

Verslag buurtbijeenkomst, 19 november 2019

Nieuwbouwplan Nieuw Buurland

Introductie

Woningcorporatie Mitros heeft op dinsdagavond 19 november jl. de tweede buurtbijeenkomst gehouden over het nieuwbouwproject Nieuw Buurland. Tijdens deze buurtbijeenkomst in Buurthuis De Leeuw heeft architectenbureau KCAP het nieuwe stedenbouwkundig plan laten zien dat zij hebben gemaakt op basis van de inbreng van de eerste buurtbijeenkomst op 2 juli. Buurtbewoners hebben die avond hun meningen, ideeën en zorgen kunnen geven over het te herontwikkelen gebied tussen de Troelstralaan, Nolenslaan en Samuel Mullerstraat in de Staatsliedenbuurt.

Naast de presentatie van het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Buurland hebben de gemeente en Mitros ook toelichting gegeven over enkele kwesties die tijdens die eerste bijeenkomst ter sprake kwamen. Tevens is er uitleg gegeven over het vervolgproces en de oprichting van een klankbordgroep.

Tijdens de informele afsluiting hebben de aanwezige buurtbewoners persoonlijk met mensen van gemeente, architectenbureau en Mitros kunnen praten. Aan de hand van een maquette en panelen van het stedenbouwkundig plan hebben architecten van KCAP uitleg gegeven over hun ontwerpkeuzes.

In deze nieuwsbrief doen we verslag van deze tweede buurtbijeenkomst. Voor alle overige informatie over dit nieuwbouwproject kunt u terecht op www.mitros.nl/nieuwbuurland.

Opening

Gespreksleider Janine Leunessen van De Wijde Blik heet de buurtbewoners welkom en legt de invulling van de avond uit. De bijeenkomst begint met een toelichting van de gemeente Utrecht en Mitros op enkele kwesties die tijdens de eerste bijeenkomst naar voren zijn gekomen.

Toename aantal woningen David Crabbendam van de afdeling Wonen van de gemeente zegt dat zij positief zijn over het plan van Mitros om 320 woningen te realiseren in de Staatsliedenbuurt. “Er zijn 60.000 extra woningen nodig in Utrecht tot 2040. Om iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen een goede en betaalbare woning te bieden, moeten er de komende jaren daarom woningen bijgebouwd worden. De gemeente Utrecht wil dit realiseren door inbreiding. De basis hiervoor is echter wel het versterken van de huidige kwaliteit van Utrecht. We verdichten de stad daarom op plekken die zich daarvoor lenen.”

Verdeling sociale huur en middenhuur

David Crabbendam: “Er is een mismatch tussen vraag en aanbod in het sociale huur- en middensegment. Het streven is om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25% uit woningen in het middensegment. Daarnaast willen we meer gemengde wijken realiseren. In de Woonvisie hebben we de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Vooral in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen nu laag is, willen we de sociale huur laten toenemen. Omdat in Noordoost het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties slechts 13% is, willen we dat ook hier de sociale huurwoningvoorraad groeit. Dat betekent niet dat er hier alleen sociale huurwoningen bij komen. Zeker niet omdat in de nabije omgeving van Nieuw Buurland juist weer relatief veel sociale huurwoningen staan. Maar we vragen Mitros wel om minimaal het bestaande aantal sociale huurwoningen terug te bouwen. In de rest van het programma zal de focus moeten liggen op woningen in het middensegment”

Paula Schuldink, vastgoedontwikkelaar van Mitros, legt uit dat Mitros inderdaad minimaal 150 sociale huurwoningen wil terugbouwen. “De stad groeit en we moeten hierin meegaan dus we moeten onze sociale huurwoningvoorraad laten groeien. Noordoost is een plek waar we willen groeien omdat het aantal sociale huurwoningen hier relatief laag is. We begrijpen dat differentiatie erg belangrijk is. We kijken ook naar het middenhuursegment (720-950 euro) en bekijken of het mogelijk is om koopwoningen te bouwen in dit gebied. Dit mogen we als corporatie niet zelf, en dat willen we alleen maar doen als we koopwoningen kunnen uitruilen tegen sociale huurwoningen op een andere plek. Wij zetten in op relatief kleine woningen voor 1- en 2-persoonhuishouden omdat daar behoefte aan is en het past bij deze locatie. De nieuwe woningen zijn kleiner dan de bestaande woningen. Daarom kunnen we meer woningen bouwen dan dat er nu staat. Hoeveel woningen we uiteindelijk kunnen bouwen, is afhankelijk van de bouwmassa en hoogte.”

Ruimtelijke kaders Bouwmassa en hoogte moeten binnen de ruimtelijke kaders passen die de gemeente vaststelt. Tanja Lazaridis, stedenbouwkundige bij gemeente, licht toe wat dit betekent. “De gemeente stelt het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) op. We luisteren daarbij goed naar de buurtbewoners. Op de eerste bijeenkomst hebben we gehoord dat buurtbewoners vinden dat het moet passen in de wijk en aan moetsluiten bij de buurt. De wijk kenmerkt zich door doorlopende straten in noord-zuid richting, is gevarieerd met verschillende functies en woningtypes zoals appartementen, rijtjeshuizen en maisonnettes.” Het stratenpatroon en de variatie in het gebied zien we graag terug in het plan. “We vinden het belangrijk dat de nieuwe buurt een onderdeel vormt van deze wijk. De straten zijn ruim van opzet met veel groen, voortuinen en flinke bomen. Dit willen we graag terugzien in het nieuwe plan. De hoogte moet aansluiten op de omgeving en liefst

gevarieerd zijn. De open ruimtes in de omgeving zoals parkjes en plantsoentjes krijgen een duidelijke begrenzing door middel van straatwanden met levendige plinten. De doorwaadbaarheid van het gebied in oost-west richting is belangrijk. Op het niveau van de wijk zien we kansen voor aantrekkelijke wandelroutes en een mooi parkje. Uiteindelijk willen we dat ook de omgeving beter wordt van het plan .”

Toenemende drukte in de buurt

Kelvin Toonen, verkeersdeskundige van de gemeente, vertelt dat ze onderzoeken of een buurt de extra mensen aan kan. “We kijken naar het aantal verkeersbewegingen en schatten in dat deze buurt dit aankan. Met de huidige parkeernormen proberen we de parkeerdruk te beperken. We zien dat het fietsgebruik hoog is maar deze locatie is dan ook een aantrekkelijke plek om de fiets te nemen.”

De gemeente ziet de inwonersaantallen van alle wijken in Utrecht de komende jaren toenemen. Na 2030 lijkt het grotendeels te stagneren. Zo ook in Noordoost. Met deze ontwikkelingen houdt de gemeente rekening wat betreft de behoefte aan voorzieningen.

Paula Schuldink van Mitros kan nog niet zeggen hoeveel woningen er precies bijkomen, omdat dit afhankelijk is van het bouwvolume en bouwhoogte. Op basis van het huidige plan is de verwachting dat er ongeveer 400 mensen komen te wonen.

Vragen uit de zaal

- **Is er nagedacht over de winkelvoorzieningen in de buurt?**

“De gemeente heeft een Detailhandelsnota. Hierin staat waar winkels moeten komen. In deze buurt zullen geen nieuwe winkels gepland worden. Maar als supermarkten tekort hebben, dan zullen zij vragen om uitbreiding.

- **Komt er ook nog een bestemmingsplanwijziging voor dit plan?**

“Ja, die komt er aan maar dat gaat nog even duren. De volgende stap is het SPVE en daarna gaan we werken aan een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor gelden de wettelijke inspraakregels.”

- **Hoeveel woningen worden er nou eigenlijk gebouwd? Gemeente zegt 150 en Mitros 320.**

“320 is de ambitie van Mitros en Mitros onderzoekt of dit haalbaar is. De gemeente zegt dat er minimaal evenveel sociale huurwoningen moeten terugkomen als dat er nu staan. Ook zegt de gemeente dat groei heel belangrijk is. Ons uitgangspunt is dat er meer woningen komen dan er nu staan.”

- **U gaf aan dat uitruil mogelijk is in Noordoost maar het lijkt alsof we ons richten op één gedeelte in deze buurt?**

“Wij kijken naar de hele wijk en de kansen die zich hier voordoen. Als er zich een kans voordoet in een andere buurt in Noordoost, dan kijken we ook naar deze locatie om sociale huurwoningen toe te voegen. Maar de initiatieven moeten zich wel voordoen en kunnen niet worden afgedwongen.”

- **Kunnen jullie een indicatie geven of uitvoering in 2022, zoals de planning aangeeft, haalbaar is?**

“Dat is lastig. Wij hebben een planning gemaakt zoals we denken dat haalbaar is. Wat er gebeurt tijdens de bestemmingsplanprocedure hebben we geen invloed op. Bezwaren kunnen effect hebben op de planning waardoor het langer duurt.

Presentatie stedenbouwkundig plan Nieuw Buurland

Architect Edward Schuurmans van KCAP heeft uitgebreid laten zien hoe ze op basis van de uitkomsten van de eerste bijeenkomst tot het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Buurland zijn gekomen. Daarbij heeft hij uitgelegd waarom bepaalde voorkeuren wel of niet zijn meegenomen in het planontwerp.

Het plan voor de bebouwing heeft een meandervorm die binnen het stratenpatroon past. De uitgangspunten zijn meer lucht en ruimte in de opzet, ruimte voor groen en passend bij het karakter van de wijk. Tegenover een straatwand komt altijd groen en lange anonieme gevels worden voorkomen waarbij het kleinschalige karakter wordt benadrukt.

De groene hoven sluiten aan bij de pocketparken in de omgeving. De invulling van het groen zal in samenspraak met de toekomstige bewoners gebeuren. Ook worden de mogelijkheden benut van verticaal groen en groene daken.

De omgeving van Buurthuis De Leeuw zal ook groener worden en aansluiten op wandelroutes. Het Dodt van Flensburg Plantsoen krijgt een kwaliteitsslag waar toevoeging van een klein woningblok voor zicht zorgt op het plantsoen en de Slotemaker de Bruinestraat kan worden doorgetrokken.

De nieuwbouw zal aansluiten op de architectuur uit de jaren dertig en vijftig die karakteristiek is voor deze buurt. Veel baksteen met kenmerkende ornamenten, patronen en grote ramen. Er zullen veel natuurlijke materialen worden gebruikt en groen een zichtbaar belangrijke plek inneemt.

De levendige plint zorgt voor ogen op straat en daarmee voor sociale veiligheid. Voordeuren van benedenwoningen zitten aan de straatkant met ruimte voor groen en een zitje op de stoep. De entreehallen met glas maar ook de fietsenstallingen zullen open ogen. Alle zijdes van de gebouwen worden gebruikt zodat er geen achterkant meer is.

Op www.mitros.nl/nieuwbuurlandstaat de presentatie van het getoonde stedenbouwkundig plan van KCAP.



Vragen uit de zaal aan Edward Schuurmans

- **De hoogte van de bebouwing wordt maar vier lagen. Hoe kan het dat de straten dan niet smaller worden?**

“De huidige gebouwen springen soms een beetje. De groenstrook en de stoep behouden we. We willen voldoende ruimte houden voor de voetganger en de overige verkeersdeelnemers. Op sommige plekken zal de groenstrook smaller worden maar op sommige plekken juist breder, zoals de strook naast het buurtcentrum bijvoorbeeld.

- **In de sfeertekeningen zie ik veel woningen drie hoog maar net werd benoemd vier hoog?**

“Het uitgangspunt is dat het grootste gedeelte vier hoog wordt. Dat zie je namelijk ook meer in deze omgeving.” Maar sommige gedeeltes worden drie lagen hoog.

- **Ik mis voldoende parkeergelegenheid. Vorige keer werd gezegd dat deze binnen het perceel wordt opgelost. Is dat nog steeds zo?**

Het aantal benodigde parkeerplekken berekenen we met de parkeerbalans. Er wordt onder andere gekeken naar de huidige parkeerplekken. Het benodigde aantal parkeerplekken is afhankelijk van het aantal woningen en de grootte van een woning. Bij kleine woningen is er minder autobezit. Wat er dan nog nodig is aan parkeerplaatsen komt op eigen terrein. Nieuwe bewoners krijgen overigens geen parkeervergunning om op straat te parkeren.”

- **Je kan niet controleren of afdwingen dat mensen geen auto hebben. Mensen gaan uiteindelijk toch hun auto op de straat zetten.**

“Ze moeten dan parkeerkosten gaan betalen. Sommige autobezitters kunnen hem inderdaad verderop zetten buiten betaald parkeergebied; dat kunnen we niet voorkomen. Mitros heeft onderzoek laten doen onder de huurders in de wijk Noordoost: driekwart van onze sociale huurders heeft geen auto..”

- **Hoe hoog is vier hoog met het nieuwe bouwbesluit? Wat is de totale volume ten opzichte van nu?**

“Vier hoog is tegenwoordig 12m. De bestaande verouderde woningen zijn vrij ondiep dus de nieuwe woningen worden vanuit functionele overwegingen zeker dieper want ze moeten over 50 jaar nog bruikbaar zijn. Bij de huidige situatie hoort een ander type woning. De huidige volumes en de ruimtelijke opzet kan dus niet zomaar teruggebouwd worden, dat gaat ten koste van de functionele eisen die we tegenwoordig aan de woningen stellen. Het nu gepresenteerde plan zal tussen de 20% en 30% aan volume toenemen in vergelijking

met de huidige situatie.”

- **Ik zie woningen van 45m² en 60m² voorbijkomen. Wat is hier de verdeling van?**
“Een derde deel is 45m², een derde deel is 55m² en een derde deel is 65m².”

Hoe gaan we verder?

Het project Nieuw Buurland bevindt zich nog steeds in een vroeg stadium. Na deze presentatie gaan we verder met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat de basis is voor het bestemmingsplan. Waarschijnlijk komt er in de eerste helft van komend jaar een derde buurtbijeenkomst. In de bijlage zit het schema waarin het hele proces tot aan de start van de bouw uitgelegd wordt. Deze is ook te vinden op www.mitros.nl/nieuwbuurland.

Inmiddels is Mitros ook gestart met het oprichten van een klankbordgroep Nieuw Buurland. Hiervoor hebben we al oproepen gedaan. Iedereen die woont in of rondom de Nolenslaan, Troelstralaan, Slotemaker, Bruinestraat en de Samuel van Houtenstraat mag zich aanmelden. In de klankbordgroep zullen 7 tot 10 mensen zitten. Hun taak is om het projectteam van Mitros en gemeente van informatie en ideeën te voorzien. Door met elkaar in gesprek te gaan horen wij nog beter wat de wensen en de zorgen uit de buurt zijn. Door de verkregen informatie uit de klankbordgroep wint het stedenbouwkundig plan aan kwaliteit.