

Tijdelijke ontwikkeling

"Tussen de Rails"

Wat vindt Lunetten?



Voig onze avonturen op
fb.com/babescoffee en
instagram.com/babescoff

& Bureau Brick

Tussen de rails



*In opdracht van
gemeente Utrecht
gingen Bureau Brick
en Coffee Babes met
de Koffiekar de wijk in
op 18, 26, 28 oktober 2023*



Contact: info@bureaubrick.nl

+31 6 41 248 648 (Lara Simons)

+31 6 44 129 336 (Emilie Vlieger)



Bureau Brick in gesprek met bewoners



In het najaar van 2023 gingen we in gesprek met bewoners van Lunetten over de plannen van Tussen de Rails en in het kielzog Stedelijk Knooppunt Lunetten Koningsweg. De momenten vonden plaats op 18, 26 en 28 oktober. In het gezelschap van een koffiekar stonden we twee middagen op het stationsplein van station Lunetten en een ochtend in het winkelcentrum. In totaal hebben we meer dan 130 mensen gesproken. Bijna iedereen gaf aan het wijkbe-richt gezien te hebben.

Inwoners van de wijk zijn enorm betrokken bij hun omgeving. Dat er woningen bij moeten komen, dat begrijpt vrijwel iedereen. Er is een enorm tekort in de stad. De ontwikkeling Tussen de Rails was nog niet heel bekend en zo'n 130 mensen

hebben door deze actie kennis gemaakt met de ontwikkelingen. Zorgen zijn er over het verkeer, de sociale veiligheid en geluid en fijnstof. Een groene omgeving wordt als waardevol gezien, deze locatie wordt nu gebruikt om langs of overheen te wandelen.

Gesprekken gingen over acht verschillende thema's die in dit verslag toegelicht worden:

1. Algemene indruk
2. Verkeer
3. Sociale veiligheid
4. Geluid en fijnstof
5. Voorzieningen
6. Doelgroepen
7. Inrichting/ontwerp
8. Groen en natuur



Algemene indruk



De algemene reacties op de ontwikkeling zijn wisselend. Aan de ene kant hebben we veel mensen gesproken die positief tegenover de uitbreiding van het woningaanbod staan: *"mooi dat dit stuk eindelijk gebruikt wordt, had veel eerder gemogen."* *"De stad heeft woningen nodig"*. Ook hopen veel inwoners op wat meer levendigheid en horeca. Maar er zijn ook flink wat mensen die zorgen hebben over het toevoegen van extra bewoners aan de wijk.

Deze zorgen gaan met name over drie thema's:

- 1 Het verlies van kostbaar stedelijk groen
- 2 Het gebrek aan veerkracht van de wijk om (nog) meer (kwetsbare) bewoners op te vangen
- 3 Gezondheidszorgen over geluidsoverlast en fijnstof.

Verder heeft men ook zijn twijfels over de tijdelijkheid van deze woningen en werd er verwezen naar de noodwoningen na de Tweede Wereldoorlog die er nog altijd staan: *"Niets is zo permanent als tijdelijkheid"*.

Samenvatting:

- positief: er moet gebouwd worden, kans om een leuke plek met horeca te creëren
- negatief: verlies van groen, te grote druk van kwetsbare doelgroepen, ongezonde woonomgeving

2. Verkeer

Wanneer mensen horen dat er op korte termijn 700-1200 mensen bij komen in Lunetten ontstaan er snel zorgen over de infrastructuur. Ook al moet de nieuwe buurt autoluw worden, men maakt zich toch zorgen over de parkeerdruk en verwacht dat de nieuwe bewoners in Lunetten gaan parkeren. Ze hopen dat daar streng op gecontroleerd wordt, of als alternatieve optie, dat er toch een grotere parkeervoorziening bij komt.

Men maakt zich verder zorgen over het druk gebruikte fietspad. Als daar ook auto's en bouwverkeer op gaan rijden kan dat voor onveilige situaties gaan leiden. Een bewoner opperde om het fietspad langs het spoor te laten lopen zodat de verkeersstromen gescheiden kunnen worden. Verder waren de bewoners blij om te zien dat het autoverkeer via de Mereveldseweg afgewikkeld gaat worden en niet via Lunetten of Maarschalkerweerd.

Samenvatting:

- houd verkeersstromen gescheiden
- zorg dat de parkeerdruk in Lunetten niet verhoogd
- zorg voor een veilige situatie tijdens de bouw zonder de fietsroute af te sluiten



3. Sociale veiligheid

In Lunetten zijn de afgelopen jaren veel mensen komen wonen die onder 'speciale/kwetsbare doelgroepen' vallen. Dit zie je volgens de bewoners terug in het winkelcentrum en op straat, er wordt gedeald in het park en er lopen meer verwarde personen rond. Bewoners vinden daardoor dat er een 'max' bereikt is en meer speciale doelgroepen niet wenselijk zijn. Lunetten als prettige gezinswijk staat volgens hen al onder druk. Er wordt gevraagd om meer begeleiding van deze groepen. De groepen die nu al in de wijk wonen, en wanneer het

toch nodig is om deze groepen Tussen de Rails te huisvesten, ook van nieuwe groepen. Daarnaast vraagt men zich af of een onrustige (geluidsoverlast) plek als deze goed is voor mensen die daar vaak gevoeliger voor zijn. Naast overlast in het winkelcentrum wordt ook het gebied rondom het station gezien als een onveilige plek. Zelfs een stevige mannelijke NS conducteur gaf aan dat hij s'avonds niet graag rondom het station is. Er is kortom behoefte aan een visie op de sociale veiligheid van de wijk en op Tussen de Rails in het bijzonder.

Samenvatting:

- Kies niet voor kwetsbare groepen maar bewoners die een bijdrage kunnen leveren aan de wijk.
- Zorg voldoende begeleiding van kwetsbare groepen, huidige en nieuwe.
- Zorg voor een visie op sociale veiligheid



4. Geluid en fijnstof

Dit thema speelde met name bij de bewoners die nu aan de Lunettenszijde van het spoor wonen. Zij gaven aan zelf geluid en fijnstof ook als een probleem te ervaren en raden het daarom af om tussen het spoor te gaan bouwen. Met name de blokken E en F werden gezien als hele onprettige plekken om te wonen.

Aan de andere kant maken deze bewoners zich zorgen over geluidsoverlast die de nieuwe bewoners zelf gaan geven. *“Nu hoor je ‘alleen’ de trein, als daar ook leefgeluiden bij gaan komen van 700-1200 mensen zal dat overlast gaan geven.”* Zorg dat er goede huismeesters komen die zorgen dat er geen feestjes georganiseerd gaan worden.

Samenvatting:

- het is ongezond en onprettig om zo dicht op het spoor te wonen
- beperk de geluidsoverlast van de nieuwe woningen zelf



5. Voorzieningen

Lunetten heeft weinig voorzieningen. De winkels in het winkelcentrum zijn vervallen en behalve de supermarkten houden andere winkels het niet lang vol en er is leegstand. Ook voelen bewoners zich niet altijd veilig in het winkelcentrum: *“Ik ga lopend in plaats van met de fiets anders wordt die gejat”*. De komst van nieuwe bewoners wordt door een deel van de gesprekspartners gezien als een kans om het winkelcentrum een upgrade te geven. *“Dat is echt nodig als er meer mensen gebruik van moeten gaan maken”*. In de supermarkten is het nu rond spijtijden erg druk.

Door het gebrek aan voorzieningen is het heel stil in de wijk terwijl

veel bewoners aangeven meer levendigheid te willen, met name in de avonduren en weekenden. Bijvoorbeeld kleine horecagelegenheden: een goede koffiezaak, een restaurantje of/en een plek om te kunnen flexwerken. Dit zijn voorzieningen die mensen graag terug zouden willen zien Tussen de Rails. Young professionals en gezinnen trekken nu naar het centrum, dit versterkt natuurlijk de tendens dat initiatieven in Lunetten niet de kans krijgen te overleven. terwijl ze ook graag in de buurt zouden willen blijven. Ook de paar sportvoorzieningen en het gezondheidscentrum moeten de kans krijgen uit te breiden als ze meer klanten willen kunnen bedienen.

Samenvatting:

- knap het winkelcentrum op!
- geef de kans aan horeca en andere voorzieningen die de levendigheid van Lunetten kunnen verbeteren



6. Doelgroepen

Volgens de bezoekers is dit met name een geschikte plek voor studenten gezien de nabijheid van de Uithof. Ook voor starters zou dit een mooie locatie zijn om een wooncarrière te starten *"Die knippen in hun handjes zo dicht bij het station"*. Daarnaast hoorden we opvallend vaak dat het ook een goede plek zou zijn voor senioren. Gezien de ligging bij OV en de nabijheid van winkelcentrum Lunetten zou dit voor deze groep een geschikte locatie zijn. Wat deze groep huiverig zou maken is de onduidelijkheid over waar ze komen te wonen wanneer de

woningen weer gesloopt gaan worden na 10 jaar.

Zoals al eerder gezegd is er veel huiver voor speciale en kwetsbare doelgroepen. Er zijn in Lunetten al meerdere voorzieningen voor deze doelgroepen die volgens bewoners de sociale cohesie en veiligheid onder druk zetten. *"Lunetten is zijn dorpsgevoel kwijt."* Wanneer deze groepen toch echt hier geplaatst worden, zorg dan voor een goede begeleiding zodat de overlast op Lunetten beperkt blijft.

Wat verder als kans werd gezien is de vele woongroepen die er zouden zijn en die een plek zoeken. Zou het een idee kunnen zijn om bestaande of in oprichting zijnde woongroepen een plek te geven op deze plek zodat er al vanaf het begin een start is gemaakt met de onderlinge sociale cohesie.

Samenvatting:

- richt je met name op starters en studenten
- onderzoek de mogelijkheid van seniorenwoningen
- beperk de aantallen kwetsbare doelgroepen
- onderzoek de mogelijkheid om te bouwen voor woongroepen



7. Inrichting/ontwerp

Lunetten is ooit bedacht als een groene wijk voor enkel laagbouw. Dat er nu bouwvolumes van 5-7 lagen in de studie staan was voor een aantal mensen echt schrikken. Mensen maken zich zorgen over het uitzicht, maar ook het gevoel van ingesloten zijn. Lunetten is nu al ingesloten door allerlei infrastructuur en zou nu aan een groene zijde verder ingesloten worden door woningen, dit viel niet in goede aarde bij een aantal mensen. Er is behoefte aan een beeld van hoe het gebied eruitziet met bebouwing vanuit de wijk Lunetten. Ook werd gevraagd om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de sfeer van Lunetten: veel natuurlijke materialen, ruimte voor groen en zo laag mogelijk. Een bewoner kwam met het idee of de bebouwing niet met een schuin dak zou kunnen oplopen zodat het beeld groener kan blijven. Een voorbeeld hiervan zou in Leidsche Rijn te vinden zijn.



Tijdelijke woningen, modulair of containerwoningen, roepen bij veel bewoners weerstand op. Er zijn zorgen of de kwaliteit wel hoog genoeg wordt en of het niet snel een lelijk en onveilig wordt. Men heeft hierbij het beeld van de containerwoningen die in Hoograven staan. Het is zaak om hier goede voorbeelden van te

geven om deze zorgen weg te nemen.

Het station vraagt ook extra aandacht. Er werd een vergelijking getrokken met station Leidsche Rijn dat *“een tochtgat tussen de hoogbouw is”*. Nu kan je uitkijken over het groen, hoe wordt dat straks?

Samenvatting:

- Beperk de hoogbouw zo veel mogelijk
- Maak gebruik van natuurlijke materialen en zorg voor zoveel mogelijk groen
- Zorg voor hoge kwaliteit van de tijdelijke woningen
- Geef aandacht aan de inrichting van het station



8. Groen en natuur

Natuurlijk waren er mensen die het een slecht idee vinden om in het groen te gaan bouwen. Zij pleiten voor verdichting in plaats van het opofferen van groen. Er werd gewezen naar de aanwezigheid van bijzondere dieren in het gebied zoals broedvogels en ringslangen. De ringslangen zouden zelfs hier naar toe verhuisd zijn vanwege de verbreding van het spoor en er is een ecoduct aangelegd. Het voelt voor sommige bewoners dan ook zuur dat er juist hier gebouwd gaat worden nadat het eerst als ecologische plek aangewezen was. Aan de andere kant waren er ook genoeg mensen die geen waarde hechten aan dit stukje groen en blij zijn dat er iets mee gebeurt.

Als extra/alternatieve plek werd meerdere keren gewezen naar een groendepot verderop langs het spoor bij de Nieuwe Houtenseweg dat van de gemeente zou zijn.



Samenvatting:

- maak duidelijk wat van het groen behouden kan blijven en wat er gebeurt met de diersoorten die er nu leven
- bouw zo groen en ecologisch mogelijk



Participatie & inspraak



Een paar bewoners gaf aan dat ze duidelijkheid willen over de mate van inspraak die mogelijk is op de plannen, voor Tussen de Rails en voor SKLK. Hoe ziet het vervolgtraject eruit en op welke manier kunnen mensen op de hoogte gehouden worden. Mensen waren daarnaast benieuwd hoe de raad tegenover deze plannen staat en in hoeverre alles al vast staat. Van een aantal hebben we de mailadressen verzameld, verder hebben we aangegeven dat als er nieuws is er weer een wijkbericht wordt rondgestuurd.

De koffiemomenten werden verder positief ontvangen. Mensen gaven aan niet naar een avond te komen, maar zo laagdrempelig geïnformeerd worden was erg prettig.

Vragen

Naast reacties op de plannen, kregen we ook veel vragen, de meeste konden we ter plekke beantwoorden, maar andere niet. Zo veel mogelijk vragen en antwoorden zijn verzameld op de [Denk Mee pagina van de gemeente Utrecht over Tussen de Rails](#).

Voor meer informatie over de ontwikkelingen rondom het stedelijk knooppunt Lunetten-Koningsweg, zie www.utrecht.nl/sklk.



Bewoners van Lunetten & Bureau Brick
In opdracht van gemeente Utrecht

