken of maatregelen nog nodig zijn.

3 Inspreker verwijst in haar reactie naar de afspraken, die partijen (Gemeente, Rijksvastgoedbedrijf en Inspreker) in oktober 2014 hebben gesloten, betreffende deze ontwikkeling. Inspreker noemt hier met name maximale afmetingen, betrokkenheid bij ontwerpproces van de zuidgevel toren 3, verzorgde en hoogwaardige uitstraling en minimaal handhaven van windklimaat, zoals omschreven in rapportage van Peutz. Ook verwijst inspreker op de afspraak dat indien bewoners van de nieuw te realiseren woningen in de toekomst met succes een beroep kunnen doen op schending van luchtkwaliteitsnormen, geluidnormen en/of het goede woon- en leefklimaat, het Rijksvastgoedbedrijf zodanige maatregelen zal treffen dat de bedrijfsvoering van inspreker ongestoord kan worden voortgezet.

Bij het opstellen van het SP is rekening gehouden met de eerder gemaakte afspraken in de door inspreker genoemde overeenkomst, en deze worden niet geschonden. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het SP.

Inspreker D maakt bezwaar tegen dit plan, omdat “nogal achteloos lijkt te zijn omgegaan bij de planvorming met een verschuldigd en tot op heden in acht genomen respect voor het aan de Croeselaan en Knooppassage gelegen beeldbepalende gebouw, dat direct grenst aan dit gebied: het prominente Rabobankkantoor (1983). Met zijn opmerkelijke glasarchitectuur is dit gebouw inmiddels erkend als waardevolle Post’65-architectuur, aldus inspreker D.

Het huidige concept stedenbouwkundig plan betreft een optimalisatie van het plan uit 2013. Dat plan was een uitwerking van de geactualiseerde versie Masterplan Stationsgebied uit 2004. Bij het vaststellen van datzelfde Masterplan is besloten dat de huidige locatie van het Knoopcomplex een bouwvlak is. Bij de verdere uitwerking van de locatie, in het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan Westflank Zuid (juni 2013), is de vormgeving en hoogte nader bepaald. Zowel het Masterplan als de uitwerking in 2013 zijn dus al eerder vastgesteld en dat geldt ook voor het bijbehorende bestemmingsplan.

De eerder vastgestelde plannen waren dus een gegeven voordat er aan de slag werd gegaan met het geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan dat recent ter inzage lag. Dit betekent ook dat er niet zomaar bouwmogelijkheid ontnomen kan worden. Er ligt namelijk het recht om een bepaald programma op deze locatie te bouwen. Waar wel naar is gekeken is naar een betere inpassing van het geheel. De opbouw van torens op sokkels zorgt voor extra lucht en ruimte binnen en rondom het ensemble. Dit resulteert op verschillende plekken in betere zichtlijnen, ook richting het Rabobankkantoor. Daarnaast is Fase 2b zes meter naar ‘binnen’ komen te liggen. Hierdoor is het profiel van de Knooppassage verder verbreed, wat ook ten goede komt aan de zichtbaarheid van het Rabobankkantoor. Uiteindelijk zal het Rabobankkantoor vanaf zowel de Moreelsebrug, het Forum als vanaf de Croeselaan zichtbaar blijven.

Ten slotte: het Rabobankkantoor is inderdaad, zoals inspreker beschrijft, onderdeel van “POST-65 selectie en waarde stelling van Jong Erfgoed” opgesteld door de Commissie cultureel erfgoed van de Vereniging Oud Utrecht. Echter heeft het Rabobankkantoor tot op heden nog geen vastgestelde monument status.

Ambtshalve wijzigingen

Hoogbouwvisie

In het concept SP was op een paar plekken verwezen naar de nog vast te stellen Hoogbouwvisie. Deze visie is niet vastgesteld; de tekst van het SP is hierop aangepast.

Planning

In het concept SP stond “Vroegst mogelijke realisatie (Q1 2026)”; dit moet zijn “Vroegst mogelijke start bouw (Q1 2026)”. Dit is aangepast.

Groen-ambities

In het vastgestelde SP zijn de groen-ambities aangescherpt ten opzicht van het concept SP.

Architectuur

In het vastgestelde SP is de tekst aangepast op de plekken waar de architectuur is beschreven. Ook dit is aangescherpt en moet leiden een aantrekkelijker gebouw.