

**Tweekolommenstuk
Consultatie
Concept Stedenbouwkundig
Programma van Eisen Startblok**

Gemeente Utrecht

Oktober 2012

1. Inleiding

Dit twekolommenstuk geeft een overzicht van de reacties op de voorgenomen nieuwbouw van Startblok. Met het twekolommenstuk geeft het college van B&W per onderwerp antwoord aan personen die een schriftelijke reactie hebben gegeven.

2. Inloopavond

De gemeente Utrecht organiseerde op 26 juni 2012 samen met Bouwfonds een avond voor omwonenden van en andere betrokkenen bij het woningbouwplan Startblok. Tijdens de inloopavond konden belangstellenden in gesprek met vertegenwoordigers van gemeente en Bouwfonds – om een reactie te geven op de plannen, of om vragen te stellen.

Onderwerpen die tijdens de avond aan bod kwamen:

- Veel omwonenden zijn op zich voor de komst van Startblok, omdat het levendigheid toevoegt aan het gebied.
- Het parkeren rondom MAX (fiets en auto) is de grootste zorg op dit moment voor veel omwonenden. Zij vrezen dat het parkeerprobleem door de komst van Startblok zal vergroten.
- Een MAX bewoner deed de suggestie om parkeerplekken bij Smart Business Park mede te laten gebruiken door MAX bewoners.
- Op dit moment gebruiken circa 20 huurders een parkeerplek in de parkeergarage, dankzij de regeling van Bouwfonds waardoor kopers hun parkeerplek kunnen verhuren. Enkele huurders geven aan dat het nu lastig is een parkeerplek in de garage te huren, doordat weinig kopers hun plek ter beschikking stellen. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Onderzocht zal worden hoe vraag en aanbod elkaar beter kunnen vinden.
- Voor bewoners van een koopappartement aan de oostzijde van City Campus MAX is het verlies aan uitzicht het grootste bezwaar. Enkele kopers vertellen dat hen door de makelaar is verteld dat er ééngezinswoningen zouden komen. Bouwfonds staat ervoor open om de eigenaar-bewoners op wier appartement de nieuwbouw het meeste effect heeft, voorrang te geven bij toewijzing van woningen in Startblok.
- Enkele bezoekers van de informatieavond vroegen aandacht voor voldoende groen rondom de nieuwbouw van Startblok.

3. Samenvatting inspraakreacties

Deze paragraaf geeft een globaal overzicht van de inspraakreacties van omwonenden op het concept-SPvE Startblok. Paragraaf 5 gaat gedetailleerder in op de inspraakreacties. In totaal hebben 18 personen schriftelijk gereageerd. 16 daarvan wonen in MAX, waarvan 10 personen een koopappartement bewonen aan de oostzijde van MAX.

Omwonenden reageren vooral op de parkeersituatie in de openbare ruimte en op het effect van Startblok op appartementen in MAX. Omwonenden ervaren in de huidige situatie een groot parkeerprobleem rondom MAX, zij vrezen dat Startblok dat probleem verergert. Men betwijfelt of een inpandige garage voor Startblok ervoor zorgt dat bewoners niet toch op straat gaan parkeren. Daarnaast maken bewoners die een appartement bezitten aan de oostzijde van MAX, dus aan de zijde van het Startblok plangebied, zich zorgen over de effecten van Startblok op het uitzicht, zon- en daglicht en privacy (meer inkijk). Deze bewoners zijn verrast door het Startblok initiatief en vinden dat de nieuwbouw lager of anders gesitueerd moet worden.

Over de voorgenomen transformatie van de bestemming industrie naar wonen verschillen de meningen. Sommigen vinden het goed dat er op deze plek starterswoningen komen, anderen vinden dat beter de huidige bestemming kan worden gehandhaafd, en weer anderen vinden het stedenbouwkundig niet verantwoord om op de Startblok locatie hoogbouw tot 10 lagen te realiseren.

Meerdere omwonenden maken zich zorgen over bouwoverlast, zowel door geluid en trillingen als door een toename van de parkeerdruk. De huidige rommelige aanblik van de openbare ruimte rondom MAX leidt ertoe dat enkele omwonenden vragen om goede maatregelen om het fietsparkeren bij Startblok te beheersen. Ook wordt gevraagd om voldoende groen.

4. Wijzigingen in het SPvE Startblok

Bezinning

Naar aanleiding van enkele reacties over de effecten van het bouwplan op de bezinning van omliggende bebouwing, is een bezonningsstudie toegevoegd. Die bezonningsstudie laat zien *dat de* hinder die koopwoningen in de toren van MAX ondervinden van Startblok klein is. Die hinder wordt door het college van B&W aanvaardbaar geacht. Met de bezonningsstudie is daarnaast aangetoond dat er voor de woningen aan de Merwedekade geen nadelige consequenties zijn ten aanzien van bezinning.

Parkeren

Naast de zorgen over de effecten op uitzicht en zon- en daglicht, vormt de parkeersituatie de grootste zorg van omwonenden. Het uitgangspunt is altijd geweest dat de komst van Startblok de parkeerdruk rondom MAX niet mag verhogen.

Naar aanleiding van de reacties is het SPvE aangepast. De volgende tekst is opgenomen in het definitieve SPvE: om het parkeren rond MAX en Startblok voor de toekomst goed te kunnen regelen zal na vaststelling van de nieuwe parkeernota betaald parkeren worden ingevoerd. Invoering van betaald parkeren moet samengaan met maatregelen van Bouwfonds, SSH en gemeente voor een betere bezetting van de parkeergarage in City Campus MAX.

Overig

Andere reacties worden door gemeente en ontwikkelaar meegenomen in de verdere planuitwerking, zoals een goede inrichting van de openbare ruimte, het zoveel mogelijk voorkomen van bouwoverlast, het advies voor een decentraal ventilatiesysteem en een goede beheersing van het fietsparkeren bij Startblok.

5. Beantwoording reacties per thema

Thema's:

1. Verkeer en parkeren
2. Effecten op omliggende woningbouw
3. Stedenbouw en functies
4. Bouwoverlast
5. Openbare ruimte en beheer
6. Overig

1. Verkeer en parkeren

1.1

Reactie 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18	<p>In de huidige situatie is op straat rondom MAX een tekort aan parkeerplaatsen voor MAX bewoners. Dat zal verergeren door de komst van Startblok. Hierdoor kunnen MAX bewoners hun auto niet meer voor de deur parkeren. Mogelijk gaan bewoners van MAX en Startblok in de toekomst parkeren langs de Merwedekade. Voordat Startblok gebouwd kan worden, zou het parkeerprobleem bij MAX opgelost moeten zijn. Kunnen alle parkeerplaatsen voor bezoekers van Startblok inpandig worden gerealiseerd?</p>
Gemeentelijk commentaar	<p><i>Het uitgangspunt is altijd geweest dat de komst van Startblok de parkeerdruk rondom MAX niet mag verhogen. De nieuwe gemeentelijke parkeernota die nu ter inzage ligt, voorziet in een oplossing: het is ons voornemen om planontwikkeling in de Merwedekanaalzone te combineren met de invoering van betaald parkeren. Zo worden de gevolgen van een ontwikkeling niet afgewenteld op de buurt. De parkeernota wordt naar verwachting in de eerste helft van 2013 in de gemeenteraad behandeld.</i></p> <p><i>Invoering van betaald parkeren zal altijd gepaard moeten gaan met een betere benutting van de parkeergarage in MAX: nu staat circa tweederde van de 264 parkeerplekken leeg, terwijl op straat rondom MAX de 108 parkeerplekken onvoldoende blijken. Vaak staan er op straat rondom MAX wel 150 auto's van MAX-bewoners of bezoekers. Per saldo is er dus geen capaciteitsprobleem, maar wel een probleem in het gebruik van de parkeergarage. Sowieso is het de bedoeling dat alle bewoners van de koopwoningen hun auto's binnen parkeren. Daarnaast kunnen wij samen met ontwikkelaar Bouwfonds en verhuurder SSH, bij invoering van betaald parkeren, meer bewoners van een huurwoning stimuleren om een inpandige parkeerplaats te huren. Dat is nu al mogelijk, maar de ervaring leert dat weinig huurders gebruik maken van die mogelijkheid, omdat men het duur vindt, of teveel geregeld.</i></p> <p><i>In Startblok worden inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd voor alle bewoners van Startblok. De parkeerplekken in de garage worden niet – zoals bij MAX – gekoppeld aan specifieke woningen. Alle bewoners krijgen toegang tot de parkeergarage. Als er buiten geen ruimte is, zullen de parkeerplaatsen voor bezoekers ook inpandig worden gerealiseerd.</i></p>

1.2

Reactie 3, 4	<p>Wordt de parkeerruimte tussen MAX en Startblok ook meegenomen in de plannen voor Startblok? Dan zou de gehanteerde parkeernorm bij de bouwvergunning voor MAX niet meer worden gehaald.</p> <p>Daarnaast worden de circa 20 parkeerplekken langs de Beneluxlaan, tot aan de Kanaalweg, nu gebruikt door MAX bewoners. Als deze plekken in de toekomst bedoeld zijn voor bezoekers van het Startblok, zal het parkeertekort bij MAX vergroot worden. Wordt dit gecompenseerd?</p>
---------------------	---

Gemeentelijk commentaar	<i>De 108 parkeerplaatsen op straat waarmee gerekend is voor de bouwvergunning van MAX, worden niet opnieuw meegeteld voor de plannen van Startblok. De ruimte langs de Beneluxlaan richting Kanaalweg wordt wel meegerekend als ruimte voor bezoekersparkeren voor Startblok. Daarom is het ook belangrijk dat de MAX-parkeergarage beter benut wordt, zodat meer auto's die nu nog op straat staan, binnen kunnen parkeren. Er is al een mogelijkheid voor huurders in MAX om een parkeerplek te huren van een koper - van deze mogelijkheid zullen meer huurders in de toekomst gebruik moeten gaan maken.</i>
--------------------------------	---

1.3

Reactie 3, 4, 7, 9, 12, 16	<p>Wat is de oorzaak van de parkeerproblemen bij MAX? Voldoet MAX aan de gemeentelijke parkeernormen, ook per doelgroep? Waarom zijn alle gebouwde parkeerplekken uitgegeven aan eigenaar-bewoners in MAX?</p> <p>Er is nu een mogelijkheid om als koper een parkeerplek te verhuren aan een huurder in MAX, maar daar zitten wel risico's voor de eigenaar van de parkeerplek aan verbonden. Voor huurders is het omslachtig om een parkeerplek te huren. Verschillende huurders geven aan geen parkeerplek in de garage te hebben en daardoor op straat te moeten parkeren, waar vaak geen ruimte is.</p>
Gemeentelijk commentaar	<p><i>Per saldo is er dus geen capaciteitsprobleem, want het overschot in de parkeergarage is veel groter dan het tekort in de buitenruimte. MAX voldoet dan ook aan de gemeentelijke parkeernormen, want daarin gaat het uiteindelijk om totaalaantallen.</i></p> <p><i>De kern van de hoge parkeerdruk rondom MAX is de leegstand in de MAX parkeergarage. Die heeft 264 plekken, die allemaal gekoppeld zijn een koopwoning. Dat heeft ertoe geleid dat alle huurders met een auto buiten moeten staan. En dat zijn er, leert de ervaring, vaak meer dan de 108 beschikbare plekken in de buitenruimte. In de parkeergarage staan vaak circa 150 plekken leeg.</i></p> <p><i>De reden dat alle gebouwde parkeerplekken aan eigenaar-bewoners zijn uitgegeven, is dat de ontwikkelaar en de verhuurder geen overeenstemming hebben bereikt over afname van parkeerplekken door de verhuurder. Vervolgens heeft de ontwikkelaar de parkeerplekken aan de koopappartementen gekoppeld.</i></p>

1.4

Reactie 3, 4	In Startblok zou ook parkeergelegenheid moeten worden opgenomen voor brommers en motoren.
Gemeentelijk commentaar	<i>In Startblok worden per appartement 2-4 parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd voor fietsen, welke eenvoudig bereikbaar zijn. Deze zijn, met de parkeerplaatsen voor auto's, beschikbaar voor brommers en motoren.</i>

1.5

Reactie 3, 4, 13, 18	De ontsluiting van MAX voor auto's is in de huidige situatie al beperkt, vooral in de avonduren. Kan ten behoeve van de komst van Startblok de ontsluiting verbeterd worden, bijvoorbeeld door op de Europalaan in de avonduren een linksaf-verbinding mogelijk te maken vanaf de parallelweg? De gemeente zou een verkeersonderzoek uit moeten voeren naar de effecten van Startblok.
Gemeentelijk commentaar	<i>Door de komst van startblok zal de ontsluiting in de avonduren niet drastisch wijzigen; toevoeging van woningen zal in de avond vooral leiden tot meer ingaand verkeer. Momenteel is het niet wenselijk om de linksafbeweging mogelijk te maken omdat daarmee de kruising ingewikkelder wordt. Het rechtsafslaand verkeer vanaf de parallelweg moet wachten op het linksafverkeer, dat op zijn beurt moet wachten voordat dit verkeer de Europalaan kan oversteken en linksaf kan draaien. De dynamische afsluiting op de parallelweg gaat in werking vanaf 19:00 uur wanneer de grootste drukte voorbij is. Verkeer dat in de avondspits richting A12 moet rijden, kan dan nog gebruik maken van de middelste (geregelde) aansluiting op de Europalaan.</i>

2. Effect op omliggende woningbouw

2.1

Reactie 2, 18	De woningen aan de Merwedekade tegenover Startblok zullen schade ondervinden van de voorgenomen bebouwing. Het ruimtelijke karakter, het uitzicht en zonlicht worden negatief beïnvloed. De torens van 32 meter zijn te hoog, hebben effecten voor de bezonning op de Merwedekade.
Gemeentelijk commentaar	<p><i>De effecten van Startblok op omliggende bebouwing achten wij acceptabel. De afstand tot de woonbebouwing aan de Merwedekade is dusdanig groot (XX m), dat de effecten klein zijn.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van uw reactie hebben wij een bezonningsstudie uitgevoerd en als bijlage bij het SPvE gevoegd. Hiermee is aangetoond dat er voor de woningen aan de Merwedekade geen nadelige consequenties zijn ten aanzien van bezonning.</i></p> <p>PM: Eric gevraagd om plaatje dat aantoont dat bij avondzon Startblok geen schaduw werpt over woningen Merwedekade. Toevoegen aan SPvE.</p> <p>Eric: wat is afstand tussen Startblok en Merwedekade?</p>

2.2

Reactie 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 17	<p>De torens van Startblok worden te hoog en komen te dicht bij MAX te staan. Daardoor verliezen de koopwoningen aan de oostzijde van MAX uitzicht, zon- en daglicht en privacy (meer inkijk).</p> <p>Bij de koop waren veel MAX bewoners niet op de hoogte van plannen voor Startblok. Door de makelaar werd volgens sommigen verteld dat er laagbouw zou komen, volgens anderen dat er woningen tot 7 lagen hoog zouden komen. Sommigen hebben het gevoel erin geluisd te zijn door deze informatie.</p> <p>Is er nog een mogelijkheid om de plannen te wijzigen, door bijvoorbeeld de torens te verlagen of aan de andere zijde te situeren?</p> <p>Wordt er een structuur gecreëerd om inkijk te voorkomen vanuit Startblok richting de MAX-appartementen?</p>
---	--

<p>Gemeentelijk commentaar</p>	<p><i>Met de bouw van het Startblok zal het uitzicht van de bewoners (aan de oostzijde) van MAX verminderen. Een bezonningsstudie heeft aangetoond dat de hinder die koopwoningen in de toren van MAX ondervinden van Startblok, aanvaardbaar is. Gezien de volledig vrije ligging van appartementen in de torens van MAX is er in de huidige situatie maximale privacy. De afstand van Startblok tot MAX zal ten minste 36 à 39 meter bedragen. In een stedelijke omgeving is dit zeer royaal te noemen. Privacy zal minder worden maar blijft voor stedelijke begrippen acceptabel.</i></p> <p><i>De ontwikkeling van het Startblok, met torens van resp. 8 en 12 bouwlagen, was op het moment van de verkoop van de woningen in MAX al bekend (zie hiervoor de Nota van Uitgangspunten RAC (2005). In deze nota is ook uitgelegd waarom stedenbouwkundig is gekozen voor de betreffende bouwlagen. De basisgedachte is dat de bouwhoogte in de Merwedekanaalzone oploopt vanaf de Kanaalweg (ca. 4 bouwlagen) naar de Europalaan (ca. 8 bouwlagen). In de Hoogbouwvisie van de stad Utrecht is deze zone daarnaast aangewezen als zoekgebied voor hoogteaccenten tot 70 meter. De hoogteaccenten markeren de ligging aan belangrijke stedelijke wegen. Om die reden was in het schetsplan de toren aan Beneluxlaan (12 lagen) ook hoger dan de toren aan de zijde van het Smart Busines Park (8 bouwlagen).</i></p> <p><i>Het huidige plan voor Startblok komt in grote lijnen overeen met de contouren van de Nota van Uitgangspunten, maar is mede naar aanleiding van gesprekken met bewoners van MAX behoorlijk aangepast: De afstand tot MAX is vergroot (de westelijke rooilijn van Startblok ligt in het SPvE op 36 tot 39 meter van MAX) Beide torens krijgen een bouwhoogte van (maximaal) 10 lagen.</i></p> <p><i>Helaas heeft een makelaar blijkbaar onduidelijke informatie gegeven over welke woningbouw het meest waarschijnlijk was naast MAX, ten tijde van de verkoop van MAX appartementen. Sommigen hebben gehoord dat er eengezinswoningen zouden komen, anderen echter hebben vernomen dat er woningbouw tot 7 lagen komt.</i></p> <p><i>PM: Eric gevraagd naar plaatje bezonning. Toevoegen aan SPvE.</i></p>
---------------------------------------	---

3. Stedenbouw en functies

3.1

<p>Reactie 1, 5, 17</p>	<p>Enkele reacties op voornemen tot woningbouw voor starters: "De plannen zien er prachtig uit en ik ben als jonge Utrechter uiteraard voor meer starterswoningen!" "Het feit dat er plannen zijn voor woningen in plaats van bedrijven in de omgeving vind ik plezierig." "Goede zaak dat er meer gebouwd gaat worden voor starters." "In het kader van duurzaamheid zou het veel beter zijn om dit terrein als bedrijventerrein aan te houden, waardoor er een gezonde mix is van wonen en werken."</p>
<p>Gemeentelijk commentaar</p>	<p><i>Meer woningen voor starters is een speerpunt van dit college van B&W. Het gebied langs de Merwedekanaal waar ook de Startblok locatie ligt, is een geschikte plek voor starterswoningen.</i> <i>In dit deel van de Merwedekanaalzone willen we graag een mix van wonen en werken. De huidige bebouwing op de Startblok-locatie is echter niet meer goed bruikbaar, bovendien zijn er andere locaties in de Merwedekanaalzone die meer geschikt zijn om te behouden als locatie voor 'werken', zoals het naastliggende Smart Business Park.</i></p>

3.2

<p>Reactie 8</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan is het Startblokkerrein industriegebied tot een maximale bouwhoogte, waardoor uitzicht en privacy gegarandeerd zijn voor MAX bewoners.</p>
-------------------------	--

Gemeentelijk commentaar	<i>Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte voor industrie (industriële, ambachtelijke, groothandels- en vervoersbedrijven) tot 18 meter hoog. De kavel kan tot 70% bebouwd worden; In dit bestemmingsplan is geen minimale rooilijn ten opzichte van MAX bepaald. Theoretisch zou er op basis van het bestemmingsplan een bedrijfshal met een bouwhoogte van 18 meter (vergelijkbaar met ca. 6 woonlagen) tegen MAX aan gebouwd mogen worden. Door eisen van bijvoorbeeld de brandweer zou er enige afstand bewaard moeten worden tot MAX, maar dit zal (veel) minder zijn dan de minimaal 36 meter tussen Startblok en MAX. Het huidige bestemmingsplan garandeert dus geen uitzicht en privacy voor MAX bewoners. Met de bestemmingsplanwijziging willen we een functie mogelijk maken die het beste past bij het karakter van het gebied.</i>
--------------------------------	---

3.3

Reactie 18	De bouw van 250–300 appartementen is een te forse toevoeging op deze plek, naast MAX en vlakbij de Berenschot-toren. De gemeente onderbouwt onvoldoende waarom op één locatie geïntensiveerd moet worden. Bovendien ontstaat juist een poort richting Rivierenwijk, terwijl de gemeente dat wil voorkomen (p. 22 SPvE Startblok). De laagbouw (13,5m) van Startblok langs het Merwedekanaal is te hoog; de hoogte sluit aan bij MAX, maar niet bij de bebouwing aan de Merwedekade.
Gemeentelijk commentaar	<i>De gemeente wil de Merwedekanaalzone ontwikkelen als hoogstedelijk gebied, mede gezien de (toekomstige) vraag naar woningen en het belang van binnenstedelijk bouwen. Dit is bewust een andere karakteristiek dan de Rivierenwijk. MAX en het Startblok zijn ontwikkelingen die passen bij de gewenste stedelijkheid. Overigens wordt wel rekening gehouden met de omgeving. In de basis lagere bebouwing (ca. 4 bouwlagen) langs het kanaal, oplopend naar ca. 8 bouwlagen langs de Europalaan. Daarnaast zijn, conform de hoogbouwvisie, hoogteaccenten langs de Beneluxlaan en Europalaan toegestaan. Omdat de Europalaan de toegangsweg richting stationsgebied is, is er voor gekozen om dit te accentueren door middel van twee torens van 70 meter. De torens langs de Beneluxlaan lopen in bouwhoogte af richting het kanaal. De oostelijke toren van MAX is ca. 45 meter hoog. De in het SPvE voorgestelde bouwhoogte voor Startblok is maximaal 32 meter.</i>

3.4

Reactie 18	De oostelijke rooilijn van Startblok zou moeten worden teruggelegd om meer ruimte te maken voor groen. Daarmee zou de nieuwe bebouwing, ter compensatie, meer aan het zicht kunnen worden onttrokken vanaf de Merwedekade.
Gemeentelijk commentaar	<i>De oostelijke rooilijn van Startblok ligt op ca. 22 meter van de waterkant. Voor de ruimte tussen water en nieuwe bebouwing is een principeprofiel opgesteld waarin ook bomen (ten westen van de Kanaalweg) een plek krijgen.</i>

4. Bouwoverlast

4.1

Reactie 3, 4, 7, 10, 11, 13, 16	De bouwactiviteiten voor Startblok zullen zorgen voor een toename van de parkeerdruk rondom MAX, geluidsoverlast en overlast met betrekking tot de fundering van MAX. Het parkeerprobleem bij MAX moet daarom eerst worden opgelost, of de gemeente moet afspraken maken met de aannemer om de parkeerdruk veroorzaakt door de bouw te beperken. Aan welke geluidregelgeving moet de aannemer zich houden bij de bouw van Startblok?
--	--

Gemeentelijk commentaar	<p><i>De gemeente zal samen met Bouwfonds afspraken maken met de aannemer over de bouwplaats en over beschikbare parkeerplaatsen voor personeel van de aannemer. Die afspraken zijn bedoeld om te voorkomen dat personeel van de aannemer parkeerplaatsen van MAX bewoners inneemt. Op dit moment is nog niet bekend waar de bouwplaats wordt ingericht en waar bouwvakkers zullen parkeren.</i></p> <p><i>De algemene regelgeving ten aanzien van bouwwerkzaamheden is als volgt: bouwwerkzaamheden met een geluidniveau van tenminste 60 decibel (db(a)) aan gevels van aangrenzende woon- of gebruiksfuncties, mogen alleen van maandag tot en met vrijdag tussen 7-19 uur worden uitgevoerd.</i></p> <p><i>Voor het werken op zaterdagen met een geluidniveau van 60 dB(a) of meer, is een ontheffing nodig. De maximale grenswaarde op de gevel van een aangrenzende woonfunctie bedraagt 80 dB(A) met een blootstellingsduur van ten hoogste 5 dagen.</i></p>
--------------------------------	---

5. Openbare ruimte en beheer

5.1

Reactie 3, 4	Is het mogelijk om bij Startblok ondergrondse containers aan te leggen voor glas, oud papier, plastic en vuilnis?
Gemeentelijk commentaar	<i>Ja, dat is mogelijk. Wij zijn voornemens om bij oplevering van Startblok ondergrondse containers aan te leggen. Wel moet nog worden onderzocht welke plekken geschikt zijn om de containers te plaatsen. In het inrichtingsplan van de initiatiefnemer wordt dit meegenomen.</i>

5.2

Reactie 7, 18	Het onderhoud van de openbare ruimte rondom MAX is niet goed. Het is een bende met de vele geparkeerde fietsen op de stoep. Hoe wordt voorkomen dat bij Startblok veel fietsen buiten worden geparkeerd? Het SPvE geeft hier nu onvoldoende oplossingen voor.
Gemeentelijk commentaar	<p><i>De aanblik van de openbare ruimte rondom MAX is nu inderdaad niet goed. Daarom werken bewoners (Woonbestuur en VvE), SSH, Bouwfonds en gemeente samen aan verbeteringen, onder meer voor het fietsparkeren.</i></p> <p><i>Bij Startblok moeten in ieder geval voldoende, gemakkelijk bereikbare inpandige fietsenstallingen worden gerealiseerd. In tegenstelling tot bij MAX, hoeven fietsers in Startblok niet naar de 1^e verdieping voor de fietsenstalling. In Startblok ligt de fietsenstalling op 1 meter onder het begane grond niveau.</i></p> <p><i>Daarnaast is een extra inspanning nodig van gebouwbeheerders om te voorkomen dat bewoners hun fiets toch buiten neerzetten.</i></p>

5.3

Reactie 18	Startblok kan een aanzienlijke aantasting van de openbare ruimte betekenen door de omvang, het gebrek aan groen en de verkeer- en parkeersituatie. In het SPvE wordt een inrichtingsplan van de initiatiefnemer gevraagd, maar dat biedt onvoldoende houvast.
Gemeentelijk commentaar	<i>Het inrichtingsplan dat de initiatiefnemer maakt, moet juist ingaan op het groen en de verkeer- en parkeersituatie. Doordat de gemeente het inrichtingsplan toetst, is er juist aandacht voor inpassing van voldoende groen en een goede inrichting van het parkeerterrein.</i>

6. Overig

6.1

Reactie 5, 8, 13	Is er een planschaderegeling? Is de gemeente bereid op voorhand planschadecompensatie uit te keren? Kan er door Bouwfonds of de gemeente een onafhankelijk onderzoek worden ingesteld naar de waardevermindering van de MAX koopappartementen?
Gemeentelijk commentaar	<i>Bij bestemmingsplanwijzigingen is sprake van een planschaderegeling. Nadat het bestemmingsplan is gewijzigd, is het mogelijk een planschadeverzoek in te dienen. De gemeente schakelt een onafhankelijke adviseur in wanneer er een planschadeverzoek binnenkomt. De onafhankelijke adviseur voert een onderzoek uit, onder meer door ter plekke te gaan kijken. Zie voor meer informatie onze website: http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=353534</i>

6.2

Reactie 10	Er staan nu circa 30 koopappartementen leeg in MAX. Waarom wordt er dan een nieuw appartementencomplex gebouwd, is daar wel behoefte aan?
Gemeentelijk commentaar	<i>De behoefte aan woningen in Utrecht is nog steeds groot. Wel is er een verschuiving te zien in de vraag. Er is meer behoefte aan huur dan aan koopappartementen, omdat het consumentenvertrouwen op het moment laag is en de financieringsmogelijkheden van mensen geringer zijn. Als het economisch beter gaat is de verwachting dat de vraag naar koop weer toeneemt. De appartementen in het startblok zullen op de marktvraag worden afgestemd en voornamelijk in de huur worden aangeboden. Ten aanzien van de leegstand in MAX hebben wij van ontwikkelaar Bouwfonds vernomen dat er nu 20 à 22 appartementen leeg staan. Dit heeft te maken met de Koopgarant regeling, waarbij woningen gegarandeerd binnen 3 maanden verkocht worden. Binnen die periode is er soms nog geen nieuwe koper gevonden en komt het appartement tijdelijk in eigendom bij Bouwfonds, en staat het dus leeg.</i>

6.3

Reactie 17	In Startblok is een binnenplaats gepland. De binnenplaats van MAX geeft voor bewoners meer ellende dan dat het iets oplevert. Er is vaak tot 's avonds laat geluidsoverlast, wat veel bewoners hinderlijk vinden.
Gemeentelijk commentaar	<i>In Startblok is het binnenterrein ten eerste een verkeersruimte, bedoeld als toegang tot de woningen. Daarnaast wordt het ook een verblijfplek voor bewoners. Wij gaan ervan uit dat bewoners voldoende rekening met elkaar houden.</i>

6.4

Reactie 3, 4, 7, 18	De commerciële ruimtes in MAX staan sinds de opening leeg. Waarom zijn er commerciële ruimtes gepland in Startblok? Onderzoek de effecten (geluid, parkeren) van eventuele commerciële functies.
Gemeentelijk commentaar	<i>In het huidige plan dat de ontwikkelaar nu uitwerkt, zijn geen commerciële ruimtes voorzien, alleen woningen. Wel zal de initiatiefnemer de woningen op de begane grond zo bouwen, dat deze in de toekomst aangepast kunnen worden naar kleinschalige commerciële ruimten. Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit zodat kleinschalige bedrijfsruimtes in de toekomst mogelijk zijn. Het gaat specifiek om kleinschalige ruimtes van 30 tot 100m², wat duidelijk onderscheidend is van de grotere ruimtes in MAX. In het kader van de onderzoeken voor het bestemmingsplan, is rekening gehouden met eventuele commerciële functies in de plint.</i>

6.5

Reactie 17	In MAX is een centraal ventilatiesysteem aanwezig. Dit heeft de afgelopen jaren voor veel problemen gezorgd, omdat hij vaak te hard of te zacht stond. Wat voor Startblok veel beter zou zijn is een decentraal ventilatiesysteem dat bewoners zelf aan of uit kunnen zetten.
Gemeentelijk commentaar	<i>Deze klacht is bekend bij de ontwikkelaar/initiatiefnemer en wordt meegenomen in de uitwerking zoals bij elk bouwplan. De problemen in MAX zijn mogelijk ontstaan door de ventilatie eisen uit het bouwbesluit in relatie tot de relatief kleine appartementen. In Startblok worden grotere appartementen gerealiseerd.</i>