

Verlag bijeenkomst Klankbordgroep Tijdelijk wonen Hoograven Zuid (BEFU-terrein en Pagelaan)

Datum: 25 mei 2022
Tijdstip: 19:00 – 21:00 uur
Plaats: Wijkbureau Zuid ('t Goylaan 75, Utrecht)

Deelnemers aanwezig

(Ontwikkelaar) Inspire Real Estate. (Omwonenden) 7x personen aanwezig. (Gemeente Utrecht) Projectmanager, Project assistent, Programma manager (T)huis voor iedereen, Beleidsadviseur. (Bureau Buhrs) Adviseur. (Tussenvoorziening) Adviseur. (Vluchtelingenwerk) Adviseur.

Kennismaking

Bureau Buhrs opent de bijeenkomst en loopt de agenda door. De deelnemers stellen zich kort voor. Er staan 2 onderwerpen op de agenda: de bijzondere doelgroepen en presentatie ontwikkelaar carré variant Pagelaan.

Doelgroepen

Gemeente Utrecht geeft een presentatie over het beleid van huisvesten van aandachtsgroepen in Utrecht. Utrecht is een inclusieve stad voor iedereen, waarbij we de bewoners die het wat lastiger hebben, op weg helpen in hun stappen naar zelfstandigheid. De woningvoorraad voor het huisvesten van deze doelgroepen is momenteel onvoldoende. Dit heeft ertoe geleid dat de Gemeente Utrecht is gaan zoeken naar een oplossing met tijdelijke woningen voor de komende 5 tot 10 jaar, waarbij de verwachting is dat in deze periode het aanbod van permanente huisvesting zal groeien. Vorig jaar is door de (oude) coalitie besloten om de procedure voor de tijdelijke woningen te versnellen en is dit een opdracht geworden vanuit het collegebestuur.

Voor de Pagelaan betekent dit dat de Gemeente Utrecht als eis heeft meegegeven om hier 30% van de woningen toe te wijzen aan de bijzondere doelgroepen. Gezien de aard van de woningen (kleine units) zijn we uitgekomen op jongeren uit de bijzondere doelgroepen. Voor de overige 70% wordt nu gedacht aan studenten (onder studenten valt mbo, hbo en studenten die pas zijn uitgestroomd) Hierbij wordt er goed gekeken naar een goede mix waarbij we stimuleren dat er wordt gesteund in de zelfredzaamheid van de bijzondere doelgroepen

Door Tussenvoorziening wordt aangegeven dat het belangrijk is om bij het mixen van doelgroepen voorkomen moet worden dat er een dominante groep ontstaat, de jongeren uit de bijzondere doelgroepen zullen veelal werk hebben waardoor het niet wenselijk is als er een meerderheid aan "feestende" studenten is, de balans tussen werkenden en studerende is belangrijk. De keuze voor 70% studenten is mede ingegeven doordat zij een lagere parkeernorm hebben en dus minder (auto) verkeer genereren. Vanuit de klankbordgroep wordt aangegeven dat het belang van een goede mix waarschijnlijk groter is dan parkeerplaatsen volgens de parkeernormen. Initiatiefnemer en gemeente zullen onderzoeken hoe er ingezet kan worden op 'jongeren' (studenten en starters) in plaats van studenten als primaire doelgroep zonder in te problemen te komen met het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht. Bij bijzondere doelgroepen blijkt uit ervaring dat het autobezit relatief laag is. De onderzoeken hiernaar worden gedeeld met initiatiefnemer t.b.v. gebruik in de Ruimtelijke Onderbouwing.

Er wordt een vraag gesteld over hoe het werkt met de huurcontracten en de afspraken met mensen die uitstromen vanuit een instelling naar zelfstandig wonen. Vanuit de instelling worden hier met de mensen zorgcontracten gesloten waarbij er een zorgplicht geldt vanuit de instelling die zij verlaten. Er worden nadere afspraken gemaakt tussen gemeente, zorgverleners en initiatiefnemer over rolverdeling, borging van benodigde budgetten waar (na)zorg nodig is, escalatiemodel etc. De rol van de buurt krijgt hierin ook aandacht. Er zal nog worden nagedacht over de wijze waarop de buurt in deze nadere uitwerking van afspraken gekend en/of geïnformeerd kan worden.

Voor bewoners voor de Pagelaan geldt straks een selectieprocedure. In 2019 in bij Gemeente Utrecht een nieuwe aanpak vastgesteld "continue evalueren en leren". Dit houdt o.a. in dat bij projecten waarbij doelgroepen worden gemixt blijvend worden getoetst geëvalueerd op de haalbaarheid. Vanuit de beheerder GAPPH is er kennis en positieve ervaring met gemengd wonen binnen de wijken.

Er wordt gevraagd naar hoe er wordt omgegaan met toekomstige bewoners die overlast geven. Goed huurderschap is contractueel geborgd. Bij structureel overlast wordt de toon van strengheid opgevoerd en een dossier opgebouwd. Uiteindelijk kan bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst worden ingediend. De wijze van verhuur (in de context van Wet doorstroom huurmarkt) maakt het eenvoudig(er) om in te grijpen bij overlast dan bij reguliere woningverhuur waar een huurder sterker beschermd is.

De Gemeente Utrecht vraagt naar de sfeer in de buurt. Er worden veel activiteiten en buurtfeesten georganiseerd en de buurt is kindvriendelijk. Een bewoner geeft aan dat omwonenden rondom het Kastelenplantsoen nu niet door de leden van de KBG zijn vertegenwoordigd. De Gemeente Utrecht zal hiervoor contact zoeken met Mitros. Dit een aandachtspunt voor de bredere bijeenkomst.

Een bewoner vraagt naar de verdeling van de doelgroepen voor het BEFU-terrein. Ook hier zal 30% voor bijzondere doelgroepen zijn, maar welke is nog niet bepaald. Helaas kon Mitros deze avond niet aansluiten. Wellicht kunnen zij dit in een volgende bijeenkomst toelichten. Alle ideeën, opmerkingen en meningen hierover zijn van harte welkom. Hiervoor kan er worden gemaild naar tijdelijkwonen_hz@utrecht.nl

Presentatie woonunits Pagelaan

De ontwikkelaar laat het ontwerp zien waar nu de voorkeur naar uit gaat, de carré variant. Hierbij is het geluid van de omliggende wegen (Rijksweg en Liesbosweg) een belangrijke factor. Er is daarom gekozen om de balkons aan de binnenzijde te plaatsen en de galerij met ontsluiting rondom. Het zijn 260 kleine en 20 grote units, totaal 280 woningen. Om het terrein op een goede manier groen in te richten is er ruimte voor maximaal 40-50 parkeerplaatsen. De standaardnorm zal waarschijnlijk om meer parkeerplaatsen vragen. Op het voorstel om eventueel parkeerplaatsen ten zuiden aan de openbare weg aan te leggen wordt negatief gereageerd door de KBG omdat hier dan misschien een nieuwe "auto hangplek met gebruikers" ontstaat.

Voor het fiets-parkeren is nu gekozen voor oplossingen dichtbij de ontsluiting van de woningen. Dit vindt de KBG een logische keuze. Er zal één in- en uitgang zijn aan de Pagelaan voor auto's en fietsers. Deze keuze hiervoor is gebaseerd op eerdere inbreng vanuit de KBG bijeenkomst: de wens om de ingang van het terrein vanaf de Verlengde Hoogravenseweg niet te gebruiken, zeker niet voor auto's en ook niet voor fietsverkeer vanwege de zorg over een toename van fietsverkeer door de wijk. Er ontstaat op deze manier ook meer controle op wie er het project in- en uitgaat.

Een bewoner vraagt naar de bekleding van de units en stelt groene opties voor. Dit is in overleg met elkaar nader te bepalen. Een groene gevel is kosten- en onderhoud technisch erg lastig te realiseren en goed te houden. Wel is er nagedacht over alternatieven zoals bloempotten voor bewoners op de begane grond. Het idee om dit uit te breiden met bloembakken aan galerijen en balkons wordt meegenomen. Een bewoner geeft aan dat het aanzicht en uiterlijk belangrijk is vanwege het uitzicht op de woonunits. Om mee te denken over het van het definitieve gevelontwerp zou het platform ([2](#)) [Denk mee over Utrecht](#) kunnen worden ingezet.

Tot slot

Vorige keer hadden we gesproken over de bodemsanering van het BEFU-terrein en hoe om te gaan met de groenstrook. Inmiddels is besloten om alles te saneren en de groenstrook opnieuw in te richten.

Als volgende bijeenkomst zal een brede informatiebijeenkomst worden georganiseerd vóór de zomervakantie. Voor deze bijeenkomst zal een nieuwe oproep breed worden uitgezet via meerdere kanalen.

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar bedanken de aanwezigen voor hun input en sluiten de vergadering.