Bewoners van *Lunetten* & Bureau Brick
In opdracht van gemeente Utrecht

Bewonersavond

"Tussen de Rails"

tijdelijke woningen en gebouwen
voor kantoren, cultuur en horeca

Aristo, Lunetten | dinsdag 23 januari 2023

& Bureau Brick

Tussen de rails



Voorwoord

Hoewel het gebied “Tussen de Rails” officieel nét buiten de wijk Lunetten valt, voelt het duidelijk als een onderdeel van de wijk. Zeker 80 bewoners trotseerden de wind en regen om te horen wat er gaande is in het gebied achter station Lunetten en hun kennis met ons te delen. Daar zijn we dankbaar voor!

Bewoners hebben hun zorgen geuit over de ontwikkeling. Vanuit hun eigen ervaringen in de wijk gaven ze aan hoe het beter kan op deze plek. Met name rondom sociale veiligheid, parkeren en verkeer is volgens de bewoners het een en ander te verbeteren. Daarnaast zijn zorgen geuit over de leefbaarheid voor de tijdelijke bewoners, gelet op de hoeveelheid geluid en trillingen. Ook hebben bewoners aan de gemeente laten zien dat de ontwikkeling Tussen de Rails veel kan bieden aan de wijk Lunetten, mits alle zorgen en tips goed gehoord worden.

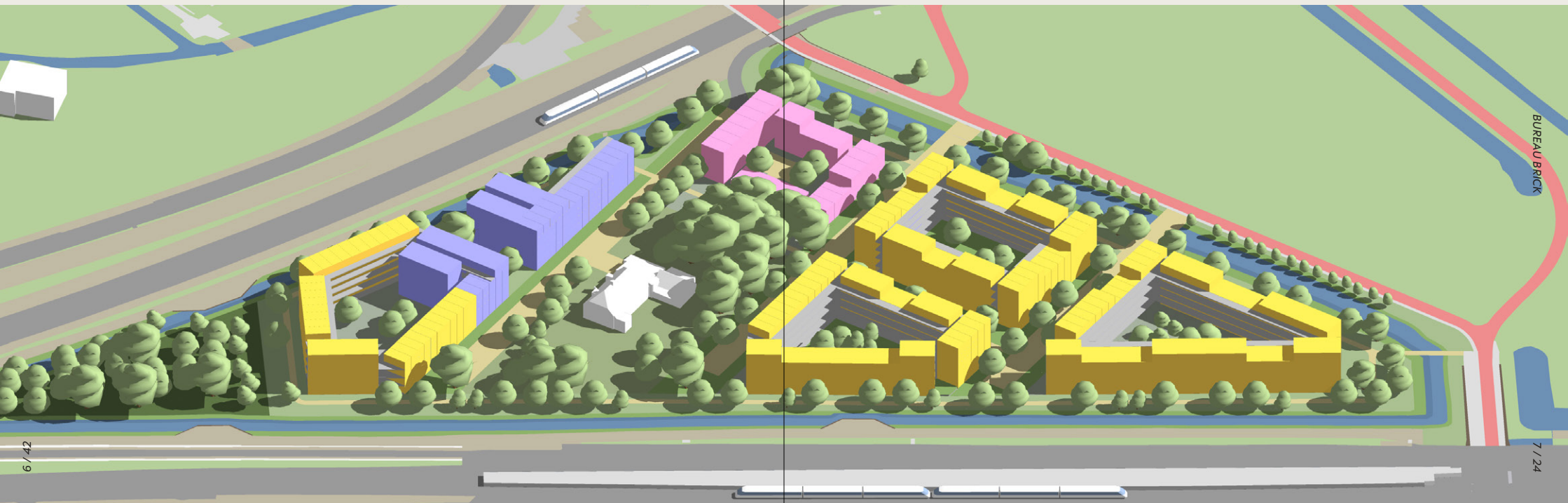
Bewoners zagen hiervoor veel kansen. We hoorden onder andere tips over voorzieningen waar de hele wijk wat aan heeft zoals horeca, een beter zorgaanbod, een mobiliteitshub en het verbeteren van het stationsgebied. Ook waren er aanbevelingen voor de openbare ruimte dat goed verbonden moet worden met het omliggende groen, zodat iedereen er een rondje kan wandelen. En wat betreft de speciale doelgroepen werd opgeroepen om in de sociale traditie van Lunetten te bouwen aan een community met buddy’s en echt goede begeleiding.



Algemene introductie Tussen de Rails

↘

De avond start met een presentatie door projectleider Pieter Boesten. Boesten legt uit waarom dit plan er is gekomen: “De stad Utrecht groeit. Er is een lange termijn planning gemaakt waarbij gekeken is waar in de stad ruimte is om woningen bij te bouwen. Deze locatie naast station Lunetten is een van de weinige locaties in de stad Utrecht waar woningen gebouwd kunnen worden. Maar, het is ook een ingewikkelde locatie. Voordat hier permanent gebouwd kan worden moeten er allerlei zaken worden uitgezocht en besluiten worden afgewacht. Bijvoorbeeld over de verbreding van de A27 en of er een intercitystation bij zal komen. De naam van dit traject is ‘Stedelijk Knooppunt Lunetten Koningsweg', afgekort: SKLK. Daarom is het nog niet mogelijk om hier nu al voor onbepaalde tijd te bouwen. Maar niet bouwen is gezien de druk op de woningmarkt ook geen optie. Vandaar dat nu onderzocht wordt of tijdelijk wonen mogelijk gemaakt kan worden”



In 2023 is er een intentiedocument (idoc) gemaakt voor dit tijdelijke wonen. In dit document staat beschreven hoe het wonen eruit zou kunnen komen te zien. Naar aanleiding van het intentiedocument is op dit moment een haalbaarheidsonderzoek gaande. Deze avond is daar onderdeel van, net zoals een ecologische (natuur) studie en het rondkrijgen van de financiële haalbaarheid voor een tijdelijke ontwikkeling. Een van de conclusies die we nu al kunnen trekken is dat we in het idoc hebben gerekend met woningen van 7 lagen, maar dat worden er waarschijnlijk maximaal 5.
Dit voorjaar zal de gemeenteraad geïnformeerd worden over de resultaten van het onderzoek. Vervolgens besluit de raad of het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Daarna moet het plan juridisch vertaald worden, dat houdt in dat er bestemmingsplannen aangepast moeten worden. Gedurende deze procedure zijn er voor bewoners regelmatig inspraakmomenten.

Wanneer de raad instemt en de procedures zonder vertragingen worden doorlopen, begint in 2025 de uitvoering van het plan. De realisatie van circa 450 woningen. Dit zijn minder woningen dan eerder gecommuniceerd omdat er ook minder bouwlagen komen: maximaal 5 ipv 7. Van deze woningen zullen naar schatting 200 woningen voor studenten zijn, 105 voor sociale huur, waarvan wellicht een klein deel midden huur. Volgens stadsbrede afspraken zal 30% van de woningen, ongeveer 135 stuks gereserveerd worden voor aandachtsgroepen. De woningen zijn met name studio's en tweekamerappartementen.



De woningen worden neergezet voor tien jaar, omdat alleen een vergunning van maximaal tien jaar mogelijk is voor wonen op een plek met dit geluidsniveau. Naast wonen is er ook ruimte voor cultuur en voorzieningen voor werk. In totaal is zo'n 7000m2 voor deze twee functies gereserveerd. We zijn al in gesprek met potentiële partners, in ieder geval met Stichting Klank die graag muziekstudio's en horeca wil realiseren. Het werken en cultuur kan maximaal 15 jaar blijven staan. Na die 10-15 jaar wordt het gebied weer vrijgemaakt voor de ontwikkeling 'Stedelijk Knooppunt Lunetten Koningsweg'. Meer informatie hierover is te vinden op: utrecht.nl/sklk

Na de introductie werden een paar vragen plenair behandeld. Bijvoorbeeld of de infrastructuur nu al aangepast moet worden in voorbereiding tot de definitieve situatie met SKLK. Dit is echter niet mogelijk omdat die plannen nu nog zo onduidelijk zijn. Wel krijgt de infrastructuur rondom de Oud Wulverbroekwetering nu al een kwaliteitsimpuls die toekomstbestendig is.

Ook was er een vraag over de culturele invulling. De Musketon, het culturele centrum van Lunetten, staat al jaren leeg. Is het mogelijk om een combinatie te maken waardoor je minder m2 nodig hebt voor Tussen de Rails èn een oplossing biedt voor het leegstaande Musketon. Dit is helaas niet mogelijk, de functie van Stichting Klank past niet in de locatie van het Musketon, maar het is wel interessant om te kijken of er andere mogelijkheden zijn.



Themarondes

Na de introductie hadden de bezoekers de mogelijkheid om over drie verschillende thema's door te praten: Natuur en duurzaamheid, Parkeren en Verkeersveiligheid en Sociale Veiligheid. Voor deze drie thema's was gekozen naar aanleiding van eerdere buurtgesprekken. In het najaar heeft de gemeente meerdere keren met een koffiekar in de wijk Lunetten gestaan om een eerste reactie op te halen over de plannen voor Tussen de Rails. De meeste opmerkingen en vragen gingen over deze drie onderwerpen, vandaar dat er op deze bijeenkomst langer bij stil werd gestaan. Voor ieder thema zijn experts aanwezig om de vragen van aanwezigen te beantwoorden. Hier volgt per thema een korte samenvatting van de gesprekken. Een overzicht van de vragen die gesteld zijn is terug te vinden in de bijlage.



Samenvatting thematafels



Sociale veiligheid

Zoals gezegd is de vraag naar woningen groot in de stad Utrecht. De gemiddelde inschrijftijd is ongeveer 11 jaar. Een deel van de mensen die een huis zoeken hebben een urgentieverklaring of behoren tot een aandachtsgroep. Het college van B&W stuurt erop dat in de sociale woningvoorraad en ook in de nieuw te realiseren sociale voorraad 30% van het aantal woningen wordt toegewezen voor het huisvesten van Utrechters in een kwetsbare of bijzondere positie. Dus ook in het project Tussen de Rails. Dit doet de gemeente zo zorgvuldig mogelijk en in nauwe samenwerking met verschillende zorgpartners.

De bewoners van Lunetten hebben in de basis begrip voor dit verhaal. De wijk is van oorsprong saamhorig en participatie staat hoog in het vaandel. Dat zie je onder andere terug in de hoge opkomst van deze bijeenkomst en de suggesties die in de gesprekken worden aangedragen. Bewoners geven aan dat er de laatste decennia veel studenten en kwetsbare doelgroepen bij zijn gekomen in de wijk. Vooral de laatste doelgroep heeft impact op het gevoel van sociale veiligheid. Bewoners ervaren meer onrust, er wordt zichtbaar gedeald op straat en voorzieningen passen hun openingstijden aan vanwege de onveiligheid voor personeel en klanten. Er zijn zelfs ondernemers vertrokken uit het winkelcentrum omdat ze een aantal keer overvallen zijn.

Dit is een grote verandering voor de bewoners van Lunetten, die zich, anders dan vroeger, regelmatig onveilig voelen op straat. De bewoners maken zich dan ook zorgen omdat in Tussen de Rails ook ruimte is voor aandachtsgroepen. De begeleiding van deze groepen is volgens hen op dit moment dan ook onvoldoende. En volgens inwoners is het maar de vraag of we daarop kunnen leunen, gezien het personeelstekort in de zorg.

Ook zijn er vragen over de huidige stand van de voorzieningen in de wijk, is er wel genoeg plek bij de huisarts en andere zorgaanbieders? De vraag die opkomt is wat de wijk Lunetten er aan heeft dat deze ontwikkeling erbij komt.

En die kansen worden ook gezien: culturele voorzieningen die mensen trekken en aantrekkelijk zijn voor de bewoners van de wijk. Meer jongeren die zorgen voor een verjonging van de wijk en



mogelijk meer sociale controle en levendigheid rondom het station. En als er wordt gewerkt aan een gemeenschap, met buddy's en een goede verhouding tussen studenten, starters en kwetsbare groepen, dan kan het wellicht goed gaan.

"Lunetten gaat al jaren achteruit, er is veel begrip en draagvlak voor mensen met een rugzakje, maar zorg dat de aantallen draagbaar blijven voor de wijk. Investeer niet alleen in de nieuwe, tijdelijke, woningen, maar ook in de voorzieningen van Lunetten."









Bewoners van *Lunetten* & Bureau Brick

Parkeren

Het gebied Tussen de Rails wordt autoluw. Dat houdt in dat er binnen het gebied vrijwel geen auto's mogen komen. Bij de berekening van de parkeerbalans is een lage parkeernorm gehanteerd. Er wordt onderzocht of dit nul kan zijn voor bewoners en gebruikers, zodat alleen met bezoekersparkeren rekening gehouden hoeft te worden. De gemeente gaat ervan uit dat de meeste van de nieuwe bewoners geen auto zullen hebben en/of gebruik zullen maken van deelauto's, en zich vooral met de fiets, lopend of met het OV zullen verplaatsen. Dit is gemeentelijk beleid dat geldt voor alle nieuwbouwlocaties in de stad. Er wordt ingestoken op duurzame mobiliteit in de vorm van deelauto's, fiets, en wandelroutes. Om de parkeermogelijkheden uit te breiden wordt onderzocht of het nodig en mogelijk is om het huidige Furkaplateau op te hogen met een extra parkeerdek of vergelijkbare alternatieven.

De aanwezige bewoners reageren dat de parkeerdruk rondom station Lunetten hoog is. Hoger dan in de rest van de wijk. Op zich begrijpelijk, aan een OV-knooppunt met trein, bus en zelfs een touringcar (flexbus).

De meest genoemde oorzaak is echter het werken: veel bezoekers van Aristo parkeren bijvoorbeeld niet betaald achter de slagboom, maar gratis in de wijk. En ook voetbalsupporters parkeren graag hier, gratis, en nemen vervolgens de bus naar Galgenwaard. Vanaf 2026 zal deze parkeerdruk afnemen, omdat de gemeente dan in heel Lunetten betaald parkeren invoert. Dat is tegelijk met of net na de realisatie van de eerste woningen in Tussen de Rails.

Op een opgehoogd parkeerdek wordt niet meteen enthousiast gereageerd. Zeker in combinatie met de sociale veiligheid die nu al flink achteruit is gegaan.

Meerdere inwoners en groepen vrezen voor een verandering richting de Bijlmer uit de jaren '90. Bewoners geven ook alternatieve locaties aan om parkeergelegenheid te creëren, bijvoorbeeld door dubbel parkeren: overdag werkenden, in de avond bewoners. Deze opties zullen meegenomen worden in het onderzoek. Bewoners gaven aan de optie 'parkeren op De Wadden' als mogelijk alternatief voor parkeren Furkaplateau te zien. Het gaat hier om het stuk tussen De Wadden en het spoor. Een voordeel van parkeren aan De Wadden is dat verkeer het Furkaplateau vermijdt. Dit kruispunt met het fietspad wordt als onveilig ervaren.

Bewoners gaven aan deze optie graag verder onderzocht te zien als alternatief op het Furkaplateau.

De ontwikkeling Tussen de Rails biedt ook kansen voor mobiliteit. Zo is vrijwel niemand tegen betaald parkeren. Dit biedt juist een oplossing voor de huidige problemen. En een mobiliteitshub kan ook voor de hele wijk van toegevoegde waarde zijn met deelmobiliteit en andere voorzieningen. Maar, zeggen de bewoners, pak het dan ook ambitieus aan. Zorg voor sociale controle én maak het mooi en groen. Geen lelijk betonnen blok.

“Doe iets voor de wijk, al is het tijdelijk, maak iets moois voor Lunetten. Geef het station een smoel. Voeg horeca toe, vooral voor studenten.”





Verkeersveiligheid

Lunetten heeft maar één ontsluiting naar de snelweg (Brennerbaan-Waterlinieweg) én is ingesloten tussen snelwegen en treinsporen. Dit maakt, volgens een aantal aanwezige bewoners, dat alles wat erbij komt aan autoverkeer, een grotere last zal zijn op de al drukke wegen. Deze geuite zorgen moeten goed onderzocht worden: kan dit plan wel met de huidige wegen? Ook is het fietspad langs Tussen de Rails een heel druk fietspad.

Als daar ook autoverkeer bijkomt, bijvoorbeeld door bezorgdiensten, kan dit te druk of gevaarlijk worden. Het fietskruispunt tussen het Furkaplateau en richting de locatie voor Tussen de rails en de andere kant op richting de Hondsrug is nu al heel druk. Bovendien wordt er nog weleens met auto’s over het fietspad gereden ’s nachts. Neemt dat straks toe? Men staat achter een autovrij of autoluw gebied, maar hoe ga je dat organiseren? Een oplossing is een pakketpunt aan de rand (blok F) of in de mobilteitshub/bij het parkeren. Zo hoeven de pakketdiensten in ieder geval niet de wijk in. En wordt het gebied straks goed bereikbaar voor hulpdiensten en politie? Ook vanuit het station?

Groen

Voor de een is het gebied van Tussen de Rails een oase van rust zodra je onder het spoor door fietst of wandelt, voor de ander een onduidelijk stukje grond waar eindelijk eens een bestemming voor komt. Hoe dan ook gaat het om een groen gebied waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Om de ontwikkeling goed voor te bereiden doet de gemeente dan ook onderzoek naar de aanwezige flora en fauna. In de eerste fase is een inventarisatie gemaakt op basis van eerder onderzoek en bestaande kennis van het gebied. In de tweede fase wordt ter plaatse gekeken of de resultaten uit de eerste fase bevestigd kunnen worden. Dit zal in het voorjaar en in de zomer van dit jaar gebeuren.



In het gebied leven verschillende soorten dieren waaronder ringslangen, vossen, wezels, vlinders en de vissoort de grote modderkruiper, dit wordt ook bevestigd door een aantal bewoners. Als de gemeente de planten- en diersoorten in het gebied goed in kaart heeft, gaat ze kijken hoe ze hier rekening mee kan houden met de plannen. Als er wettelijk beschermde soorten voorkomen, dan is er toestemming van de provincie nodig. De gemeente moet voor compensatie zorgen, zodat er elders (zo dichtbij mogelijk) voldoende leefgebied is.
Inwoners van Lunetten zijn grote liefhebbers van groen. Aanwezigen geven aan veel te wandelen en fietsen in deze omgeving. Ook door het gebied van Tussen de Rails wordt gewandeld, al is het voor veel mensen een doorgaande route. Misschien is het hierom dat dit groen niet door alle bewoners heel intensief beleefd wordt. Wel zijn zorgen geuit over de flora en fauna die er is. Hebben ze straks nog wel een plekje en leefgebied in de omgeving? Zoals de eerder genoemde dieren en ook bijzondere planten zoals de rode ogentroost en de welriekende agrimonie.

Bewoners hebben dan ook ideeën hoe het project Tussen de Rails juist groene waarden terug kan brengen. Zorg bijvoorbeeld voor een openbaar toegankelijke groene omgeving tussen de bebouwing en verbindt de routes met de wijk en omliggend groen. Zo kan iedereen het gebied van Tussen de Rails onderdeel maken van een wandeling. En kijk ook hoe het omliggend groen geschikt gemaakt kan worden als vervangend leefgebied voor beschermde en bijzondere soorten.

De bomen in de uiterste punt staan op grond van ProRail blijven staan. De wilgen rond de boerderij en langs de Oud Wulverbroekwetering blijven ook staan. Het is nog niet bekend of er nieuwe bomen geplant worden binnen het project.

“Ontsluit een groene route door het gebied en hou het aantrekkelijk voor wandelaars en voor de aanwezige flora en fauna.”

Conclusie

Het was een goed bezochte avond waarbij de bewoners van Lunetten hun zorgen en ideeën konden delen. We danken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze avond. Het is duidelijk dat de bewoners van Lunetten best open staan voor een nieuwe ontwikkeling, mits er ook nagedacht wordt over hoe Tussen de Rails een positief effect op de wijk gaat hebben en niet een achteruitgang betekent.





Bewoners van *Lunetten* & Bureau Brick
In opdracht van gemeente Utrecht