

# Vergaderverslag

|                    |  |                      |   |
|--------------------|--|----------------------|---|
| <b>Bijeenkomst</b> | Informatieavond bouwplan<br>Burgemeester Reigerstraat 10 | <b>Verslag door</b>  | Mieke Kassing<br>(Kassing Notuleerservice, Odijk) |
| <b>Datum</b>       | 24 april 2013  | <b>Datum verslag</b> |   |
| <b>Tijdstip</b>    | 19.30 uur  | <b>Verzonden aan</b> |   |
| <b>Plaats</b>      | Wijkbureau Noordoost                                     | <b>Vervolg</b>       |   |

---

## Agendapunten

1. Opening
2. Toelichting initiatief door Maliespoor
3. Toelichting gemeentelijke procedure
4. Reacties aanwezigen
5. Sluiting

---

## Deelnemers

Namens de gemeente Utrecht: Kika Aalberts (gebiedsmanager), Sander Rijkse (projectleider)  
Namens Maliespoor: Bas Boonzaaijer en Andreas Miene  
19 belangstellenden

---

## Verslag

### 1. Opening

Sander Rijkse, gespreksleider, opent de informatieavond. Tijdens deze avond wordt informatie verstrekt over het bouwplan voor Burgemeester Reigerstraat 10. De initiatiefnemers zullen het plan toelichten.

Kika Aalberts is gebiedsmanager in de wijk Oost. Zij zal namens de gemeente vragen beantwoorden. Mieke Kassing maakt het verslag van deze avond.

De aanwezigen worden verzocht de presentielijst te tekenen. Degene die hun naam op de lijst noteren krijgen het verslag gemaild.

Sander Rijkse licht het programma voor de bijeenkomst toe.

### 2. Toelichting initiatief door Maliespoor

Bas Boonzaaijer en Andreas Miene lichten het plan toe. Het plan is ook te vinden op de website van Maliespoor ([www.maliespoor.nl](http://www.maliespoor.nl)).

Het plan is ontwikkeld voor het terrein aan de Burgemeester Reigerstraat 10. Aan de hand van foto's wordt de bouwkael getoond. De kavel ligt direct aan de Oosterspoorbaan en wordt begrensd door de blinde muur van Burgemeester Reigerstraat nummer 8. Aan de achterzijde van het terrein ligt een parkeerterrein die onder andere worden gebruikt door de kantoorpanden van de Maliebaan.

Het parkeerterrein grenst aan de binnentuinen van de panden aan de Maliebaan.

De initiatiefnemers hebben contact opgenomen met de gemeente of zij kon instemmen met het bebouwen van deze grond. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief.

Bas Boonzaaijer toont de verschillende varianten die op de tekentafel zijn uitgewerkt.

In juli en in oktober 2012 heeft Maliespoor een brief verspreid in de buurt en de omwonenden om een reactie gevraagd op het plan. De reacties zijn verwerkt in het plan dat vanavond wordt gepresenteerd. Ook de op- en aanmerkingen van de afdeling Stedenbouw van de gemeente, onder andere ten aanzien van de raampartij aan de zijkant zijn verwerkt.

In maart 2013 is aan de buurtbewoners het laatste ontwerp gestuurd. Via de website konden de plannen worden ingezien.

Het plan behelst een winkel/kantoorruimte op de begane grond en in drie lagen appartementen. In principe zijn de appartementen bedoeld als seniorenwoningen maar iedereen mag het kopen. Het gebouw wordt in een lichte steen gebouwd. De achtergevel springt steeds iets verder terug (trapsgewijs). De appartementen krijgen aan de achterzijde een balkon. Op de begane grond aan de achterzijde komen de bergingen en de afvalberging. Aan de linker voorzijde op de begane grond is de hoofdentree naar de appartementen. De bouwlijn is gelijk aan de bouwlijnen van de omliggende bebouwing. Aan de spoorzijde wordt een veiligheidshek geplaatst. Aan de binnenzijde zullen plantenbakken worden geplaatst.

### 3. Toelichting gemeentelijke procedure

Kika Aalberts, gebiedsmanager Stadsontwikkeling gemeente Utrecht, is aanspreekpunt voor initiatiefnemers die iets willen wat niet past in het bestemmingsplan.

Wanneer een initiatief niet past binnen het bestemmingsplan wil het bestuur (college en soms de gemeenteraad) weten wat de omgeving van het plan vindt. Hierom wordt voorafgaande aan de wettelijke planologische procedures, een participatietraject gestart waarin de gemeente de omgeving vraagt hun meningen, ideeën en ervaringen kenbaar te maken (raadplegen). Daarnaast kan iedereen ook nog reageren via de wettelijke inspraakmogelijkheden (een zienswijze of een bezwaar).

Allereerst wordt door de gemeentelijke afdelingen (Stedenbouw, Wonen, Economische Zaken, Verkeer, Milieu, vergunningen, etc.) het plan beoordeeld. Soms wordt in deze fase al besloten dat de gemeente niet meewerkt aan een initiatief.

De gemeentelijke vakafdelingen behoordelen het initiatief aan de hand van het vigerende beleid zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op het gebied van wonen, stedenbouw, milieu, etc. Ook wordt het plan getoetst aan het collegeprogramma, waarin de ambities waar het college zich sterk voor maakt staan verwoord. Tevens is bij de beoordeling van het plan het advies van de wijkraad meegenomen. De wijkraad heeft bijvoorbeeld aangegeven dat er behoefte is aan voldoende grote seniorenappartementen in de wijk Oost.

Dit plan voldoet aan het vigerend beleid, aan de wens van de wijkraad en het past binnen het programma van het college. De vakafdelingen van de gemeente zijn van mening dat het initiatief iets toevoegt en vervolgens is het college gevraagd om via participatie de haalbaarheid van het plan in kaart te brengen. Het college heeft dit verzoek ingewilligd.

Sander Rijksen merkt op dat vanavond de aanwezigen kunnen reageren op het voorliggende plan. Na deze avond kunnen de aanwezigen tot 20 mei 2013 reageren via mail. Reacties kunnen gestuurd worden aan Sander Rijksen (email: [s.rijksen@utrecht.nl](mailto:s.rijksen@utrecht.nl)).

Reacties op het initiatief worden opgetekend en beantwoord in een twekolommenstuk. Het twekolommenstuk wordt aan het college gestuurd zodat zij kunnen beoordelen welke afwegingen er zijn gemaakt. Het college besluit uiteindelijk of zij wil meewerken aan het wijzigen van het bestemmingsplan zodat deze bouwontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

Iedereen heeft verder de mogelijkheid om via de officiële inspraakkanalen hun reactie in te dienen (zienswijze of bezwaar). De start van de wettelijke planologische procedure wordt niet meer in het huis-aan-huis blad gepubliceerd maar bekend gemaakt op [www.officielebekendmaking.nl](http://www.officielebekendmaking.nl).

### 4. Reacties aanwezigen

Wie treedt op als projectontwikkelaar?

De initiatiefnemer, Maliespoor B.V. is tevens

projectontwikkelaar.

Bernard Pekelharing: wat is de afweging om op de begane grond detailhandel te maken in plaats van een appartement. Er staat al veel detailhandel leeg in de straat. De begane grond biedt weinig kwaliteit als appartement. Aan de achterzijde is geen tuin te realiseren. De ontwikkelaar vindt dit het best passende concept voor deze locatie.

Eduard de Jong: vraagt of de initiatiefnemer niet door de gemeente is gewezen op andere plannen die

haaks staan op dit initiatief zoals het behouden van de goederenstroombaan voor de goederendistributie voor de ondernemers in de stad. De kavel waar het pand op is geprojecteerd is één van de mogelijke locaties voor goederenoverslag. Er loopt een hoger beroep tegen het ministerie van Verkeer en Waterstaat om de instemmingsbeschikking om een deel van de Oosterspoorbaan af te koppelen ongedaan te maken. Eduard de Jong verwacht dat begin 2014 de uitspraak bekend is. Het ministerie heeft de initiatiefnemers schriftelijk geïnformeerd dat de Oosterspoorbaan niet meer in gebruik is als rijweg. De gemeente heeft aangegeven dat de lijn beperkt gebruik zal worden voor de Museumlijn. Het is geen omleidingsroute voor calamiteiten.

Er zijn door de gemeente eisen gesteld aan het ontwerp in verband met de korte afstand tussen de bebouwing en het spoor (het is bijvoorbeeld niet toegestaan om aan de zijde van het spoor balkons te maken).

Kika Aalberts legt uit dat het zuidelijk deel van de Oosterspoorbaan inmiddels is weggehaald. Dit deel van de lijn wordt niet meer in oude staat teruggebracht.

Chris Jorg: vraagt of het schema van inspraak, indienen zienswijzen, etc. bij het verslag kan worden gevoegd.

Kika Aalberts zegt dit toe. Toegezegd wordt de informatie ook op de site van Maliespoor te plaatsen.

Chris Jorg: de initiatiefnemer spreekt over het 'afmaken van de Burgemeester Reigerstraat'. Er heeft echter nooit een pand gestaan. De ruimte is vrijgehouden in verband met stoom, vonken van de treinen. Het terrein is in gebruik geweest bij garagebedrijf Grund. Later is een onaantrekkelijk hek om het terrein geplaatst.

Chris Jorg: stelt dat er geen rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving. Het gebouw zit aan de grenzen van het toelaatbare. De goothoogte aan de Wolter Heukelslaan is 8.20. De goothoogte van dit pand ligt hoger. De woningen aan de Wolter Heukelslaan krijgen hierdoor last van slagschaduw en krijgen minder licht in hun woning. Bas Boonzaaijer toont de bezonningsstudies. Daaruit blijkt dat de woningen aan de Wolter Heukelslaan geen slagschaduw krijgen van de nieuwbouw.

Alleen de woning Burgemeester Reigerstraat 8 zal gedurende een klein deel van de dag hinder hebben van slagschaduw van dit pand.

Daglicht komt van boven, ook hier heeft het pand geen nadelig effect op.

De bezonningsstudie wordt op de site van Maliespoor geplaatst.

F. Hofman: vindt het vreemd dat een verzoek tot uitbreiding aan de achterzijde van Burgemeester Reigerstraat 6 in het verleden is afgewezen. Dit plan krijgt wel de mogelijkheid om verder uit te bouwen.

Chris Jorg: pleit voor een minder hoog, breed en diep pand. Hij vraagt waarom de grenzen van het maximaal mogelijke zijn opgezocht. Bas Boonzaaijer licht toe dat gekeken is naar de omliggende bebouwing. Aan de hand van een tekening van de omliggende bebouwing toont hij de verschillende hoogtes van de gebouwen aan de Burgemeester Reigerstraat. De nieuwbouw is niet hoger dan het hoogste punt aan de Maliebaan. De dakranden aan de Burgemeester Reigerstraat lopen in sprongen omhoog. De dakrand van de nieuwbouw sluit aan op de bestaande gebouwen.

Kika Aalberts voegt toe dat een plan financieel haalbaar moet zijn. Daarnaast valt over smaak te twisten.

Rinus Eventuin: vraagt of de plattegronden ingezien kunnen worden. Hij vraagt voorts of er een lift in het pand aanwezig is.

De tekeningen kunnen in de pauze en na afloop worden bekeken. Er is ruimte voor een lift.

Rinus Eventuin: stelt dat de gemeente verplicht is om inlichtingen te geven. Niet iedereen heeft de beschikking over internet.

Kika Aalberts antwoordt dat de gemeente niet verplicht is om de bewoners persoonlijk op de hoogte te stellen. Kika Aalberts zoekt uit hoe de bewoners die niet over internet beschikken aan informatie kunnen komen betreffende gemeentelijke procedures.

Marijn Struik, Happyland: is aanwezig namens de stichting Oosterspoorbaan. De spoorfunctie verdwijnt. Twee stichtingen zijn gevraagd te inventariseren wat de belangen zijn van dit gebied en wat er volgens de buurt moet gebeuren met het gebied. Volgens de spreker doet dit plan niet mee in de ruimtelijke compositie (met name het voorgestelde hekwerk). Afgesproken wordt dat Marijn Struik en Bas Boonzaaijer een aparte afspraak plannen.

Bernard Pekelharing: roept de ontwerpers op om iets spectaculairs te ontwerpen (zoals het Rietveld

Schröder huis).

Gerard Meeder: is bang dat met de bouw van dit gebouw toekomstige ontwikkelingen worden geblokkeerd in het achtergelegen gebied, bijvoorbeeld in de tuinen van de Maliebaan. Hij vraagt hoe de ontsluiting van het achtergebied is geregeld. Kika Aalberts legt uit dat de gemeente de tuinen en de koetshuizen wil behouden. Zij is van mening dat bestaande kantoren eerder gesloopt worden dan dat er nieuwe panden worden bijgebouwd. Het achtergelegen gebied wordt nu ontsloten via de Maliebaan. Dit verandert niet door het plan. De gemeente heeft beoordeeld dat de bouw van het pand aan de Burgemeester Reigerstraat geen andere ontwikkelingen in de weg staan.

Eduard de Jong: merkt op dat er alleen toeristentreinen naar het Spoorwegmuseum gebruik maken van het spoor maar ook zwaar transport bv stoomlocomotieven met tanks erop. Hij is van mening dat het een hoofdspoorweg blijft. Een bewoner antwoordt dat het anderhalf uur heeft geduurd om de tanks te verplaatsen naar het Spoorwegmuseum en dat het prachtig was om te zien.

Chris Jorg: vraagt hoe de woningen worden gefundeerd. Met boorpalen die worden geschroefd.

Frans Hofman: Hoe denkt men te gaan bouwen, er fietsen dagelijks 15.000 fietsers door de Burgemeester Reigerstraat. Het bouwen op binnenstedelijke locaties is ingewikkeld vanwege de verkeersstromen en de mensen die er omheen wonen. Op het moment dat gebouwd gaat worden moet een plan worden opgesteld waarbij aan alle randvoorwaarden moet worden voldaan zodat zo weinig mogelijk overlast optreedt.

Op dit moment is nog niet in kaart gebracht hoe de bouw wordt uitgevoerd. De aannemer heeft aangegeven dat hij dit plan kan verwezenlijken. Met de gemeente zal overleg worden gevoerd over de randvoorwaarden.

De omwonenden zullen worden geïnformeerd (bij voorkeur per mail) wanneer welke overlast gevende werkzaamheden worden verricht.

W. Olthoff: merkt op dat fietsers veelvuldig, met name nadat het spoor gesloten is geweest, de stoep gebruiken als fietspad

## **5. Sluiting**

Sander Rijkse sluit om 21.20 uur de bijeenkomst.

