

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

Datum: 6 april 2022
Tijdstip: 19:30 – 22:00 uur
Plaats: Wijkbureau Zuid ('t Goylaan 75, Utrecht)

Deelnemers aanwezig

(Ontwikkelaar) Inspire Real Estate & Janssen de Jong. (Omwonenden) 9x aanwezig. (Gemeente Utrecht) Projectmanager, Project assistent. (Bureau Buhrs) Adviseur, Adviseur.

Kennismaking

De bijeenkomst wordt geopend en de agenda wordt doorgenomen. De deelnemers stellen zich voor. Het valt de ontwikkelaar op dat er geen deelnemers aanwezig zijn in de groep die woonachtig zijn op/rondom de Pagelaan. Een reden hiervoor kan zijn omdat de Pagelaan uit huurwoningen bestaat.

Waar staan we nu?

Niet alle deelnemers waren aanwezig op de bijeenkomst van 1 dec. jl. Gemeente Utrecht geeft een update over de stand van zaken van beide locaties:

Pagelaan

Het College van B&W heeft het intentiedocument vastgesteld (op 18 nov. jl.). Op 20 jan. jl. heeft een raadscommissie (Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen) plaatsgevonden waarin het project Pagelaan tezamen is besproken met project BEFU-terrein. De uitkomst hiervan is dat de gemeenteraad van mening is dat tijdelijk wonen een goede keuze is en hiervoor dient te worden onderzocht hoe dit zo goed als mogelijk kan worden ingepast. De onderzoeksvragen dienen hiervoor te worden beantwoord en de plannen verder uitgewerkt.

BEFU-terrein

Op 20 jan. jl. heeft dezelfde raadscommissie het project BEFU-terrein besproken. De Gemeenteraad heeft vervolgens op 3 feb. jl. de Grondexploitatie vastgesteld. Dit houdt in dat er een akkoord is gegeven voor tijdelijke woningbouw. Hiermee heeft de gemeenteraad besloten om vóór de bouw van tijdelijke woningen de bodemsanering al uit te voeren die nodig is voor de definitieve woningbouw.

Voor het BEFU-terrein moeten we inmiddels rekening houden met het zogenaamde 'Didam arrest'. Die houdt in dat de rechter heeft bepaald dat gemeenten in principe voor de verkoop en verhuur van onroerend goed – dus ook grond – niet langer één-op-één transacties met een marktpartij mogen sluiten. Voor de verkoop en verhuur van vastgoed en grond dient er een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure te worden gevolgd. Alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, mag onderhands worden verkocht/verhuurd. Dit moet dan wel publiekelijk bekend worden gemaakt.

Binnen de gemeente Utrecht is nu besloten dat bij 100% sociale huurwoningen alleen de Utrechtse woningbouwcorporaties een serieuze gegadigde zijn. Dus dat we voor het BEFU terrein in principe afspraken met een Utrechtse corporatie. Zodra hier duidelijkheid over is zullen zij aansluiten bij dit overleg.

Bij de behandeling in de gemeenteraad is een [motie](#) aangenomen om alles uit de kast te halen om bij het Rijk aan te dringen op geluidsmaatregelen bij de A12. Het Rijk heeft de verplichting om de

saneringsmaatregelen vast te stellen en dit is nu gekoppeld aan het Tracébesluit over de ring Utrecht.. NB: Het Rijk heeft de wettelijke verplichting om vóór 31 december 2023 een door de Minister vastgesteld (geluids)saneringsplan te hebben. Het plaatsen van tijdelijke geluidsschermen is niet mogelijk. Deze klankbordgroep bespreekt de twee tijdelijke woning projecten. Over de maatregelen met betrekking tot de A12 kunnen wij niets vinden.

Participatie en rol KBG

De centrale vraag van participatie luidt:

'Hoe kunnen de tijdelijke woningen op de Pagelaan en BEFU-terrein goed worden ingepast in de buurt.'

Participatieniveaus

- Er zijn twee participatieniveaus ([Handleiding participatie: de stad laten meedenken | Gemeente Utrecht](#)) van toepassing voor de Pagelaan en het BEFU-terrein.
 - **Raadplegen:** vragen om meningen, ervaringen en ideeën. De reacties worden waar mogelijk meegenomen, maar zijn niet bindend.
 - **Advies vragen:** reacties en adviezen van betrokkenen spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van plannen. Indien adviezen niet worden overgenomen, dient dat helder gemotiveerd te worden

Het participatieniveau zal voornamelijk raadplegen zijn. Dit geldt voor de onderzoeksthema's stedenbouw & landschap, geluid, programma wonen en mobiliteit en parkeren. Voor de inrichting en voorzieningen in de groene semiopenbare ruimte is er ruimte voor het participatieniveau 'advies vragen'.

De rol van de klankbordgroep in de participatie heeft als doel om gezamenlijk het intensieve gesprek te voeren met elkaar over de projecten. Hierin wordt gevraagd mee te denken en de meningen, ervaringen en ideeën te delen met de ontwikkelaar en de gemeente Utrecht. Dit zal worden getoetst aan het proces en de conceptplannen. Mensen zijn lid van de klankbordgroep op persoonlijke titel.

Er wordt een tijdlijn gepresenteerd van het participatieproces hoe het er grofweg nu uit ziet, met een tijdsbestek van ongeveer 3 maanden van nu tot aan eind juni, dit is het moment waarop de omgevingsvergunning voor de Pagelaan in lijn van verwachting wordt aangevraagd. Hier kan nog in worden geschoven. Voor het BEFU-terrein zal het participatieproces ná eind juni nog verder doorlopen.

Participatiekaders

Wat ligt vast:

- Er komen tijdelijke woningen aan de Pagelaan en op het BEFU-terrein;
- De wens is om 300 units op de Pagelaan en 150-250 units op het BEFU-terrein te plaatsen;
- De technische aspecten (zoals afmetingen en aansluitingen) van de units op de Pagelaan staan vast.

Wat ligt nog niet vast (Pagelaan):

- Hoe de woningen eruit komen te zien (afwerking buitenzijde);
- Hoe de groene buitenruimte wordt ingevuld;
- Precieze invulling van de (onderzoeks)thema's: bijzondere doelgroepen, mobiliteit en parkeren, voorzieningen en duurzaamheid.

Er wordt een vraag gesteld over de aantallen van de woonunits voor de Pagelaan. Er is de wens vanuit de ontwikkelaar om 300 woonunits op de Pagelaan te vestigen. Dit is een aantal dat nodig wordt geacht om een goede exploitatie te kunnen voeren. Het definitieve aantal is afhankelijk van de antwoorden op de onderzoeksvragen. Een voorbeeld hiervan is het onderzoek naar de parkeerdruk. De onderzoeken worden in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd door onderzoeksbureaus. De Gemeente Utrecht toetst vervolgens of dit voldoet aan de kaders en randvoorwaarden die zijn gesteld aan het project.

Onderzoeksthema's

De ontwikkelaar licht de onderzoeksthema's verder toe:

➤ **Stedenbouw & landschap**

Op 1 december is een variant getoond waarbij er twee blokken haaks richting A12 stonden. Er wordt nu gekeken naar een variant parallel en een variant carré, mede in relatie tot het onderzoeksthema geluid. Geluid is in eerste instantie maatgevend voor de stedenbouwkundige configuratie.

➤ **Geluid**

Als er tijdelijke woonunits worden geplaatst die tot 10 jaar blijven staan hoeft er niet te worden getoetst aan de wet geluidshinder. De gemeente Utrecht vindt het echter wel belangrijk dat er een acceptabel geluidsniveau is voor de nieuwe woningen en stelt hier daarom toch eisen aan. Voor een vergunning wordt echter niet getoetst of bestaande woningen meer of minder geluid krijgen.. De twee varianten worden nu uitgerekend voor de geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Martijn zegt toe ook inzichtelijk te zullen maken wat de gevolgen van de varianten zijn voor de bestaande woningen. Hier wordt bij de vergunningsaanvraag straks niet op getoetst, maar het kan gevolgen hebben voor de keuze van de variant. Wanneer de definitieve variant bekend is, zal de volgende stap zijn om met elkaar gezamenlijk te gaan nadenken over de inrichting van de groene semiopenbare ruimte en voorzieningen.

Vragen vanuit de KBG:

Met name als er veel studenten in komen, krijg je geluidshinder van fietsers. Wordt er rekening gehouden met de geluidshinder van de locatie van de fietsenstalling?

- Waar zijn de balkons gesitueerd op de tekeningen? Er is een zorg over geluidsoverlast door bewoners van het tijdelijke project en hun gebruik van balkons en galerijen. Over de plaatsing van de balkons is in beide varianten rekening gehouden met verschillen aspecten. Ontwikkelaar licht toe: De units zijn zo ingedeeld dat de logische positie voor een bed aan de zijde met een balkon zit. En het ligt vanuit het aspect geluid voor de hand de 'bedzijde' en dus de 'balkonzijde' niet naar buiten toe te situeren. De balkons zijn gemaakt van een staalconstructie met hout echter de galerijen waarschijnlijk uitgevoerd als beton wat geluidsoverlast door lopen aanzienlijk vermindert.
- De school houdt nu (gedeeltelijk) geluid tegen. Wat is de hoogte van het bouwplan, is dit hoger dan het schoolgebouw? Er kunnen maximaal 5 woonunits op elkaar gestapeld worden. Uiteindelijk zal dit qua hoogte ongeveer gelijk zijn aan het hoogste punt van het oude schoolgebouw.

➤ **Programma wonen**

Vanuit de gemeente is de wens om 30% van de woningen in te vullen met bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, etc.), zoals dat in heel de stad gebruikelijk is. Er lopen momenteel gesprekken hierover met de Gemeente Utrecht.

GAPHH is de toekomstige beheerder van de woningen. Er dient zorgvuldig te worden gekeken naar de doelgroepen die hier zullen worden gevestigd. Er zal uiteindelijk een beheersplan worden opgesteld en dit zal met de deelnemers van het klankbordgroep worden gedeeld. De ontwikkelaar en de Gemeente Utrecht hopen tijdens een volgende bijeenkomst hier meer over te kunnen vertellen. Ook de tijdelijkheid van de woonduur wordt momenteel onderzocht en zal contractueel worden geborgd.

Vragen vanuit de KBG:

- Geldt de eis van de 30% bijzondere doelgroepen ook voor het BEFU-terrein en wordt er dan rekening gehouden met de doelgroepen op de Pagelaan? Ja de 30% geldt ook voor het BEFU terrein. Goed om de discussie over de doelgroepen over beide locaties tegelijkertijd te voeren.
- Hoe worden de woonunits beheerd? GAPPH is de beheerder van de Pagelaan. Er zijn tijdens kantooruren twee beheerders aanwezig op het terrein. Verder pakken zij het gedelegeerd verhuur op en zijn zij verantwoordelijk voor het sociale beheer en klein onderhoud. Ook hebben zij een signaalfunctie voor overlast en zijn zij aanspreekpunt voor omwonenden. Door een massa van 300 woningen is deze vorm van beheer haalbaar.

➤ **Mobiliteit en parkeren**

Aanwezigen onderkennen dat thema's mobiliteit (verkeersbewegingen en parkeren) en doelgroepen de grootste zorg hebben vanuit KBG. De eerste berekeningen die zijn gemaakt voor de verkeersbewegingen zijn voorzichtig positief. Dit dient verder te worden uitgewerkt op detail niveau voordat het vervolgens kan worden gedeeld met de buurt; dit zullen we in de volgende bijeenkomst bespreken. De huidige verkeerscijfers van Utrecht zijn voor een ieder te bekijken op: [mobiliteitsdata](#).

Vragen vanuit de KBG:

- Parkeren is een zorg. Aangegeven wordt dat dit nu al een probleem is. Hoe erg het probleem vergroot wordt, is afhankelijk van de beoogde doelgroep en bijbehorende parkeernorm.
- Hoe zit het met laadpunten voor elektrische auto's? In de gemeentelijke eis is wel iets in opgenomen. Een bewoner geeft aan dat het goed is om hier naar te kijken.
- Wordt er rekening gehouden met verkeersbewegingen door bezorgdiensten? Dit vragen we aan de verkeerskundige die volgende bijeenkomst wordt uitgenodigd. Misschien is een pick-uppoint (mede als voorziening voor de rest van de wijk) een goed idee?
- Is er ruimte voor deelmobiliteit? Mensen vinden dit nu vaak nog te duur. Kan dat voor bijzondere doelgroepen niet betaalbaarder? Denk ook aan de elektrische deelfiets?
- Kunnen er geen alternatieve routes, bijvoorbeeld richting Nieuwegein? Na bespreking concluderen we dat de paaltjes er staan om sluisverkeer tegen te houden, dus dat het niet slim is om ze weg te halen.
- Er is al veel gesproken over parkeerproblematiek rond de Julianaweg, wordt hier ook nog iets aan gedaan? We vragen aan de verkeerskundige hier volgende keer bij stil te staan.

➤ **Voorzieningen**

De voorzieningen in de openbare ruimte zijn de omliggende ruimte / semi publieke ruimte of in plint van gebouw, de plint is de onderste laag van een gebouw. De woonunits van de Pagelaan zijn niet geschikt voor grootschalige aanpassingen. Dit is te kostbaar, omdat de woonunit daarmee

direct wordt afgeschreven. Kleinschalige functies zijn eventueel mogelijk in een unit: bijvoorbeeld een werk- en bijeenkomstruimte, atelier, wasvoorziening etc. te creëren. We zullen met elkaar voornamelijk kijken naar de openbare ruimte en mogelijke inrichting van de binnenruimte. We willen nagaan waar in de buurt behoefte aan is, maar het moet wel passen in het beleid, dus een grote supermarkt zal het niet kunnen worden.

- Voorgesteld door bewoners: pick-uppoint voor de buurt, een buurtsuper, recreatie binnen (om overlast buiten te voorkomen).

➤ **Groen en klimaatadaptatie**

Op de locatie Pagelaan zelf: Het uitgangspunt is waar mogelijk bestaand groen te handhaven (in ieder geval bestaande bomenrand). Het 'groen, tenzij...' beleid. Voor de definitieve plannen voor de Pagelaan was reeds ecologisch onderzoek gedaan, hier zouden we mogelijk op kunnen voortborduren.

Voor het BEFU-terrein blijft het groen aan de zuidrand zoveel mogelijk gehandhaafd. Waarschijnlijk moet het overige deel geheel worden afgegraven ten behoeve van de sanering. Als blijkt dat er vervuiling in de grond zit, dan moet daar iets mee gebeuren.

Vragen vanuit de KBG:

Er wordt gevraagd of er invulling kan worden gegeven aan een groene dak. De ontwikkelaar heeft de voorkeur voor zonepanelen voor de haalbaarheid van het gasloos concept wat hier van toepassing wordt.

Vervolgstappen

Het verslag van deze bijeenkomst wordt toegestuurd via mail. De tweede bijeenkomst met de klankbordgroep zal plaatsvinden op woensdag 11 mei van 19:30 – 21:30 uur. Hierbij zal een verkeerskundige van de Gemeente Utrecht aansluiten. Er is besloten om de derde bijeenkomst van de klankbordgroep vóór de brede bijeenkomst te houden. Dan kunnen we het specifiek hebben over de doelgroepen en zullen GAPPH en de specialisten van het woonprogramma van de Gemeente Utrecht aansluiten.

Aangegeven wordt dat 'veiligheid' een onderbelicht thema is. Belangrijk om daar dieper op in te gaan bij de discussie over de doelgroepen (KBG bijeenkomst 3).

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