

Informatiebijeenkomst Tijdelijk wonen Hoograven zuid 1 december 2021

Vragen en antwoorden op thema:

Geluid(schermen) A12

1. Waarom worden er nu nog geen geluidsschermen geplaatst, eventueel door de gemeente (vooruitlopend op verbreding van de Ring Utrecht)?

De gemeente kan zelf geen geluidsschermen zetten op grond van de Rijksoverheid. Om geluid tegen te houden moeten de schermen zo dicht mogelijk langs de weg staan, en in dit geval ook op hoogte. Het Rijk geeft aan dat de toekomstige geluidsmaatregelen (voor de bestaande woningen) zijn opgenomen in het Tracé Besluit (afgekort noemen we dat TB). Ze voldoen hiermee aan hun wettelijke plicht om vóór 31-12-2023 plannen te hebben voor geluidsmaatregelen voor de bestaande woningen.

2. Als de plannen van het Rijk voor de verbreding van de Ring (het TB) niet doorgaan, wat gebeurt er dan?

Het Rijk heeft de plannen (TB) vastgesteld en deze zijn momenteel onderwerp van beroep bij de Raad van State. De minister heeft aangekondigd in de eerste helft van 2022 wat betreft de stikstof-berekeningen nog een aanvulling hierop te doen. Daarna is het wachten op verder beroep en uitspraak van de Raad van State. In de Wet milieubeheer is geregeld dat bij of in alle woningen, waar het geluid afkomstig van rijkswegen boven de gestelde drempel ligt, het geluid wordt verminderd. We noemen dat saneren.

De gemeente vindt het uitermate onbevredigend dat de geluidssanering (en daarmee het herstel van de slechte bestaande geluidssituatie) wettelijk-juridisch gekoppeld is aan het Tracé besluit (TB). Te meer de besluitvorming over het TB al vele jaren speelt. Dit is echter zo geregeld in wetgeving.

Als het TB 'vernietigd' zou worden door de Raad van State heeft de minister wel dus alsnog de verplichting om een plan op te stellen om het geluid bij de bestaande woningen te verminderen. Zoals we hierboven al uitlegden. Of dit dan een separaat plan is of wederom onderdeel uit zou maken van een nieuw TB is niet bekend.

3. Waarom zouden we niet wachten op het TB als dat in de 1e helft van 2022 bekend wordt?

De definitieve uitspraak komt pas later. Men kan dan ook nog in beroep tegen de uitspraak. De onzekerheid kan nog heel lang duren, we weten niet hoelang. Daar willen we niet op wachten, daarom kiezen we nu voor deze tijdelijke invulling.

4. Er staan nu toch ook al woningen? Hebben die dan geen last van geluid?

Jawel, de bestaande woningen ondervinden ook al decennia lang te veel overlast van geluid. Het rijk is volgens de wet Milieubeheer verplicht om op plekken waar het geluid afkomstig van rijkswegen boven de drempel ligt, maatregelen toe te passen. Voor de bestaande woningen zijn de maatregelen (geluidschermen en stilasfalt) door het Rijk opgenomen in het Tracé besluit (TB). Deze maatregelen zouden leiden tot een sterke verbetering van de geluidssituatie. Hiervoor zijn we afhankelijk van het Rijk. Zie voor de uitleg waarom vraag 1 en 2.

Eind 2020 riep de gemeenteraad in een motie nog aan het college op om alles uit de kast te halen om de geluidsproblematiek op te lossen. De gemeente probeert het Rijk te bewegen de geluidsmaatregelen t.b.v. de wijken Hoograven en Kanaleneiland zo snel mogelijk te realiseren. De afhankelijkheid en de onzekerheid van het TB is hierbij momenteel een, onoplosbare, belemmerende factor.

5. Is het niet ongezond voor de bewoners van de tijdelijke woningen?

Het bouwbesluit stelt veel minder strenge eisen aan een tijdelijke woning dan aan een permanente woning. Om toekomstige bewoners van de tijdelijke woningen te beschermen, stellen we vanuit de gemeente wel strengere voorwaarden aan de isolatie en ventilatie van de tijdelijke woningen.

De woningen kunnen maximaal 10 jaar blijven staan, maar dat betekent niet dat bewoners er persé 10 jaar wonen. Als de woningen op een plek staan, waar sprake is van een hoge geluidsbelasting, stelt de gemeente de eis dat mensen er maximaal 5 jaar mogen wonen. Op deze manier worden bewoners maximaal 5 jaar blootgesteld aan een te hoge geluidbelasting.

Vanwege de urgente woningnood, maken we nu de keuze dat een tijdelijke woning met geluidsoverlast beter is dan geen woning. Het hebben van een woning draagt immers ook bij aan gezondheid.

Daarnaast onderzoekt de ontwikkelaar van de Pagelaan 1 welke maatregelen er genomen kunnen worden zodat de bewoners zo min mogelijk geluidsoverlast ervaren.

6. Waarom wordt er geen besluit hogere grenswaarde genomen zodat definitieve woningbouw op het BEFU terrein mogelijk is?

Dit is niet mogelijk omdat de mate overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (te weten 53 dB) dusdanig is dat geen haalbaar plan mogelijk is.

Tijdelijkheid woningen

7. Hoe wordt vastgelegd dat het om maximaal 10 jaar gaat en dat de woningen niet langer blijven staan?

Er kan in verband met de eisen in de Wet geluidhinder alleen een omgevingsvergunning worden afgegeven als die termijn maximaal 10 jaar is.

8. Waarom bouw je niet het oorspronkelijke plan als tijdelijk bouwwerk en legaliseer je dit over 10 jaar als de geluidsschermen er zijn?

Om permanente bebouwing mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Een bestemmingsplanwijziging naar woningen kan nu niet vanwege de te hoge geluidsbelasting. Een omgevingsvergunning voor 10 jaar kan onder voorwaarden wel. Deze vergunning kan na 10 jaar niet omgezet worden naar definitief.

9. Hoe borg je dat na tien jaar het project kan worden vervangen door definitieve bouw? Hoe doe je dat met huurders die er nog in zitten, die worden ook beschermd?

Dit wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning. Er kan in verband met de eisen in de Wet geluidhinder alleen een omgevingsvergunning worden afgegeven als die termijn maximaal 10 jaar is. De huurders krijgen een huurcontract voor bepaalde tijd.

10. Wat gebeurt er dan met de plannen voor de lange termijn?

Gemeente en ontwikkelaar zullen wanneer het juridisch kan, de plannen voor de definitieve woningbouw weer oppakken.

Voor de Pagelaan wil de ontwikkelaar meteen verder met de plannen zodra dit mogelijk is (als er dus duidelijkheid is dat de geluidsmaatregelen A12 getroffen worden zie vraag 1 en 2). De tijdelijke woningen blijven daar tenminste 5 jaar staan. Op het BEFU-terrein wilde gemeente de woningen 10 jaar laten staan en daarna definitieve woningen bouwen.

Duurzaamheid tijdelijke woningen

11. Waarom wordt er gekozen voor een niet duurzame oplossing?

De woonunits op de Pagelaan zijn units die al eerder zijn gebruikt, het is daarmee een duurzame oplossing. Voor het BEFU terrein onderzoekt de gemeente nog hoe dit duurzaam/circulair kan worden gebouwd. Bijvoorbeeld met units die straks weer op een andere locatie in de stad of regio kunnen worden ingezet.

Locatie en aantal woningen

12. Waarom worden de woningen hier gebouwd en niet op andere plekken in de stad?

Er is sprake van een urgente woningvraag bij een brede groep woningzoekenden. Daarom kijkt de gemeente overal in de stad waar plekken beschikbaar zijn voor bijvoorbeeld tijdelijke woningen. Op het BEFU-terrein en de Pagelaan is dit mogelijk.

Op deze twee locaties waren plannen voor permanente woningbouw. Die plannen zijn echter stil komen te liggen door de onzekerheid over de verbreding van de Ring Utrecht (zie voor meer toelichting vraag 1 en 2).

Ook elders in de stad zoeken we naar locaties voor tijdelijke woningen. In de periode 2022–2025 zijn er jaarlijks 700–1.050 woningen nodig. Wij werken ook aan locaties op andere plekken in de stad. In het eerste kwartaal van volgend jaar wordt hier meer over bekend.

13. Hoeveel tijdelijke woningen worden hier gebouwd? En waarom zijn dit er niet evenveel als in de plannen voor definitieve woningbouw?

Op het BEFU-terrein wordt gedacht aan de bouw van 150 tot 250 woonunits voor maximaal 10 jaar.

Op de Pagelaan heeft de ontwikkelaar aan de gemeente gevraagd om circa 300 woonunits te mogen realiseren voor de duur van 5 tot 10 jaar.

Onderdeel van het onderzoek de komende periode; is hoeveel woningen het precies kunnen worden.

Het aantal heeft ook te maken met het type woningen en hoeveel bewoners die woningen hebben. De definitieve plannen gingen uit van grotere woningen, waarin meer meerpersoonshuishoudens (zoals gezinnen) en dus meer bewoners per woning verwacht worden. De tijdelijke woningen aan de Pagelaan zijn niet geschikt voor meerpersoonshuishoudens. Hier zullen mensen dus alleen wonen of eventueel als stel.

Het aantal tijdelijke woningen heeft ook een relatie met de benodigde financiële investeringen. Er is een zekere massa (aantal) nodig om een bepaalde investeringen te doen. Denk daarbij aan het realiseren van de tijdelijke fundering, nutsvoorzieningen en een geluidscherm, maar ook zaken zoals een huismeester tijdens kantooruren, inrichting van de omliggende ruimte of verfraaiing van de gevel etc. Dat kan alleen met grotere aantallen woningen.

Bewoners en bijzondere doelgroepen

14. Hoeveel inwoners komen erbij?

De woonunits op de Pagelaan zijn alleen geschikt voor éénpersoonshuishoudens of stellen. De ontwikkelaar houdt rekening met dat in maximaal ca. 20% van de woningen een stel komt te wonen. Bij 300 units zijn dat dan 360 bewoners.

In het plan voor de definitieve woningen aan de Pagelaan verwachten we ongeveer 300 – 350 nieuwe bewoners.

Voor het BEFU-terrein is het type tijdelijke woning nog niet bepaald. Als de woningen groter worden, zullen er in totaal minder woningen passen met meer mensen per woning. Bij kleinere woningen zal de bezetting ook rond de 1,2 liggen.

In de plannen voor de definitieve woningen verwachten we ongeveer 160 – 170 nieuwe bewoners.

15. Wie vallen er onder bijzondere doelgroepen en vanuit welke instellingen worden mensen geplaatst?

Onder bijzondere doelgroepen verstaan we doelgroepen met voorrang, dat zijn

- Statushouders. Dit zijn mensen met een verblijfsvergunning.
- Mensen die uitstromen uit een instelling. Dat kan gaan om maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdhulp met verblijf. Dit kunnen volwassenen, jongeren en jongvolwassenen zijn. Van de mensen die uitstromen zijn de hulpverleners van mening dat zij goed genoeg zijn om op zichzelf te gaan wonen. Ook zijn deze mensen gemotiveerd om dit te laten slagen. Mensen stromen uit, in de beginperiode vaak nog met enige ondersteuning, zodat de hulpverlening betrokken blijft.
- Mensen die dreigen dak- of thuisloos te worden door bijv. echtscheiding of schulden.
- Mensen die op basis van verschillende indicaties urgenties krijgen, bijv. op medische gronden.

Per locatie streven we naar een mix van reguliere woningzoekenden en de groepen met voorrang. Een verhouding van 70%–30% daarin vinden wij als gemeente optimaal. Wie er precies komen te wonen op deze 2 locaties en waar vandaan is nog nader te bepalen.

16. Is er gekeken naar of deze doelgroepen wel passen in deze buurt?

De gemeente en de woningcorporaties hebben de verplichting om jaarlijks mensen vanuit de bijzondere doelgroepen te huisvesten. De mix van 70% reguliere woningzoekenden en 30% doelgroepen met voorrang op een locatie hanteren we in de gehele gemeente en dat werkt goed.

Er geldt dat per locatie/per pand onderzocht wat voor de betreffende plek een optimale samenstelling van doelgroepen is.

Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

17. Hoe wordt het gebied ontsloten?

Qua ontsluiting zal er niets veranderen. Meer woningen zal zorgen voor meer mobiliteit. Onze eerste inschatting, op basis van de onderzoeken voor de permanente woningbouw, is dat de toename van het fiets- en autoverkeer aanvaardbaar is. Maar dit moet wel nader onderzocht, en dat gaan wij de komende maanden doen

De beoogde doelgroepen van de woonunits (o.a. studenten) maken minder gebruik van auto's weten we uit ervaring dan de beoogde bewoners voor permanente

bewoning zoals in de oorspronkelijke plannen. Bij permanente woningen heb je meer gezinnen en meerpersoonshuishoudens met vaak meer autobezit. Er worden met deze woonunits minder autobewegingen verwacht dan wanneer het om gezinnen en meerpersoonshuishoudens zou gaan. Wel verwachten we meer fietsen bij bijvoorbeeld studenten. We passen de onderzoeken en plannen ook aan op de verwachte doelgroepen.

18. Wordt het Openbaar vervoer verbeterd?

Daar moeten we over in gesprek met de Provincie, die gaat over de buslijnen. Goede suggestie.

19. Hoe wordt gekeken naar het aantal parkeerplaatsen?

De plannen dienen te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In de gemeentelijke parkeernormen zijn parkeernormen voor o.a. verschillende typen woningen opgenomen. De hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen is bijvoorbeeld verschillend voor studentenwoningen, koop- en huurwoningen. Parkeren dient in principe op eigen terrein, dus binnen het plangebied, te worden opgelost. Ook kan worden gekeken naar oplossingen met bijvoorbeeld deelmobiliteit/deelauto's waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor de tijdelijke woningen zal geen parkeergarage worden gebouwd. Dit is voor de tijdelijke woningen te duur en verlengt de bouwtijd.

20. Vindt er verkeerskundig onderzoek plaats om de gevolgen op de mobiliteit inzichtelijk te maken?

Ja dit is een van de aspecten die we de komende maanden gaan onderzoeken en die relevant is voor het bepalen van het aantal en type woningen.

21. In de Hoofd Graaflandstraat is nu al geluidsoverlast van verkeer. Wanneer wordt hier iets aan gedaan?

Bij de definitieve woningbouwplannen is geconcludeerd dat na realisatie van deze plannen het wenselijk is aan de noordzijde stil asfalt aan te leggen. Op basis van de verkeersonderzoeken voor de tijdelijke woningen kijken we hier opnieuw naar.

Pagelaan 1

22. Komt er meer geluidsoverlast door het wegvallen van het hoge schoolgebouw op de Pagelaan?

De huidige afscherming zal verdwijnen met de sloop van het huidige gebouw. Door de woonunits te plaatsen zal er nieuwe afscherming voor terugkomen.

23. Waarom wordt er gekozen voor 4–6 woonlagen, in omgeving van Pagelaan is er relatieve laagbouw.

Als het om de definitieve plannen gaat: In de Bouwenvelop Pagelaan 1 die in 2019 is vastgesteld is deze keuze gemaakt. Op basis van de eerste geluidsonderzoeken is de gewenste bouwhoogte onderzocht. Daaruit is naar voren gekomen dat een bouwhoogte van 6 hoog aan de zuidzijde, 3 tot 4 lagen aan de noordzijde en 5 lagen aan de west- en oostkant een geluidstechnisch en financieel haalbaar model oplevert.

Over de hoogte van de tijdelijke woningen: De tijdelijke woningen zijn stapelbaar tot 5 lagen wat resulteert in een totale hoogte van ongeveer 13,5 meter. Dat is vergelijkbaar met de hoogte van het bestaande schoolgebouw.

BEFU-terrein

24. Het terrein is gekraakt, hoe gaat de gemeente hiermee om?

De gemeente is in gesprek met de krakers om afspraken te maken zodat zij kunnen blijven zitten totdat we gaan starten met de bodemsanering van het terrein. Daarbij wordt ook afgesproken dat zij op dat moment vertrekken.

25. Er is al veel drukte op de Neerlandia-kade, maar ook overlast. Hoe kunnen we dat in toom houden als er meer bewoners komen?

Dit zal een aandachtspunt zijn. De druk op Neerlandia-kade maar ook andere parken in de omgeving zou toe kunnen nemen. Bij de uitwerking van de plannen moeten we daarom goed kijken naar de inrichting van de gebieden zoals de achterzijde van het BEFU terrein.

Als er overlast is kunnen bewoners dit melden bij gemeente (wijkbureau) en politie. Gezamenlijk met bewoners en andere partijen kijken we dan wat de overlast inhoudt en hoe we dit gezamenlijk kunnen verminderen.

Groen/ Flora en Fauna

26. Is er al onderzoek gedaan naar de Flora en Fauna?

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend moet hier onderzoek naar zijn gedaan. Voor de Pagelaan en BEFU-terrein is dit grotendeels al gedaan toen we de plannen maakten voor permanente woningbouw. Op de Pagelaan is voor de daar aanwezige vleermuizen al tijdelijke behuizing gerealiseerd.

27. In hoeverre blijft huidig groen behouden/komt er nieuw groen? Maakt een groene wandelroute (o.a. langs het water) onderdeel uit van het plan?

Het huidige groen blijft zoveel mogelijk behouden. Hoe er groene wandelroutes gerealiseerd kunnen worden is een van de verdere onderzoekspunten. Voor de

groene invulling van de locaties staan we open voor suggesties. In Vlaardingen heeft de ontwikkelaar bijvoorbeeld een mooi voorbeeld met bescherming van bijen.

Invulling locaties

28.Komen er ook andere functies dan wonen?

Of er andere functies komen, is nog een onderzoeksvraag. Hiervoor kan ook vanuit de buurt suggesties worden gedaan in het vervolgtraject.

Planning/bouwoverlast

29.Hoelang duurt het bouwproject? Komt er veel overlast?

Het slopen (Pagelaan) en bouwen kan niet geheel zonder overlast. Het plaatsen van woonunits is echter minder overlast gevend anders dan reguliere, permanente woningbouw waar een bouw al snel een jaar of langer duurt. Voor de tijdelijke woningen wordt een eenvoudigere fundering gerealiseerd en de units moeten worden gebracht (waarschijnlijk per vrachtwagen), geplaatst, gekoppeld en afgewerkt. De opbouw duurt naar schatting ongeveer 3-4 maanden. We zullen hierover goed met de buurt communiceren.

Vervolg participatie

30.Wanneer wordt de buurt bij de plannen betrokken?

Begin volgend jaar organiseren we bijeenkomsten om met de buurt over de invulling te praten. In deze bijeenkomst zijn al een aantal goede suggesties gedaan die ook zeker worden meegenomen. Dan kunnen we ook dieper ingaan op een aantal gestelde vragen.

Wanneer deze bijeenkomsten zijn en hoe ze worden vormgegeven (waarschijnlijk per locatie) weten we nog niet precies. Zodra dit duidelijk is zullen wij dit per e-mail aan u melden en op de webpagina's publiceren.