

Presentatie

Informatiebijeenkomst: tijdelijke woningen BEFU-terrein en Pagelaan 1

1 december 2021

Gemeente Utrecht

Janssen de Jong & Inspire Real Estate



Digitaal via Zoom

Programma

19.30 Welkom

19.45 Waarom tijdelijke woningen op Pagelaan en BEFU terrein?

20.10 Pagelaan 1

20.25 BEFU terrein

20.30 Meest gestelde vragen

20.40 Tenslotte / vervolg

Eindtijd ongeveer 20.45 uur



Waarom versneld tijdelijke woningen toevoegen?

- Dringende vraag naar (sociale huur)woningen
- Onvoldoende nieuw permanent aanbod op korte termijn
- Tijdelijke woningen als overbrugging
- Nodig: 700-1.050 woningen per jaar in periode 2022-2025

Wonen is een basisbehoefte

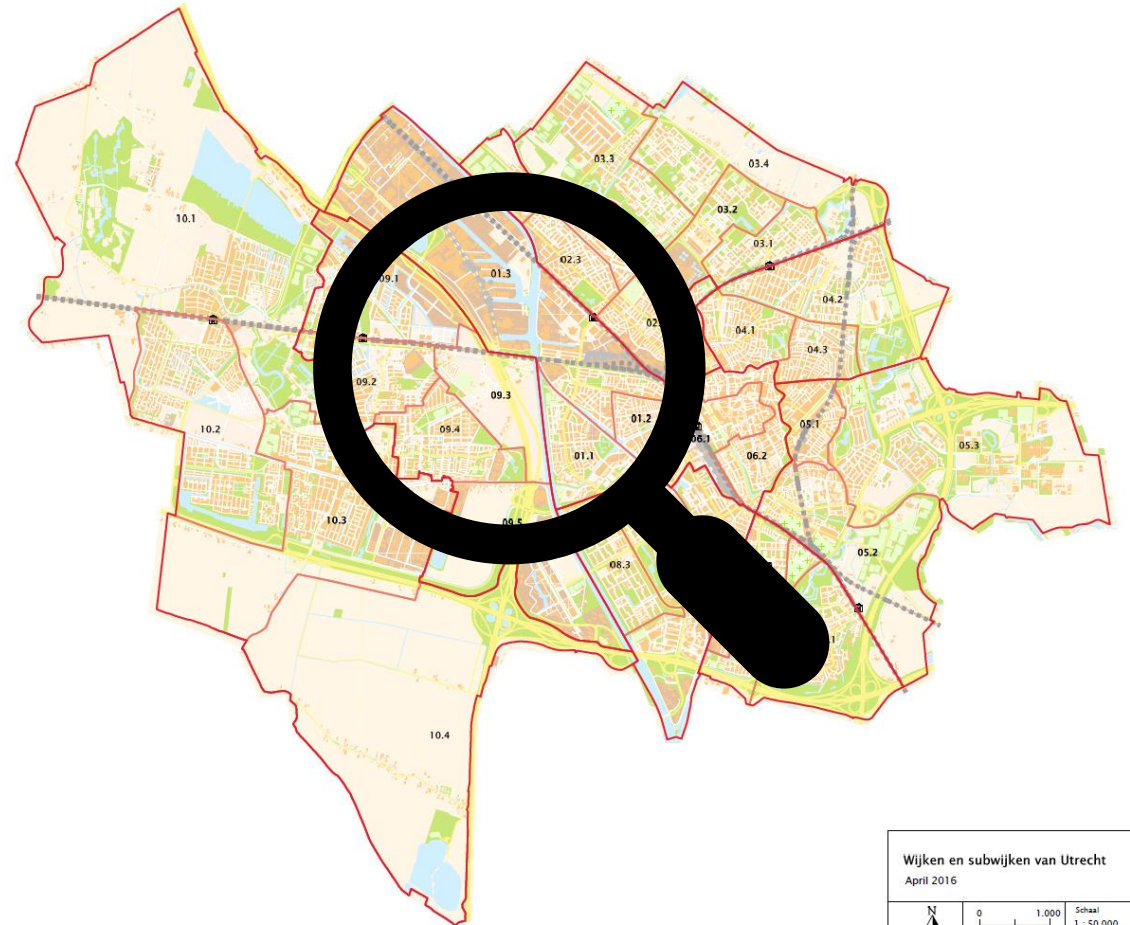
Zoveel mogelijk verschillende oplossingen

- Alle kansen benutten
- Eigen gemeentelijk vastgoed
- Andere partijen die vastgoed kopen
- Optimaal gebruik maken van vastgoed wat er al is



Meerdere locaties nodig voor bouw tijdelijke woningen

- Brede zoektocht in alle wijken
- Tweede serie locaties is in onderzoek
- Eerste serie: BEFU-terrein en Pagelaan

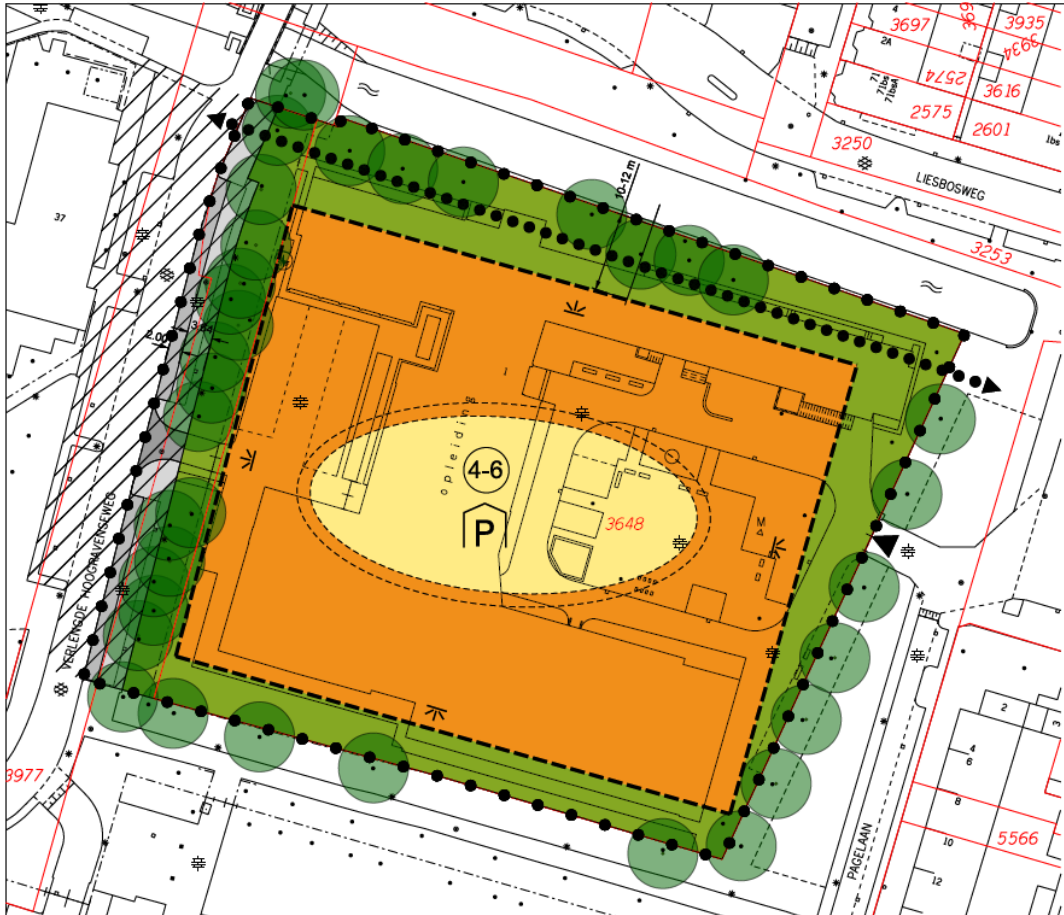


Wijken en subwijken van Utrecht
April 2016

N 0 1.000 Meters Schaal 1 : 50.000

© Gemeente Utrecht, Bestuursinformatie

Pagelaan 1 (2019)



- 2019 Bouwenvelop vastgesteld
- 120 – 160 woningen
- 25% sociale huur 25%
middenhuur 50% vrije sector
- 4 (noordzijde) – 6 (zuidzijde)
bouwlagen

BEFU terrein (2019)



- 2019 concept stedenbouwkundig programma van eisen
- 76 woningen
- 45% sociale huur 25% middenhuur 30% vrije sector
- Gemiddeld 4 bouwlagen hoog

Woningbouw alleen mogelijk als zekerheid over geluidsmaatregelen bij de A12

- Verplichting Rijk
- Tracé Besluit (TB) Ring Utrecht
- Vertraging en onduidelijk wanneer

Plannen

2019



Tijdelijke woningen mogen wel?

- Voor tijdelijke woningen (maximaal 10 jaar) gelden minder zware regels:
 - Wet geluidhinder
 - Bouwbesluit
- Gemeente wil wel tijdelijke bewoners zo veel mogelijk beschermen
- 10 jaar voor bewoner wel lang, daarom kortere huur contracten (maximaal 5 jaar)

Wie komen er te wonen?

- Gemengd wonen: studenten, starters, vluchtelingen met een verblijfstatus, mensen die uitstromen uit een instelling, en mensen die dreigen dak en/of thuisloos te worden (door bijv. scheiding, schulden)
- 70% voor reguliere woningzoekenden en 30% voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen
- Maatwerk, afhankelijk van locatie en omgeving

Hoe pakken we dit aan?

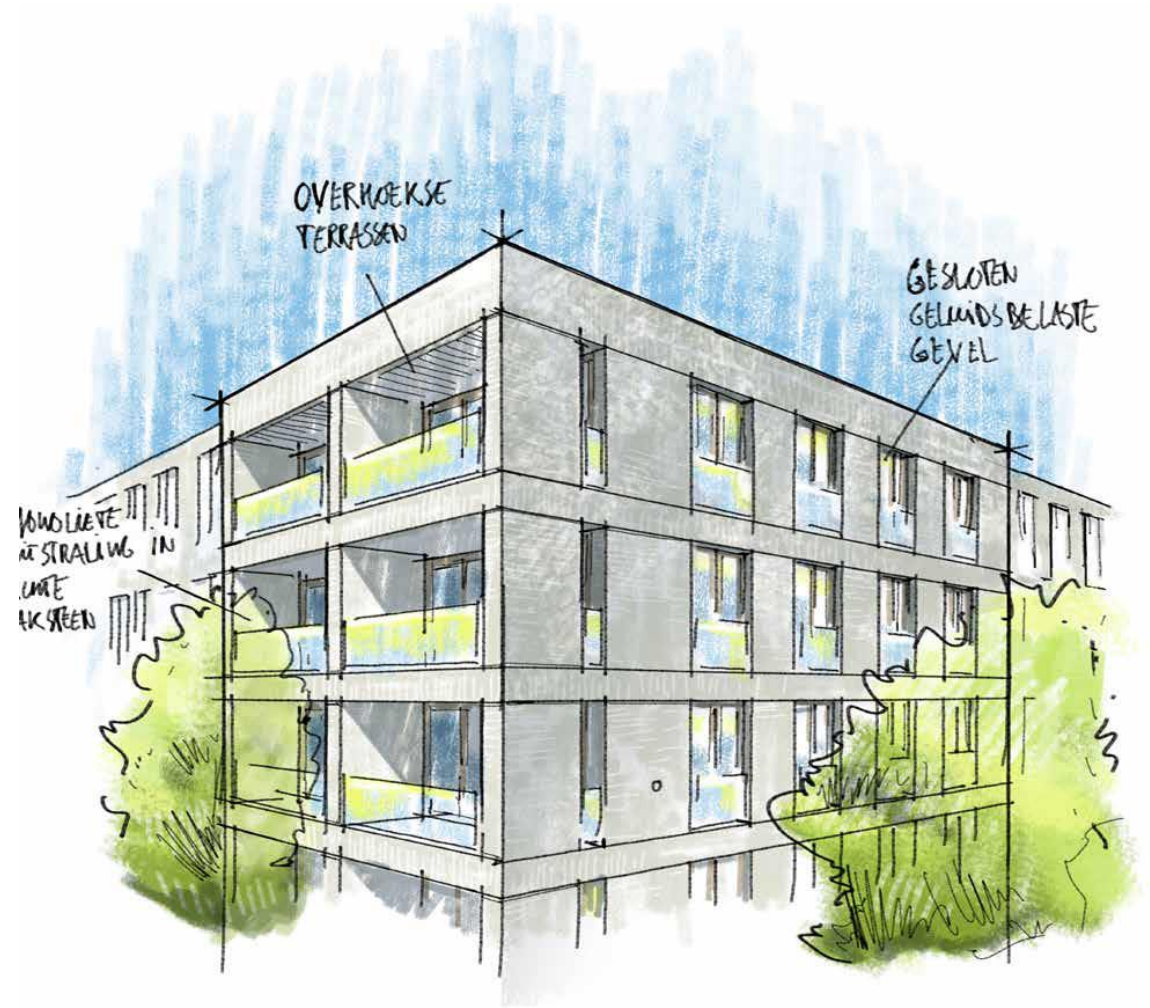
- BEFU-terrein
 - Grond is eigendom gemeente
 - Gemeenteraad moet nog beslissen of tijdelijke woningen hier mogen
 - Randvoorwaarden en plannen moeten nog uitgewerkt/gemaakt
- Pagelaan 1
 - Grond is eigendom particulier
 - College heeft ingestemd met onderzoek naar tijdelijke woningbouw
 - Concreet voorstel met units wordt uitgewerkt
 - Onderzoek nodig voor exacte inpassing/aantallen

An aerial photograph of a residential area. On the left, there is a large green field, possibly a sports field, with a smaller green field below it. The area is surrounded by dense green trees and several multi-story residential buildings with dark roofs. A road runs through the center of the area. The overall scene is a mix of greenery and urban development.

Pagelaan 1 Tijdelijke woningen

Stand van zaken

- Eigendom MBO Utrecht
- Huidige invulling leegstandbeheer door Ad Hoc
- Eerdere buurtparticipatie voor definitieve plannen
 - Sept. 2018
- Definitieve plannen 120 -160 appartementen uitgesteld
- Definitieve plannen 4 tot 6 bouwlagen, Bouwhoogte max 14m tot 20m



Samenwerking tijdelijke woningen

JANSSEN^{de}JONG
projectontwikkeling



ontwikkelaar en grondeigenaar



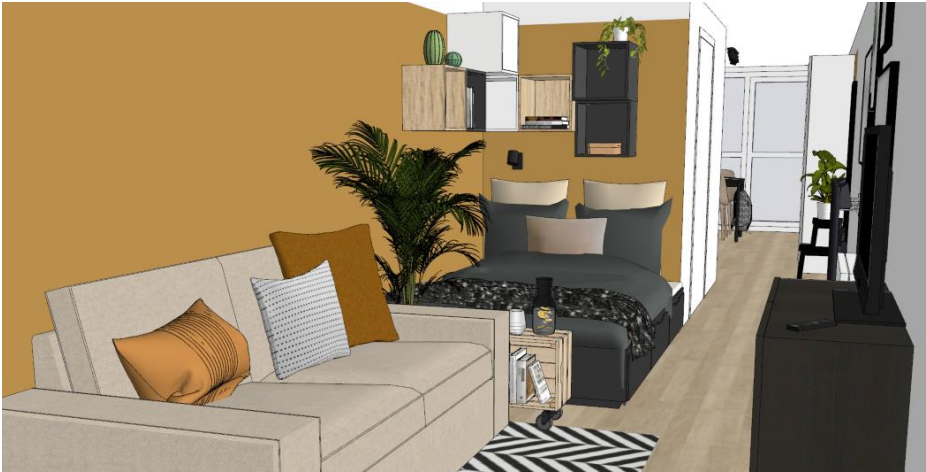
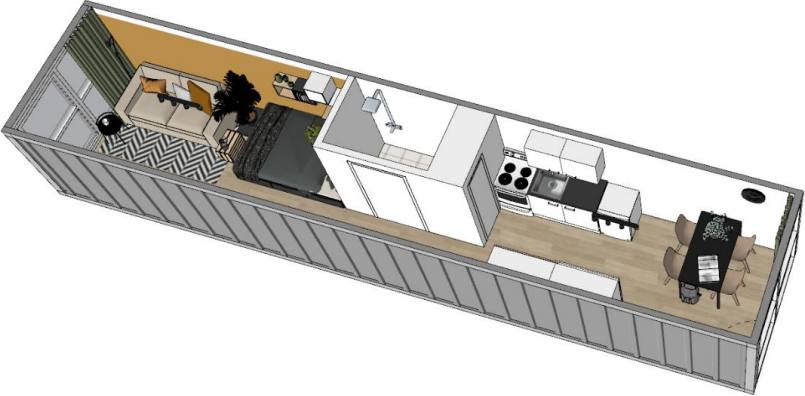
INSPIRE
REAL ESTATE

ontwikkelaar tijdelijke woningen



beheer en verhuur tijdelijke woningen

Woningen – de unit



Woningen – ensemble



Woningen – (kop)gevels

Steunkleur(en)



Mural



**Vriendelijkere
gevelbekleding**



Vergroenen



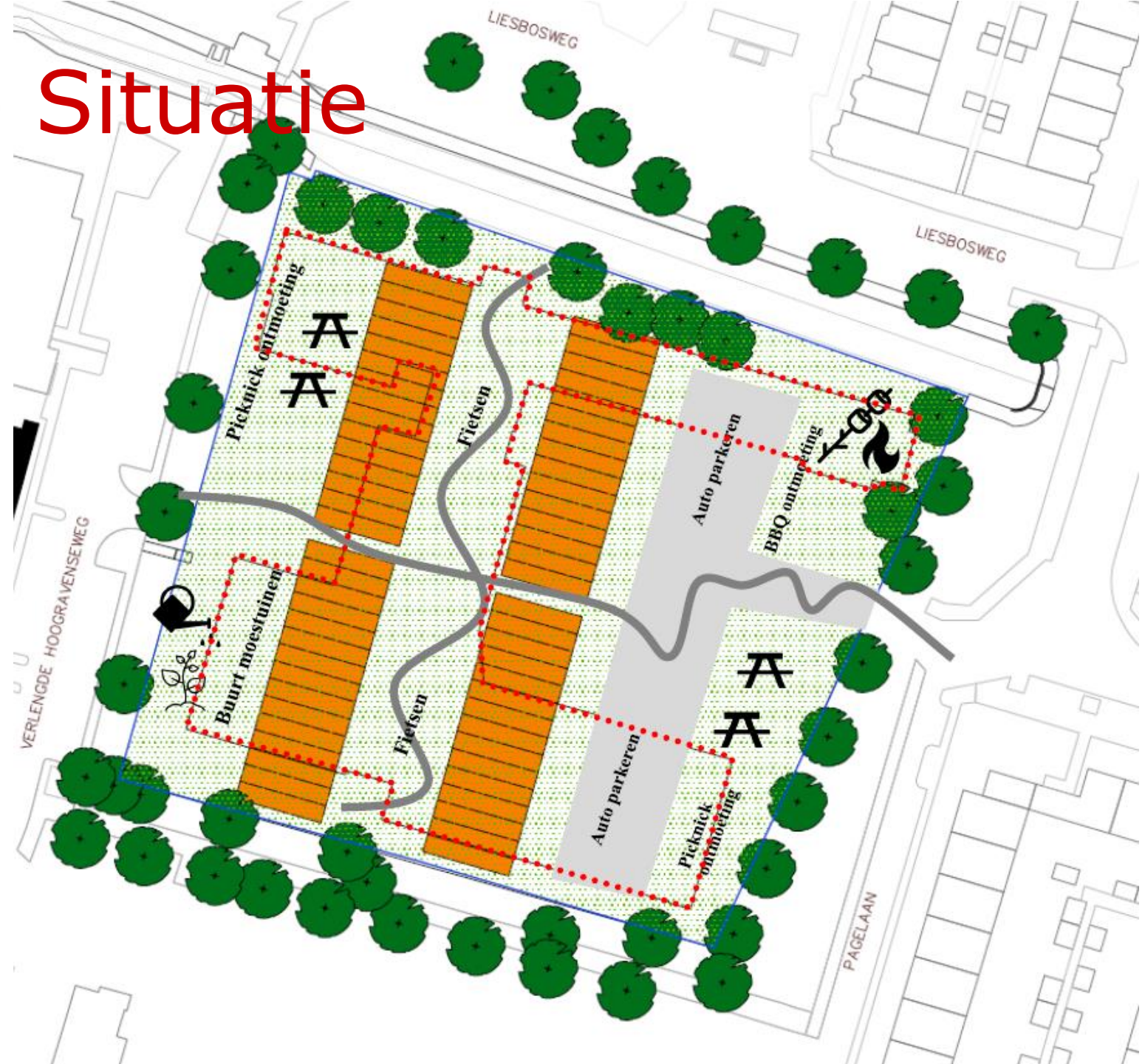
Ruimtelijke invulling tijdelijk wonen Pagelaan

- Circa 300 tijdelijke woningen
- 5 bouwlagen (hoogte circa 14m)
- Ruimte voor groen en ontmoeten
- Parkeren auto en fiets op eigenterrein
- Mogelijkheden voorzieningen buurt
- Tijdsperiode 5 tot 10 jaar

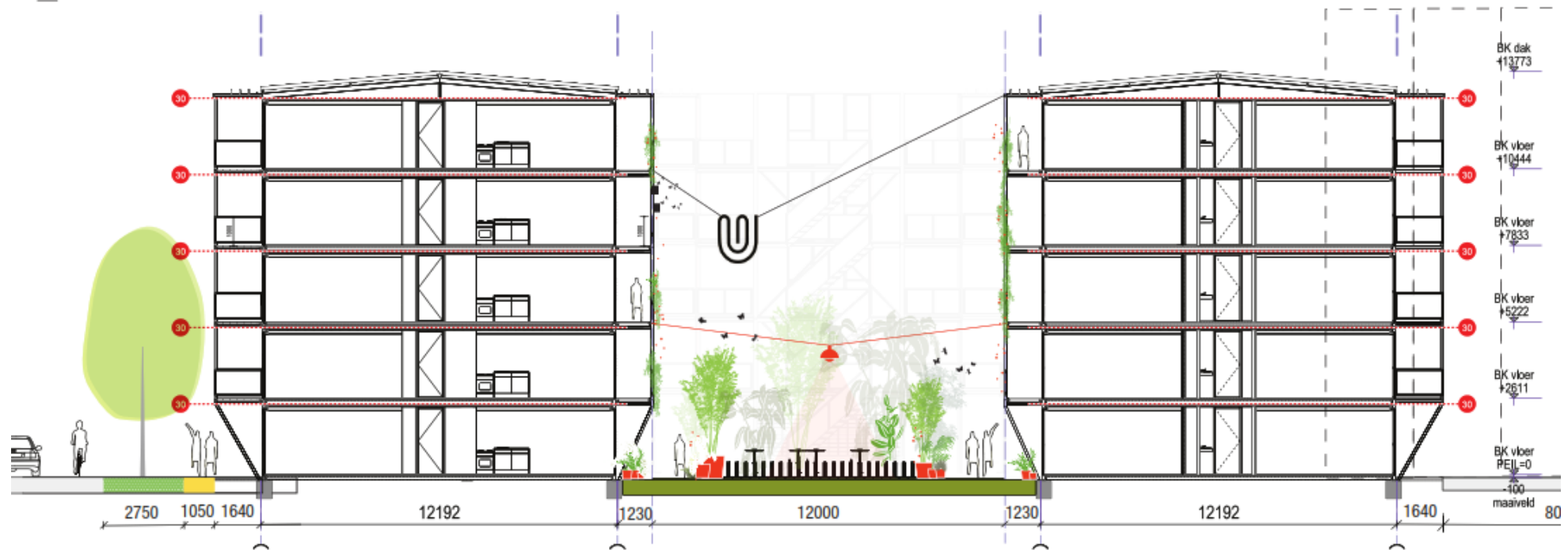
Mogelijke Situatie

Onderzoeksvragen

- Behoud groen
- Opstelling bepalen
- Algemene invulling groen
- Geluidsoptlossing
- Verkeeroplossing
- Parkeeroplossing
- Kopgevels



Doorsnede (referentie)



Inrichting: collectieve groen- en ontmoetingsruimte

Buiten sporten



Moestuintje



Grondschildering



Picknicktafels



Plantvakken



Kleurvlakken



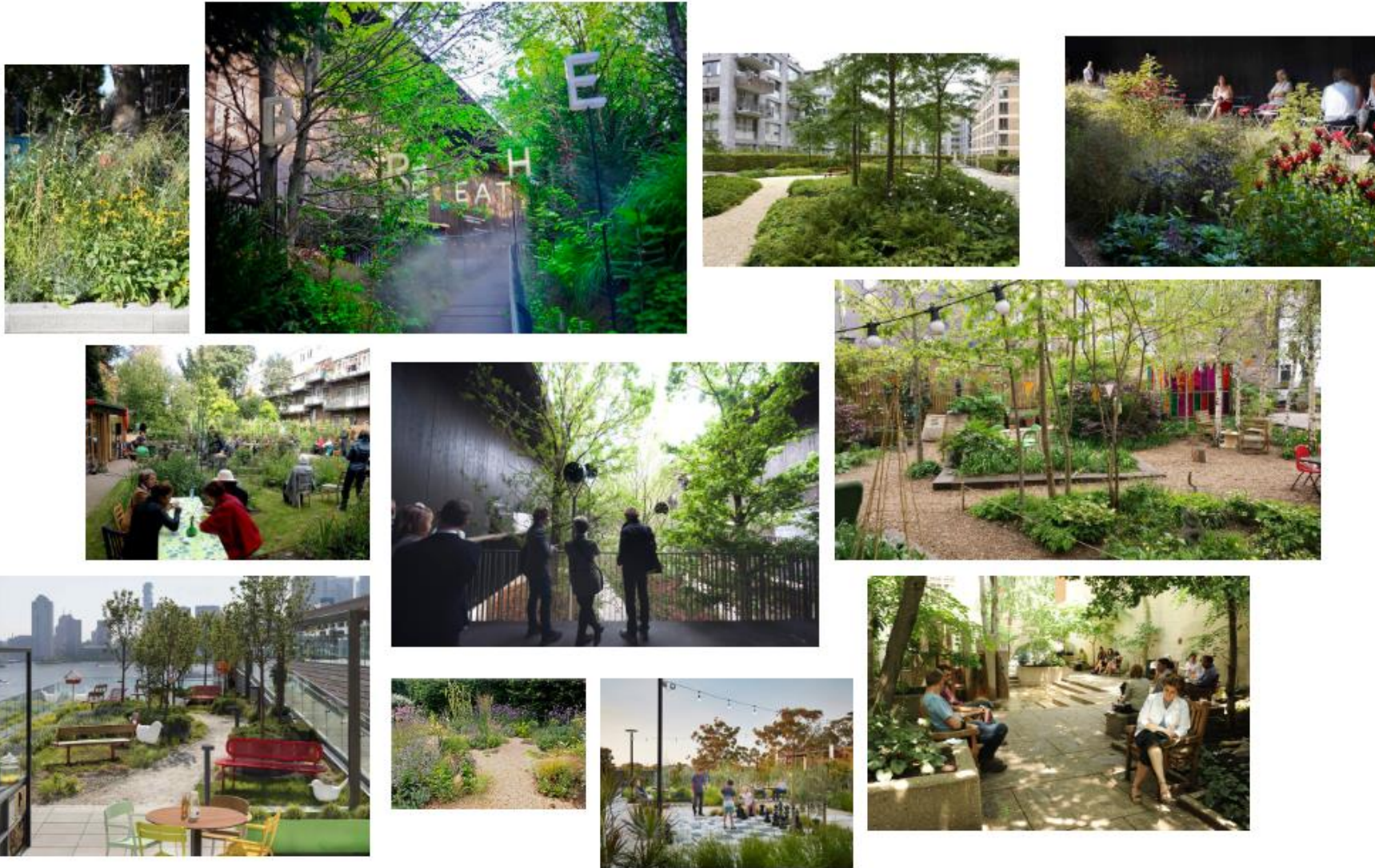
Verplaatsbare plantepotten



Verlichting



Atmosfeer: collectieve groen- en ontmoetingsruimte



Doelgroep

- Éénpersoonshuishoudens
- Starters op de arbeidsmarkt
- Studenten
- Spoedzoekers
- Wens gemeente:
 - 30% bijzondere doelgroepen
 - Haalbaarheid nader te bepalen



Beheersbaarheid



- Gapph: Rol en ervaring
- Sociaal beheer i.r.t. doelgroepen
- Aanwezigheid op project
- Verbinding met de buurt

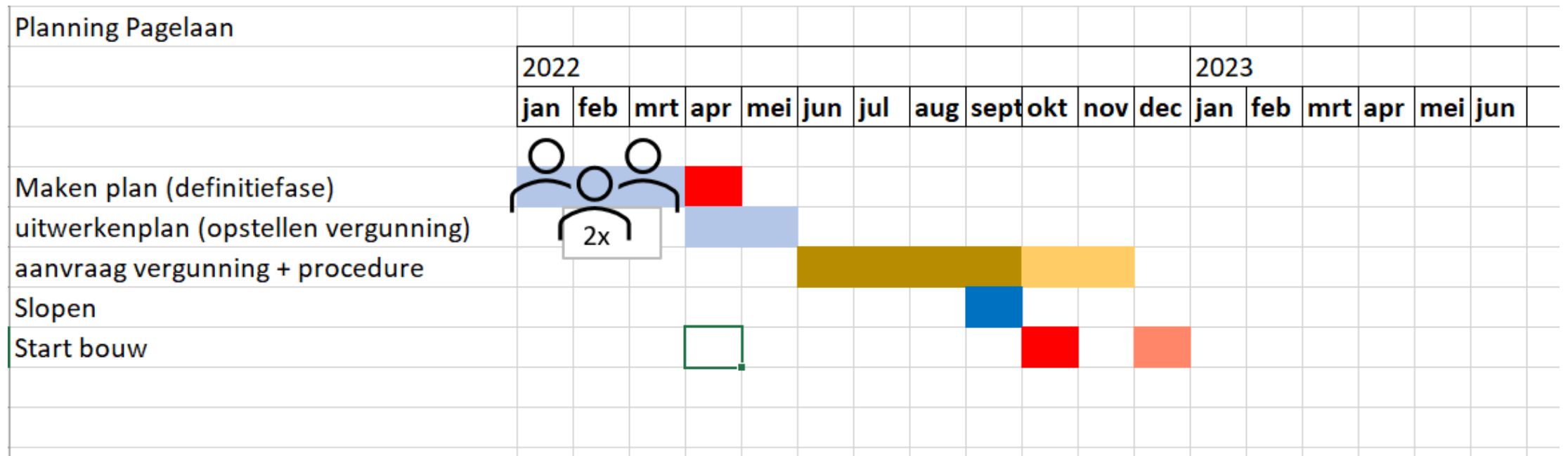


thuis in elke ruimte



thuis in elke ruimte

Planning Pagelaan 1



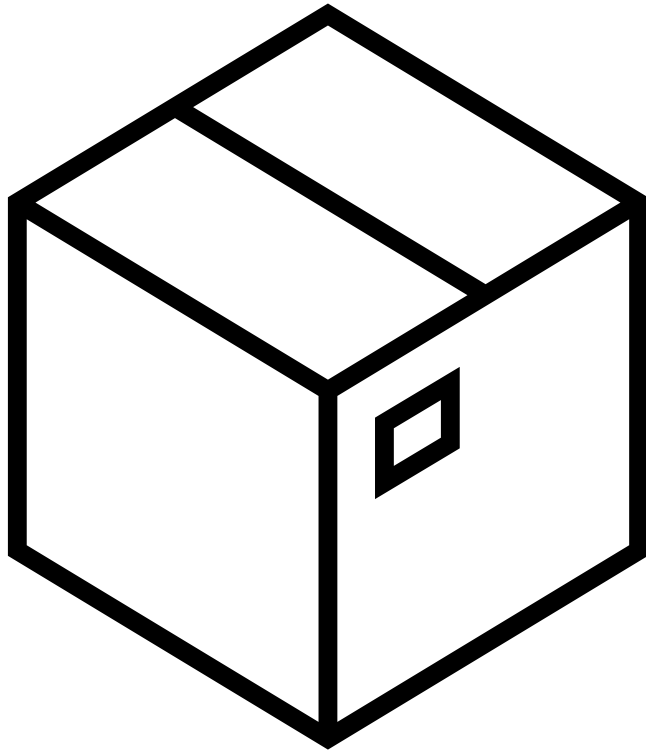
Participatie en vervolg

- Communicatie en participatie plan in de maak
- Aanmelden nieuwsbrief Pagelaan www.pagelaan1.nl
- Reacties en vragen: via website
- Buurtinitiatieven: aanmelden via website

BEFU terrein

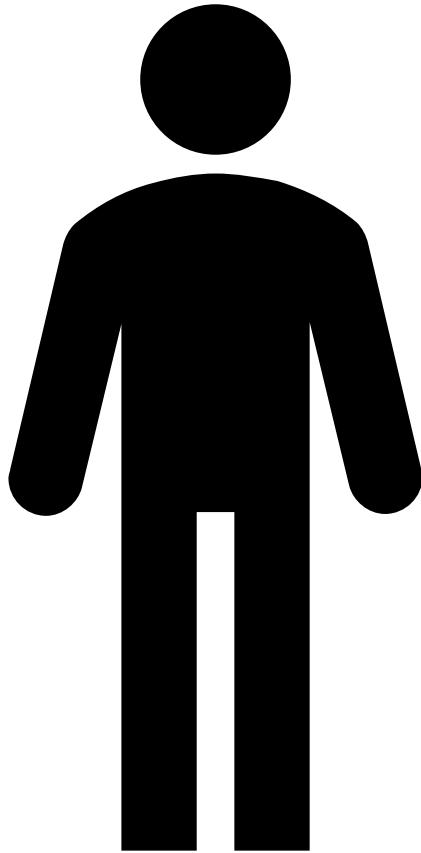


Uitgangspunten BEFU-terrein woning



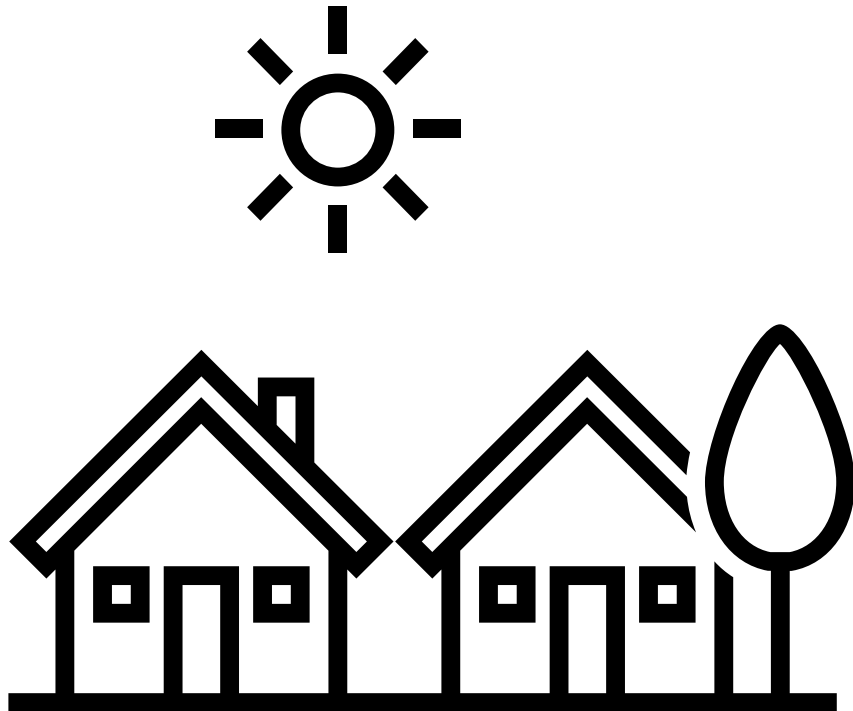
- Sociaal en betaalbaar
- Maatregelen voor
 - geluid,
 - ventilatie
 - indeling (slaapkamer stil)
- (Bij voorkeur) herbruikbaar

Uitgangspunten BEFU-terrein bewoner



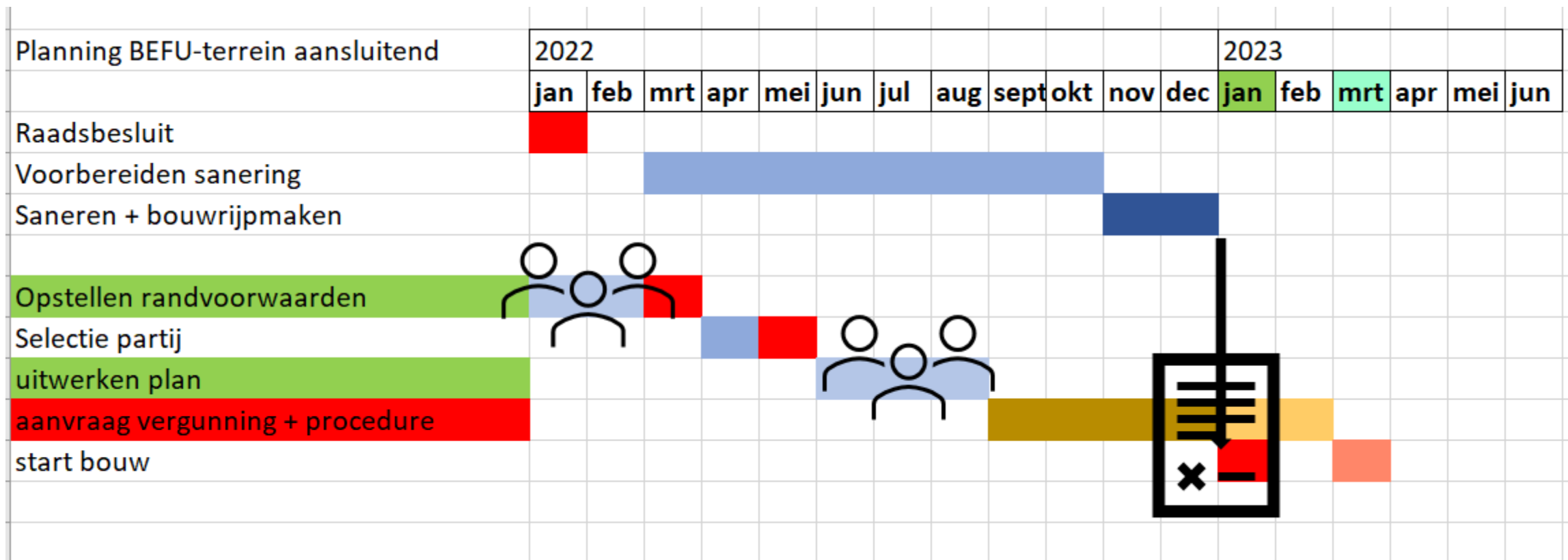
- maximale woonduur 5 jaar
- laag autobezit
- niet overgevoelig voor geluid

Uitgangspunten BEFU-terrein terrein/omgeving



- Bodemvervuiling opgeruimd
- Zo groen mogelijk
- Ruimte voor ontmoeting en beweging
- Ruimte voor buurtfuncties

Planning BEFU terrein



Behandeling meestgestelde vragen

Zie het aparte overzicht met de vragen en antwoorden die tijdens de bijeenkomst zijn besproken.

Daarin komen ook de vragen aan bod, waar tijdens de bijeenkomst geen tijd meer voor was.

Meer informatie via:

Emailadres gemeente: tijdelijkwonen_HZ@utrecht.nl

Pagelaan:

- Website gemeente: www.utrecht.nl/pagelaan
- Website ontwikkelaar: www.pagelaan1.nl

Befu-terrein:

- Website gemeente: www.utrecht.nl/befu-terrein