

# Verslag

**Startbijeenkomst Livingstonelaan 609,  
9 maart 2022**

Jolijn Goertz van De Wijde Blik opent de avond en heet iedereen welkom bij de startbijeenkomst over de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Livingstonelaan 609. De bedoeling van deze bijeenkomst is om te horen welke aandachtspunten en eventuele zorgen er leven in de omgeving als het gaat om de ontwikkeling. Hiertoe zal de architect een toelichting geven op een eerste idee voor de ontwikkeling. Jolijn benadrukt dat het gaat om eerste ideeën; er ligt nog niks vast. Er zijn in totaal 17 omwonenden aanwezig.

Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Chris Zwierts – OZ Architects
- Jan Buisman – VOF Livingstonelaan
- Alex van der Vlist – Gemeente Utrecht
- Jolijn Goertz – De Wijde Blik
- Shakiela Bouwer – De Wijde Blik

## Presentatie - Alex van der Vlist (Gemeente Utrecht)

Alex van der Vlist, wijkadviseur Kanaleneiland, benoemt de urgentie van het realiseren van meer woningen in Utrecht. Zo ook in Kanaleneiland. Er is behoefte aan woningen voor verschillende groepen. Op de Livingstonelaan 609 is het plan om studentenwoningen te bouwen.

Alex licht toe dat er een nieuw gebouw komt met op de begane grond en de eerste verdieping een maatschappelijke bestemming in de vorm van het MBO en voorzieningen. Deze voorzieningen zijn ook voor omwonenden bedoeld. Daarboven worden 500 tot 600 woningen gemaakt voor studenten. Het park achter het gebouw wordt opgeknapt.

Alex geeft aan dat de gemeente toewerkt naar het opstellen van een zogenaamde bouwvelop. Hierin staan eisen, wensen en voorwaarden voor de ontwikkeling. Bijvoorbeeld over de vorm van het gebouw, hoe het in de omgeving past en hoe het plan bijdraagt aan de omgeving. Hierin wordt de inbreng vanuit de omgeving meegenomen. Vandaar dat het participatietraject nu gestart is. Alex benadrukt dat er uitgangspunten zijn vanuit de gemeente en vanuit de ontwikkelaar, maar dat zeker niet alles in het project vaststaat. Er is ruimte voor inbreng.

Als de bouwvelop is vastgesteld (door het college) is het aan de ontwikkelaar om de plannen verder uit te werken tot een bouwplan. Vervolgens vindt de bestemmingsplanprocedure plaats. Tijdens dat proces kunnen buurtbewoners het bij de gemeente aangeven als zij het niet eens zijn met (delen van) de ontwikkeling. De zogenaamde formele inspraak. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om een

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

beslissing te nemen over het plan. Pas als de gemeenteraad haar goedkeuring heeft gegeven, kan de ontwikkelaar starten met de bouw.

## Kennismaking ontwikkelaars - Jan Buisman (VOF Livingstonlaan)

Jan Buisman legt uit dat de voorgenomen ontwikkeling een samenwerking is tussen Slokker Vastgoed en Synchron. Samen zijn zij VOF Livingstonelaan.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in een Pup (Programmatische Uitgangspunten) de randvoorwaarden van het plan vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld dat er ruimte is voor 569 studentenwoningen. Hiervan is 55 procent zelfstandig (elke student een eigen keuken en badkamer) en 45 procent onzelfstandig (keuken en/of badkamer worden gedeeld). Een andere randvoorwaarde is dat de parkeerplaatsen voor fietsen in het pand moeten komen. Het nieuwe gebouw krijgt een gemengde functie, waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen.

Over de invulling van de voorzieningen op de begane grond kunnen omwonenden meedenken. Jan legt uit dat een randvoorwaarde vanuit de PUP is dat de plint open(baar) en levendig is ten behoeve van activering van de openbare ruimte en sociale veiligheid en dat het een publiekgerichte/wijk ondersteunende functie heeft.

## Toelichting plan – Chris Zwiers (OZ Architects)

Chris Zwiers laat in zijn presentatie eerste ideeën zien van de ontwikkeling van de locatie Livingstonelaan 609. Het idee is om de onderwijsinstellingen met elkaar te verbinden, zodat er een 'onderwijsboulevard' ontstaat. Daarom komen er op de begane grond en 1<sup>e</sup> etage van het nieuw te ontwikkelen gebouw ook onderwijsvoorzieningen en geen woningen.

De woningen komen op de verdiepingen erboven. Het gebouw bestaat eigenlijk uit 2 delen. De rechterkant wordt circa 35 meter hoog en zal bestaan uit onzelfstandige studentenwoningen. Het linkerdeel van het gebouw zal bestaan uit zelfstandige studentenwoningen met als hoogste punt 38 meter. Dit komt neer op respectievelijk 11 en 12 lagen.

Chris benadrukt dat het plan zich op dit moment nog in de ontwikkelingsfase bevindt. Het ontwerp staat nog niet vast. In de presentatie zijn beelden te zien die het uitzicht op het gebied weergeven vanaf verschillende perspectieven. Deze zijn te vinden in de presentatie op de website [www.livingstonelaan609.nl](http://www.livingstonelaan609.nl).

# Verslag

## Vragen en Reacties

Jolijn vraagt omwonenden om te reageren op de eerste ideeën, zoals gepresenteerd. Op basis hiervan kan worden gekeken welke thema's er spelen, om daar tijdens volgende sessies over verder te praten.

### Verkeer

Door de komst van nieuwe bewoners wordt gevreesd dat de verkeersdrukke toeneemt. De wijk is volgens omwonenden niet geschikt voor nog meer verkeer. De wijk is nu redelijk gesloten qua verkeer, waardoor het veilig is voor kinderen. Gevreesd wordt dat een deel van de straat die nu is afgesloten wordt opengesteld, zodat het verkeer sneller de wijk in kan. Dat is absoluut niet wenselijk. Tevens wordt er gevreesd voor fietsverkeer door het park.

### Parkeren

Parkeren is nu al een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen, zo geven omwonenden aan. Dat wordt alleen maar erger als er meer bewoners bijkomen. Een van de deelnemers suggereert om de parkeerplaats bij Ikea na 18.00 uur open te stellen voor de nieuwe bewoners. Misschien kan dit een deel van de parkeerdruk oplossen.

### Bouwhoogte

Daarnaast zijn er zorgen over de bouwhoogte. Bewoners die aan de Aziëlaan wonen tegenover Livingstonelaan 609 zijn bang dat ze door de hoogte van het gebouw minder zon hebben in hun huis en tuin. Ook wordt gevreesd voor schaduw in het park. Ook zijn er zorgen over het uitzicht. Zeker in de winter als de bomen in het park geen bladeren hebben.

### Overlast nieuwe bewoners

Omwonenden willen de rust in de wijk behouden en vrezen overlast van de studenten door lawaai (muziek/ harde stemmen), vuil/afval, drugs, ongedierte. Hier hebben zij nu al last van door studenten die wonen aan de Beneluxlaan. Ook kaarten omwonenden aan dat het onveilig wordt voor kinderen om te spelen in het park door rondhangende studenten. Kinderen verliezen hierdoor hun speelplek. Ook wordt gevreesd voor veel fietsen die overal komen te staan. Net zoals het geval is bij een flat dichtbij waar ook veel studenten wonen.

### Voorzieningen

De buurt vraagt zich af of er wel genoeg voorzieningen zijn voor al die nieuwe bewoners (zoals huisarts en OV), en waar zij hun afval laten.

### Aandacht voor de wijk

Omwonenden geven aan het idee te hebben dat de ontwikkelaar woningen gaat ontwikkelen zonder aandacht voor de wijk. Ook richting gemeente wordt deze zorg geuit. Er mist volgens de buurt samenhang

De  
Wijde  
Blik

# Verslag

tussen de verschillende plannen in Kanaleneiland. Zij vinden dat er al genoeg studentenwoningen zijn in de wijk.

## Participatieproces

Omwonenden hebben het idee dat meedenken weinig zin heeft en dat de ontwikkelaar zijn plannen zal doordrukken. Er is weinig vertrouwen in de gemeente. Dat kan een reden zijn waarom er weinig mensen zijn gekomen. Omwonenden vinden de locatie Livingstonelaan 609 ongeschikt voor studentenwoningen. Zij vrezen dat hun aandachtspunten niet serieus worden genomen door gemeente en ontwikkelaar. Er wordt niet naar ‘wat heeft de wijk nodig?’ gekeken, maar naar wat levert het meeste geld op, zo is het gevoel.

## Vraag en antwoord

*In een document van de gemeente staat dat er 400 tot 450 woningen komen, maar nu zijn het er ineens meer.*

Dat klopt. Het getal van 400 tot 450 komt uit het intentiedocument Livingstonelaan van 3 november 2020. Daarna heeft het College van B&W in de vervolgstap naar de vaststelling van de programmatische uitgangspunten aangegeven dat er meer betaalbare eenheden moeten komen, met een maximum van 569 woningen.

*Waarom wordt er in het park zo'n hoog gebouw gemaakt? Wie verzint dat ...*

Het gebouw komt niet in het park, maar grenst aan het park. Het komt op dezelfde kavel als het huidige gebouw. Wij zien de komst van de voorzieningen en woningen als een toevoeging aan de onderwijsboulevard. Met deze woningen kan meer levendigheid in de wijk worden gecreëerd.

*Opmerking: Wij willen juist de rust in de wijk behouden.*

Alex: Er is een groot tekort aan woningen. Het is belangrijk dat we zorgen voor meer woningen. Deze wijk is geschikt voor gemengd functiegebruik.

*Waarom worden er bomen in het park gekapt?*

Er worden géén bomen in het park gekapt. Deze grond is niet van de ontwikkelaar, maar van de gemeente. Wel zouden we het park in samenspraak met de buurt en in relatie tot de ontwikkeling van de Livingstonelaan 609 willen opwaarderen.

De bomen op de locatie van de ontwikkelaar worden nog onderzocht. Die worden alleen gekapt als uit onderzoek blijkt dat de bomen een slechte gezondheid hebben. Liever laten we alle bomen staan.

*Ik heb straks geen zon meer door dat woongebouw. Kan dit gebouw niet aan de andere kant komen van de woonboulevard?*

Nee, want die grond is niet van deze ontwikkelaar. Hierover is wel gesproken met het MBO Utrecht, eigenaar van de grond, maar dit is

# Verslag

De Wijde  
Blik           

helaas niet gelukt en ook niet meer mogelijk doordat het MBO zelf de panden aan het verbouwen is.

*Waarom komt er geen sociale woningbouw?*

Er komt wel sociale woningbouw; 45 procent van de studentenwoningen valt binnen de sociale woningbouw.

*Kan de ontwikkelaar garanderen dat de woningen straks niet in de handen van huizenmelkers vallen?*

De studentenwoningen worden niet als losse units verkocht. De woningen moeten worden gebouwd voor studenten en moeten ook voor studenten blijven. De studentenwoningen zullen aan een of twee partijen worden verkocht die ervaring hebben met de exploitatie van studentenwoningen. In de PUp is bepaald dat het de voorkeur heeft om het volledige programma onder te brengen bij SSH,

*Hoe wordt in het ontwerp voorkomen dat er geluidsoverlast ontstaat als het gebouw bewoond is? Is het mogelijk om geen te openen ramen te realiseren?*

Het gebouw moet voldoen aan allerlei geluidsnormen en het bouwbesluit. In basis krijgen de woningen wel te openen ramen, tenzij dit vanuit de externe geluidsbelasting niet haalbaar is. De onzelfstandige woningen krijgen geen balkon maar een raam met ruime vensterbank. Bij de zelfstandige woningen komt er waarschijnlijk een soort bloemkozijn.

*Op Kanaleneiland staan al 5 woontorens voor studenten. Waarom moet er nog een bij? Kan dit niet ergens anders worden gebouwd?*

Er is een groot tekort aan studentenwoningen. Tijdens de vervolgbijeenkomst zullen wij deze vraag nader beantwoorden. Hierover volgt binnenkort meer informatie.

*Hoe kan het dat er nog steeds tekort is aan studentenwoningen als er verderop ook al woontorens voor studenten zijn neergezet?*

Tijdens de vervolgbijeenkomst zullen wij deze vraag nader beantwoorden. Hierover volgt binnenkort meer informatie.

*Hoeveel parkeerplaatsen komen er? En, wat is de huidige parkeernorm?*

Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen bijgebouwd. Onderzoek wijst uit dat er voldoende vrije parkeerplaatsen zijn in de A12 zone. Bovendien hebben weinig studenten een eigen auto. De gemeente geeft aan dat in Kanaleneiland betaald parkeren wordt ingevoerd.

*Opmerking: Er zijn geen vrije parkeerplekken in de wijk, er is juist een tekort.*

Parkeren kan een thema zijn waarover we een aparte sessie kunnen organiseren. Dan kan er ook een verkeerskundige vanuit de

# Verslag

gemeente uitleggen wat de parkeernorm is en hoe dit wordt gezien in het licht van de nieuwe ontwikkeling.

*Zijn de woningen voornamelijk voor buitenlandse studenten?  
Waarom is daar geen limiet voor?*

De woningen zijn niet specifiek voor binnenlandse of buitenlandse studenten. Iedere student die zich inschrijft en voldoende inschrijfduur opbouwt kan hier komen wonen.

*Is de grond al gekocht?*

Ja, het is gekocht onder voorbehoud.

*Waar kunnen de kinderen spelen als dat hier in het park niet meer veilig is?*

Het is niet de bedoeling dat het park door de komst van studentenwoningen niet meer veilig is. Over het gebruik van het park kunnen afspraken gemaakt worden met de exploitant van de studentenwoningen.

*Wordt het mbo betrokken bij het project?*

Ja, we zijn met onderwijsinstellingen in gesprek over de invulling van de begane grond en de 1e verdieping (plint).

*Waar komt de ingang van het gebouw?*

Waarschijnlijk komen er 3 ingangen. Een ingang voor de zelfstandige woningen, een ingang voor de onzelfstandige woningen en een ingang voor de voorzieningen.

*Is er al nagedacht over milieuvriendelijke bouw?*

Dat moet nog worden uitgedacht. We komen hier nog op terug.

## Afsluiting

Jolijn bedankt alle aanwezigen voor hun actieve bijdrage. Ze geeft aan dat alle aandachtspunten een soort huiswerk zijn voor ontwikkelaar en architect om te kijken of ze hiermee rekening kunnen houden in de plannen. Er wordt gekeken over welke thema's een vervolgsessie nodig of handig is.

Jolijn geeft aan dat men zich op de website [www.livingstonelaan609.nl](http://www.livingstonelaan609.nl) kan aanmelden voor de nieuwsbrief om van data voor de vervolgbijeenkomsten. Het verslag en de presentatie worden op de website geplaatst. Als deelnemers het verslag liever op papier willen ontvangen, kunnen zij dat aangeven.

De  
Wijde  
Blik