

Woningbouwontwikkeling Opaalweg

Voorzitter	Tim Schipper
Tijd	21.30–22.30 uur
Zaal	Raadzaal
Soort Bijeenkomst	Bespreken commissiebrief
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door	Pepijn Zwanenberg, GroenLinks
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag: de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Presentatie: Jan den Boer Programmamanagement
Meepraters	Matthijs Weststeijn Lukas Heijdt VIDUIS studentenunie Arend Pool Koen Andeweg Vincent Luijnenburg, BoKS Huurderskoepel
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Marlies Smeets en Linda Ulsamer
Programma	Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte van donderdagavond 5 februari 2015.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

Er is een woningbouwplan voor aan de Opaalweg dat circa 730 m2 beslaat en bestaat uit 10 woonlagen met 200 onzelfstandige studentenwoningen. De raad wil graag horen van omwonenden en belanghebbenden hoe zij er tegenover staan. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie

GroenLinks is voorstander van de focus op studenten- en startershuisvesting maar wil graag van omwonenden en belanghebbenden weten hoe zij er tegenover staan. Te meer daar de plannen veranderd zijn en het hier een locatie betreft die in de hoofdgroenstructuur ligt.

Bijdragen

Matthijs Weststeijn, burger

Visie op woningbouwplan Opaalweg.

////

Lukas Heijdt, VIDUIS studentenunie

Raadsinformatieavond 13 januari 2015

De woningmarkt voor studenten in Utrecht is krap. We hebben nog steeds te maken met een tekort van ruim 6.000 kamers. Zonde, studenten bieden enorme kansen voor de stad en kennis moet in Utrecht blijven. Wij hopen dat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart en de studentenwoningen aan de Opaalweg zo snel mogelijk gerealiseerd zullen worden. Op een goede manier in samenspraak met bewoners. Zodat studentenhuisvesting kan toenemen op een verantwoorde manier.

Stand van zaken woningbouwontwikkeling Opaalweg

Voorzitter, bedankt voor de mogelijkheid dat een student vanavond in de Utrechtse gemeenteraad van zich mag laten horen. Ik zal me kort voorstellen. Mijn naam is Lukas Heijdt en ik ben vicevoorzitter van VIDUIS studentenunie, de centrale belangenbehartiger voor de Utrechtse student. Wij proberen de Utrechtse student te ondersteunen in alle facetten van zijn studententijd en maken Utrecht nog net iets mooier. Vanuit deze positie zijn wij vanavond aanwezig en we zouden dan ook graag het standpunt van de Utrechtse student weergeven.

De woningmarkt voor studenten in Utrecht is krap. We hebben nog steeds te maken met een tekort van ruim 6.000 kamers (Kences, Apollo 2014 Utrecht). Een niet beantwoorde vraag, 6.000 studenten die graag in Utrecht zouden willen wonen maar dit simpelweg niet kunnen omdat er onvoldoende kamers beschikbaar zijn. Studenten die van waarde zijn voor de stad. Vaak hoogopgeleide ambitieuze jonge mensen die iets toe kunnen voegen aan een stad als Utrecht. Ze willen naast hun studie werken, besturen en vrijwilligerswerk doen maar kunnen dit niet doen omdat ze geen woonruimte hebben. Een gemiste kans denken wij. Als stad moet je studentenhuisvesting zoveel mogelijk faciliteren omdat studenten aan je stad binden een goede investering is. De positieve bijdrage die studenten leveren aan de stad, zowel aan het economisch als aan het sociaal en cultureel klimaat, blijft van grote toegevoegde waarde voor Utrecht als stad van Kennis en Cultuur. Ook studenten die afgestudeerd zijn geven in 60% van de gevallen aan dat ze graag willen maar uiteindelijk niet in Utrecht gaan wonen door het beperkte woningaanbod. Zonde, studenten bieden enorme kansen voor de stad en kennis moet in Utrecht blijven.

In juni 2012 is het Actieplan Studentenhuysvesting Utrecht (ASU) verschenen, met een ambitie om 4000 studenteneenheden toe te voegen. De wethouder gaat voortvarend te werk met deze doelstelling. Toch blijkt dat er nog steeds werk aan de winkel is. Iedere student heeft recht op woonruimte in de stad waar hij of zij studeert.

Het aantal studenten zal in Utrecht de komende jaren (2014-2022) met zo'n 6% alleen maar gaan toenemen (Apollo 2014). De vraag blijft dus groeien. Aan de Opaalweg kunnen 200 permanente studentenwoningen gerealiseerd worden op een gunstige locatie. 200 onzelfstandige woningen waar op het moment de meeste vraag naar is. Woningen die hard nodig zijn want in Utrecht zie je ook veel tijdelijke eenheden die in de toekomst weer zullen verdwijnen. Als de woningen gerealiseerd zouden worden is de afzet zeker. Betaalbare woningen door een betrouwbare verhuurder. Er is gelukkig ook rekening gehouden belangrijke zaken als fietsparkeergelegenheid, autoparkeerplaatsen en de positionering van het gebouw.

Afgelopen week waren wij aanwezig bij het bewonersoverleg. Een goed initiatief omdat wij graag zien dat omwonenden betrokken worden en voldoende inspraakmogelijkheden hebben. We willen namelijk dat er zoveel mogelijk draagvlak is in de buurt voor de komst van de studentenwoningen. Het is belangrijk dat er goed wordt gekeken naar de behoeften van student en buurtbewoner zodat deze beide zo goed mogelijk naast elkaar kunnen leven. Wij denken ook dat de komst van studenten ook voordelen kan bieden voor de wijk. Studenten brengen vaak de komst van voorzieningen met zich mee. En wij zien dat studenten bereid

Raadsinformatieavond 13 januari 2015

zijn om zich in te zetten voor de wijk waarin zij wonen door middel van bijvoorbeeld maatschappelijke initiatieven.

In het coalitieakkoord Utrecht maken we samen lezen wij: 'De ambitie om meer studenten te realiseren blijft onverminderd van kracht.' Wij hopen dit terug te zien en hebben er alle vertrouwen in dat alles wat binnen uw macht ligt aangegrepen wordt om in de woonwensen te voorzien. Wij hopen dat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart en de studentenwoningen aan de Opaalweg zo snel mogelijk gerealiseerd worden. Op een goede manier in samenspraak met bewoners. Zodat studentenhuisvesting kan toenemen op een verantwoorde manier.

Bedankt voor uw aandacht.

Bronnen:

- Coalitieakkoord van D66, GroenLinks, VVD en SP (25 april 2014). Utrecht maken we samen. (p. 20).
- Marchal, B., Poulus, C. en Vijncke, M. (01-10-2014). Kences: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Apollo 2014.

////

Arend Pool

Als bewoner wil ik graag mijn bezwaren tegen de plannen kenbaar maken. Deze bezwaren zijn: verlies van een bijzonder stukje groen in Utrecht, de hoogte en grootte van de geplande flat, verwachte parkeeroverlast in de wijk en wederom bouw hinder.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als bewoner van de Opaalweg, woonachtig recht tegenover de bouw kavel , wil ik graag meepraten over de bouwplannen voor een studentenflat aan de Opaalweg. Ik was onaangenaam verrast door de aangepaste plannen. Tegen deze huidige plannen heb ik een aantal bezwaren.

Ten eerste heb ik bezwaar tegen het doorbreken van de groene wand aan die zijde van de Amethistweg (busbaan). Van de Robijnlaan tot aan het viaduct van de Waterlinieweg kijken we nu tegen het groen aan. Een flat of andere bebouwing zou daar afbreuk aan doen. Ook maakt het perceel uit van de stedelijke groenstructuur van de gemeente Utrecht. Het is een perceel waar geen groenbeheer plaatsvindt, waardoor er zich een bijzonder stuk wilde natuur ontstaan is met waarschijnlijk bijzondere diersoorten. Volgens een ecooloog van de gemeente is het zelfs een uniek stuk groen binnen de gemeente. Ik zou het jammer vinden als het gebied aangetast wordt door de komst van een studentenflat.

Ten tweede heb ik bezwaar tegen de hoogte van de flat. De plannen gaan uit van 10 bouwlagen, een hoogte van 30 meter. Nergens in de directe omgeving zijn er andere gebouwen met vergelijkbare hoogte te vinden. Ook vind ik het huidige ontwerp voor de flat, met allerlei felle kleuren, absoluut niet passen binnen de omgeving met de begraafplaats en de kleuren van de huidige bebouwing. Ook heb ik bezwaar tegen de vergrote footprint van de bebouwing. In de plannen uit 2009 ging het nog om een footprint van 500 m2. In de huidige plannen is dit anderhalf keer zo veel geworden, namelijk 730 m2. Dit levert een wand van 1000 m2 op waar we tegenaan moeten gaan kijken.

Verder vrees ik parkeeroverlast in de wijk. In de plannen wordt uitgegaan van 20 parkeerplaatsen bij de flat, gebaseerd op een parkeernorm van 0,1 voor studentenwoningen. Als deze plaatsen vol zijn, is de eerste plek waar men gaat staan in de woonwijk, waar op dit moment net voldoende parkeerplaatsen zijn.

Tenslotte wil ik uw aandacht vragen voor de overlast door werkzaamheden die de bewoners rondom de hoek van de Opaalweg/Slotlaan al hebben sinds 2011. Eerst was hier de werkplaats van de rioolvervanging in de

Raadsinformatieavond 13 januari 2015

wijk gevestigd. Direct hierna is de bouw van het schoolgebouw van Kentalis begonnen, die zeker nog enkele maanden in beslag zal nemen. De bouw van de studentenflat zal waarschijnlijk nog weer enkele jaren overlast opleveren.

Ik zou de gemeenteraad willen verzoeken ons verdere overlast te besparen en de groenstructuur intact te laten. Mocht de raad toch de afweging maken voor de bouw van een studentenflat aan de Opaalweg, hoop ik dat gekozen zal worden voor een ontwerp dat beter past bij de omgeving, en vooral minder hoog en in het oog springend zal zijn.

////

Koen Andeweg

Bespreken bouw studentenflat:

- slecht geïnformeerd over deze plannen, eerste keer dat ik het hoor (via Wijkbericht)
- wat met overlast (parkeren, schades, geluidsoverlast (ook 's nachts))
- schaduwbeslag balkon
- hoogte gebouw niet in verhouding tot directe woonomgeving (2x hoger dan rondomliggende gebouwen)
- verlies van "groene hoek"
- impact op woningwaarde

////

Vincent Luijnenburg, BoKS Huurderskoepel

Wij zijn blij met de bouwplannen bij de Opaalweg voor studentenwoningen.

Wel zijn we kritisch over te bouwen complex en de locatie keuze.

- De afgelopen jaren is de wachtlijst voor studentkamers fors korter geworden in Utrecht, de kans is aanwezig dat dit complex of andere complexen in de stad leeg komen te staan voor deze doelgroep.
- De instroom van studenten blijft de komende jaren redelijk gelijk en zal misschien kunnen veranderen door dat de basisbeurs afgeschaft wordt en zullen student van straks langer geneigd zijn om thuis te blijven wonen.
- Is er bij de ontwikkeling van dit complex gekeken naar andere doelgroepen, zoals starters en is het te bouwen complex makkelijk om te bouwen als de vraag van studentenkamers laag is?
- Mocht er studentenwoningen komen op deze locatie, dan willen wij pleiten dat de huurprijs laag is en in verhoudings is met inkomen van een student die geen basisbeurs ontvangt van de rijksoverheid.
- Verder adviseren wij de aanwezige raadsleden kritisch te kijken naar de vraag van studenten woningen op deze locatie in de stad.

Beste Raadsleden,

Wij als studenten huurderskoepel zijn erg blij dat er voor deze doelgroep 200 kamers extra bijgebouwd worden in de stad.

We hebben wel aantal een kanttekening bij het project.

De afgelopen jaren is de wachttijd voor een kamer een stuk korter geworden. In 2010 moest een student gemiddeld 20 maanden wachten om kamer te krijgen bij de SSH nu is dit 10 maanden. Als dit doorzet is er helemaal geen wachtlijst en kunnen we straks te maken krijgen met juist het tegenovergestelde, namelijk leegstand van studentenkamers in Utrecht.

Per het volgend college jaar zal ook de basisbeurs van de aankomende student worden afgeschaft door de rijksoverheid en zullen de toekomstige studenten minder geneigd zijn om gelijk op kamers te gaan in hun studiestad.

Raadsinformatieavond 13 januari 2015

Is er door de project ontwikkelaar rekening gehouden met een mogelijk ontspanning van de studentenkamermarkt in Utrecht? En is er verder nagedacht dat het complex eventueel makkelijk is om te bouwen als er meer vraag is naar starterswoningen, iets waar de huidige student straks om zal vragen? Wij pleiten ervoor als er studentenwoningen komen op deze locatie, dat het huurprijsniveau betaalbaar blijft voor een uitwonende student zonder basisbeurs en dat de kale huurprijs per kamer onder de € 350 is. Verder adviseren wij de aanwezige raadsleden kritisch te kijken naar de vraag van studenten woningen op deze locatie in de stad.

////