

Verslag

Informatiebijeenkomst Livingstonelaan 609 24 mei 2022

Op dinsdagavond 24 mei vond de tweede bijeenkomst plaats over de voorgenomen ontwikkeling van Livingstonelaan 609, in het BuurThuis (Livingstonelaan 1350).

Deze bijeenkomst is een vervolgbijeenkomst op de eerste bijeenkomst van 9 maart dit jaar. Toen zijn aandachtspunten en vragen opgehaald. Tijdens de vervolgbijeenkomst van 24 mei volgt een terugkoppeling en toelichting wat met deze vragen en aandachtspunten is gedaan. Ook is deze avond bedoeld om ideeën op te halen voor het park en de begane grond van het gebouw.

Omwonenden zijn via een Wijkbericht over de bijeenkomst geïnformeerd. Ruim 770 adressen hebben deze uitnodiging ontvangen. Daarnaast is ook via het Twitter account en de website van het Wijkbureau over de bijeenkomst gecommuniceerd. En er is hierover een nieuwsitem verstuurd in de digitale nieuwsbrief van de gemeente.

Aan de informatiebijeenkomst namen ongeveer 18 mensen uit de wijk deel.

Opening en welkom

Jolijn Goertz van De Wijde Blik opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom. Vervolgens stellen de projectteamleden zich kort voor.

- Arie de Vos - projectontwikkelaar VOF Livingstonelaan
- Chris Zwiars - architect bij OZ Architecten
- Nicolette Deetman-van Donselaar - projectmanager gemeente Utrecht
- Alex van der Vlist - wijkadviseur, gemeente Utrecht [afwezig]
- Jolijn Goertz - adviseur en gespreksleider, De Wijde Blik
- Max van Klink - notulist, De Wijde Blik

Terugkoppeling aandachtspunten

Tijdens de bijeenkomst wordt een presentatie getoond. Deze presentatie is terug te zien op de website www.livingstonelaan609.nl. Allereerst wordt een visuele weergave getoond van de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen tijdens de eerste bijeenkomst. Jolijn vraagt de aanwezigen of zij de opgehaalde aandachtspunten en vragen uit de vorige bijeenkomst herkennen en hier nieuwe punten op willen inbrengen. Er worden geen nieuwe punten naar voren gebracht.

De architect geeft een toelichting op het plan. Hij licht daarbij de situatie en de uitgebreide bezonningsstudie toe die op de maximale hoogte van het plan is gebaseerd (38 meter). Het plan bestaat uit één

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

gebouw met studentenwoningen en onderwijsvoorzieningen. De woningen zijn voor een deel onzelfstandig (waarbij meerdere studenten de keuken delen) en zelfstandig (waarbij elke woning een eigen keuken en badkamer heeft). Alle woningen vallen onder sociale huur.

Tijdens de vorige bijeenkomst zijn o.a. zorgen en vragen geuit over :

- Onvoldoende aandacht voor wat de wijk nodig heeft
- Er zijn al teveel studenten in de wijk
- Komen er voldoende voorzieningen voor nieuwe bewoners (huisarts en OV)?

De ontwikkelaar geeft aan dat het gebouw ook nieuwe kansen kan bieden voor de wijk. Op de begane grond is ruimte voor faciliteiten en voorzieningen ten behoeve van het onderwijs. Deze kunnen mogelijk ook door de buurt gebruikt worden.

Vraag: Waarom op deze plek?

Nicolette geeft aan dat er een groot tekort aan woningen is in Utrecht waaronder ook voor studenten. Gemeente Utrecht ziet op deze plek een mogelijkheid voor het toevoegen van betaalbare (sociale huur) woningen voor studenten. Dit past in de ambitie van de gemeente om te groeien en meer woningen in de stad toe te voegen.

De ontwikkelaar zal de studentenwoningen en onderwijsvoorzieningen bouwen op eigen terrein (eerder werd door een bewoner gesuggereerd dat dit deels in het park zou plaatsvinden, dit is niet het geval). De aanwezigheid van de onderwijsinstelling in het gebied maakt het plan aantrekkelijk. Momenteel wordt onderzocht of (ook) studenten van het MBO een woning in het gebouw kunnen huren.

Vraag: MBO studenten blijven toch thuiswonen?

Een vertegenwoordiger van het MBO zegt dat veel MBO-studenten graag een eigen plek willen hebben om te wonen. Dit geldt met name voor de studenten van de Herman Brood Academie, zo'n 300, die vanuit heel het land naar deze school toekomen.

Vraag (aan ontwikkelaar): Klopt het dat u het project verkoopt na oplevering?

De ontwikkelaar geeft aan dat het plan wordt verkocht aan een professionele partij die gericht is op het beheer en onderhoud van studentenwoningen. Het deel wat geschikt is voor onderwijs wordt verkocht aan een onderwijsinstelling. Er zijn verkennende gesprekken met studentenhuisevesters en onderwijsinstellingen gaande waarbij ook het beheeraspect aan de orde komt. Denk aan een gebouwbeheerder die een eigen ruimte naast de entree zal krijgen.

Verslag

Geluidsoverlast

De architect geeft een toelichting op het geluidsonderzoek. Hieruit is gebleken dat er geen gevelschermen of geluidswerende gevel nodig zijn om geluid van de A12 en omgeving te weren. Dit is gebaseerd op berekeningen van geluid van buitenaf. Om geluidsoverlast van binnen naar buiten zoveel mogelijk te beperken komen de balkons aan de kant van de Australiëlaan. Er komen geen balkons aan de zijde van het park.

Vraag: Wie ziet toe op het geluidsoverlast of overlast van fietsen?

Studentenhuisvesters zetten een beheerder in om huurders op hun gedrag aan te spreken. Hij/zij kan studenten aanspreken als er sprake is van (geluid)overlast. En ook als ze hun fietsen niet goed wegzetten. De beheerder is tevens het aanspreekpunt voor omwonenden. Particuliere studentenhuizen hebben dit niet.

Vraag: Is deze persoon dan dag en nacht aanwezig?

Nee, dat is meestal niet het geval. De beheerder is aanspreekpunt voor de omwonenden. Zij kunnen bij overlast overdag bij de beheerder terecht.

Beantwoorden vragen / toelichting onduidelijkheden

De architect en ontwikkelaar lichten een aantal zaken toe die tijdens de vorige bijeenkomst naar voren zijn gebracht.

Locatie gebouw

- De architect laat een afbeelding zien waarop het bestaande gebouw is geprojecteerd met daaroverheen de projectie van het nieuwe gebouw. Het gebouw staat dus niet in het park, zoals door sommige omwonenden werd gedacht.
- Er wordt gesproken over een verbinding met de naastgelegen school; dit is nu niet aan de orde
- Ten opzichte van de vorige keer is ervoor gekozen om een deel van het gebouw aan de kant van de Livingstonelaan 'naar binnen' te plaatsen. Hierdoor is er ruimte voor groen aan de gevel.
- In het gebouw zijn enkele verspringen in trapvorm aangegeven; deze bevinden zich aan de Australiëlaan. Aan deze kant komen ontmoetingsruimten voor studenten.

Zichtlijnen

Tijdens de vorige sessie is toegezegd om de zichtlijnen in kaart te brengen richting het gebouw, o.a. vanaf de Aziëlaan. De architect brengt dit in beeld.

In de zomer (standpunt met bomen in blad) onttrekken de bomen in het park grotendeels het zicht op het gebouw. In de wintersituatie (bomen zonder blad) is het gebouw wel zichtbaar.

Verslag

De Wijde Blik

Opmerking: Ik woon op de hoek op de vierde verdieping. Het gekozen standpunt is vanaf de begane grond.

De architect geeft aan dat hij het uitzicht ook vanaf dit standpunt in beeld kan brengen, dit zal voor de betreffende bewoner inzichtelijk worden gemaakt op korte termijn.

Schaduw en zon

De architect laat zowel de bestaande situatie zien als het effect van het nieuwe gebouw op zon en schaduw. Hij toont de effecten op vier momenten in het jaar, op verschillende tijden gedurende de dag. Uit de modellen blijkt dat het gebouw niet of nauwelijks voor extra schaduw zorgt, de schaduw die wordt gecreëerd valt samen met de bestaande schaduw van de bomen.

Een bewoner van de Aziëlaan herkent zich niet in de bezonningstudies die worden getoond van de huidige situatie. Hij geeft aan geen schaduw te ervaren voor zijn huis op een moment zoals dat nu is ingetekend in de presentatie. De verschillende kleuren 'schaduw' (veroorzaakt door de bomen en het gebouw) laten niet goed het verschil zien. De afbeeldingen blijken onduidelijk te zijn en lastig 'te lezen.' Omdat het vooral van belang is voor de bewoners aan de Aziëlaan stelt Jolijn voor dat ontwikkelaar en architect langsgaan bij deze bewoners om een toelichting te kunnen geven.

Fietsen

Door omwonenden is de zorg geuit dat er fietsen buiten op straat en in het park worden gestald. De nieuwe tekening laat zien dat er een fietsenstalling in het gebouw aanwezig is voor circa 800 fietsen. De stalling zal voldoen aan de normstelling voor studenten en onderwijsinstellingen.

Vraag: Kan de entree aan de kant van de Australiëlaan komen i.p.v. aan de kant van de Livingstonelaan? Dat voorkomt dat studenten door het park gaan fietsen. Als de entree aan de doorgaande weg wordt geplaatst, is er minder overlast voor de wijk.

De architect zegt toe nader te onderzoeken of de entree op een andere plek kan komen. De beheerdersruimte bevindt zich naast de entree, deze ruimte zal dus ook wijzigen als de entree op een andere plek komt.

Opmerking: Het is voor de veiligheid- beter om geen doorgang naar het park te maken, anders komen hier scooters, fietsers en brommers doorheen. Het is wel wenselijk om de aansluiting met het park voor voetgangers toegankelijk houden.

Nicolette geeft aan dat de gemeente de doorgang naar het park open wil houden. Mochten er dan in de toekomst woningen komen aan de kant van de Australiëlaan kunnen die bewoners hier ook gebruik van maken.

Verslag

Vraag: Zijn er dan ook bij de Australiëlaan plannen voor woningbouw?

Nicolette geeft aan dat er nu geen concrete plannen zijn. De gemeente houdt echter wel rekening met toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Daarvoor wordt nu ruimte gereserveerd of alvast vooruitgedacht wat in de toekomst handig zou zijn.

Vraag: Er is rond de locatie vaak overlast 's avonds van hangjongeren (lachgas, drugs dealen, auto's). Vlakbij is een zone waar het dealen gedoogd wordt. Als er een doorgang zit tussen twee gebouwen die 's avonds niet worden gebruikt, dan kan je er op wachten dat er wat gaat gebeuren.

Nicolette geeft aan dit punt serieus te nemen en dit te willen bespreken met de wijkagent en wijkadviseur stedenbouw.

Vragen en reacties op de toelichting

Vraag: Kan er een bushalte komen aan de Australiëlaan? Nu is de dichtstbijzijnde halte bij Ikea. Als er vlakbij de centrale ingang van het nieuwe gebouw een bushalte is, vermindert dit de overlast voor omwonenden. De meeste studenten bewegen zich nu vanaf Europaplein/Beneluxlaan door de wijk.

Nicolette geeft als reactie dat zij helaas niet over het openbaar vervoer gaat. Ze gaat kijken of iemand binnen de gemeente die hierover gaat dit op kan pakken.

Vraag: Voorheen was de doorgang afgesloten. Nu rijden studenten op fiets en met scooter via het park naar school. Dit is niet wenselijk.

De onderwijsinstelling ziet graag een koppeling met het park.

Vraag: Hoe kan worden voorkomen dat het pad ook als aanrijroute wordt gebruikt?

Aan de voorzijde van de Australiëlaan komen faciliteiten voor studenten, zoals zitplekken. Als daar ook de entree komt, zo geeft de architect aan, is 'alle drukte' op de voorkant gericht.

Vraag: Hoeveel parkeerplaatsen komen er?

De ontwikkelaar geeft aan dat de parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het woningtype. Onderzocht is dat er voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn. Voor het plan zoals dat er nu ligt, betekent dat dat er geen extra parkeerplaatsen hoeven te komen.

Vraag: Wat is die normering?

De ontwikkelaar geeft aan dit afhankelijk is van het uiteindelijke plan maar dat dit in samenspraak met de gemeente wordt bepaald en aan de richtlijnen zal voldoen. Een verkeerskundige kan t.z.t. uitleggen hoe dit precies werkt.

Verslag

Vraag: Aangegeven wordt dat parkeren hier overdag een drama is. Als de kantoren sluiten, neemt het aantal auto's af. Is in de berekening ook rekening gehouden met de 3 scholen hier in de buurt? Iedereen komt met de auto. Tevens wordt aangegeven dat er op de Aziëlaan veel te hard wordt gereden. Men vreest ongelukken. Nicolette geeft aan dat de gemeente Utrecht wil betaald parkeren invoeren in de wijk. Bij nieuwe ontwikkelingen is het vaak zo dat de bewoners van de nieuwbouw geen parkeervergunning krijgen. Dat zou hier ook zo kunnen zijn. Tijdens een volgende bijeenkomst is meer bekend over de parkeernorm en parkeerbalans, wat de situatie wordt als er betaald parkeren wordt ingevoerd en of deze studenten wel of geen parkeervergunning kunnen krijgen. Een verkeerskundige zal dit dan toelichten.

Opmerking: Ik wil (meer) drempels in de Aziëlaan.

Vraag: Hier vlakbij Beneluxlaan 901 wordt een flat ontwikkeld met maar 87 parkeerplaatsen voor 200 bewoners. Daarvan zal ook een deel op straat gaan parkeren. Wordt hiermee rekening gehouden in dit plan?

Nicolette geeft aan dat die bewoners geen parkeervergunning krijgen zodra betaald parkeren ingevoerd gaat worden. Dit valt ook onder gebied invoeren betaald parkeren vanuit de Merwedekanaalzone.

Vraag: Is het een idee dat de studenten bij Ikea parkeren? De onderwijsinstelling huurt daar immers ook parkeerruimte.

Nicolette geeft aan dat dit misschien een oplossing zou kunnen zijn als blijkt dat het plan voor een te grote parkeerdruk zorgt.

Opmerking: Ik wil niet dat hier nu betaald parkeren wordt ingevoerd, omdat al die studenten hier komen wonen.

Nicolette geeft aan dat betaald parkeren hier wordt ingevoerd vanuit besluitvorming Merwedekanaalzone (MWKZ) en niet omdat hier een ontwikkeling is.

Planproces en concept bouwvelop

Er wordt door gemeente en ontwikkelaar toegewerkt naar een zogeheten concept bouwvelop; uitgangspunten voor o.a. maatvoeringen, onderzoeken, bouwhoogte, parkeren milieunormeringen en andere zaken. Er wordt gekeken in hoeverre de aandachtspunten en ideeën vanuit de buurt hierin kunnen worden meegenomen.

Het College wil voordat zij een besluit neemt, weten wat de buurt vindt van de conceptbouw envelop. Tijdens een -nog te plannen- bijeenkomst wordt de concept bouwvelop toegelicht. De concept bouwvelop ligt naar verwachting na de zomervakantie ter inzage. Gedurende deze periode is er voor omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid hier schriftelijk op te reageren. De

Verslag

gemeente verwerkt de inkomende reacties in een reactienota en voorziet deze van een antwoord. De reactienota gaat met de definitieve bouwvelop ter besluitvorming naar het college van Burgemeester en Wethouders. Zo weet het College wat het globale plan is en wat de meningen hierover zijn van de omwonenden en andere belanghebbenden. Het College stelt dan de bouwvelop vast. Vervolgens worden de voorbereidingen getroffen op de bestemmingsplanprocedure.

Op dit moment worden er allerlei onderzoeken uitgevoerd zoals onderzoek naar vlermuizen.

In gesprek over het park

De ontwikkelaar geeft aan dat de gemeente Utrecht eigenaar is van de grond van het park. Afgesproken is om gelijktijdig met het plan voor het gebouw ook te kijken naar de inrichting van het park. Nicolette vult aan dat het niet het gehele park betreft, maar het gedeelte voor het nieuwe gebouw. Er wordt gevraagd mee te denken over de invulling van het groen. De vraag is hoe het groen nu wordt gebruikt en wat verbeterd zou kunnen worden. De volgende reacties worden opgehaald:

- Meer bankjes om fijn te kunnen zitten;
- Minder bankjes want we vrezen hangjongeren;
- Een gedeelte van het park is slecht onderhouden, kaal, ziet er armoedig uit;
- Meer variatie in beplanting, meer bloemen/ bloempercelen;
- De bomen in het park hebben veel bladeren, dit betekent veel vegen in de herfst; kunnen deze bomen worden vervangen door kleinere met minder bladverlies?;
- Overlast in het park verminderen door: betere begroeiing, beter onderhoud, meer prullenbakken, verlichting. Hoe opener je het maakt, hoe minder kans op overlast en (sociaal) onveilige situaties;
- Een aantal aanwezigen geeft aan geen behoefte te hebben aan interactie met de school/ nieuwe bewoners en hier prima te wonen zoals het is. Dat geldt ook voor het park;
- Er is genoeg speelruimte in de buurt voor de kinderen.

In gesprek over de begane grond van het gebouw

De ontwikkelaar benadrukt dat er mogelijkheden zijn om in samenspraak met functies voor onderwijs of studenten ruimten mogelijk dubbel te gebruiken. Zo zouden omwonenden de ruimtes ook kunnen gebruiken. Bijvoorbeeld door een functie of voorziening in te richten die bijdraagt aan de interactie met de buurt en die zorgt voor sociale controle. Hij vraagt mee te denken over de invulling van de begane grond.

- De beheerder van BuurThuis heeft aangegeven dat er behoefte is aan ruimte voor bijles en vraagt of hier ruimte voor is op de begane grond. Wellicht kunnen studenten bijles geven.
- Horeca, zoals een Italiaans of Indiaans restaurant (medegedeeld na afloop van de bijeenkomst)

Verslag

Vraag: *Kunnen de maatschappelijk activiteiten die nu in het gebouw zitten terugkeren?*

De ontwikkelaar geeft aan dat die mogelijkheid er is. Er vinden gesprekken plaats met de huidige huurders van het gebouw.

Rondvraag / opmerkingen

Opmerking: *Iets voor de buurt willen, is een lokkertje voor omwonenden. Alle projecten in de buurt doen dit.*

Nicolette geeft aan dat als er geen behoefte is aan ruimte voor de buurt, dat ook een antwoord is. Het is van belang dat een gebouw op de begane grond voorzieningen heeft, want die zorgen voor levendigheid. Dat moet zorgen voor sociale controle en interactie.

Opmerking: *Ik vind de opkomst van deze bijeenkomst laag, gezien de omvang van de wijk.*

Opmerking: *Ik vind de opkomst juist wel aardig, vergeleken met andere bijeenkomsten in het verleden.*

Jolijn geeft aan dat de uitnodiging ook voor deze tweede bijeenkomst breed in de buurt is verspreid, naar meer dan 800 omwonenden. Daarnaast is de uitnodiging ook via Twitter, digitale nieuwsbrief en de website van het Wijkbureau gedeeld.

Vraag: *Hoeveel vuilcontainers komen er? Zorg dat het er genoeg zijn; op de Aziëlaan ligt nu al vuilnis bij de containers.*

Nicolette geeft aan dat dit wordt bepaald aan de hand van een normering, gebaseerd op het aantal nieuwe bewoners.

Vraag: *Wanneer ligt het plan ter inzage in het stadskantoor?*

Nicolette geeft aan dat de concept bouwenvelop na de zomervakantie ter inzage gaat. Het is dan in te zien op het Wijkbureau en online op de projectwebsite <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/livingstonelaan-609-bouw-studentenwoningen-en-onderwijsvoorziening/>. De omwonden en andere belanghebbenden worden hierover via een Wijkbericht in de bus geïnformeerd.

Vraag: *Is het echt noodzakelijk om zo hoog te bouwen? Nu is alles laagbouw, op een paar hoge flats na die wat verder weg staan.*

Nicolette geeft aan dat vanuit van de gemeente is aangegeven dat een hoogte van 38 meter op deze plek denkbaar is. Tijdens een volgende bijeenkomst kan de stedenbouwkundige van de gemeente dit toelichten. Het aantal woningen is nodig, gezien de woningnood. De ontwikkelaar geeft aan dat er weinig geschikte locaties zijn in Nederland om te bouwen; dat betekent dat er vaker en hogere bebouwing ontstaat, zeker in steden.

Verslag

De architect geeft aan dat er over het ontwerp zorgvuldig is nagedacht; het gebouw aan de kant van de Australiëlaan verschilt in hoogtes; het vormt niet één blok.

Vraag: Ik vrees dat onze woningen minder waard worden door de komst van het nieuwe gebouw. Dit is de enige straat in Kanaleneiland zonder hoogbouw voor de deur.

Nicolette geeft aan dat er beleid is omtrent planschade . Meer informatie hierover kan men teruglezen op de website:

<https://pki.utrecht.nl/Loket/product/fb20b9a421cd7aa22c354cccfa49020b>. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kun je een verzoek tot planschade indienen. Als wordt beoordeeld dat je huis minder waard is geworden, dan kun je in aanmerking komen voor een vergoeding.

De ontwikkelaar geeft aan dat hij denkt dat de woningen juist in waarde zullen toenemen, omdat de wijk leefbaarder wordt en investeringen en upgrade van het park de wijk ten goede komen.

Afsluiting

Jolijn geeft aan dat er contact wordt gelegd met een aantal bewoners aan de Aziëlaan voor een persoonlijk bezoek. Ze bedankt alle aanwezigen voor hun vrijgemaakte tijd en het delen van wensen, ideeën en zorgen. Beide bijeenkomsten hebben ervoor gezorgd dat gemeente en ontwikkelaars goed inzicht hebben gekregen in de zaken die nu spelen in de wijk en in de aandachtspunten die er zijn ten aanzien van het nieuwe gebouw.

Het verslag wordt op de website www.livingstonelaan609.nl geplaatst. Aanwezigen die het verslag per post willen ontvangen, kunnen dat na afloop van de bijeenkomst aangeven.

De
Wijde
Blik