

Verslag

Klankbordgroepbijeenkomst nr 9 Nieuw Buurland

Aanwezig	Thom de Wit, Celine Bell (Mitros), Gwen van Mossevelde (gemeente Utrecht), Edward en Joost (KCAP), en diverse deelnemers klankbordgroep.
Datum	6 juli 2022

1. Opening en kennismaking

Thom heet iedereen van harte welkom en opent de vergadering. Helaas zijn er weinig leden ivm vakantie. Maar we wilden toch graag nog even bij elkaar komen voor de zomervakantie. ... heeft zich zojuist afgemeld ivm COVID.

2. Verslag vorige bijeenkomst

Er zijn geen opmerkingen wel een vraag naar aanleiding van. Het verslag wordt vastgesteld.

Is er nog nieuws over de afsluiting Nolenslaan? Het kan verkeerskundig, maar het kan leiden tot meer gevaarlijke situaties. Gemeente stelt voor het niet te doen.

Afsluiting Dodt? Het kan verkeerskundig. Het groen verbetert substantieel en die parkeerplaatsen zijn wel elders te realiseren. De gemeente ziet dat wel als een goed alternatief. Zo is de motie ambtelijk beantwoord.

Het verkeersonderzoek en de verdere uitwerking daarvan zal besproken worden met het inspraaktraject rondom het bestemmingsplan.

3. Presentatie Stedenbouwkundig plan

Edward geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Grote delen van het plan zijn al meerdere keren met elkaar besproken. Het plan dat er nu ligt heeft geen varianten meer, er is nu 1 plan. Hij schetst een korte terugblik, benoemt de uitgangspunten en verwijst nog even naar de afgelopen bewonersbijeenkomsten.

Het groen komt vóór ipv achter de bebouwing. Er kwam feedback vanuit de klankbordgroep om meer differentiatie en het verzoek om eengezinswoningen. Dat is opgenomen in het plan. Die komen aan de Troelstralaan, 13 stuks, achter de Leeuw. Ze komen aan de kant waar meer eengezinswoningen, daar is rekening mee gehouden qua plek en ook vanwege hoogteverschil. Sommige blokken krijgen wellicht andere eigenaar. Niet alle leden is het eens met de locatie van de eengezinswoningen.

... geeft aan dat menging ook een goed idee kan zijn, dan komt er ook menging tussen de verschillende doelgroepen.

Of waarom niet aan de kant van het plein? Edward antwoordt dat daar veel groene ruimtes naast zitten en dat daar niet genoeg ruimte voor is.

Het SPvE is het uitgangspunt.

Worden de eengezinswoningen koop of huur? Het wordt middeldure huur, met een compacte achtertuin en een relatie met het algemene groen. Het is belangrijk dat de voordeuren aan straat zitten. De tuinen zijn openbaar toegankelijk en collectief.

Eensgezinswoningen clusteren past qua hoogte en massa, maar dan moet de hoek ook echt een hoek zijn.

Duidelijke vormen, herkenbaar, I structuur heeft architect meegekregen.

De gevellijn van de huidige bebouwing wordt zoveel mogelijk meegenomen in de rooilijn van de nieuwbouw.

De pockets worden aangebracht als een soort dambord, rechts bebouwing en links groen enzovoorts. Het groen meandert en levert doorsteekjes op.

Er komt een groene laag bovenop de parkeergelegenheid bij de hoogbouw, parkeren op straatniveau. Het parkeren is omringd door wonen, dus die auto's zie je niet vanaf de straat, alleen de inrit.

Hoe voorkom je dat het groen slecht wordt onderhouden? Is vaak een zootje nu. Dit groen wordt van Mitros of andere eigenaar. We moeten nog goed nadenken over de inrichting.

Inheemse planten, daar moet ook rekening mee gehouden worden. Het onderhoud moet duidelijk worden belegd.

Kan dat ook in zelfbeheer? Is zeker een idee. Vaak wordt het collectief beheerd, en als mensen dat willen, mag het wel eens in zelfbeheer.

..... geeft aan dat zij een stuk groen bij hun woning ook in zelfbeheer doen, maar het is heel kwetsbaar. De gemeente geeft zelfs geen water, omdat het in zelfbeheer is. Er moeten wel mensen bereid zijn en blijven om het onderhoud geregeld te doen.

De gevels aan de hoven worden wat anders/ natuurlijker/ softer. De blokken aan de buitenkant worden meer baksteenachtig.

Qua architectuur moet er samenhang zijn, dat is ook nog een punt wat met de groep besproken kan worden. Levendige plint. Ogen op straat, entreehallen op de hoeken.

Parkeren is in het gebouw toegepast en de fietsen worden geclusterd naast de entree. Het is ook een trend dat je die fietsenstalling ook mag zien om het fietsen aan te moedigen.

Er komen ook deelauto's op straat te staan, die zijn voor de hele wijk.

Hoe werkt zo'n entree voor zo'n groot gebouw ? Het is een functionele inkom.

De entree komt op zichtbare plek, open en licht. Daardoor wordt het een veilige plek.

Er komt een woonkamer of keuken aan de straat. De levendigheid van de gebouwen aan de buitenkant is een ambitie.

Bij Mitros wordt het principe gehanteerd dat post buiten wordt ingegooid, en binnen eruit gehaald. De gebouwen zijn dus afgesloten.

... vertelt nog even dat er 13 augustus het jaarlijkse buurtfestival is van 13 tot 23 uur. Hij moet de vergadering eerder verlaten vanwege een overleg over dat festival. Iedereen is welkom geeft hij aan en het is gratis!

.... geeft aan dat in sommige gevels geklommen wordt, dat is goed om mee te nemen. Dat is ook inbraakgevoelig.

Komen er galerijen? Op twee plekken, verder inpandig.
Mitros is niet zo gecharmeerd van lange corridors.

Is er rekening gehouden met duurzaamheid? Zo ver zijn we nog niet. Nu gaan we de massa vertalen in plattegronden. Straks gaan we nadenken over isoleren, verwarmen, koelen en welke materialen dus dat komt zeker nog aan bod. Overigens is de wetgeving in Nederland heel streng qua duurzaamheid.

Er worden 150 sociale huurwoningen gesloopt en er moeten dan ook minimaal 150 sociale huur voor terugkomen. 280 – 150 en daarvan moet de helft middeldure huur zijn. Het worden er 65?

Er komen drie types sociale huurwoning qua grootte en twee types qua middeldure huur. Wat is het verschil tussen een zelfde woning maar dan middelduur ipv sociaal? Zijn die woningen heel anders? Nee waarschijnlijk niet, soms wel qua keuken en badkamer. Als Mitros het zelf doet, is daar ook geen verschil in.

Er zijn regels die bepalen wanneer je in aanmerking komt voor een sociale woning, qua doelgroep, prijs en of je in aanmerking komt voor huurtoeslag. Dat gaat via Woningnet. In de vrije sector is dat vrijgelaten. Daar zijn ook minimale oppervlaktes voor. Die woningen moeten minimaal 50 m² zijn.

Er komt steeds meer behoefte aan compacte woningen, de helft van de inwoners van Utrecht is alleenstaand.

De bomen langs de Slotemaker de bruinestraat staan er al en worden verplaatst. Ze komen tussen de parkeervakken te staan.

En qua kleuren? Das nog niet duidelijk, moet worden afgestemd op de rest van de wijk. Het zou mooi zijn als er een verbinding komt tussen Staatsliedenbuurt en Tuinwijk.

Hoe kun je nieuwbouw minder vierkant laten lijken? Sedumdaken wellicht, warme kleuren, speels.

Er wordt verwezen en op streetview gekeken naar een groen/ geel buurtje, met speelse bouw. Dit betreft de Van der Mondestraat, Willem Arntz, Borgeliuslaan en omgeving.

4. Ter inzage ligging van het bestemmingsplan.

Als je gaat slopen en opnieuw gaat bouwen, dan mag dat. Als je gaat wijzigen of een blok woningen gaat draaien, dan moet er een nieuw bestemmingsplan komen.

Er moeten allerlei onderzoeken gedaan worden, zoals naar de luchtkwaliteit of flora en fauna.

Het bestemmingsplan hoort zes weken ter inzage te liggen, dit wordt na de zomervakantie gedaan, waarschijnlijk half sept.

De gemeente zal samen met Mitros tijdens deze periode een informatieavond organiseren om iedereen die geïnteresseerd is te informeren en vragen te beantwoorden.

Het bestemmingsplan maakt juridisch mogelijk wat in het SPvE staat. Dus bijv ten minste 150 sociale huurwoningen, hoe hoog het wordt, hoeveel parkeerplaatsen, etc

Het formele traject is: zienswijzes indienen, dan wellicht aanpassen, vaststellen door college en dan kun je nog in beroep, bij de Raad van State.

Pas als het bestemmingsplan is vastgesteld kan het plan van Mitros worden ingediend en goedgekeurd.

Er komt een nieuwe wet aan, de Omgevingswet, dan verandert dit allemaal. Doel is dat bewoners meer betrokken worden en dat je niet voor elk dingetje een aparte vergunning hoeft aan te vragen. Het moet ook digitaal raadpleegbaar zijn.

Nu zijn er 150 woningen, straks worden dat er 280. Hoeveel bewoners zijn er nu en hoeveel straks?

Toen er in 2010 bedacht werd te gaan slopen, woonden er reguliere bewoners. Tov 2010 komen er straks 50 bewoners meer.

Tip voor bewonersavond, kijk naar bewonersaantallen. Dat geeft meer feeling en nuance. Kijk meer naar actuele cijfers, dus niet meer naar 2010.

Op de bewonersavond drie jaar geleden werd het niet heel empathisch verteld, de boodschap is toendertijd niet goed overgekomen.

Er woonden ooit 345 bewoners, 440 in de nieuwe situatie.

Wens was 530 bewoners.

Mede door de klankbordgroep is dat aantal verlaagd. Beelden helpen. Maar de artist impressions kunnen ook verkeerde ideeën opwekken, dat ziet er altijd heel gelikt uit. Mensen kunnen daar een verkeerd beeld van krijgen.

Er wordt ook nog de tip gegeven om de maquette bij te werken.

5. Presentatie boek over Buurland

Op 7 juli wordt er een boek over Buurland gepresenteerd, gemaakt door de broers Venderbosch, een van hen is journalist bij het AD. Wie erbij wil zijn, is welkom. Mitros is ook geïnterviewd. De officiële presentatie is op het zwemfeest op 13 augustus.

6. In gesprek met de buurt

Celine doet een voorstel om laagdrempelig met de buurt in gesprek te gaan over het plan. Doel is om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn, en daarmee meer in contact te komen met buurtbewoners, om zo hun vragen en zorgen te horen. Er is nog geen concreet voorstel. Aan de klankbordgroep wordt gevraagd of ze daar een rol in willen spelen. Hier wordt wel positief op gereageerd, ligt wel aan de datum en tijdstip.

..... enhebben in de buurtappgroep gezet dat zij in de klankbordgroep zitten en dat mensen naar hen toe mogen komen.

De suggestie wordt nog gedaan om een planning van het bestemmingsplan en de momenten dat er bijv de wijk in wordt gegaan in de Votulast planning te laten opnemen. De Votulast wordt goed gelezen.

7. Rondvraag

Kan er de volgende keer een bijgewerkte jaarplanning worden meegestuurd? Ja
Kunnen de komende bijeenkomst alvast vooruit worden gepland? Ja.

Thom dankt iedereen voor hun komst en sluit de vergadering.