

Reactienota



Bouwenvelop
Van Heukelomlaan

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding 3
- 2 Reacties op de concept bouwvelop..... 4
 - 2.1 Stedenbouwkundig 4
 - 2.2 Atelierwoningen 6
 - 2.3 Woonprogramma 8
 - 2.4 Parkeren 9
 - 2.5 Participatie 10
 - 2.6 Algemeen 11

1 Inleiding

De concept bouwenvelop voor het sloop/nieuwbouwproject Van Heukelomlaan / Berlagestraat heeft van 20 december 2023 t/m 30 januari 2024 ter visie gelegen. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om een reactie te geven. Er zijn in totaal 3 schriftelijke reacties ingediend. Een van de reacties is ondertekend door 6 personen. De schriftelijke reacties zijn gesorteerd per categorie en voorzien van een antwoord in deze reactienota die als bijlage bij de bouwenvelop hoort. Er zijn geen mondelinge reacties naar voren gebracht.

De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

Leeswijzer

In de linker kolom van onderstaand overzicht worden de reacties kort samengevat en in de kolom ernaast staat de inhoudelijke reactie van de gemeente.

2 Reacties op de concept bouwenvelop

2.1 Schriftelijke reacties

Stedenbouwkundig

Reactie belangstellende	Antwoord
1 Het bouwblok langs de Burgemeester Norbruislaan hoort niet in de bouwenvelop gezien de stedenbouwkundige situering. De te slopen blokken zijn gelijk aan de te renoveren blokken.	Het plangebied waarvoor de bouwenvelop geldt, is bepaald in de voorfase van het project. In eerste instantie is het de initiatiefnemer die dit aangeeft en vervolgens aan de gemeente om te bepalen of dit een logisch plangebied is voor de beoogde ontwikkeling. In dit geval hoort het kopblok bij het plangebied omdat dit aansluit op het achtergebied van de woningen aan de Van Heukelomlaan en de Burgemeester Norbruislaan. Met dit achtergebied is er voldoende maat om op deze plek te kunnen verdichten, waardoor er meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Er is in Utrecht een grote behoefte aan woningen en specifiek in het sociale-, en middenhuur segment. In de voorfase is besloten om te onderzoeken of binnen dit plangebied een verdichting mogelijk was en in de bouwenvelop zijn de ruimtelijke randvoorwaarden daarvoor geformuleerd. De conclusie is dat een verdichting hier mogelijk is, mits wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarde zoals opgenomen in deze bouwenvelop. Het bouwblok op de hoek van de Burgemeester Norbruislaan/Van Heukelomlaan heeft een bijzondere positie, omdat de kopse zijde van dit bouwblok duidelijk zichtbaar is vanaf de Burgemeester Norbruislaan. Om deze reden is het wenselijk dat dit bouwblok een representatieve gevel heeft. Momenteel is het bestaande bouwblok volledig georiënteerd op de Burgemeester Norbruislaan en heeft het een gesloten gevel aan de kopse zijde. Door middel van nieuwbouw is het mogelijk om het bouwblok een representatieve gevel te geven. De ontmoetingsfunctie op de begane grond heeft hierin een grote bijdrage. Dus het is ook stedenbouwkundig gezien wenselijk dat dit kopblok onderdeel uitmaakt van het plan.
2 Voordeuren aan de straat niet per se nodig, voorkeur voor een portiekontsluiting.	De plinten van de woonblokken krijgen een levendige uitstraling door zowel entrees voor de begane grond woningen als voor het fietsparkeren aan de voorzijde te plaatsen. De mogelijkheid tot elkaar tegenkomen wordt hiermee

vergroot, waardoor de interactie tussen de woningen en de openbare ruimte wordt verbeterd.

- 3 Er komt aan de achterzijde een brede galerij, wat nu niet het geval is. Er zijn zorgen over de servicekosten die daarmee gemoeid zijn en twijfels of dit goed gaat omdat het gemengd wonen is. Voorkeur voor aparte privé balkons.
- Er is o.a. voor een leefgalerij gekozen om de sociale cohesie onder bewoners te vergroten. Bewoners lopen dan langs andere woningen/bewoners en dat bevordert het contact onderling en nodigt uit tot een praatje. Verder hebben de woningen aan de voorzijde een privé balkon en is de privé buitenruimte die is opgenomen in de leefgalerij extra. Er worden geen extra servicekosten in rekening gebracht voor het schoonmaken van de leefgalerij.

2.2 Schriftelijke reacties

Atelierwoningen

Reactie belangstellende	Antwoord
1 De vervangende atelierwoningen zijn ongeschikt. Er is minimaal invulling gegeven aan de eis om de atelierwoningen te herbouwen. Er is in Utrecht een tekort aan betaalbare werkruimtes voor kunstenaars. De atelierwoningen die terugkomen in de nieuwbouw zijn zoveel kleiner dat de huidige gebruikers er hun praktijk niet kunnen uitoefenen, dat zou zonde zijn. Betere afstemming met de kunstenaars is nodig.	In de bestaande situatie zijn er 2 atelierwoningen, een van 138m² en een van 105m². Er is ook een BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) ruimte van 59m² die wordt gehuurd door een van de 2 atelierbewoners. In de nieuwe situatie komen er 2 atelier woningen terug en de BOG ruimte wordt ingeruild voor de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte van 85m². Het formaat van de atelierwoningen is in de nieuwe situatie met 85m² kleiner dan in de bestaande situatie, omdat rekening gehouden moet worden met de huisvestingsverordening en het principe van passend toewijzen. De nieuwe 4 kamer woningen zijn het grootste type woning dat aan 1 of 2 persoonshuishoudens (zoals de 2 terugkerende atelierbewoners) als sociale huurwoning aangeboden kan worden door Woonin. Er zitten ook nog 10 grote woningen van ca. 100m² in het plan, die bedoeld zijn voor grote (terugkerende) gezinnen. Het is ook in stedenbouwkundige zin niet mogelijk om meer of meer grotere woningen toe te voegen omdat er in het plangebied niet meer ruimte is. Dat de atelierwoningen terugkeren in de nieuwbouw is een toezegging geweest van de verantwoordelijk wethouder in het debat tijdens de gemeenteraad op 15 september 2022. Woonin heeft hun bouwplan hierop aangepast en in de bouwenvolop is vastgelegd dat de atelierwoningen moeten terugkeren en op een prominente plek in de nieuwbouw. Ze zijn gepositioneerd op de begane grond en op hoek van de bouwblokken, zodat ze goed zichtbaar zijn en beschikken over de gevraagde buitenruimte. Gevolg hiervan is wel dat andere woningen kleiner zijn geworden. Met het opstellen van het planologische kader kijken we naar de woningbehoefte voor de stad en op wijkniveau. Specifiek voor Zuilen geldt dat er veel eengezinswoningen zijn, maar relatief weinig appartementen met lift waardoor ouderen (waarvan de kinderen reeds uit huis zijn) die in de buurt willen blijven toch in de eengezinswoningen blijven wonen. Omdat er geen passende (en toegankelijke) woningen voor ouderen in de buurt beschikbaar zijn, blijven deze huurders zitten terwijl er jonge gezinnen zijn waarvoor die woningen beter geschikt zouden zijn. Daarom zetten we met het plan Van Heukelomlaan in op het toevoegen van appartementen voor kleinere huishoudens om zo de doorstroming in de wijk mogelijk te maken.

Aan de huidige atelierbewoners zijn naast de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw ook woningen met bedrijfsruimte (van ca. 100 á 120m²) in de buurt aangeboden. Woonin begeleid de atelierbewoners actief in het zoeken naar vervangende woon- en werkruimte. Omdat de atelierbewoners meerdere alternatieve mogelijkheden hebben afgewezen en aangegeven liever terug te keren in de nieuwbouw, is ervoor gezorgd dat de atelierwoningen terugkeren in de nieuwbouw, maar qua afmetingen moeten deze wel passen binnen het programma en de daarbij geldende regels wat betreft passend toewijzen.

2.3 Schriftelijke reacties

Woonprogramma

Reactie belangstellende	Antwoord
1 De ontmoetingsruimte is te groot waardoor de servicekosten hoger zullen uitvallen. Er is ook risico dat bewoners er niet netjes mee omgaan en verloederd raakt.	De ontmoetingsruimte is 85m ² en afgestemd op de activiteiten die daar gaan plaatsvinden. Centraal staat de ontmoeting van alle bewoners van het complex en aangezien er 190 woningen komen is de omvang van 85 m ² passend. De ruimte wordt permanent beheerd en de partij die dat gaat doen, zal toezien op het netjes houden van deze ruimte. Er zijn servicekosten mee gemoeid, maar die zijn relatief laag omdat deze gedeeld worden door zowel Woonin, de partij die het beheer van de ontmoetingsruimte gaat doen en alle huurders.
2 Woningen zouden meer naar jongen en starters moeten gaan en niet naar ouderen en statushouders. Ook geen goed idee om deze groepen bij elkaar te zetten, want ze hebben beide begeleiding nodig en kunnen elkaar niet helpen.	Er zijn verschillende doelgroepen op zoek naar een woning in de stad. Vanuit de gemeente werken we aan een evenwichtige verdeling van de beschikbare woningen onder alle woningzoekenden. Bij de nieuwbouw aan de Van Heukelom komt een lift. In combinatie met de ligging, is het daarmee een zeer geschikte plek voor senioren om te wonen. Vandaar dat gekozen is de senioren (uit de buurt) meer kansen te bieden om hier te gaan wonen. Op andere locaties in de stad, bijvoorbeeld bij de naastgelegen Burgemeester Norbuislaan, maken we juist weer keuzes specifiek voor jongeren en starters (uit de buurt). Als bewoners begeleiding nodig hebben, wordt hier rekening mee gehouden vanuit de gemeente en/of corporatie. Het is zeker fijn als buurtbewoners voor elkaar klaar staan, maar noodzakelijke begeleiding of zorg mag hier niet afhankelijk van zijn.

2.4 Schriftelijke reacties

Parkeren

Reactie belangstellende	Antwoord
1 Zorgen over het aantal parkeerplaatsen, o.a. tijdens piekmomenten van diensten in de moskee. Er moeten genoeg (gratis) parkeerplekken zijn voor mensen die afhankelijk zijn van de auto voor hun werk. De locatie is ver van het centrum en daarom passend om meer parkeerplekken aan te bieden voor zowel bewoners als de buurt.	Woonin voegt meer woningen toe op de Van Heukelomlaan dan in de bestaande situatie. Om de extra parkeervraag op te lossen zullen er daarom ook meer parkeerplaatsen aangelegd worden. In de bouwvelop is opgenomen dat er op eigen terrein 31 parkeerplaatsen ten behoeve van dit project worden toegevoegd. Woonin heeft een parkeerdrukmeting laten uitvoeren. Daaruit blijkt (zoals u aangeeft) dat er weinig ruimte is om het parkeren in de openbare ruimte op te lossen. Daarom moet Woonin de parkeerplaatsen op eigen terrein aanleggen. De parkeerdruk in uw buurt zal dan ook niet omhoog gaan.

2.5 Schriftelijke reacties

Participatie

Reactie belangstellende	Antwoord
1 De participatie voldeed niet aan de Utrechtse normen en was deels ook in strijd met de Overlegwet.	De bouwvelop gaat over het planologisch kader en volgt een eigen traject aan de hand van een vooraf opgesteld participatieplan. Zoals in de bouwvelop omschreven, zijn er diverse bijeenkomsten geweest en is er een klankbordgroep geformeerd. Met de klankbordgroep zijn diverse stadia van het planproces doorlopen en zij heeft uiteindelijk gestemd op verschillende stedenbouwkundige modellen. De bouwvelop is gebaseerd op het model met de meeste stemmen. De Overlegwet gaat over het overleg tussen verhuurders en huurders(organisaties) en heeft onder meer betrekking op het proces dat met zittende huurders is doorlopen voorafgaand aan de draagvlakmeting. Dat proces gebeurt aan de hand het Algemeen Sociaal Plan en is aan de corporatie om te doorlopen met de bewonerscommissie. De gemeente heeft geen rol in dat proces, maar heeft geen signalen ontvangen dat dat proces niet volgens de afspraken van het Algemeen Sociaal Plan is verlopen. Het kan voorkomen dat de uitslag van de draagvlakmeting onder sommige huurders tot teleurstelling heeft geleid, maar dat wil niet zeggen dat de participatie niet voldeed.

2.6 Schriftelijke reacties

Algemeen

Reactie belangstellende	Antwoord
1 Renovatie is de meest logische en duurzame oplossing.	Er is voldoende onderzoek gedaan naar renovatiemogelijkheden, waarbij de conclusie was dat renovatie op zich een mogelijkheid is, maar niet alle bestaande problemen opgelost zouden kunnen worden en dus minder wenselijk was. De bestaande huurders zijn uitgebreid geïnformeerd over de consequenties van renovatie. De draagvlakmeting voor de nieuwbouwplannen kwam uit op 80%. Na het behalen van het draagvlak is voorliggende bouwenvelop met ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld om de nieuwbouwplannen te kaderen.
2 De bouwenvelop kent op voorhand zoveel onzekerheden en voorbehouden dat realisatie nog bepaald niet zeker is.	De bouwenvelop vormt het ruimtelijk kader waarbinnen een ontwikkeling kan plaatsvinden. Het is aan initiatiefnemer om binnen dat kader een haalbaar plan te maken en dat in de volgende fase van het Utrechts Plan Proces, het wijzigen van het Omgevingsplan, te onderbouwen. Er zijn altijd onzekerheden waardoor een plan mogelijk uiteindelijk niet doorgaat, maar zowel de gemeente als Woonin heeft de intentie om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken, die bijdraagt aan de ambities van de stad en de noodzaak om sociale en middenhuur woningen toe te voegen aan de voorraad.
3 De argumenten van de afwijzing om het hoekblok te handhaven en renoveren zijn niet valide. De meerderheid van de bewoners van dit bouwblok was tegen het sloopplan.	Nadat de uitslag van de draagvlakmeting bekend werd (80% voor sloop en nieuwbouw) is het voorstel gedaan om het kopblok buiten beschouwing te laten. In reactie is zowel door de verantwoordelijk wethouder als bestuursvoorzitter van Woonin aangegeven dat de uitslag van de draagvlakmeting voor het gehele plangebied gerespecteerd moet worden en niet naderhand aangepast kan worden. Dat zou ook geen recht doen aan het proces dat voorafgaand aan de draagvlakmeting is doorlopen. Zie ook paragraaf 2.1 (stedenbouwkundig) voor de keuze voor de omvang van het plangebied.
4 Zorgen over asbest dat vrijkomt tijdens de sloop.	Voordat er gesloopt kan worden moet er een asbestinventarisatie uitgevoerd worden. Bij deze inventarisatie wordt onderzocht waar asbest zich eventueel bevindt en hoe dat verwijderd gaat worden. Er moet een sloopmelding gedaan worden bij de gemeenten en die wordt beoordeeld. Een gecertificeerd bedrijf zal de asbest saneren voordat er daadwerkelijk gesloopt wordt. Er zijn werkprotocollen voor het verwijderen van asbest en de gemeente zal erop

toezien dat dat veilig gebeurt. Zodra er daadwerkelijk gesloopt wordt, kan er geen asbest meer vrijkomen omdat die reeds verwijderd is.