



Verslag online informatiebijeenkomst op 25 januari 2022 over de herontwikkeling van de locatie van het Gezondheidscentrum Marco Polo aan de Marco Pololaan 111 - 117 te Utrecht.

De gemeente heeft ca. 4200 wijkberichten verstuurd met daarin de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst. Tot en met 19 januari was er gelegenheid om je voor de online informatiebijeenkomst aan te melden. In totaal hebben 61 geïnteresseerden zich opgegeven voor deze bijeenkomst.

Doel van de informatiebijeenkomst

Deze informatieavond is georganiseerd om een toelichting te geven op de plannen en vragen te beantwoorden. De omwonenden en andere belanghebbenden kunnen tot en met 11 februari 2022 op de concept Bouwvelop reageren.

Aanleiding plan

Machiel van Duijn van Cortese Development geeft tijdens de informatiebijeenkomst een toelichting op de aanleiding tot de planontwikkeling. De planontwikkeling is ontstaan vanuit de behoefte van het huidige gezondheidscentrum Marco Polo aan een verbetering van de gezondheidszorg.

Cortese Development is een ontwikkelaar van zorgvastgoed en is in 2019 in overleg getreden met de Gemeente om een groter, integraal plan te ontwikkelen om ook in te spelen op de behoefte aan meer woningen. Samen met de gemeente is besloten dat het zal gaan om woningen in de sociale huur; midden huur; vrije sector huur en bij alle huurtypes een deel bestemd voor ouderen.

De gezondheidszorg zal verbeterd worden door de bouw van een modern gezondheidscentrum dat ruim twee keer zo groot zal worden. Hierdoor ontstaat er ruimte voor meer specialisten centraal in één gebouw.

Bouwvelop

Nicolette Deetman van de gemeente geeft tijdens de bijeenkomst een toelichting op de concept-bouwvelop. In dit concept staat beschreven aan welke eisen het plan moet voldoen. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen tot en met 11 februari 2022 op de concept-bouwvelop reageren door een e-mail te sturen aan het e-mailadres marcopololaan@utrecht.nl onder vermelding van het onderwerp *Reactie Concept Bouwvelop Marco Pololaan*. Alle reacties worden beantwoord en verwerkt in een reactienota. De bouwvelop wordt aangepast indien de reacties daar aanleiding toe geven. De reactienota wordt aan het college van burgemeester en

wethouders toegezonden ter afweging in de besluitvorming over het definitieve Bouwvelop Marco Pololaan. Via deze nota neemt het college kennis van wat de omwonenden en andere belanghebbenden vinden van het plan. Naar verwachting neemt het college in maart dit jaar een besluit over de definitieve Bouwvelop. De indieners van de reacties ontvangen per mail een antwoord op hun reactie. De reactienota publiceert de gemeente na besluitvorming op de website van de gemeente.

Proces en planning

Zodra de bouwvelop definitief is, werkt de ontwikkelaar het plan verder uit in een bouwplan en een ontwerpbestemmingsplan. Hierna zal de bestemmingsplanprocedure gestart worden om het plan mogelijk te maken. Er zal op dat moment nog een informatieavond volgen. Bewoners kunnen in deze fase nog bezwaar maken. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Bij positieve besluitvorming op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan in 2023 gestart kunnen worden met de bouw. Naar verwachting zal het gebouw in 2025 worden opgeleverd.

Plan presentatie

Woningbouwprogramma

De ontwikkelaar Machiel van Duijn presenteert het plan. Samen met de gemeente zijn de uitgangspunten van het programma overeengekomen. Het bestaat uit ongeveer 230 woningen waarvan ongeveer 37 sociale zelfstandige woningen voor ouderen, een zorgcentrum met ondergronds parkeren. Er ligt ook een alternatief plan bestaande uit 241 woningen, in dit plan wordt binnen het aandeel sociale huurwoningen een mix van sociale zelfstandige huurwoningen en zorgwoningen gerealiseerd. De ruimte zal in dat geval in kleine appartementen worden opgedeeld met woningen voor ouderen met een zorgvraag. Dit kunnen zorgwoningen zijn met 24-uurs zorg of met zorg naar behoefte. Over deze invulling is de ontwikkelaar nog gesprek met zorgverleners.

Architectuur

Architect Sanne van Loon geeft een toelichting op het concept dat tijdens de vorige online bijeenkomst op 20 april 2021 is gepresenteerd. In de huidige situatie is het vlak waarbinnen het project en de bestaande school ligt, versteend. In de nieuwe situatie is het de bedoeling dat de verharding zo veel mogelijk vervangen wordt door groen en begroeiing zodat het vlak meer bij het park gaat horen en een groene injectie aan het park gaat geven.

Voor het ontwerp van de bebouwing is gekeken naar de bestaande school. Deze school vormde een belangrijk vertrekpunt in het ontwerp. Door een ontwerp te maken dat qua compositie vergelijkbaar is met de school zullen de gebouwen een soort broer en zus worden van elkaar. Tussen de beide gebouwen blijft er een ruimte over waar

een nieuw voorzieningenterrein kan ontstaan. Het is de bedoeling om daar een levendig plein te laten ontstaan waar jong en oud elkaar tegenkomen. Voor inspiratie voor de architectuur van de laagbouw is gekeken naar de bruinrode steen en de heldere rechthoekige vormen van het schoolgebouw. Inspiratie voor de architectuur van de bovenbouw is gezocht in patronen uit de natuur en gelaagdheid van bomen en struiken om zoveel mogelijk verwantschap met het park te maken.

Architect Sanne van Loon geeft een toelichting op het schetsontwerp waarbij het ontwerp vanaf verschillende kanten te zien is. Vanaf de Marco Pololaan is goed te zien dat de school in rood baksteen bij de onderbouw van nieuwe gebouw hoort. De onderbouw moet stevig op de grond staan zodat de bovenbouw licht en luchtig kan zijn en er een contrast ontstaat.

De onderbouw zal een ontmoetingsplek worden voor mensen in en buiten de wijk. Het thema van ontmoeten is belangrijk en inspiratie is gehaald uit de Spaanse en Arabische souks.

Voor de architectuur van de bovenbouw is inspiratie gehaald uit de botanische wereld. Het zal een hele groene uitstraling krijgen met een bijzondere architectuur. Er zullen klimplanten tegen de gevel gaan groeien vanuit in de balkons geïntegreerde bakken. Tussen de balkons komt een voile (sluier) te hangen waar de begroeiing vogels en insecten zal aantrekken. Hierdoor zullen bewoners het gevoel krijgen dat ze meer in de natuur wonen en zal het geheel ook een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het groene karakter van het park.

Er wordt nog gewerkt aan een landschapsplan waarin gekeken wordt hoe er meer groen en variatie in de begroeiing van het vlak aangebracht kan worden zodat er in alle jaargetijden iets bloeit en er meer vogels en insecten aangetrokken worden.

Om het gebouw leefbaar te maken komen er drie duidelijke hoofdingangen (1 voor elke toren en 1 voor het gezondheidscentrum) en deze zijn vanaf de Marco Pololaan heel zichtbaar gemaakt.

Er kan nog geen exacte inrichting van het gezondheidscentrum gegeven worden omdat er twee varianten zijn. Bij een volgende presentatie zal hier meer over bekend zijn.

Vragenronde

Er volgt gelegenheid tot het stellen van vragen in de chatbox. Een aantal vragen uit de chatbox worden tijdens de vergadering opgelezen en voorzien van een antwoord. Hieronder volgen alle vragen uit de chatbox met antwoorden.

Vragen en reacties per thema	Antwoorden
<i>(Woning)bouwprogramma</i>	
<p>Vraag aan de gemeente: Utrecht is met diverse regels bezig om de vrije huursector aan banden te leggen. Onder andere door zelfbewoning van nieuwbouw.</p> <p>Waarom is er hier gekozen om het grootste deel van de woningen toch in vrije huur sector te doen?</p> <p>De wijk heeft al relatief weinig koop. Meer koop zou goed zijn voor de diversiteit van de wijk.</p>	<p>Ontwikkelaar: er is uitvoerig overleg geweest met de gemeente over het programma. Wij volgen hierbij in grote lijnen het gemeentelijk programma. Het aantal sociale huurwoningen in de wijk wordt niet verminderd en neemt alleen verhoudingsgewijs toe.</p> <p>Gemeente: het is de inzet van de gemeente om voor het sociale deel en voor het middenhuur deel om de wettelijke beschermingen die er zijn of aan zitten te komen door te vertalen naar de overeenkomsten die met Cortese gesloten gaan worden.</p>
<p>Vanwaar de keuze om voor ouderen te kiezen aangezien de woningmarkt voor jong volwassenen weinig kansen hebben.</p>	<p>Ontwikkelaar: er zullen een aantal projecten in Zuidwest gerealiseerd gaan worden en er is een verdeling gemaakt over deze projecten. In dit plan is duidelijk gekozen voor doorgroei van sociale huur naar dit plan toe. Ouderen (al dan niet met zorgvraag) kunnen doorstromen naar een sociale huurwoning in de nieuwbouw waardoor er een sociale huurwoning vrij komt voor jongere inwoners.</p> <p>Er zijn in het plan ook woningen opgenomen voor jongeren. Het is de bedoeling dat er een zo variabel mogelijk pakket van woningen komt, niet alleen voor ouderen en jongeren. Van de middenduur en dure huurwoningen is 25% bestemd voor ouderen en de rest (75%) is dus vrij voor welke leeftijd dan ook. Er kunnen ouderen in maar kunnen ook jongeren in.</p> <p>De sociale huur is puur bestemd voor de ouderen, c.q. de zorgbehoevenden.</p>

<p>Een opmerking als het gaat om ouderenhuisvesting. In Kanaleneiland is een groep migranten ouderen die veel minder huur kunnen betalen dan de sociale huur omdat zij een AOW gat hebben. Zij zullen geen gebruik kunnen maken van de doorstroming omdat ze de huur niet kunnen betalen en houden woningen vast die gewild zijn voor andere mensen.</p>	<p>Deze problematiek is bij de gemeente en de woningcorporaties bekend en wordt ook elders in de wijk op ingespeeld.</p>
<p>Koop versus huur Als ik het goed begrijp, inzake koop versus huur: Gemeente heeft in onderhandeling ingezet op sociale huur en oudere? En dus niet op koop?</p>	<p>Ontwikkelaar: er zijn geen koopwoningen in dit plan opgenomen en dat is in samenspraak met de gemeente gebeurd.</p>
<p>Wat zal de huurprijs voor jongeren zijn. Onder de 23 zijn ze anders?</p>	<p>Ontwikkelaar: er kan op dit moment nog weinig over de huurprijzen gezegd worden. Dat geldt ook voor de grootte van de woningen.</p> <p>De sociale huur en middenhuur zijn gereguleerd. De sociale huur is aan het loonwaarderingstelsel gerelateerd en dat wordt hier ook opgevolgd. De middenhuur is conform het actieplan van de gemeente Utrecht en die prijzen liggen vast.</p> <p>Gemeente: korte aanvulling: voor jongeren geldt inderdaad dat tot 23 jaar er een andere grens voor de huurtoeslag is. Deze ligt rond de € 400. Daar zal naar gekeken moeten worden wat dat betekent voor deze groep.</p>
<p>Zijn er ook ruimtes te koop voor nieuwe ondernemers in de plint?</p>	<p>Ontwikkelaar: er zijn geen ruimtes te koop. Wel kan het zijn dat er nog ruimtes voor zorgverleners te huur komen. Er is rekening gehouden met groei in de toekomst voor meer behandelkamers voor nieuwe (kleine) zorgverleners. Het is niet de bedoeling dat er een commerciële functie in komt.</p>

Groen & groenbeheer

<p>Ik had meer bomen verwacht op het plein ter behoeve van schaduw en dergelijke.</p> <p>Prachtige park? Als ik er doorheen loop heb ik een heel ander beeld. Laten we het houden op een ander inzicht van mooi.</p>	<p>Architect: het exacte groenplan wordt nog verder uitgewerkt. We nemen dat mee in het landschapsplan. Er zijn meerdere vragen over het groen en het is belangrijk dat we daar in een volgende bijeenkomst veel aandacht aan besteden om duidelijk te kunnen maken wat er precies met een groeninjectie bedoeld wordt. Voor het landschapsplan zijn conceptuitgangspunten neergelegd en we zijn nu met de uitwerking bezig. Bij een volgende bijeenkomst zullen er beelden zijn die tonen wat er met de groeninjectie bedoeld wordt.</p> <p>Gemeente: vanaf het begin is het voor de gemeente ook een belangrijk uitgangspunt geweest om een groeninjectie te doen binnen de groene kamer Gezondheidscentrum Marco Polo aan de Marco Pololaan 111-117 waarbij duurzaamheid en klimaat gerespecteerd gaan worden.</p>
<p>Vanuit Omgevingsvisie bijeenkomsten gehad waarbij groen ook een rol speelde. Daar werden een aantal punten benoemd. 1. Mensen hebben zelf graag een rol in het beheer van het groen, ipv hovenier mensen uit de wijk inhuren. 2. om iets te doen met nuttig groen, zoals kruiden en groente. Het gaat minder om mooi maar meer nuttig.</p> <p>Landschapsarchitect gaat hier een visie over vormen.</p> <p>Kritische noot hierop van een bewoner: bij mij in de wijk bekommerd niemand zich daar om, gemeente en bewoners ook niet.</p>	<p>Ontwikkelaar: dit nemen we mee in het landschapsplan.</p> <p>Architect: in het landschapsplan zijn wij bezig met nuttig groen, maar wij vinden het ook heel belangrijk om zoveel mogelijk dierlijk leven (vogels, insecten etc.) naar het park te halen. Deze aanvulling staat genoteerd en zal in de overwegingen meegenomen worden door de landschapsarchitect in zijn plan.</p>
<p>Waarom is er niet gekozen voor bebouwing op de vlek hoek Afrikalaan/Columbuslaan? Zodat de huidig beoogde vlek bij het park kan getrokken</p>	<p>Architect: hier zijn meerdere redenen voor. Het hele park is gemeentegrond met parkbestemming</p>

<p>worden? Zodat er minder versnipperd groen ontstaat en meer hoogwaardig aaneengesloten groen?</p>	<p>en de huidige ontwikkeling staat op private grond met een gebruiksfunctie bestemming. Daarnaast heeft elk deel van het park een bepaalde functie heeft en die functies zijn ook belangrijk. Verder is geprobeerd om een voorzieningcluster te vormen met de school en de krachten te bundelen. Door de bebouwing te clusteren en niet te verspreiden, zal er niet nog meer ruimte van het park in beslag genomen worden.</p> <p>Gemeente: het clusteren van functies die elkaar kunnen versterken is een heel belangrijk uitgangspunt en vandaar dat voor deze locatie gekozen is.</p>
<p>De andere locatie is ook naast de school dus het verbinden /clusteren kon daar ook.</p>	<p>Gemeente: er is bewust gekozen om de ontwikkeling niet aan de Columbuslaan te doen. Maar juist een combinatie in de groene kamer waar ook de school in is gehuisvest. De clustering school en geplande ontwikkeling zorgt voor waardevolle invulling van de bestaande groene kamer. Tevens kan door deze invulling de huidige structuur van het park worden versterkt. Zonder dat dit ten koste gaat van speelgelegenheden in het park.</p>
<p><i>Verkeer, parkeerdruk en geluidsoverlast</i></p>	
<p>Wordt er in dit plan voldoende rekening gehouden met de verkeersdruk?</p>	<p>Ontwikkelaar: er zijn parkeer- en verkeersintensiteit berekeningen gemaakt, ook in het kader van de geluidsoverlast door de toename van de drukte. De inrit van de parkeergarage zal een gedoseerde afwikkeling hebben en vanuit die berekeningen die in een voorlopig stadium gemaakt zijn zal er qua geluidsintensiteit nauwelijks extra geluidsoverlast zijn. Er moeten nog definitieve berekeningen worden gemaakt.</p> <p>Gemeente: bij een ontwikkeling wordt altijd gekeken hoe je het verkeer zo min mogelijk kunt</p>

	<p>laten groeien. Er wordt gestimuleerd om zoveel mogelijk met de fiets te komen door het fietsparkeren logisch neer te zetten en voor voldoende fietsruimte voor bezoekers te zorgen.</p>
<p>De overlast en veiligheid van het verkeer zijn belangrijke punten om mee te nemen omdat er nu overlast van auto's is (halen en brengen bij de school).</p>	<p>De gesprekken met de school gaan nu opgestart worden en het is de bedoeling dat er samen met de school opgetrokken gaat worden. De school staat hiervoor open.</p>
<p>Zou de ondergrondse parkeergarage ook door direct omwonenden kunnen worden gebruikt? Dit om de huidige parkeeroverlast tegen te gaan?</p>	<p>Ontwikkelaar: daar is geen rekening mee gehouden. Er is rekening mee gehouden dat de bewoners, gebruikers en bezoekers van het gezondheidscentrum in de parkeergarage kunnen parkeren en niet op de openbare weg.</p>
<p><i>Het ontwerp</i></p>	
<p>Waar zit het spanningsveld in het ontwerp?</p>	<p>Architect: de school heeft een bepaalde compositie en daar wordt een compositie naastgezet. Met die twee composities wordt geprobeerd een soort yin yang effect te krijgen. Omdat er een ruimte tussen de twee gebouwen zit, gaan die twee gebouwen een bepaalde relatie met elkaar aan en dat doet iets met de ruimte ertussen. Het is de bedoeling dat de restruimte die daar ontstaat zonder inrichting al iets bijzonders wordt door de compositie van die twee gebouwen.</p>
<p>Waar komt het grote glas-in-beton-raam uit de voormalige katholieke kerk?</p>	<p>Ontwikkelaar: wij zijn aan het onderzoeken waar het grote glas-in-beton-raam uit de voormalige katholieke kerk in het plan opgenomen kan worden.</p> <p>Gemeente: In de bouwvelop is hierover het volgende opgenomen: "Erfgoed</p>

	De katholieke kerk heeft een betonnen gevel hergebruikt uit de gesloopte Christus Koningkerk, de gevel is kerkelijk erfgoed. De initiatiefnemer onderzoekt of er mogelijkheden zijn om deze 'glas in beton' en de 'wasbak' op een passende manier in de nieuwbouw te gebruiken.
Wat is een voile?	Met voile wordt een soort sluier bedoeld. De voile wordt van gepoedercoat, gebogen stripstaal gemaakt.
<i>Culturele maatschappelijke functies: Legers des Heils, buurthuisfunctie.</i>	
Er is weinig verteld over de buurthuisfunctie en de faciliteiten binnen de nieuwe plannen.	Ontwikkelaar: wij zijn in gesprek met het Leger des Heils en hebben ook ruimte gereserveerd op de begane grond in de onderbouw om daar een stukje van het buurtcentrum/woonkamer Boshart te kunnen realiseren. De ruimte is wel aanmerkelijk kleiner dan de huidige ruimte. Nader overleg zal nog plaatsvinden met het Leger des heils. Momenteel zijn we met het leger en de gemeente in overleg voor een locatie in de wijk. Ook kan er nog interactie kunnen komen te ontstaan met ruimtes binnen het centrum. Hier zal later nog invulling aan gegeven worden.
Het Jongerenwerk is op zoek naar een locatie, zijn er mogelijkheden om gezamenlijk te huisvesten?	Gemeente: Jongerenwerk zoekt inderdaad ook een plek en het zou mooi zijn als dit eventueel gecombineerd zou kunnen worden. Wij zullen dit meenemen in de gesprekken met het Leger des Heils.
Ik vind de keuze voor zorg ten koste van buurthuis niet een juiste afweging. Die zou je af moeten wegen tov parkeerplekken en woningen.	Ontwikkelaar: de afweging is hier gedaan omdat er vanuit het gezondheidscentrum een enorme behoefte aan uitbreiding is. De zorgvraag zal toe gaan nemen vanwege vergrijzing in de wijk en dat is de overweging geweest dat we een groter gezondheidscentrum maken en niet een groter buurtcentrum.

	<p>De gemeente vindt het belangrijk dat het één niet ten koste gaat van elkaar. We zijn samen met de gemeente en het Leger des Heils in gesprek om te kijken op welke manier en welke locatie binnen de wijk het buurthuis en de huidige activiteiten gehuisvest kunnen worden.</p>
<p><i>Hoogbouw</i></p>	
<p>Hoe hoog worden de torens?</p>	<p>Architect: de hoogte van de plint is afgestemd op die van de school en bedraagt 3 lagen. Daarop komen twee torens, één is zes lagen hoog en één is 12 lagen hoog. Dat zijn standaard woonlagen van drie meter hoog,</p> <p>Aanvulling ontwikkelaar: het dak van de lage toren aan de Marco Pololaan is 29 tot 30 meter hoog. Het hoge deel ligt in het park en is 47 tot 48 meter hoog.</p>
<p>Wat maakt dat er gekozen wordt voor een hoge toren rechthoog en waarom niet diverse lagen en verdiepingen. Het is en blijft een park waar niet hoogbouw hoort. Je hebt in Rotterdam projecten waar dat al gebouwd is waardoor er ook meer verbindingen ontstaat tussen bewoners in hoogbouw en ruimte voor groen. Ik vind echt een MUST voor de wijk. Verbinding + groen</p>	<p>Gemeente: in de vorige bijeenkomst heeft mijn collega Stedenbouwer de uitgangspunten van het plan toegelicht, waaronder ook de hoogte. Er is voor deze locatie bewust gekozen voor hoogbouw. Door bijzondere architectuur en groene uitstraling van het gebouw voegt deze zich heel mooi in het park. Tevens zal het hierdoor gaan functioneren als herkenningspunt (landmark) voor de wijk.</p> <p>Een ander belangrijk punt is dat er ook gekeken is naar de afstanden ten opzichte van de bestaande bebouwing zodat daar voldoende inval van daglicht blijft bestaan.</p>
<p>De impact op ons park van deze hoge flats is enorm.</p>	<p>Gemeente: het is zeker zo dat de bebouwing impact heeft op het park. Om een impuls te geven aan deze groene kamer is een bepaald programma nodig. Zo bestaat het programma uit een zorgfunctie en wonen. Indien er gekozen zou zijn voor laagbouw was de impact voor het park</p>

	<p>nog veel groter geweest. Maar zoals eerder beschreven is er zorgvuldig met de architect samengewerkt om een zo groen mogelijk architectonisch gebouw te maken.</p>
<p>Qua draagvlak/hoogbouw, en stedenbouw is het vreemd dat er de hoogte in word gegaan! De randen zijn hoog (beneluxlaan en churcilllaan en langs het kanaal.) Maar niet in het midden.</p> <p>ik ben hier mee eens! Het is heel opmerkelijk en niet wenselijk!</p>	<p>Gemeente: zoals in de vraag wordt aangehaald zijn er op verschillende locaties hoogte accenten in de wijk. Er is gekozen om dit op belangrijke plekken toe te staan mits dit stedenbouwkundig verantwoord is. Deze locatie wordt gezien als belangrijke plek en zal samen met de andere accenten functioneren als herkenningsplekken in de wijk. Mede door het groene karakter van dit gebouw is dit een waardevolle aanvulling op het park en zijn omgeving.</p> <p>Eventuele andere zienswijzen of opmerkingen op het verslag, kunnen bij de gemeente kenbaar gemaakt worden, in dit stadium vóór 11 februari.</p>
<p>Is in de avond en nacht is de hele plint gesloten en donker?</p>	<p>Ontwikkelaar: nee, want boven het gezondheidscentrum op de begane grond bevinden zich woningen in de plint. Door de zorg blijft ook in de avond de plint in het licht en bewoond.</p>
<p><i>Fietsparkeren</i></p>	
<p>De grootte van de woningen betekent privébergingen van meer dan 5m². Is er voldoende ruimte in de kelder om fietsen buiten te voorkomen.</p>	<p>Architect: voor woningen van meer dan 50m² moet er eigenlijk een berging van 5m² los van de woning gemaakt worden. Dit blijkt in de praktijk voor veel plannen in Nederland onhaalbaar. Elke gemeente heeft daarop een alternatief beleid geschreven wat betekent dat er gekozen kan worden voor een gemeenschappelijke fietsberging die aan bepaalde eisen van capaciteit en toegankelijkheid voldoet. In dit plan is gekozen voor een gemeenschappelijke fietsenberging. Er is hier goed nagedacht dat het voor de bewoners veel aantrekkelijker is om hun fiets binnen neerzetten en niet buiten.</p>

<p>Wordt het niet te rommelig met zoveel fietsbeugels</p>	<p>Architect: we zijn met de landschapsarchitect aan het kijken hoe we dat zo netjes mogelijk kunnen oplossen.</p>
<p>De amsterdamse bouwbrief gaat over bergingen en fietsenbergingen bij woningen ook beneden de <50 m² en qua toegankelijkheid van bergingen en fietsbergingen is er dan geen hooglader voor de fiets? En een dure (electrische) fiets parkeer je niet in een gemeenschappelijke ruimte.</p>	<p>Ontwikkelaar: inderdaad geeft de gemeente Amsterdam een interpretatie van het Bouwbesluit op het gebied van (fietsen)bergingen. In Utrecht wordt de Parkeervisie van de Gemeente Utrecht aangehouden. Bij woningen < 50m² hebben wij gerekend op 2 fietsen per woning (volgens Bouwbesluit 1,5m²). Ook wordt de mogelijkheid van hoogladers overwogen. Elektrische fietsen worden eveneens in de voor bewoners toegankelijke gemeenschappelijke stalling geplaatst, met laadpunten.</p>
<p><i>Draagvlak</i></p>	
<p>Hoe is het draagvlak in de buurt?</p>	<p>Gemeente: deze avond is bedoeld om te horen of er draagvlak is. Daarnaast kunnen omwonenden een reactie geven op de bouwvelop, waarmee we als gemeente een beeld krijgen of er draagvlak is. Tot 11 februari kunnen mensen een reactie indienen en daarna weten we meer over hoe het plan in de buurt wordt ontvangen.</p>
<p>Via welke andere kanalen wordt er een peiling gemaakt naar draagvlak? Ik heb namelijk het gevoel dat dat met deze bijeenkomsten maar een zeer klein percentage van de omwonenden aanwezig zijn.</p>	<p>Gemeente: het wijkbericht is breed in de wijk verspreid (ca. 4200 adressen). In het wijkbericht is aangegeven dat omwonenden tot en met 11 februari hun reactie kunnen mailen naar de gemeente en tevens stond daar de uitnodiging in voor de informatieavond.</p>
<p>Nog een kleine aanvulling, ik was wel licht verbaasd toen ik hoorde dat de diepe gesprekken met de school nog van de grond moet komen, terwijl dat juist de manier is om de omwonenden via hun kinderen te bereiken en mogelijk erbij te betrekken. Op school een kleine presentatie laten zien dat er iets nieuws kan komen, mogelijk ideeën vragen of tekeningen laten maken voor</p>	<p>De gesprekken met de school zijn reeds gestart.</p>

op de ramen/muren van het gezondheidscentrum, indeling van het plein en zo de kinderen door zo'n bijdrage betrokken laten voelen en zo ook de ouders.	
--	--

De voorzitter, Gérard van Onna van Cortese Development, bedankt de aanwezigen voor hun interesse in het plan en vragen. Ook bedankt hij de sprekers voor hun input en geeft hij aan dat er nog verdere invulling aan het plan gegeven moet worden. In de komende tijd hoopt de ontwikkelaar dit met elkaar voor elkaar te krijgen.

Bijlage:

- Antwoorden op de vragen die via de website bij aanmelding voor de online bijeenkomst zijn binnengekomen

Bijlage

<p>Vragen die via de website (www.marcopolopark.nl) gesteld zijn bij aanmelding voor de online bijeenkomst</p>	<p>Antwoorden</p>
<p>Hoeveel vierkante meter beton, staal, glas komt er extra in het park, SVP niet alleen kijken naar grondoppervlakte, maar ook de gevels van de hoogbouw meenemen in de berekening. Hoe groot zijn de gevolgen voor de temperatuur in de omgeving en weerspiegeling van zonlicht op de omliggende woningen?</p>	<p>Hoeveel m² materialen gebruikt zullen worden, is op dit moment nog niet aan te geven. Wel kunnen we aangeven dat de hitte stress van het nu geheel verharde terrein beter zal worden door toevoeging van groen op maaiveld, het dak van het plint gebouw en groen aan de gevels.</p>
<p>Is er al informatie over de woonunits die er komen? Oppervlakte, prijs, of ze nog te koop zijn etc.</p>	<p>Het betreffen allemaal huurwoningen in verschillende categorieën. Het beoogd programma is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • circa 241 woningen (en/of wooneenheden); - 22% sociale huurwoningen (ca. 53 stuks) bestaan uit een mix van ca 40 zorgwoningen/-eenheden van 25 -30 m² (voor zorgen en/of begeleid wonen) en 13 stuks sociale huurwoningen voor ouderen van ca 50 m²; - 33% middenhuur (55-80m² BVO), conform actieplan middenhuur; daarvan is 25% bestemd voor ouderen; - 45% vrije sector huur (55-80m² BVO); daarvan is 25% bestemd voor ouderen; • circa 2.000 m² BVO Gezondheidscentrum; • de activiteiten van het huidige uurcentrum dienen terug te komen in deze ontwikkeling.
<p>Komen de appartementen boven het gezondheidscentrum of los hiervan. En hoeveel meter van de Marco pololaan?</p>	<p>De appartementen boven het gezondheidscentrum komen los van dat</p>

	<p>centrum en zijn niet bereikbaar via het gezondheidscentrum.</p> <p>De gevel die het dichtst op de Marco Pololaan staat, is ca. 13,6 m vanaf de zijkant van de stoep van de Marco Pololaan.</p>
<p>Op dit moment staat er op het terrein een buurthuis van Bij Bosshardt. Hier vinden de hele week door veel sociale activiteiten plaats. Er is een grote zaal voor grote groepen, enkele kleine vergaderruimtes, een woonkamer en een keuken waar veel gebruik van wordt gemaakt. Komt deze plek als 'buurtkamer van de wijk' ook terug in de nieuwe bouwplannen?</p>	<p>We zijn in gesprek met het Leger des Heils en hebben ook ruimte gereserveerd op de begane grond in de onderbouw om daar een stukje van het buurtcentrum/woonkamer Bosshardt te kunnen realiseren. De ruimte is wel aanmerkelijk kleiner dan de huidige ruimte. Nader overleg zal nog plaatsvinden met het Leger des Heils. Momenteel zijn wij met het leger en de gemeente in overleg voor een locatie in de wijk. Ook kan er nog interactie kunnen komen te ontstaan met ruimtes binnen het centrum. Hier zal later nog invulling aan gegeven worden.</p>
<p>Wat zijn de criteria om in aanmerking te komen voor deze woningen? Ik zoek nu een beneden woning.</p>	<p>De specifieke criteria 's voor zijn nog niet bekend.</p> <p>Wel is bekend dat de sociale woningen bestemd zijn voor ouderen en/of ouderen met zorg. 25% van midden en vrije sector woningen zijn ook bestemd voor ouderen. De toewijzingscriteria voor de woningen in het project worden nog uitgewerkt. Meer informatie hierover volgt later in het proces.</p> <p>We adviseren u als woningzoekende Woningnet en de website van de ontwikkelaar in de gaten te houden.</p> <p>Meer hierover kunt u lezen op de website van de ontwikkelaar www.marcopolopark.nl</p>