

Verslag buurtbijeenkomst, 2 juli 2019

Nieuwbouwplannen Nieuw Buurland (voorheen Lauwerecht 2 en 4)

Datum 25 juli 2019
Van Woningcorporatie Mitros

Introductie

Op dinsdagavond 2 juli j.l. heeft woningcorporatie Mitros een buurtbijeenkomst gehouden over het nieuwbouwproject Lauwerecht 2 en 4. Mitros en de gemeente Utrecht hebben tijdens deze bijeenkomst geluisterd naar de meningen, voorstellen en wensen van buurtbewoners over het te herontwikkelen gebied tussen de Troelstralaan, Nolenslaan en Samuel Mullerstraat in de Staatsliedenbuurt. In dit gebied worden zeven verouderde wooncomplexen gesloopt en nieuwe woningen gebouwd.

Tijdens de bijeenkomst hebben buurtbewoners uitleg gekregen over het nieuwbouwproject. Ook hebben de aanwezigen bij drie thematafels meegedacht over de thema's Planschets, Groen en Buitenruimte en Parkeren en Verkeer. Bij de thematafels hebben buurtbewoners bovendien hun persoonlijke meningen en zorgen gedeeld.



Dit verslag is een verslag van de buurtbijeenkomst. Voor alle overige informatie over dit nieuwbouwproject kunt u terecht op www.mitros.nl/nieuwbuurland.

"Nieuw Buurland?" horen wij u denken. Tijdens de bijeenkomst is aan het eind van de avond gevraagd of de buurtbewoners een beter passende naam voor het project wilden bedenken. Er zijn verschillende suggesties binnengekomen en er is gekozen voor de naam: 'Nieuw Buurland'. Deze naam is een mooie koppeling tussen het heden en de veranderingen die komen gaan. Vanaf dit verslag zullen we met deze naam over dit nieuwbouwproject communiceren.

Opening

Gespreksleider Arjan Kaashoek heet de aanwezigen welkom en legt kort het doel van de avond uit. Er volgt een vraaggesprek met gebiedscoördinator Kim de Leeuw van de gemeente Utrecht en vastgoedontwikkelaar Paula Schuldink van Mitros.

Gebiedscoördinator Kim de Leeuw (gemeente Utrecht):

Proces

In 2012 heeft de gemeenteraad het Masterplan Talmalaan vastgesteld. Lauwerecht 2 en 4 was één van de gebieden waar toen ook een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor is vastgesteld. Het project is destijds om verschillende redenen, zoals de economische crisis, niet uitgevoerd. Nu heeft Mitros aangegeven het project weer te willen opstarten en het college van burgemeester en wethouders (B&W) heeft hiervoor in april j.l. een Startdocument vastgesteld. In dit Startdocument staan de gemeentelijke kaders en uitgangspunten genoemd.

De volgende stap is het opstellen van een nieuw SPvE. Hierin worden de randvoorwaarden en richtlijnen van het nieuwbouwplan vastgesteld. Een SPvE is nog geen ontwerp of plan, maar geeft bijvoorbeeld aan waar de woonblokken mogen komen, hoe hoog er gebouwd mag worden en waar groen moet komen. Voor een SPvE hebben we input van de bewoners nodig. Een buurtbijeenkomst, zoals we nu hebben georganiseerd, is een manier om dit te doen. De gemeente is vanavond aanwezig om van buurtbewoners te horen wat er speelt, of er suggesties zijn voor de ontwikkeling en wat de zorgen zijn. Deze reacties gebruiken we als input voor het SPvE. We zullen ook aangeven als er zaken niet worden overgenomen en wat de redenen hiervoor zijn. Het SPvE zal uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld, waarschijnlijk voorjaar 2020.

Vastgoedontwikkelaar Paula Schuldink (Mitros)

Sloop

Het uitgangspunt is dat de huidige woningen worden gesloopt. De woningen zijn te verouderd en te slecht om op te knappen en te verhuren. Ze voldoen niet meer aan de eisen die we stellen aan huurwoningen. Tot sloop is jaren geleden besloten en de oorspronkelijke huurders zijn uitgeplaatst. Een deel van deze huurders heeft nog recht op terugkeer. Zij hebben de mogelijkheid om met urgentie in deze nieuwbouw een sociale huurwoning te krijgen.

Planning

De planvorming wordt nu opnieuw opgestart. Dit jaar willen we gebruiken voor het SPvE en een stedenbouwkundig ontwerp. Nadat de gemeenteraad het SPvE heeft vastgesteld, starten we met het echte bouwplan en daarna volgt de uitvoering. Ook zal er nog een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden.

Dan volgt sloop en misschien nog sanering van de grond. Dat kost tijd. Pas in 2022 zal gestart kunnen worden met de bouw van de eerste woningen en we hopen dat in 2023 de laatste woningen opgeleverd zijn. Maar voordat we hier allemaal mee beginnen, willen we onze eerste ideeën voorleggen en een open gesprek aangaan met de buurt. Zoals over de inrichting van het groen; waar is behoefte aan, is dit kijkgroen, gebruikersgroen of doe-groen?



Vragen uit de zaal

Vraag: Is in het plan aandacht voor duurzaamheid en klimaatneutraal bouwen?

Antwoord Kim de Leeuw: "Jazeker. In het Startdocument staan daar afspraken over. Het bouwplan moet voldoen aan de normen van de Rijksoverheid én aan de ambities van Utrecht die een schepje bovenop de Rijksnormen doen."

Vraag: De basisscholen zitten al vol en er wordt nog meer bijgebouwd. Is er wel capaciteit genoeg? Wordt er rekening gehouden met voorzieningen?

Antwoord Paula Schuldink: "Ooit hebben in deze buurt 150 huishoudens gewoond met mogelijk ook schoolgaande kinderen. Nu wonen er voornamelijk studenten. Wat precies de doelgroep voor de nieuwe woningen is, weten we nu nog niet. Er komen in ieder geval sociale huurwoningen terug en de woningen zullen niet al te groot zijn. We denken eerder aan kleine appartementen die vooral bij starters en senioren in trek zullen zijn."

Aanvullend antwoord Kim de Leeuw: "De behoefte aan voorzieningen door de toename van inwoners wordt stedelijk bijgehouden. Als uit de prognose van de groeicijfers blijkt dat er behoefte is aan onderwijs en/of andere voorzieningen dan nemen we dat mee."

Vraag: In het vorige SPvE stonden 114 woningen, maar nu wordt ook het aantal van 300 plus genoemd. Hoe zit dat?

Kim de Leeuw: "Het aantal woningen ligt nu hoger, omdat we in een andere tijd zitten. De behoefte aan woningen in de stad is nu vele malen hoger en de behoefte naar het type woning is veranderd. Daarbij richten we ons in Utrecht op verdichting van de bestaande stad om het groene buitengebied te sparen."

Vraag: Zoveel meer woningen kan niet anders betekenen dan dat het de hoogte in gaat. Hoeveel hoger?

Antwoord Kim de Leeuw: "Een maximum bouwhoogte is nog niet vastgesteld. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw moet aansluiten bij de directe omgeving. Daarbij kan er gekeken worden of hoogteaccenten mogelijk zijn."

Vraag: Toename van aantal woningen betekent iets voor de buurt. Hoe staat het met de normen voor luchtkwaliteit, parkeerdruk, verkeer, aantal scholen?

Antwoord Kim de Leeuw: "Het plan wordt altijd getoetst aan de plaatselijke situatie. Kan de buurt dit aan? Dat zijn allemaal onderzoeksvragen. We staan aan de vooravond van dit traject om dit uit te zoeken."

Vraag: Wat ligt er vast?

Antwoord Kim de Leeuw: Het Masterplan Talmalaan dat in 2012 is vastgesteld is de basis, en dit moet nu worden uitgewerkt in een SPvE. Het Startdocument voor dit project is afgelopen voorjaar door het college van B&W vastgesteld. Dat plan vormt nu het uitgangspunt. Hierin staat ook het maximaal aantal woningen van 320, maar dat is een wens van Mitros en staat niet vast. Uiteindelijk zal de gemeenteraad het SPvE vaststellen.

Verder praten tijdens de drie thematafels

In drie groepen hebben bewoners meegepraat over de thema's Planschets, Groen en Buitenruimte en Parkeren en Verkeer. In de bijlage staan per thema de resultaten beschreven.

Hoe gaan we verder?

De resultaten van de buurtbijeenkomst hebben Mitros en de gemeente een goed inzicht gegeven over de wensen van de buurt. Alle bevindingen worden bekeken en meegenomen bij de besluitvorming. Dit gaan we na de zomer tijdens een tweede buurtbijeenkomst aan buurtbewoners voorleggen en toelichten. Voor deze buurtbijeenkomst ontvangt u tijdig een uitnodiging van ons.

Bijlage Thematafels

Thematafel Planschets

Aan de hand van een maquette zijn allerlei invullingen van het plangebied bekeken en uitgetoet. Architect Edward Schuurmans van ontwerpbureau KCAP liet verschillende varianten van mogelijke bouwvormen zien waar de buurtbewoners op konden reageren. In elke variant is uitgegaan van dezelfde hoeveelheid woningen.

Dichte woonblokken

De reacties op de rechthoekige blokken waren bijna allemaal negatief. De enige positieve reactie was dat het voor de bewoners rustig wonen is met binnentuinen.

Een greep uit de reacties: "Vrij massief." "Het voelt heel hard aan." "Afgesloten." "Niet mooi." "Weinig karakter van de huidige buurt." "Heel robuust." "Groen onbereikbaar voor buurt." "Liever doorkijkje in blokken."



Figuur 1: dichte woonblokken

Haakse opstelling (variant A en B)

Deze bouwvorm is als meest positief beoordeeld. De reacties waren: "Mooi verspreid." "Buitenste randen lijkt op wat er nu is." "Je kijkt niet tegen hoge muren aan." "Het past beter bij het dorpse karakter." "Vriendelijke vorm." "Variantie in bouwhoogte is goed." "Veel buitenruimte." "Het ziet er ruimer uit door de doorgangen."

Kritische kanttekeningen zijn er ook. "Staat het allemaal niet te dicht op elkaar?" "Kan er niet een blok weg om ruimte te creëren?" "Doorgangen moeten niet te smal worden."



Figuur 2: haakse opstelling A



Figuur 3: haakse opstelling B

Losstaande woontorens

Deze bouwvorm is als zeer negatief beoordeeld. "Helemaal niks", "Verschrikkelijk" en "Nee, niet doen!", werd er meteen gezegd. Deze bouwvorm past volgens velen helemaal niet bij de wijk.

"Te anders dan wat er nu is" en "Het sluit niet aan bij bestaande bouw." Het werd als "Te versnipperd" gezien en "te kolossaal". Daarbij werd gevreesd voor anonimiteit, zwerfvuil en onveilige plekken.

Het enige positieve geluid was dat de tussenruimte wel mooi kan zijn. Veel ruimte voor groen wat uitnodigt tot wandelen.



Figuur 4: losstaande woontorens

Hoogte en uitstraling nieuwbouw

Tijdens het bespreken van de verschillende bouwvarianten is er ook gesproken over de hoogte van de nieuwe wooncomplexen, het aantal woningen en de uitstraling van de nieuwbouw. Het maximale aantal van 320 woningen wordt door de meeste mensen als te veel gezien. Velen schrikken van de volumes en willen zo min mogelijk woningen. Vooral omdat er al veel is bijgebouwd in de buurt en er nog meer bijgebouwd wordt. "Het is al zo druk." Maar er is ook begrip voor de moeilijke opgave om meer woningen te bouwen in hetzelfde gebied.

Het merendeel staat negatief tegenover hoger bouwen dan wat er nu is. Een enkeling merkt op dat als hier niet in de hoogte kan worden gebouwd, dit ergens anders in Utrecht gaat gebeuren omdat er te weinig bouwgrond is.

Als de nieuwbouw hoger moet worden dan de huidige portiekflats dan zou er speels omgegaan moeten worden met hoogtes. En het liefst de hoogste gebouwen bij elkaar houden. Hoewel hier ook weer een kanttekening wordt gemaakt. Bewoners in het naastgelegen flatgebouw zijn bang dat hun uitzicht en zonlicht aan één zijde deels geblokkeerd wordt. Daarnaast wordt er gevraagd om rekening te houden met windschering en geluidweerkaatsingen bij hoogbouw.

Verder wordt er als advies meegegeven dat de uitstraling van de woningen belangrijk is en aansluit bij de jaren dertig stijl in de buurt. Zo wordt het open en groene karakter van de huidige buurt zeer gewaardeerd. Daarbij zou er toch ook naar de mogelijkheid moeten worden gekeken om huizen met tuinen te bouwen. En er moet aandacht zijn voor sociale controle bij de plinten van de wooncomplexen. Over het algemeen is er een voorkeur voor verschillende type woningen, zodat er een evenwichtige samenstelling ontstaat.

Thematafel Parkeren en Verkeer

Op een plattegrond van de buurt hebben buurtbewoners met kaartjes aangegeven waar knelpunten zijn in het verkeer en op het gebied van parkeren.

Parkeerplekken

Er zijn veel vragen over het aantal parkeerplekken voor de nieuw te bouwen woningen. Mitros geeft aan dat dit nu nog onduidelijk is, omdat nog niet bekend is hoeveel woningen er komen en welke types. Ook legt Mitros uit dat de parkeerplekken met name op eigen terrein van de woningen komen. Daarnaast geeft de gemeente aan dat de parkeernorm (hoeveel auto's per woning) de komende jaren alleen maar lager zal worden.

Door bewoners wordt gemeld dat op verschillende plekken in de wijk veel automobilisten langs de stoep parkeren waar het niet mag. Dit belemmert de doorgang voor rolstoelen en kinderwagens. Het kruispunt op de Troelstralaan vinden veel mensen erg gevaarlijk, mede doordat er vaak grote auto's/bussen staan, waardoor het zicht wordt geblokkeerd.



Verkeersdrukke

Buurtbewoners vragen zich af of de wijk de verkeersdrukke aan kan. Ze geven aan dat het nu al erg druk is met auto's en fietsen bij het verlaten van de wijk. Veel mensen zijn bang dat dit alleen maar erger gaat worden door de komst van meer woningen en dus meer bewoners. Ook wordt er aangegeven dat de verkeerslichten verkeerd afgesteld lijken, zodat er te veel verkeer tegelijk mag rijden.

De Nolenslaan wordt vaak als sluiproute gebruikt om verkeerslichten te omzeilen. Iemand oppert het idee om een autotunnel aan te leggen op sommige kruispunten waardoor de kruispunten minder gevaarlijk en meer overzichtelijk zijn voor fietsers.

Het brengen en halen van kinderen zorgt voor veel drukke bij de scholen. Veel auto's staan op de weg stil om kinderen af te zetten en blokkeren de weg of auto's rijden tegen het verkeer in of hard achteruit. Door de komst van meer woningen, ook aan de andere kant van de Talmalaan wordt veel gebouwd, wordt gevreesd dat er veel extra fietsers en ander verkeer door de wijk komt. Daarnaast is er de wens om straten smaller te maken en verkeersdrempels aan te leggen om te hard rijden - maar ook nachtelijke straatraces - te voorkomen.

Verlichting

De Troelstralaan is volgens sommige buurtbewoners erg slecht verlicht, waardoor fietsers vaak slecht te zien zijn. Klachten hierover bij de gemeente hebben nog niet tot een oplossing geleid.

Fietsenstalling

Bewoners vinden dat er onvoldoende plekken in de buurt zijn om je fiets te stallen. Daarnaast wordt er aangegeven dat de fietsenrekken alleen aan de kant van de huurwoningen staan en niet bij de koopwoningen. De wens is om dit beter te verdelen. Mitros heeft aangegeven dat er voldoende fietsenstallingen gerealiseerd gaan worden bij de nieuw te bouwen woningen.

Thematafel Groen en Buitenruimte

Aan de hand van stellingen en foto's zijn buurtbewoners het gesprek aangegaan over de indeling en het gebruik van groen en de openbare ruimte.

Ruimte voor groen

Buurtbewoners maken zich zorgen dat er zoveel woningen worden gebouwd dat er nauwelijks ruimte meer overblijft voor groen. Zij wensen dat minimaal dezelfde hoeveelheid groen terugkomt in het nieuwe plan of zelfs nog meer. Bijvoorbeeld minder brede stoepen en meer perken en gras of groene daken. Het groen op het Abcoudeplein willen de buurtbewoners behouden, maar wellicht kan het verbeterd worden en beter verlicht worden. Er is de wens om de bomen in het plangebied te behouden, zoals aan de Nolenslaan en Samuel Mullerstraat.



Gebruik van groen

Over het gebruik van groen zijn veel meningsverschillen. Er is veel animo voor buurtbeheer en een collectieve moestuin maar niet bij iedereen. Daarbij is goede handhaving noodzakelijk en wordt er een proeftijd geadviseerd. Geveltuintjes, groen direct voor woningen en verticale tuinen worden positief ontvangen. Regenwateropslag en doorwaadbaarheid van het gebied vinden buurtbewoners belangrijk. Ontmoetingsplekken en (picknick)bankjes worden nu wel gemist. En dan niet alleen een stukje gras met een bankje, maar een gave actieve plek die mensen aantrekt en waar gewandeld kan worden. Aan outdoor fitnessapparaten is weinig behoefte, maar een jeu de boulesbaan zou wel leuk zijn. Er moet toezicht zijn op het openbaar groen om ongewenst gedrag te voorkomen. Er wordt ook een idee geopperd om jongeren een hangplek te geven in overleg met jongerenwerk.

Kwaliteit van groen

Op openbaar groen moet toezicht blijven vanuit woningen en het openbare groen moet goed verlicht zijn. Een losse, natuurlijke sfeer heeft de algemene voorkeur boven strak aangeharkte perken. Maar het groen moet wel goed aangelegd zijn wat betreft soort bodem, watertoevoer en plantensoorten. Ook het beheer en onderhoud moet goed geregeld zijn. Er wordt aangegeven om de groenstroken met elkaar te verbinden en groen de tijd te geven. Tevens moet er ruimte zijn voor vogels, vleermuizen en dergelijke. En fruitbomen zijn ook gewenst, net als wilde bloementuinen.

[Einde bijlage >>](#)