

Twee kolommenstuk
Stedenbouwkundig Programma van Eisen IKEA
en omgeving

Concept 13 juli 2009

Inspraakreacties

Inspreker	Reactie	Antwoord
Alcoo BV J.M.E. van de Wiel Australiëlaan 24 3526AB Utrecht Postbus 7010 3502 KA Utrecht	– De bereikbaarheid van de bedrijven aan de Australiëlaan verslechtert door de plannen nog meer, omdat het afhalen van 'grote stukken' van de IKEA nog steeds aan de Australiëlaan plaats zal vinden.	De levering en aflevering van goederen zal straks allemaal in het nieuwe gebouw plaats vinden. Het afhaalcentrum Australiëlaan wordt bij de nieuwbouw opgeheven. Daardoor zal de bereikbaarheid van de bedrijven aan de Australiëlaan juist verbeteren.
T.H.M. Maas en A.R. Mayer Livingstonelaan 1262 3526 JV Utrecht	– Uitbreiding IKEA is positief, geeft Kanaleneiland een goede impuls. – Invloed verhoogde sportterreinen op hoogbouw in de wijk; licht en geluid kunnen tot overlast leiden. Verzoek om hier rekening mee te houden. – De uitbreiding van IKEA ontnemt de bewoners van de hoogbouw het zicht op het kanaal. Verzoek om de bomen aan het einde van de Aziëlaan en de Hannolaan uit te dunnen zodat de hoogbouw weer zicht op het kanaal heeft.	Wij onderschrijven uw mening. Daarbij maken wij met IKEA afspraken om de uitbreiding ten nut te laten zijn van Kanaleneiland. Bijvoorbeeld het aantrekken van werknemers uit deze wijk. Wij zullen hier zeker mee rekening houden. De door u genoemde onderwerpen staan ook als randvoorwaarde in het concept SPvE genoemd. Een licht- en geluidhinderonderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan en het uit te werken bouwplan. De boomgroepen aan het einde van de Aziëlaan en Hannolaan maken deel uit van de overstijgende groenstructuur van de Amsterdam Rijnkanaal-zone (ARK-zone). In het project ARK-zone is het voornemen om de boomgroepen te laten staan. Wel is in uitdunningen voorzien van de populieren. In het kader van dit plan wordt het concept SPvE hier verder niet op aangepast.

N.J. van Harten Alexander de Grotelaan 238 3526 RP Utrecht	– Het verslag van de informatieavond van 12 mei jl. werd pas 5 weken later toegestuurd. Geeft de indruk dat de gemeente weinig geïnteresseerd is in de omwonenden van de IKEA. – De forse uitbreiding van de IKEA mag de omwonenden niet duperen; – De koopwoningen aan de Aziëlaan zullen in waarde zeker niet stijgen, vermoedelijk worden zij onverkoopbaar. Uitzicht en groen worden weggenomen.	Wij betreuren dit en hebben u dit al voorafgaand aan de ter inzage legging van het concept SPvE laten weten. Door het concept SPvE al in dit stadium ter inzage te leggen beogen wij juist de omwonenden al in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken Eens. Daarom zullen wij de uitbouw van IKEA integraal afwegen. Het is inderdaad zo dat voor een deel van de woningen het uitzicht enigszins minder wordt, echter wij zijn van mening dat dit niet tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van deze woningen leidt. Tussen het te bouwen parkeergebouw van IKEA en de woningen aan de Aziëlaan ligt een parkstrook van ca 42m breed, welke ook in stand zal blijven. Bovendien zal het parkeergebouw aan deze zijde een groene gevel krijgen, om een goede aansluiting te maken met deze parkstrook aan de Aziëlaan. Indien u echter van mening bent dat u door het plan schade lijdt die redelijkerwijs niet voor uw rekening dient te komen kunt u een beroep doen op de planschadeprocedure. In het kader van deze procedure wordt door een onafhankelijke adviseur onderzocht of het plan zodanige gevolgen voor de waarde van uw onroerend goed heeft, dat een tegemoetkoming in de schade op zijn plaats is. Aan het opstarten van een dergelijke procedure zijn kosten verbonden, die worden vergoed bij toewijzing van de tegemoetkoming in de schade, echter, indien het verzoek om planschade wordt afgewezen wordt geen restitutie verleend. Voor meer informatie over deze procedure kunt u terecht op de gemeentelijke website (zoekterm planschade verordening 2009).
---	--	--

	– Luchtverontreiniging via de parkeergarage. – Dreigende parkeeroverlast in de wijk. – Grote verkeersdrukke in de directe omgeving; Eis aan de gemeenteraad om bij de kruising Columbuslaan – Aziëlaan beide richtingen voor alle autoverkeer af te sluiten met een bussluit ter voorkoming van dreigende parkeerdrukke.	In het luchtkwaliteitsonderzoek is de parkeergarage niet meegenomen als mogelijke veroorzaker van luchtverontreiniging. De bijdrage aan luchtverontreiniging vanuit een parkeergarage is namelijk op 5 meter van ventilatieopeningen nauwelijks waarneembaar. Bovendien wordt in het Bouwbesluit geregeld aan welke ventilatie-eisen de parkeergarage moet voldoen. De bouwaanvraag wordt daarop getoetst. In het concept SPvE zijn eisen opgenomen voor het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden door IKEA. De gemeente en IKEA zijn ervan overtuigd dat met de extra 1000 te bouwen parkeerplaatsen dit ook op de drukke momenten voldoende is voor het opvangen van het bestemmingsverkeer. Parkeeroverlast in de wijk zal eerder af- dan toenemen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal er hoe dan ook wel aandacht voor zijn. In het SPvE zal het randvoorwaardelijk worden opgenomen. Door de aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg onder de A12 door ontstaan er nieuwe mogelijkheden om IKEA en de rest van de woonboulevard te benaderen. Daarmee wordt voorkomen dat het verkeer de wijk inrijdt. De Australiëlaan heeft voldoende capaciteit de nieuwe verkeersdruk op te vangen. In het verleden lag er een bussluit op de door u genoemde kruising. Deze is op verzoek van bewoners weggehaald. Bij de herinrichtingsplannen voor het aanpassen van het wegennet rondom IKEA, zal opnieuw onderzocht worden wat er kan en wat er wenselijk is.
Rijksgebouwendienst Directie Vastgoed	1. M.b.t. aanleg van een gebiedsontsluitingsweg is onder meer	Dat klopt, bij het ontwerp bestemmingsplan zal nut en noodzaak worden aangetoond. Voordat het ontwerp

Portefeuillemanagement Drs. F. Herman de Groot Kennemerplein 6-8 Postbus 1180 2001 BD Haarlem	vastgelegd (in brief van RWS aan directeur Ontwikkelingsbedrijf gem. Utrecht gekoppeld aan de exploitatiebijeenkomst) dat feitelijke aanleg van deze weg kan worden gerealiseerd op voorwaarde dat nut en noodzaak van deze weg in het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt aangetoond. De Rgd verzoekt hierbij uw gemeente aan te geven op welke wijze aan deze voorwaarde invulling zal worden gegeven. 2. In de exploitatiebijeenkomst heeft Rgd verklaard medewerking te verlenen aan de gebiedsontsluitingsweg. Rgd wil graag weten of aan de voorwaarde wordt voldaan om de bestemming van de terreinen van Domeinen en Shell van categorie 4 naar 3 te wijzigen. 3. Kosten van de geplande gebiedsontsluitingsweg en de verdeling hiervan. In overleg afspraken maken over de verrekening van betreffende kosten conform het bepaalde in art. 6.6 en 9.1 van de overeenkomst. 4. In de nieuwe situatie ontstaat er een vrije doorgang over het terrein van Westraven naar woonboulevard. Hierdoor wordt mogelijk de (sociale) veiligheid van Westraven bedreigd. Hoe gaat de gemeente de veiligheid op/rond het terrein van Westraven en omgeving	bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zullen wij gezamenlijk met u en de vertegenwoordigers van RWS nut en noodzaak en tracé bespreken. Het meenemen van deze verandering in de milieucategorie van de terreinen van Shell en defensie betekent een uitbreiding van het projectgebied. Wij stellen echter voor om de betreffende beheers- en uitbreidingsregeling voor het kantoor in het actualiseringplan voor Kanaleneiland en Westraven mee te nemen. Het staat in de planning dit te doen in het voorjaar van 2010. Een alternatief is er een apart bestemmingsplan voor te maken. Wij zullen samen met u overleggen naar welke genoemde optie uw voorkeur uitgaat. Hetgeen is afgesproken in de Exploitatieovereenkomst tussen Rgd en gemeenten zullen wij gestand doen en hierover verder met u in bespreking gaan. Wij zijn van mening dat in de huidige situatie onder de brug geen sociale veilige situatie is. Door de weg volledig openbaar te maken zullen er meer verkeersbewegingen zijn waardoor de sociale controle zal vergroten. Wij veronderstellen dat hierdoor het sociale klimaat beter wordt. Na aanleg gelden de
--	---	---

	waarborgen? 5. De bedoeling is dat de nieuwe gebiedsontsluitingsweg vlak voor het kantoor Westraven wordt aangelegd. De gebruikers van dat kantoor parkeren grotendeels in het Transferium conform afspraak met de gemeente. In het concept SPvE is nergens opgenomen hoe de veiligheid van deze gebruikers van het kantoor gewaarborgd zal worden. De Rgd vindt het van groot belang dat de (verkeers)veiligheid geborgd wordt in het concept SPvE en het bestemmingsplan. 6. Het is niet duidelijk hoe het ontwerp van de gebiedsontsluitingsweg zich verhoudt tot de hoogwaardige inrichting van het Westraven-terrein. Het behoud van de kwaliteit van deze hoogwaardige inrichting is voor de Rgd uitgangspunt en dit aspect dient meegenomen te worden in het concept SPvE en het bestemmingsplan. 7. Onduidelijkheid over gebiedsontsluitingsweg door verschillende kaartjes in het concept SPvE. De tekening op blz. 33 komt niet overeen met andere tekeningen, waar de aansluiting van de	gelijke beheermaatregelen zoals deze overal in de stad gelden in het openbaar gebied. Uiteraard zullen wij met u overleggen of u dit voldoende acht. In overleg met Rijkswaterstaat zal het profiel, de inrichting en oversteekbaarheid van de weg verder worden vorm gegeven waarbij de verkeersveiligheid van voetgangers tussen de garage en het kantoor wordt gewaarborgd. Het concept SPvE zal hierop worden aangepast. Ook zullen wij met u de conceptontwerpen bespreken. De openbare ruimte tussen IKEA en het Amsterdam Rijnkanaal maakt deel uit van een reeks bijzondere pleinachtige ruimten in het ontwerp voor de ARK-zone. Hierbij is een hoogwaardige inrichting de ambitie, waarbij de openbare ruimte en verkeersruimte van kadewand tot gevel in samenhang met elkaar worden ontworpen. Onderling kunnen de pleinen van uitstraling (materialisering, meubilair) verschillen, maar hebben allen een duidelijke relatie met elkaar. Voor het Westraven-terrein en Griffioenlaan is handhaving van de huidige hoogwaardige inrichting uitgangspunt. Het plein voor IKEA dient hier goed op aan te sluiten. U wordt bij het ontwerp van de weg betrokken. Het kaartje op blz. 33 komt uit het Masterplan Kanaleneiland-Zuid/ Westraven, waarin nog uitgegaan wordt van de komst van een Woonmall ten zuiden van het transferium. Deze Woonmall komt er niet, woongerelateerde winkels blijven zich concentreren op
--	---	--

	gebiedsontsluitingsweg op de Europalaan net ten zuiden van het Transferium ligt. De Rgd verzoekt om verduidelijking ten aanzien van de exacte ligging van de geplande gebiedsontsluitingsweg. 8. In artikel 6.4 van de overeenkomst is bepaald dat het dwarsprofiel van de gebiedsontsluitingsweg circa 15 meter bedraagt. Uit het concept SPvE wordt echter niet duidelijk welk dwarsprofiel van toepassing is voor het tracé op het terrein Westraven (Griffioenlaan tot aan het kruispunt met de Europalaan). Ook dit punt ziet de Rgd graag nader toegelicht. 9. In artikel 6.10 van de overeenkomst is opgenomen dat de Staat dient te worden gecompenseerd voor het verlies van parkeerruimte onder de Galecopperbrug als gevolg van de aanleg van de gebiedsontsluitingsweg. De Rgd verneemt in dit kader graag op welke manier de gemeente meewerkt aan deze fysieke compensatie van de betreffende parkeerplaatsen. 10. Zal openbaar vervoer ook gebruik maken van de gebiedsontsluitingsweg? Voorts is het ook niet duidelijk met welke verkeersintensiteit de weg te maken krijgt; de Rgd ontvangt hierover graag verduidelijking.	de woonboulevard. Hierdoor is er geen reden de loop van de Griffioenlaan zoals die nu ten zuiden van de het transferium ligt te wijzigingen. Het kaartje op blz. 32 geeft dus de juiste loop van de (verlengde) Griffioenlaan aan. Het principeprofiel voor de gebiedsontsluitingsweg, op blz. 24 van het concept SPvE is afgeleid van de bestaande situatie van Westraven. Het is de bedoeling het huidige profiel zo mogelijk te handhaven. Wel is de mogelijkheid opgenomen de opstelgelegenheid voor de kruising met de Europalaan te verruimen met een extra opstelstrook. Zoals al eerder gemeld, de precieze inrichting moet nog vorm krijgen. U wordt betrokken bij de planvorming. Het parkeren onder de Galecopperbrug gebeurt nu op drukke dagen voor IKEA, voor andere doeleinden wordt deze parkeergelegenheid niet gebruikt. De Rgd verhuurt dit terrein voor deze doeleinden aan IKEA. In het concept SPvE is de eis opgenomen dat IKEA voldoende parkeerplaatsen realiseert binnen het plan zodat parkeren onder de Galecopperbrug overbodig wordt. Het is de bedoeling dat de gebiedsontsluitingsweg ook geschikt is voor bussen van GvU, voor als hier in de toekomst behoefte aan zal zijn. De verkeersintensiteit zal na realisering van IKEA rond de 4500 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag liggen. Op langere termijn bij uitbreiding van de woonboulevard kan dit oplopen tot 6000 motorvoertuigen per etmaal.
--	---	---

	11. In de overeenkomst is vastgelegd dat het gebouw Westraven met 30.000 m² BVO kan worden uitgebreid. In werkelijkheid is er slechts ca. 23.000 m² BVO toegevoegd. Dit betekent dat er nog 7.000 m² BVO over is. Deze mogelijkheid ziet de Rgd graag opgenomen in het op en vast te stellen bestemmingsplan "Ikea en omgeving". 12. Ten behoeve van het project Westraven is een artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure doorlopen. De Rgd doet het verzoek om bij de komende bestemmingsplanprocedure het kantoor Westraven c.a. conform de huidige situatie in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen en als zodanig te bestemmen, inclusief de nog resterende uitbreidingsmogelijkheid.	Destijds is in de overeenkomst inderdaad vastgelegd dat gebouw Westraven met 30.000 m² mag uitbreiden. Voorgesteld wordt om de betreffende beheers- en uitbreidingsregeling voor het kantoor in het actualiseringsplan voor zuidwest mee te nemen. Ook hier geldt dat het gebouw van RWS niet in het voorliggende plangebied ligt. Wij stellen voor dat de actuele situatie in het te actualiseren bestemmingsplan zuidwest wordt opgenomen inclusief de resterende uitbreidingsmogelijkheid.
Bestuur van de Vereniging Woonboulevard (VWB) Utrecht Mr. L(eo) A.J.M. Zeegers (manager) Steenarend 44 3435 GW Nieuwegein	- Tijdens eerste overleg met ondernemers op 29 juni werd pas duidelijk dat het concept SPvE al sinds 17 juni ter inzage ligt: "Dat had anders gekund" - Plannen m.b.t. gebouwlijke situatie IKEA-uitbreiding worden door VWB onderstreept. Randvoorwaarden zijn: • In/uitgangspartij grenzend aan het middenplein (grasveld). • Open glazen wandstructuur op diezelfde plek • - Discussies over een verder aangepaste of aan te passen infrastructuur graag ingebed	Het was beter geweest eerder de afspraak te maken, helaas lukte dat agenda technisch niet. Wel hebben we aan alle adressen op de woonboulevard en de omgeving van IKEA een wijkbericht gestuurd zodat u volledig geïnformeerd zou zijn over het concept SPvE en het feit dat deze ter inzage kwam te liggen. Fijn dat u kunt instemmen met de verbouwplannen van IKEA. Het ontwerp van IKEA zoals dat nu voor ligt houdt rekening met de door u gestelde randvoorwaarden. Bij het opstellen van de structuurvisie zullen we hier zeker op terug komen In onderling overleg zal naar een optimale bewegwijzering voor het gebied worden gezocht.

	in de structuurvisie terzake de Woonboulevard. - Huidige infrastructuurplannen zoals verwoord in het PvE krijgen goedkeuring van de VWB, met als voorwaarde dat over de bewegwijzering (denk aan afritten A12) in onderling overleg naar een optimale oplossing wordt gezocht waarbij de verkeers- en de commerciële belangen worden gediend.	
Knevel Architecten BV, namens IKEA Beheer BV Gert Jan Knevel Schakelstraat 16 1014 AW Amsterdam	4.1 Ruimtelijke randvoorwaarden Bouwmassa - De zinsnede 'Aan de zijde van.....ca. 45 m. van het kanaal..' aanvullen met: 'met uitzondering van de lager gelegen goederenontvangst van IKEA met breedte van ca. 5 meter.' - De zinsnede '...maximaal 9,5 meter...' wijzigen in '...maximaal 9,8 meter...'. - De zinsnede 'Aan de zuidwestzijde.....richting A12 (maximaal 41 meter).' Aanvullen met: 'het hoogteaccent kan zowel op het gebouw als direct naast het gebouw worden geplaatst.' Doorsnede profielen - Principeprofiel 3 terugspringende maaiveldlaag van 1 meter. Aan tekening toe te voegen: 'daar waar de bestaande situatie van technische ruimten dit toelaat'. 4.2 Sportpark - Programma Sportpark -De zinsnede 'Hoofdveld heeft tribune ...'	Bouwmassa - De goederenontvangst maakt ons inziens onderdeel uit van het gebouw van IKEA, en dient in zijn geheel buiten de 45m rooilijn vanaf het ARK-kanaal gesitueerd te worden. De weg er naar toe mag eventueel na overleg in het gebied ervoor liggen. - 9,8 meter in plaats van 9,5 meter zullen wij aanpassen in de tekst. - We zullen de volgende tekst in het concept SPvE opnemen: Het hoogteaccent mag ook direct naast het gebouw staan (in de verlengde Drommedarislaan), maar dient dan zo gepositioneerd/ vormgegeven te worden dat het voetgangers in deze straat niet het zicht of de loop richting het Amsterdam Rijnkanaal belemmert. Doorsnede profielen - Opmerking wordt toegevoegd. 4.2 Sportpark - De zin kan veranderd worden in: Er is een tribune,

	wijzigen in: 'Hoofdveld heeft mogelijk tribune...' –De zinsnede '...op dek 0 t.b.v....' wijzigen in: 'op de diverse parkeerlagen t.b.v....' 4.3 Bereikbaarheid en parkeren – De ontsluiting –De zinsnede '.../schrikruimte: minimaal 3 meter aan beide zijden' wijzigen in: '.../schrikruimte van voldoende maat aan beide zijden'. –De zinsnede 'De interne routing van.....als voor bezoekers' aanvullen met: 'met uitzondering van het laden en lossen buiten het gebouw ten behoeve van de keuken ter plaatse van de Van Rensselaerlaan'. 5.2 Ruimtelijke opbouw – De nieuwe IKEA-vestiging –Het voorstel om de uitstraling van het gebouw in de richting van de ARK-zone te bewerkstelligen door het restaurant aan de waterzijde van het gebouw te ontwerpen is in het licht van de interne routing voor IKEA niet mogelijk. –De zinsnede '...liggen op maximaal 9,5 m. hoogte' wijzigen in: '...liggen op maximaal 9,8 m. hoogte'. 6.1 Economische uitvoerbaarheid IKEA vindt dat voor rekening en risico nemen van verplaatsing zeeverkeners naar vervangende locatie en daarbij	indien mogelijk bij het hoofdveld. – Voorstel akkoord, wordt aangepast. 5.2. Ruimtelijke opbouw –Wij zullen dit aanpassen in het concept SPvE. Daarbij blijft echter onze randvoorwaarde staan dat het gebouw aan de ARK zone zoveel mogelijk een open karakter moet krijgen zodat daar waar mogelijk een interactie tussen ARK zone en het gebouw ontstaat. – 9,8 meter in plaats van 9,5 meter zullen wij aanpassen in de tekst 6.1 Economische uitvoerbaarheid Het plan dient ook financieel haalbaar te zijn voor de gemeente. Daarom zal er iets over de financiële haalbaarheid gezegd moeten worden.
--	--	--

	behorende risico's, kosten, planschade geen onderdeel dient te vormen van het concept SPvE. Graag dit verwijderen uit het concept SPvE en vastleggen in een ontwikkelingsovereenkomst.	
Faja Lobi KDS Rob Verbon Rooseveltlaan 1116 3526 BT Utrecht	– In het concept SPvE wordt aangegeven dat plannen nog niet gepreciseerd zijn, dat maakt reageren/inspreken lastig. – Metrages globaal 20 m2 materiaalberging is veel te krap. We hebben nu 33 m2 en dat is al te weinig. Ook ontbreken hierin de noodzakelijke massageruimte, buitentoilet, ketelruimte, goederen-/personenlift. Verder is vrije ruimte om speelveld belangrijk. Wellicht andere opzet van kantine en tribune, goed mogelijk als zeeverkenner verhuizen. – Windvangers Van belang om geïnformeerd te worden over onderzoeken die betrekking hebben op het voetballen op een dergelijke hoogte. – Opstalrecht Bij de fusieovereenkomst met de gemeente is overeengekomen dat wij als Faja Lobi KDS het recht van opstal zouden krijgen. Dat kan op de huidige locatie, maar ook op de eventuele nieuwe locatie. – Graag alles wat besloten wordt betreffende de sportvereniging in overleg met Faja Lobi	Klopt, een concept SPvE kan helaas niet gedetailleerder zijn. Bij de verdere uitwerking bespreken wij samen met u hoe uw clubgebouw er in de toekomst uit gaat zien. U heeft alle ruimte om hier invloed op uit te oefenen. We zullen samen met u onderzoeken of de materiaalberging vergroot kan worden en hoe wel of niet rekening te houden is met de andere ruimtewensen. Er wordt onderzocht of er windhinder optreedt en zo ja welke maatregelen er dan getroffen moeten worden. Wij zullen u hiervan op de hoogte houden. Het veld dient hoe dan ook te voldoen aan de KNVB-normen die hiervoor zijn opgesteld. Het opstalrecht zal ook in de nieuwe situatie goed geregeld worden. Ook dit zullen we samen met u bespreken en in contracten vast leggen. Dat zullen we zeker doen !

	KDS.	
Jan Ellerman Scouting Femke Hoekstra (voorzitter) Raalterveste 11 3432 AA Nieuwegein	– Nadat de plannen zijn gepresenteerd aan onze vereniging voelen wij ons weinig serieus genomen over de plek en onderkomen in het nieuwe gebouw. – Ten aanzien van ons nieuwe onderkomen hebben wij een eerst concept programma van eisen opgenomen ten aanzien van een nieuwe locatie. De wens is om instemming te krijgen vanuit Gemeente en met het door ons verwoorde PvE, actief op zoek te gaan naar alternatief en vlotte afhandeling van proces.	Wij zijn het met u eens dat in de bouwplannen van IKEA geen acceptabel alternatief is opgenomen voor de huisvesting en terrein van De zeeverkenners. We zijn op zoek gegaan naar een alternatieve locatie. Er wordt op dit moment onderzocht of de zeeverkenners in de zuidwesthoek van Hoograven kunnen komen. U stelt voor dat u op kosten van de gemeente deskundige hulp wilt inroepen. We staan achter dit voornemen. Ook dit willen we graag verder samen met u uitwerken.