

Verslag tweede klankbordgroep De Nieuwe Munt

Maandagavond 16 december komen buurtbewoners uit de omgeving weer naar De Munt voor de tweede avond met de klankbordgroep. Naast directe burens zijn de Wijkraad West en het Wilde Westen, een culturele organisatie uit de wijk, vanavond ook vertegenwoordigd. We zoomen specifiek in op het onderwerp verkeer en parkeren, omdat hier tijdens eerdere avonden veel vragen over waren. Adviseur verkeer in Wijk West, Jan Harms, schuift namens de gemeente Utrecht aan om hierover duidelijkheid te geven.

De avond wordt geopend door Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik. Samen met de aanwezigen kijkt hij terug naar de vorige klankbordgroep en het feit dat deze tweede klankbordgroep is opgeschoven. Zo ontstond er tussendoor ruimte om met bewoners van de Steijnstraat stil te staan bij het onderzoek naar woningen aan de achterzijde van De Munt. Tijdens deze sessie is ingezoomd op wat de mogelijkheden zijn en hoe daar tegenaan wordt gekeken.

Positief en minder positief

Raymond Stijkel van ontwikkelaar AM neemt ons mee door hetgeen is opgehaald in de eerdere bijeenkomsten en welke reacties we nu hebben gehoord uit de buurt en de omgeving. Dit waren veelal positieve reacties op de mix aan functies en het deels openstellen van het gebouw. Daarbij wordt het gewaardeerd dat de geschiedenis overeind blijft. Vanuit het Wilde Westen wordt aangegeven dat culturele voorzieningen ook een goede aanvulling kunnen zijn. Enkele aanwezigen benoemen dat er vanuit de buurt niet alleen positieve reacties zijn, maar ook minder positieve reacties. Zo wordt de parkeerdruk en woningbouw genoemd. Deze punten komen terug in de sessie van vanavond.

Woningbouw wens van de gemeente

Een aanwezige vraagt wat de doelgroep van de woningbouw wordt. Anita Dirix van de gemeente Utrecht geeft aan dat de gemeente vanuit het beleid bij nieuwe woningbouwontwikkelingen vooral mikt op sociale woningbouw en middenhuur. Ze geeft aan dat sociale woningbouw hier geen optie is, want dan moet je grote volumes creëren en dat zorgt tevens voor een grotere parkeerdruk. De wethouder gaat mee in het voorstel dat er nu ligt om 5 stadswoningen of 8 appartementen te realiseren die aansluiten bij de huidige bebouwing. Anita proefde in het overleg met de Steijnstraat een voorkeur voor 5 stadswoningen, maar de bewoners vinden het belangrijk om nogmaals te benadrukken dat het duidelijk moet zijn dat ze helemaal geen woningbouw willen. Dit is ook opgenomen in de notulen van de bijeenkomst van de Steijnstraat. Naar mening van één van de buurtbewoners is het schetsen van twee scenario's geen participatie is en dat hun eigen suggesties onvoldoende zijn weergegeven.

Terugblik sessie Steijnstraat

Raymond toont het plaatje van woningbouw en hij geeft een toelichting op wat er besproken is. Tot aan de eerste klankbordgroep was het idee dat de hallen, grenzend aan de Steijnstraat, met behoud herontwikkeld zouden worden. Om de panden te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld een kantoor- of sportfunctie is het noodzakelijk om daglichttoetreding, middels ramen, te realiseren. Er zou verder niet veel veranderen aan de uitstraling van de panden. Daarna kwam er vanuit de gemeente de wens om toch woningbouw aan de Steijnstraat te realiseren.

Wouter van Faassen, stedenbouwkundige van de gemeente Utrecht, vertelt vervolgens over het woonprogramma. De gemeente wil woningen mogelijk maken op de plek van de huidige logistieke loods. Het voorstel voor 5 stadswoningen of 8 appartementen past binnen de straat vanwege de huidige stads- en beneden/bovenwoningen in de straat. Vervolgens wordt de gootlijn getoond en

wordt gemeld dat de kap van het huidige Smelthuis een soort van grens is voor de hoogte. De nok mag gelijk zijn aan huidige nok van het Smelthuis. (Zie afbeeldingen in de presentatie)

Verder hanteert de gemeente de eis dat elk huis een voordeur heeft aan de Steijnstraat en heeft ze aan de ontwikkelaar bij benadering 750 m² bruto vloeroppervlak* (b.v.o.) in totaal meegegeven. Daarmee kom je dus uit op die 5 stadswoningen of 8 appartementen. Wouter geeft wel aan dat het afwijkt van de huidige situatie qua hoogte en bouwvolume en mede daarom moet er een aanpassing van het bestemmingsplan gedaan worden. Er is vervolgens sprake van wat ruis op de lijn tussen gemeente en bewoners waar het gaat over informatie over het bouwvolume. Martijn Boerkoel van eigenaar APF International, geeft aan dat deze informatie wordt uitgezocht en terugkomt in dit verslag, zie hieronder.

** Het exacte oppervlakte wordt nader uitgewerkt in ontwerp.*

Het oppervlak van de logistieke loods is in totaal 918,9 m² b.v.o. Dit is exclusief het aangrenzende monumentale gebouw aan de achterzijde van de hal op het Muntterrein. Het bouwvolume van de woonscenario's is bij benadering 750 m² b.v.o. De huidige logistieke hal staat nu strak tegen het Smelthuis aan. De gemeente heeft als uitgangspunt meegegeven dat er bij sloop-/niewbouw afstand moet worden gehouden van de kap van het Smelthuis. Het volume van het gebouw zal daarin in uiterlijk wel wijzigen, waarbij de kap van het Smelthuis leidend is voor de hoogte van het nieuwe volume en de gootlijn van het naastgelegen appartementengebouw wordt gevolgd.

Belangrijk is dat de gemeente bij alle nieuwe projecten/initiatieven meegeeft om woningbouw te onderzoeken. Een bewoner vraag hoe lang zo'n onderzoek dan duurt. Dat is nog lastig te zeggen, want het hangt ook af van wat je tegenkomt. Anita gaat vervolgens verder in op de planning. Als de bouwvelop, waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn opgenomen, klaar is, kan die vrijgegeven worden door het College. Dan is duidelijk wat hier over (het onderzoek naar) woningbouw is opgenomen. Er staat geen exacte tijd voor het reageren op de bouwvelop, maar in de regel is dit 2 à 3 weken. Soms zorgen reacties voor aanpassingen van het plan. Als dit niet het geval is, dan wordt uitgelegd waarom niet.

Bewoners vragen of ze een bericht kunnen krijgen als de bouwvelop openbaar wordt. AVG-technisch is dit lastig, maar alle aanwezigen op avond willen hierover graag een e-mail ontvangen. Besloten wordt om bewoners per mail te informeren.

Verkeer en parkeren

Vervolgens gaan we verder met het hoofditem van de tweede klankbordgroep; het verkeer en parkeren. Jan Harms is adviseur verkeer van de wijk west van de gemeente en hij toetst plannen op hun impact op het verkeer, de bereikbaarheid en het parkeren. Hij begint met het toelichten van het voorlopig plan van de ontwikkelaar. Zo komt er een doorgang over het terrein zelf en wordt dit ook de toegang tot de mogelijke fietsenkelder en voor de leveranciers. De Nieuwe Munt zal ook via de hoofdingang worden bevoorrad, maar dan gaat het meer om pakketjes. 's Avonds wordt het binnenterrein binnen de hekken afgesloten. Het is dus geen permanente doorgang.



Van de huidige situatie naar nieuwe situatie

Buurtbewoners vinden de huidige verkeerssituatie op de Leidseweg ter hoogte van De Munt al onveilig en de parkeerdruk te hoog. Jan geeft aan dat bij ontwikkelingen de eigenaar/ontwikkelaar niet verantwoordelijk kan zijn voor de huidige problemen. Dit mag je niet aan een ontwikkelaar vragen om die op te lossen. Wel is de verkeersproductie afhankelijk van het programma. Jan vergelijkt hierbij de oude/huidige bestemming met de nieuwe bestemming. Er is in ieder geval sprake van een toename in gebruiksoppervlak, o.a. door mogelijke overkapping van het atrium en een extra vloer in het Smelthuis. Het gebruik van het gebouw zal ook veranderen. Zo zijn er straks minder evenementen en is er sprake van aanvullende programmering. Wel is er in de nieuwe situatie sprake van meer regulier gebruik, door toevoeging van een hotel en een restaurant. Deze nieuwe opzet zorgt voor een nieuwe parkeerdruk.

Bij een nieuw bestemmingsplan wordt gekeken naar de maximale invulling van het gebouw en het zo efficiënt mogelijk gebruik van de parkeerplekken. Een buurtbewoner vraagt zich af hoeveel parkeerplekken dan nu bij dit gebouw horen. Jan geeft aan dat de huidige functie met de huidige norm wordt gebruikt om nieuwe plan te toetsen. Volgens het theoretisch gebruik in de huidige situatie kom je dan uit op minimaal 157 plaatsen en maximaal 299 plaatsen. De overige cijfers en berekeningen van Jan zijn te zien in de presentatie.

Jan heeft vervolgens verschillende functies opgenomen, zoals wonen, kantoor en sportschool, en op basis daarvan zijn de nieuwe cijfers uitgerekend. Een buurtbewoner heeft hetzelfde gedaan en komt op andere cijfers uit. Het verschil tussen deze cijfers komt o.a. door het uitgangspunt van maximale vierkante meters. Zo is Jan uitgegaan van het ontwerp met 28 hotelkamers, terwijl in het startdocument wordt uitgegaan van een hotel met maximaal 50 kamers, welke de basis was voor de rekensom van de buurtbewoner.

Een bewoner laat na het eerste verslag het volgende weten: *“Er bestaat geen twijfel bij de buurtbewoners dat de nieuwe invulling van het gebouw en een andere programmering resulteert in de nieuwe parkeernorm. Er worden meerdere vragen gesteld over de huidige norm. Evenement/congres zijn in de berekening goed voor 118-209 plaatsen. Bewoners geven aan dat deze plekken nauwelijks allemaal worden ingevuld tijdens evenementen en vragen zich af of daarmee de vergelijking "huidig" vs "nieuw" wel opgaat.*

In tegenstelling tot verlaging van de parkeerdruk volgens de theoretische gebruiksberekening, zou een praktische gebruiksberekening uitkomen op een norm van 40-90 plaatsen. Op basis van deze aanname is er wel degelijk sprake van een toename van de parkeerbelasting in de buurt. Anita geeft aan, dat bij het uitgangspunt van de norm er niet gekeken wordt of het programma daadwerkelijk is ingevuld, maar dat deze norm rechtens is verkregen door de nieuwe eigenaar bij aankoop van de Munt.”

De door Jan gepresenteerde cijfers zijn terug te vinden in de presentatie op de website.

Parkeerdrukmeting

Vervolgens staan we stil bij de parkeerdrukmeting in de buurt. De laatste meting is van 2016 en daarin staat het feitelijke gebruik. Het rayon dat onderzocht is, loopt van de Muntkade tot het station. Hieruit blijkt dat dinsdagnacht van 1 tot 5 uur het drukste moment is, maar dat de parkeerdruk over het algemeen vrij laag is.

In de Steijnstraat en Krugerstraat staat het dan helemaal vol, maar in de Koningsbergerstraat en op de Muntkade is dan nog voldoende ruimte (een lage parkeerdruk) volgens het onderzoek. Overdag tussen 10 en 13 uur, is er best veel ruimte om te parkeren. Bovendien is slechts driekwart van de beschikbare parkeervergunningen in dit gebied daadwerkelijk uitgegeven. Anita geeft aan dat een

herhaling van het onderzoek binnen nu en een paar maanden wordt uitgevoerd. Bewoners hebben hier een ander gevoel bij. Zij ervaren die parkeerdruk wel. De gemeente wil daarom dat de eigenaar/ontwikkelaar een nieuwe parkeerdrukmeting laat uitvoeren. De gemeente geeft akkoord op het toetsen van een kleiner deel van het rayon, om het beter te kunnen beoordelen. Het betreft het rayon tussen de straten Leidseweg, Muntkade, Koningsbergerstraat en Graadt van Roggenweg. Dit dient te worden uitgevoerd voor afronding van de bouwvelop en relevante uitkomsten dienen opgenomen te worden. Tot slot wordt afgesproken dat de parkeerdrukmeting van 2016 wordt toegevoegd op de website.

Parkeren evenementen en de Jaarbeurs

Tijdens eerdere presentaties en bijeenkomsten werd nog de optie genoemd om bij de Jaarbeurs te parkeren. Hoe gaat het straks met de Jaarbeurs als daar parkeerplekken verdwijnen vanwege de nieuwe ontwikkelingen? Heeft dat veel invloed op de plannen van De Munt om ook daar parkeren, vooral rond evenementen, plaats te laten vinden? Dit lijkt op dit moment nog moeilijk in te schatten, want zo concreet zijn de plannen nog niet. Anita laat wel weten dat de gemeente bij de ontwikkelingen van de Jaarbeurs zit en dat ze verwacht dat dit wel invloed heeft op parkeerplekken aldaar.

Bewoners uit de buurt merken op dat bij congressen en evenementen veel mensen op de fiets komen, maar toch komen ook veel mensen met de auto. Wellicht waren er geen evenementen tijdens de parkeerdrukmeting, maar daar zie je het niet in terug. Een aanwezige meldt ook dat Domstad aan de Koningsbergerstaat een vergader-/cursusruimte is, maar dat zie je ook niet terug in de afbeeldingen qua parkeerdruk.

Er wordt gevraagd door een aanwezige waarom we nu met z'n allen zo vasthouden aan parkeerplekken, terwijl dit straks toch allemaal weer helemaal anders wordt, bijvoorbeeld doordat mensen steeds minder auto's hebben en/of gebruikmaken van deelauto's. Raymond geeft aan dat ontwikkelaars steeds vaker een parkeernorm van 0 tot 0.5 hanteren en mikken op ontwikkelingen in de buurt van ov-knooppunten. Dat zal straks zeker gelden voor de Jaarbeurs, maar ook De Munt is een ov-locatie. Je bent immers in maximaal 15 minuten op Utrecht CS. Raymond geeft in ieder geval aan dat we het parkeren bij De Munt niet faciliteren en daarmee verwachten we dat het minder aantrekkelijk wordt om met de auto te komen. Mensen kiezen in dat geval eerder voor een alternatief.

Piekbelasting, fietsparkeren en rijrichting

Een bewoner uit zorgen over de piekbelasting en parkeerbewegingen. Hoeveel mensen rijden door de wijk? Kunnen we er misschien voor zorgen dat er een maximumtijd mogen parkeren of dat er na 17 uur alleen bewonersparkeren kan worden ingesteld? Dit zijn zaken waar de gemeente over na kan denken.

Een andere bewoner vraagt of er ook een fietsparkeernorm is. Jan geeft aan dat die ook getoetst wordt en dat er in de bouwvelop een apart hoofdstuk over fietsparkeren wordt toegevoegd. Waar voor autoparkeren een maximumnorm geldt, is er voor fietsparkeren een minimumnorm vastgesteld.

Tot slot vraagt een bewoner hoe het zit met de rijrichting in de Steijnstraat. Verandert deze straks in de plannen? De gemeente geeft aan dat ze hier wel mee bezig zijn, maar dat er nog geen definitief stuk door het college is vastgesteld. Het plan is bovendien nu nog te abstract en Steijnstraat en Krugerstraat worden nog niet specifiek genoemd.

Tijdelijke functie

Raymond vertelt dat het de bedoeling is om de zijde van de Muntkade te activeren. Hiervoor wil men aan deze zijde al op korte termijn een horeca-invulling toevoegen. Aan deze kant zit nu al de

bedrijfskantine van de Koninklijke Nederlandse Munt en die maken we als het ware openbaar. Het idee is om de locatie dan overdag en in de avond open te hebben, bijvoorbeeld van 10 tot 23 uur. 's Ochtends is het dan geschikt voor koffie en thee, 's middags voor de lunch, daarna tijd om te borrelen en 's avonds te dineren. De aanvraag voor deze tijdelijke functie wordt ingediend bij de gemeente. Hiermee wordt als het ware voorgesorteerd op de definitieve invulling (qua tijd), maar het soort horeca in de definitieve vorm zou nog kunnen wijzigingen. Het idee is om dit voorjaar de locatie te openen. .

Bewoners noemden het al eerder, maar geluid is een belangrijk aandachtspunt in deze nieuwe situatie. Iedereen ziet het overigens wel als een mooi meetmoment om te zien hoe het gaat. Het moet leefbaar blijven voor de bewoners, ook in relatie tot de ontwikkelingen van de kade. Daarbij vinden de bewoners het prettig om te horen dat het, vanuit De Munt, allemaal binnen de hekken blijft. Je kunt dus straks niet met je drankje van het terras van De Munt af. Een aanwezige geeft aan dat het leuk is om over het maatschappelijk karakter van de horeca na te denken, bijvoorbeeld met bijzonder personeel. Er zit natuurlijk wel veel dergelijke concurrerende horeca in de buurt, dus hier moet je wel rekening mee houden. Maar bewoners schatten in dat dit alles in zich heeft om een succesvolle plek te worden.



Planning en bouwvelop

Planning is hetzelfde als eerder gemeld, laat Raymond weten. In het eerste kwartaal van 2020 wordt een slotbijeenkomst gepland. Die hangt samen met bouwvelop. Als die vrij is gegeven door de gemeente en dan volgt die slotbijeenkomst. In de bouwvelop zijn uitgangspunten van de ontwikkeling opgenomen, maar het zegt nog niets over het ontwerp van de woning. Het gaat over het type woning, de stedenbouwkundige uitgangspunten etc. Het bestemmingsplan wordt hierop geënt en in deze periode wordt ook gestart met het ontwerp. Voor de afronding van de bouwvelop moet de nieuwe parkeerdrukmeting in het gebied zijn uitgevoerd en de resultaten moeten worden opgenomen in de bouwvelop.

Een bewoner vraagt of er in de bouwvelop al een onderzoek naar het bouwen van de woningen komt. Martijn laat weten dat het bouwen van woningen voor de eigenaar/ontwikkelaar niet interessant is, want je moet eerst het pand slopen en dan weer opbouwen. Dat is uiteraard duurder dan het hergebruiken van het bestaande pand. Bovendien zit het ingesloten tussen twee panden en ook daar moet je rekening mee houden. En dan moet je nog iets met de betonnen funderingsplaat die er nu ligt. Kortom, na de bouwvelop moeten we nog wat zaken uitzoeken en dit moet in de bestemmingsplanprocedure duidelijk worden.

Wat verder nog ter tafel komt

Er wordt een vraag gesteld over verlichting. Staat die straks altijd aan? Dat is nog niet duidelijk op dit moment, want het lichtplan komt later. Het is wel zo dat je geen 'strooilicht' mag veroorzaken, dus dat is sowieso een aandachtspunt.

Is een maatschappelijke functie een harde eis? Anita geeft aan dat de gemeente dit opneemt in de anterieure overeenkomst. Je kunt dit bijvoorbeeld verplichten aan een exploitant. Bart van het Wilde Westen heeft aan dat Het Anthony Hotel geen maatschappelijke functie heeft, terwijl dat wel een idee was. Raymond geeft aan dat De Nieuwe Munt straks een soort hybride gebouw is, een maatschappelijke functie zal niet worden toegewezen aan specifieke ruimten. Je moet eerder denken aan het beschikbaar stellen van ruimtes voor maatschappelijke activiteiten. Bijvoorbeeld

voor activiteiten van het Lombok Festival of het organiseren van een filmavond tijdens het Filmfestival. Bart van het Wilde Westen wil hier graag verder over in gesprek. Raymond en Bart maken een afspraak.

Een buurtbewoner vraagt of er een aanvraag wordt gedaan voor een vlonder. Dit is niet het geval. Er is alleen met Rijkswaterstaat gesproken over aanpassing van de kade, maar is verder is er niets gebeurd. Als er toekomstig iets gebeurt, dan wordt de buurt geïnformeerd en de gemeente is ook op de hoogte. Nieuwsbrieven over ontwikkeling van de kade voegen we toe aan de website van De Nieuwe Munt.

Tot slot geven de buurtbewoners aan het belangrijk te vinden om met elkaar in gesprek te blijven. Afgesproken wordt dat ze op dit moment altijd naar info@denieuwemunt.nl mogen mailen als hen dingen opvalt of ze aandachtspunten hebben. Uiteindelijk moeten de gebruikers van De Nieuwe Munt ook onderdeel worden van de omgeving. Er wordt nog even genoemd of De Nieuwe Munt geen goede locatie is voor het Wijkbureau. Dit is onderzocht, maar het Wijkbureau vond het voor hunzelf niet de plek met de juiste uitstraling.

Alle aanwezigen worden bedankt voor hun aanwezigheid en alle geïnteresseerden ontvangen in het nieuwe jaar een uitnodiging voor de afsluitende bijeenkomst.