

Geachte Raadsleden,

De omwonenden erkennen dat er sprake is van een urgente opgave voor de woningnood en kunnen daarmee begrip opbrengen voor de plannen van de Gemeente om tijdelijke woningen te bouwen in de stad Utrecht.

Informatie voorziening & informatieavond

Recent werden wij onaangenaam verrast, middels een huis-aan-huis brief, over het voornemen van de gemeente om 450 tijdelijke woningen te plaatsen in het gebied Wetering Zuid. Namens een groot deel van de omwonenden (Sigmund Rombergstraat, Jerome Kernplantsoen, Burt Bacharachstraat e.o.) willen wij graag, onder andere via deze brief, onze zorgen uiten omtrent het voorgestelde plan.

Allereerst willen wij u en het College op de hoogte stellen van de slechte danwel misleidende informatievoorziening naar de omwonenden. Althans dát is onze beleving.

In de huis-aan-huis brief die, bij navragen, maar een beperkt deel van de omwonenden heeft bereikt waren er meerdere punten op zijn zachtst gezegd zeer teleurstellend;

- Zo ontving een deel van de bewoners een envelop zonder inhoud of een blanco A4-tje. En lijkt het erop dat een groot deel van de Burt Bacharachstraat (straat loopt in een 'U') helemaal geen brief heeft ontvangen.
- De informatiebrief gaf geen duidelijkheid over de exacte locatie waar deze tijdelijke woningen gepland zijn.
- De brief was tevens een uitnodiging voor de informatieavond van 1 december 2022 in het buurthuis aan de Operettelaan. Het in de informatiebrief aangegeven huisnummer klopte niet waardoor een aantal betrokkenen het buurthuis mogelijk niet heeft kunnen vinden.
- Op de informatieavond zelf functioneerde het presentatiescherm erg slecht en kon men weinig tot geen antwoorden geven op de gestelde vragen, zoals: Waarom er voor deze locatie werd gekozen? Wat er dan precies onderzocht is en wat was de uitkomst op basis van welke gronden? Welke andere locaties zijn er bekeken en worden die nog geëvalueerd (los van de 6 op de laatste shortlist)? Waarom zijn deze/andere locaties afgevalen? Waarom is er/dit niet met de buurt overlegd/erbij betrokken?
- Het onderzoeksrapport over de locatiekeuze zou worden gedeeld, dit is nooit ontvangen.
- Een directe vraag dd. 12 december 2022 aan tijdelijkwonen@utrecht.nl om voornoemde informatie toe te sturen is tot op heden onbeantwoord gebleven. Omwonenden overwegen nu het indienen van een WOO verzoek (voorheen WOB-verzoek) om de gewenste informatie alsnog te verkrijgen.
- De notulen van de informatieavond zijn (tot op heden) niet met de omwonenden gedeeld.
- Tijdens de informatieavond blijkt het aantal woningen puur gebaseerd te zijn op het behalen van een business-case i.p.v. een plan wat ingepast is in een bestaande woonwijk waarbij rekening is gehouden met omwonenden, bewoners van de voorgestelde kavel en lessen uit evaluaties van gelijksoortige projecten.
- In de Raadsvergadering van 01 december j.l. (dezelfde avond als de informatieavond voor omwonenden!) is er een versnelde procedure ter stemming ingebracht door het College, waarin is vermeld dat de buurt goed geïnformeerd zou zijn. Dit is pertinent onjuist. De gehele buurt was geenszins op de hoogte van deze plannen van de gemeente. Zij werden immers op diezelfde avond pas geïnformeerd.
- Bovenstaande punten staan haaks op de Utrechtse Participatieleidraad van Augustus 2021.

- De organisatie van de informatieavond heeft onze zorgen die voortkomen vanuit de ervaring/beleving met een (qua formaat) vergelijkbaar project “Place2BU” niet weg kunnen nemen, anders dan “we hebben hiervan geleerd”.

Zorgen over het plan

Na de informatieavond van 01 december 2022 en op basis van alle informatie die wij als omwonenden inmiddels zelf hebben gevonden, hebben we als omwonenden onder andere de volgende zorgen betreffende dit plan;

- De verdere informatievoorziening in de loop van dit proces gezien de eerdere gebrektheid aan informatieverschaffing.
- De leefbaarheid van de omgeving voor zowel de toekomstige bewoners van dit project en de omwonenden.
- De bereikbaarheid van Terwijde en Leidsche Rijn Centrum over de Soestwetering;
 - o De toekomstige bouw en bewoning van de MARK-toren, de uitbreiding van het ziekenhuis en de reguliere uitbreiding van het industrieterrein zelf in combinatie met de altijd drukke spitsuren op de Soestwetering inclusief sluisverkeer van de A2, geeft een enorme druk op de bereikbaarheid van o.a. de wijk Terwijde en Leidsche Rijn Centrum.
- Het ontbreken van de benodigde extra voorzieningen (zoals bijvoorbeeld speeltuinen).
- Geluidsoverlast vanaf de kavel Wetering Zuid i.r.t. het feit dat geluid erg ver ‘draagt’ over water.
- Parkeerdruk (binnen en buiten de kavel)
 - o De gemeente hanteert een minimale parkeer factor per huishouden van 0,5-0,6. Voor dit project is gekozen voor 0,2. (dit is 1125 vierkante meter, of 0,125 hectare aan parkeerplaatsen exclusief wegen). Als het terrein vol staat loopt dit over in de wijk (wat nu al het geval is vanuit bezoekers & werknemers van The Wall). Dus de parkeerdruk zal nog meer toenemen bij de omwonenden van met name het Jerome Kernplantsoen en de Burt Bacharachstraat.
- Zijn de financiële risico’s voor de gemeente bekend?
 - o Link naar artikel Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)
 - https://vng.nl/nieuws/financiele-herplaatsingsgarantie-voor-meer-flexwoningen?utm_medium=email
 - o Link naar blog Paulus Janssen (voormalig fractievoorzitter socialistische partij, lid Tweede kamer en wethouder wonen & ruimtelijke ordening gemeente Utrecht.
 - <https://paulusjansen.blog/2021/08/28/flex-daar-zit-een-luchtje-aan/#more-37809>
 - o Aanstaaende verhuizing (2033 operationeel) van het St. Antonius Ziekenhuis locatie Nieuwegein naar deze locatie.
- Het bedrijventerrein, met als bestemming hoogwaardige medische industrie, op basis waarvan de meeste omwonenden destijds tot aanschaf van hun woning of bedrijf zijn overgegaan.
- De komst en uitbreiding van het ziekenhuis op deze locatie met de te verwachten bouw in 2030.
- De tijdelijkheid, maar wat betekent dat in de praktijk!? 10 tot 15 jaar zegt men, maar het verschil tussen 10 en 15 is best lang en wie garandeert ons dat deze oplossing niet nog eens verlengd wordt met eenzelfde “tijdelijke periode”?

- De wijk “Terwijde-Oost” is destijds niet voor niets op deze afstand van de snelweg A2 en de Soestwetering aangelegd. De Milieueffectrapportage van destijds heeft de grens duidelijk aangegeven tussen bedrijven en bewoning.
- Ook vragen wij ons af in hoeverre het College rekening houdt met de woonomgeving van de tijdelijke bewoners; de Richtlijn Gezonde Woningbouw uit 2005 geeft ook kaders waar een bewoonbare omgeving aan dient te voldoen.

Evaluatie en aanbevelingen Place2BU

Zie link: <https://www.portaal.nl/media/3601/evaluatie-place2bu.pdf>

Het lijkt erop dat de Gemeente met dit project dezelfde fouten begaat als bij eerdere projecten. Uit relevante aspecten van de evaluatie van Mitros en Portaal (woning coöperaties achter Place2bu) blijkt dat het project Place2bu de doelstellingen heeft gehaald. Het rapport geeft een inkijk in het project en maakt aannemelijk dat de bewoners gezamenlijk een goede sfeer hebben kunnen creëren. Echter, het evaluatierapport plaatst ook een aantal concrete aanbevelingen. De aanbevelingen die gedaan worden, worden in onze optiek, niet meegenomen bij de besluitvorming en de ontwikkeling voor het project Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid.

De kanttekeningen die zijn geplaatst in de evaluatie waren punten die voor zowel bewoners als de omgeving problemen opleverden, zoals het aantal woningen. Dit bevestigt het gevoel van de omwonenden van Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid dat genoemd project te groot is.

De gelijkenis die wij als omwonenden terugzien in de evaluatie zijn;

- 1) De omvang van Place2bu en project Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid is bijna gelijk (490 versus 450 woningen).
- 2) Overeenkomsten met de doelgroepen van Place2bu.

1. Omvang van de projecten

Mitros en Portaal geven aan: “met bijna 500 gestapelde woningen is Place2BU tamelijk grootschalig, waardoor er een bepaalde mate van anonimiteit kan ontstaan, wat gevolgen heeft voor het gevoel van veiligheid en welzijn”.

Er wordt een maximale omvang meegegeven in de evaluatie van 120 bewoners, terwijl de omvang van het project Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid een veelvoud daarvan is (circa 600-750 bewoners). Weliswaar met een groter woonoppervlak per bewoner (25 m² voor Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid versus 21 m² voor Place2bu). Maar de te verwachten problemen zullen vergelijkbaar zijn vanwege de omvang.

Pagina 10, aanbeveling 2.

- *“Onderzoek naar gemengd wonen toont in toenemende mate aan dat een gezonde woongemeenschap uit maximaal 120 mensen kan bestaan. Met 500 woningen is Place2BU te groot om een werkelijk hechte woongemeenschap te kunnen vormen. Bij deze schaalgrootte is er onvoldoende samenhang en overzicht. Als bewoners elkaar niet kennen, nemen de sociale cohesie en de tolerantie af. Anonimiteit ligt op de loer en de kans op overlast van derden wordt vergroot. Dat is niet bevorderlijk voor het concept en heeft invloed op het gevoel van veiligheid en welzijn.”*

Citaat uit Evaluatie Place2BU, Lessen vanuit Portaal en Mitros na 4 jaar gemengd wonen” van Portaal/Mitros uit juni 2021 (door Jennifer Scholl (Mitros), Daphne Bressers (Mitros), Anemoon van Dijk (Mitros) en Ben Schouten (Portaal)).

2. Doelgroepen Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid versus Place2bu

Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat op basis van de ervaring met Place2bu de doelgroep veranderd was. Echter, de verhoudingen zijn nagenoeg gelijk;

- Tijdelijk Wonen Wetering-Zuid: De verhouding reguliere woningzoekende versus “aandachtsgroepen” is 70/30.
- Bij Place2bu is dat 75/25, blijktens de rapportage “Evaluatie Place2BU, Lessen vanuit Portaal en Mitros na 4 jaar gemengd wonen” van Portaal/Mitros uit juni 2021.

Bovendien is de doelgroep beschrijving is ook nagenoeg gelijk, zie bijlage 1

Nu is het evident dat genoemde doelgroepen ook woonruimte verdienen om een plaats binnen de maatschappij te hebben. Echter, het is juist één van de kritische aanbevelingen uit de evaluatie van Place2bu dat de omvang een kritische succesfactor is voor zowel bewoners als omwonenden. Het lijkt er op dat de Gemeente deze belangrijke les in de wind slaat, wat niet in het belang is van bewoners van het project en de omwonenden.

Woningdichtheid

Bij een woningdichtheid van 60 woningen op 1 ha is al sprake van hoog stedelijke verdichting. Met de ter beschikking staande 1,75 ha zouden er hier, overeenkomstig de norm van hoog stedelijke verdichting, maar 102 woningen kunnen komen.

De bouw van 450 woningen gaat de norm van hoog stedelijke verdichting dus ver te boven.

Leefomgeving

Wij maken ons tevens zorgen over onze leefomgeving.

We maken wij ons erge zorgen over de geluidsoverlast. Dit is een locatie aan het water, waarbij rekening gehouden dient te worden met geluidsoverlast. Het harde wateroppervlak dempt geluid een stuk minder sterk dan grondoppervlak en water verplaatst geluid 4x zo snel als lucht. De geplande woningen zijn klein en hebben geen balkon of omheinde tuin, zijn doorgaans van matige kwaliteit, gehorig en te warm. Bewoners zullen dus veelal buiten zijn gedurende een groot deel van het jaar. Wij vrezen dan ook voor veel geluidsoverlast in deze nu rustige wijken.

De komst van 450 woningen met, volgens de gegeven informatie tijdens de bewonersavond, tussen de 600 en 750 bewoners, is een te grote druk voor de omgeving.

De groenvoorzieningen op de Wetering Zuid zijn onder beheer van het Parkmanagement. Over het onderhoud en beheer zijn wij zeer tevreden. Het wordt keurig onderhouden en er ligt vrijwel geen zwerfvuil. Wij vrezen dat met de komst van de geplande 450 woningen deze kwaliteit onder zeer grote druk komt te staan. Te meer omdat de doorloop van bewoners groot zal zijn, zoals ook blijkt vanuit de evaluatie van het project Place2BU. Wat doorgaans resulteert in laag verantwoordelijkheidsgevoel voor de gezamenlijke woonomgeving.

Voorstel

Mocht de de Gemeente alsnog besluiten deze locatie definitief te gebruiken voor tijdelijke woningbouw dan verwachten wij te kunnen participeren in de inrichting en ontwikkeling van het project met daarbij meegenomen de aanbevelingen uit de rapporten: “De Utrechtse Participatieleidraad, aug 2021” en “Evaluatie Place2BU, juni 2021”.

- Volg de aanbevelingen van de evaluatie van Place2bu op en verklein het project naar maximaal 90 woonunits/120 bewoners.
- Voorzie in de bereikbaarheid van Terwijde op minimaal het huidige niveau. Daarnaast, de fietsersbrug tussen Middenwetering en Burt Bacharachstraat te allen tijde als fietsbrug in zijn huidige functie te handhaven en zeker niet in te gaan zetten als verlichting van de verkeersdruk op de Soestwetering. Dit zal namelijk de veiligheid in Jerome Kernplantsoen en Burt Bacharachstraat zeer nadelig beïnvloeden.
- Inspraak en participatie door omwonenden.

Verdere reacties vanuit de buurt

Reacties:

Er zijn diverse reacties binnengekomen al dan niet inclusief de emoties die daar soms bij horen, wij zijn van mening dat de genoemde argumenten vanuit de wijken hierboven (mogelijk enigszins genuanceerd) genoemd zijn.

Mede namens de omwonenden, hoogachtend,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bijlage 1: Definitie “aandachtsgroepen”

Citaten uit Evaluatie Place2BU, Lessen vanuit Portaal en Mitros na 4 jaar gemengd wonen” van Portaal/Mitros uit juni 2021 (door Jennifer Scholl (Mitros), Daphne Bressers (Mitros), Anemoon van Dijk (Mitros) en Ben Schouten (Portaal)).

Pagina 5:

- “Ongeveer driekwart van de bewoners zijn reguliere woningzoekenden die met spoed een woning zoeken en een kwart van de bewoners bestaat uit twee groepen: **statushouders en uitstromers uit maatschappelijke instellingen.**”
- “Al deze bewoners maken een nieuwe start in Place2BU. Dan maakt het uit als je burens hebt die contact met je maken, je wegwijs maken en bijdragen aan activiteiten die de gemeenschap versterken. Juist door verschillende activiteiten te organiseren, ontstaan er voor iedereen mogelijkheden om (opnieuw) mee te doen aan deze samenleving in het klein.”

Citaten uit presentatie “Tijdelijk Wonen – Wetering Zuid” – informatie bijeenkomst 1 december 2022

Slide 13

4. Wie zijn de aandachtsgroepen? mensen achter de aantallen

Welke aandachtsgroepen?

- Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermde wonen (MO/BW): diverse groep, klaar voor zelfstandigheid;
- Statushouders: mix van alleenstaand, wachtend op gezin en gezinnen
- Jongvolwassenen in kwetsbare positie: o.a. uit jeugdhulp (bijv. pleegzorg), dak- of thuisloos (“bankhoppers”). Doel = goede start volwassen leven;

Consequenties gebrek huisvesting

- Te weinig plek in opvang, wachtlijsten voor zorgplekken en hoge bijbehorende kosten;
- Uitstel integratie en bijdrage samenleving, geen doorstroom uit AZC's en hierdoor extra opvang nodig
- Vertraging start volwassenen leven met gevolgen: uitstel start opleiding/werk, verergering problematiek, etc.



Slide 15

5. Speerpunten gemengd wonenproject met mix van doelgroepen

- Woonconcept met ca. 420 wooneenheden, 30% zijn ca. 126 wooneenheden

70% woningzoekenden:

- Voorkeur: leefstijl die past bij startende fase richting werken (inclusief studenten laatste fase studie? Onderzoeksvraag: hoe te selecteren?)
- Woonruimte voor vitale beroepsgroepen, zorgpersoneel van het ziekenhuis (conform Huisvestingsverordening)
- Woonruimte voor doelgroep jongvolwassenen (voormalig in kwetsbare positie) die al zelfstandig heeft gewoond, maar nog onvoldoende inschrijft WoningNet en doorstroomt uit project Goeie Buur (categorie binnen 'spoedzoekers')

30% aandachtsgroepen:

- Inzetten op mix met statushouders, uitstroom uit maatschappelijke opvang/beschermde wonen, jongvolwassenen in kwetsbare positie
- Hoe organiseren we samenwerking tussen organisatie en hoe voorkomen we zoektocht 'van wie is welke cliënt, met inachtneming privacy?'

