

Verslag

Informatiebijeenkomst Livingstonelaan 609 2 februari 2023

Op donderdagavond 2 februari vond de derde bijeenkomst plaats over de voorgenomen ontwikkeling van Livingstonelaan 609 in het BuurtThuis (Livingstonelaan 1350).

Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanpassingen op het plan toegelicht, de concept bouwenvelop en het vervolgproces en -planning. De concept bouwenvelop ligt ter inzage t/m 17 februari. Reageren kan via het e-mailadres: livingstonelaan609@utrecht.nl.

Aan de informatiebijeenkomst namen ongeveer 22 mensen uit de wijk deel.

Opening en welkom

Jolijn Goertz van De Wijde Blik opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom. Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Arie de Vos – projectontwikkelaar VOF Livingstonelaan
- Farida de Vries - architect bij OZ Architecten
- Nicolette Deetman-van Donselaar – projectmanager, gemeente Utrecht
- Shakiela Bouwer van De Wijde Blik zorgt voor de verslaglegging.

Terugblik communicatie/ participatie

In november 2021 zijn we in gesprek gegaan met een aantal bewoners en organisaties in de wijk over het plan voor nieuwbouw op de Livingstonelaan 609. In maart en mei 2022 zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd om het plan toe te lichten en om input op te halen uit de buurt. Verder is er in juni een gesprek geweest met de overburen aan de Aziëlaan. Daarnaast heeft de gemeente gesproken met de wijkagent. In juli is De Wijde Blik de wijk ingegaan met een ijscokar om wensen over het park te inventariseren. Jolijn legt uit dat alle input is verzameld en meegegeven aan de ontwikkelaar en architect om te kijken in hoeverre dit kon worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

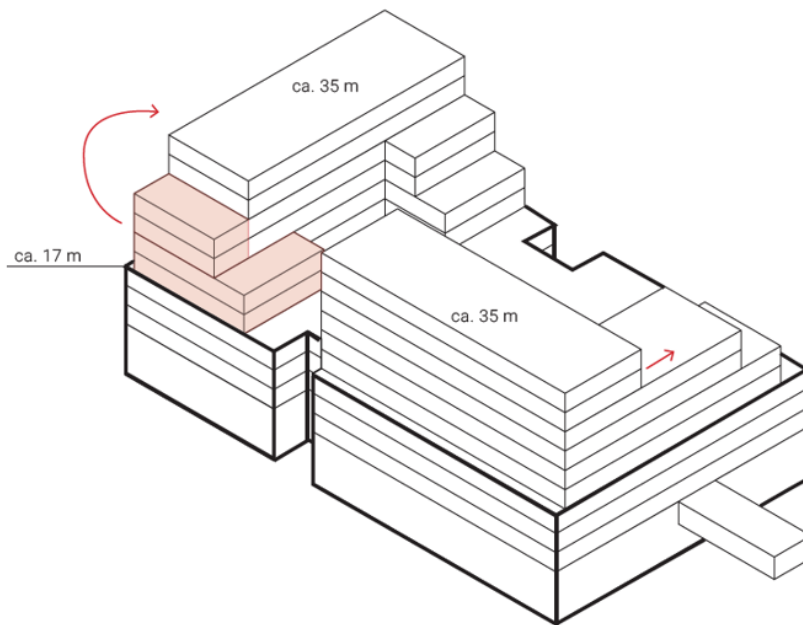
Waar staan we nu

De ontwikkelaar geeft aan dat een deel van het volume is aangepast ten opzichte van de vorige informatiebijeenkomst in mei 2022. Zo is een deel van het volume aan de Aziëlaan verplaatst en toegevoegd aan de kant van de Livingstonelaan. De woningen die worden

Verslag

verplaatst zijn hieronder en in de presentatie aangeven in het lichtrood.

Ontwerp mei 2022

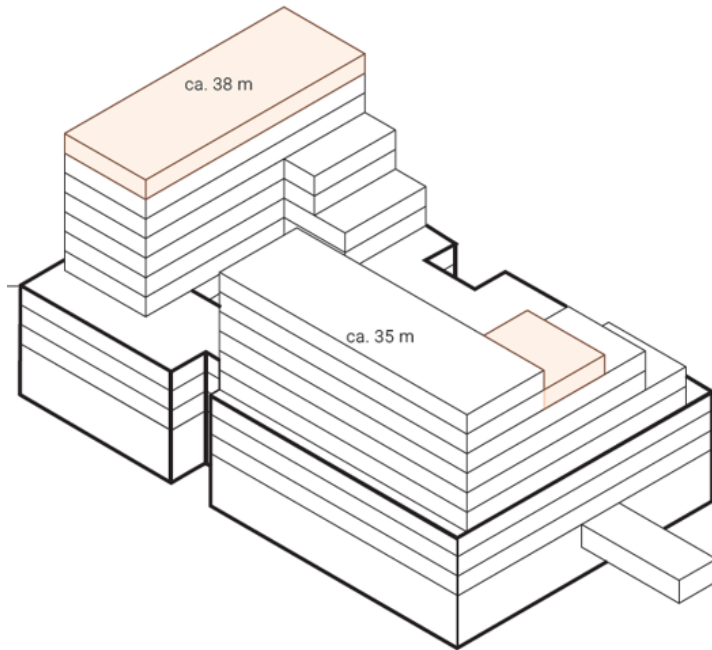


Aan de parkzijde ontstaat daardoor nu een lage wand. De woningen op de hoek van de Aziëlaan / Livingstonelaan zijn hierdoor minder aanwezig en zo wordt er op het oog meer ruimte gecreëerd voor de omgeving. De nieuwbouw aan de Livingstonelaan wordt daardoor 1 laag hoger; 38 in plaats van 35 meter. De nieuwe situatie is hieronder en in de presentatie aangegeven in het geel. Deze hoogte valt binnen de kaders van de randvoorwaardekaart in de concept-bouwenvelop. Aan de Australiëlaan komt er in de trapsgewijze opbouw een aantal woningen bij. De hoogte van het gebouw verandert aan deze zijde niet.

De
Wijde
Blik

Verslag

Huidig ontwerp januari 2023



Een van de deelnemers merkt op dat in de getoonde afbeeldingen nog nauwelijks zichtbaar is hoe het gebouw er straks uit komt te zien. Zoals de kleuren en ramen van het gebouw. De ontwikkelaar geeft aan dat deze uitwerking van het ontwerp in een later stadium komt.

Concept-bouwenvelop

Door de gemeente wordt vervolgens uitgelegd dat we ons nu in stap 3 van het ontwikkelproces bevinden: de concept-bouwenvelop. In de concept-bouwenvelop staan de eisen, wensen en voorwaarden waaraan het plan van de ontwikkelaar moet voldoen. De gemeente maakt een bouwenvelop zodat deze afspraken altijd vaststaan, ook als er bijvoorbeeld een andere ontwikkelaar het project zou overnemen.

Buurtbewoners kunnen t/m 17 februari een reactie geven op de bouwenvelop via het e-mailadres: livingstonelaan609@utrecht.nl. De reacties worden toegevoegd aan de bouwenvelop als Reactienota en samen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Het college kan dan zien wat omwonende van het plan vinden voordat zij een besluit nemen. Als het college de bouwenvelop heeft vastgesteld, wordt vervolgens de bestemmingsplanprocedure gestart (naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023). Als de

De
Wijde
Blik

Verslag

procedure volgens planning loopt, kan de omgevingsvergunning in het eerste kwartaal van 2024 worden aangevraagd. Er wordt aangegeven dat op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bezwaar kan worden gemaakt.

Vragen

Vraag: Het nieuwbouwplan bestaat dus niet volledig uit studentenwoningen?

Antwoord: In de onderste lagen komen onderwijsvoorzieningen en daarboven komen woningen voor studenten.

Vraag: Wat is de voetafdruk van het gebouw?

Antwoord: De voetafdruk is ca 3370m².

Vraag: Wie gaat de studentenwoningen verhuren?

Antwoord: Dat is nog niet bekend, maar dit zal een verhuurder (woningcorporatie/belegger) worden die gespecialiseerd is in het verhuren van studentenwoningen.

Vraag: Wie wordt de eigenaar van het gebouw?

Antwoord: Dat is nog niet bekend. Het zullen twee eigenaren worden; één voor het onderwijsgedeelte en één voor de woningen.

Vraag: De weg van de Livingstonelaan naar de Aziëlaan is nu afgesloten voor auto's. Wordt deze weg opengemaakt als het nieuwe gebouw er staat?

Antwoord: De Projectmanager van de gemeente legt uit dat dit niet op de planning staat als gevolg van dit project. Op de vraag of het dan nooit zal gebeuren, geeft Nicolette aan dat zij zal navragen of er op dit moment plannen of overwegingen zijn om de afsluiting bij de Livingstonelaan op te heffen. De komst van de nieuwbouw aan de Livingstonelaan 609 is in ieder geval niet de reden.

Opmerking: Alle studenten parkeren nu hier hun auto.

Reactie: De gemeente gaat onderzoek doen naar de parkeerdruk in de buurt. Verder hoeven de mensen die in de wijk hun auto parkeren natuurlijk niet alleen studenten te zijn, dit kunnen net zo goed kantoormedewerkers zijn.

Vraag: Tijdens de vorige bijeenkomst hadden de bewoners van de Aziëlaan het verzoek om alleen een entree aan de kant van de Australiëlaan te maken. Is hier nog iets mee gedaan?

Antwoord: Aan de Australiëlaan komt een ingang voor het gebouw. Op de tekeningen is die te herkennen aan het nisje in de gevel.

Vraag: Waarom moet het bestemmingsplan worden gewijzigd? Wat is nu de bestemming?

Antwoord: De ontwikkelaar legt uit dat het bestemmingsplan nu de bestemming 'maatschappelijk' en 'werken' heeft. Dit moet worden

Verslag

gewijzigd in wonen en onderwijs om de nieuwbouw mogelijk te maken.

Vraag: *Wat voor onderwijs komt er in het nieuwe gebouw?*

Antwoord: De vertegenwoordiger van de school aan de onderwijsboulevard geeft aan dat er mbo-onderwijs in het nieuwe gebouw komt. Het gedeelte van het onderwijs dat nu tijdelijk op de Daltonstraat verblijft komt dan op de Livingstonelaan.

Vraag: *In welke fase horen we meer over de esthetische zaken van het ontwerp? Bijvoorbeeld de kleur en steensoort.*

Antwoord: Het ontwerp zal verder worden uitgewerkt na de bestemmingsplanprocedure. Het gewijzigde bestemmingsplan komt tegen die tijd ter inzage en daarop kunt u dan reageren. Het ontwerp gaat langs welstand, zodat zij het ontwerp op architectuur kunnen beoordelen.

Vraag: *In het wijkbericht staat dat er op de begane grond een ontmoetingsruimte komt. Waar is deze ruimte voor?*

Antwoord: 's Avonds vindt er geen onderwijs plaats en kan de ontmoetingsruimte door meerdere groepen worden gebruikt. Bijvoorbeeld zoals in het BuurtThuis. Er komt op deze locatie geen horeca. Dit wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Opmerking: *Ik kan me voorstellen dat in de praktijkruimtes voor de studenten plekken komen voor praktijkonderwijs, om bijv. horecawerkzaamheden te oefenen.*

Reactie: De vertegenwoordiger van het mbo-onderwijs geeft aan dat er in de huidige schoolgebouwen aan de onderwijsboulevard verschillende praktijkruimtes zijn, onder andere voor horeca en theaterzaal. Maar dit soort praktijkruimtes komen niet in het nieuwe gebouw.

Vraag: *Komt er een hek tussen het nieuwe gebouw en het park, zodat het park niet de nieuwe achtertuin wordt van de studenten en toekomstige bewoners?*

Antwoord: Er komt een lage haag met hekwerk zodat er geen ongewenste doorgangen ontstaan waar fietsers en scooters doorheen kunnen rijden. Wel zullen er op enkele plaatsen een verbinding met het park komen.

De gemeentelijke projectmanager geeft aan dat er tijdens de informatieavond in mei (2022) zorgen waren geuit over de doorgang tussen de twee onderwijslocaties. Omwonenden vreesden dat dit een hangplek voor jongeren zou worden. Er is gesproken met de wijkagent en die deelde deze zorgen in het geval dat de overkant nog niet ontwikkeld is. Om dit te voorkomen, komt er een groene ruimte voor de studenten op eigen terrein (op de plek waar nu auto's staan). De ruimte wordt middels een haag afgeschermd van de openbare straat en het park. Door een verbinding op de 1^e verdieping te maken

Verslag

is het nog wel mogelijk om in de toekomst indien de overkant ontwikkeld wordt deze doorgang te maken.

Aansluitend vraagt Jolijn wat er met het park gaat gebeuren. De buurt gaf aan dat ze het voldoende vinden als het park iets netter wordt. De gemeentelijke projectleider geeft aan dat hierover nog geen besluit is genomen. Dit wordt in een later stadium uitgewerkt. In de bouwenvelop staat wel dat er een goede aansluiting moet komen tussen de ontwikkeling en het park.

Opmerking: In het park stonden eerst hoge bomen, maar die waren volgens de gemeente ziek en zijn gekapt. Nu heeft een aantal van de bewoners aan de Aziëlaan meer zon, maar als het gebouw er komt, is dat veel minder. Een aantal burens wil zonnepanelen plaatsen, dus dat is zonde.

De bewoonster van Livingstonelaan 601 geeft vervolgens aan dat ook zij zonnepanelen heeft en vreest voor schaduw door het gebouw.

Reactie: Na de laatste inspraakronde zijn inderdaad enkele bomen i.v.m. ziekte door de gemeente gekapt, nadat er een zonnestudie is gedaan. Er wordt afgesproken dat de zonnestudie opnieuw wordt gedaan, op basis van het huidige ontwerp. Indien nodig komt de ontwikkelaar nog een keer persoonlijk langs voor een toelichting. De verkapte bomen zullen vervangen worden door nieuwe bomen.

Vraag: *Hoe zit het met het parkeren van auto's? Daar hoor ik bijna niks over.*

Antwoord: De ontwikkelaar moet voldoen aan de parkeernormen voor studentenhuysvesting. In het bestemmingplan wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er moeten komen voor de studenten en hun bezoekers. Voor studenten is dit vaak een laag aantal.

Vraag: *Als het hier betaald parkeren wordt, kunnen studenten dan een parkeervergunning krijgen?*

Antwoord: Hier zal meer duidelijkheid over komen in het bestemmingsplan. Als er x parkeerplekken komen voor het gebouw, zijn er ook x vergunningen uit te geven.

Opmerking: In het coalitieakkoord staat dat in de hele stad vanaf 2024 betaald parkeren komt.

Opmerking: Dan moeten wij hier ook gaan betalen voor parkeren.

Reactie: De gemeentelijke projectleider geeft aan dat als er betaald parkeren in de wijk wordt ingevoerd, dit los staat van de komst van de nieuwbouw aan de Livingstonelaan. Het is daar geen gevolg van.

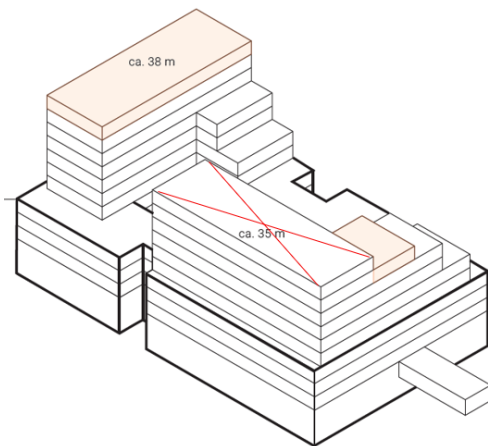
Opmerking: *Studenten hebben vaak veel fietsen. Denk alsjeblieft goed na over de fietsontsluiting richting de Uithof. Studenten gaan namelijk niet omfietsen of op een stoplicht wachten. Zorgen dat er olifantenpaadjes komen.*

Verslag

Reactie: De gemeentelijke projectleider geeft aan dat ze dit aandachtspunt zal doorgeven aan de afdeling mobiliteit om daar kritisch naar te kijken.

Vraag: *In het nieuwe ontwerp is een aantal woningen verplaatst waardoor het gebouw aan de linkerkant nu 38 meter hoog is. Zou de verhoging aan de rechterkant (aangegeven met een rood kruis) 90 graden kunnen worden gekanteld, zodat de twee verhogingen parallel aan elkaar staan? Dan neemt het gebouw minder zon weg voor een aantal bewoners aan de Aziëlaan.*

Huidig ontwerp januari 2023



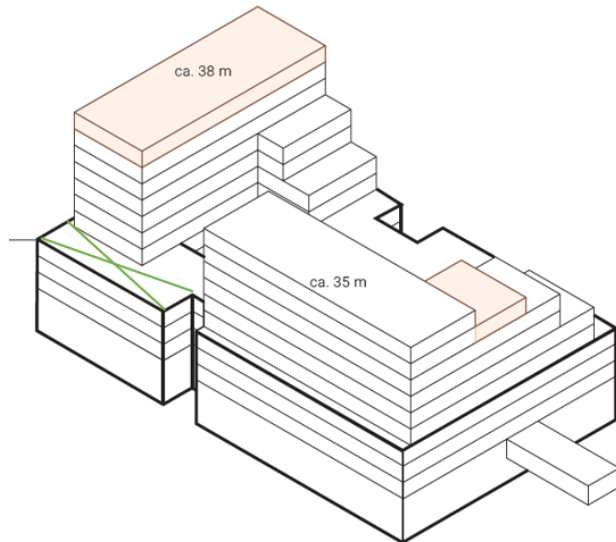
Antwoord: Farida geeft aan dat dit helaas niet mogelijk is, omdat de wooneenheden dan niet meer goed op elkaar aansluiten. En omdat dit gevolgen heeft voor het programma; er kunnen dan minder woningen worden gemaakt. Ook vanuit stedenbouwkundig opzicht is dit geen goed idee. Bovendien is een aantal buitenruimtes dan gericht op de Aziëlaan iets wat juist niet gewenst is qua (geluid)overlast.

Vraag: *Wordt het lage dak aan de Aziëlaan groen en kunnen hier mensen op?*

Antwoord: Er komt groen op de lage daken (op het plaatje hieronder aangegeven met een groen kruis). Mooi voor het uitzicht en goed voor bijvoorbeeld wateropslag. De strook nabij de parkzijde is niet bedoeld voor 'verblijven'. Er gaan dus geen bewoners op zitten. Op de andere daken kan het wel voorkomen dat die als buitenruimte worden gebruikt.

Verslag

Huidig ontwerp januari 2023



Vraag: *Worden de hoge daken belegd met zonnepanelen?*

Antwoord: Ja, de daken worden zoveel mogelijk belegd met zonnepanelen en groen gemaakt.

Vraag: *Er is deze avond een andere architect aanwezig dan normaal, is de ontwikkelaar van architectenbureau gewisseld?*

Antwoord: Nee, Farida werkt voor hetzelfde architectenbureau als Chris. Ze werken samen aan het ontwerp.

Vraag: *Hoe zit het met de draagvlakmeting voor dit project?*

Antwoord: Er vindt geen draagvlakmeting plaats voor dit project. Er kan op de concept bouwenvelop tot en met 17 februari worden gereageerd via: livingstonelaan609@utrecht.nl.

Afsluiting

Het verslag en de presentatie worden zo snel mogelijk op de website gepubliceerd. Dit wordt via mail/ nieuwsbrief gecommuniceerd.

De opmerkingen die tijdens deze bijeenkomst zijn gemaakt, worden in het verslag meegenomen. Jolijn benadrukt dat als een deelnemer een reactie heeft op de concept bouwenvelop hij of zij dit moet mailen (tot en met 17 februari) naar livingstonelaan609@utrecht.nl, zodat het ook bij het college terechtkomt.

De omwonenden zullen door de gemeente op de hoogte worden gehouden over de vorderingen in het proces. Zo wordt er opnieuw een wijkbericht verstuurd voor de bestemmingsplanprocedure.