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

Markttoets

“Tussen de Rails”



& Bureau Brick

Tussen de rails

↘



Introductie

In het project Tussen de Rails worden naast ook woningen, ook vierkante meters voor ondernemers gemaakt. Om uit te zoeken waar mogelijke gebruikers en bouwers van die meters behoefte aan hebben werd een markttoets georganiseerd. Met een markttoets krijgt de gemeente meer inzicht in hoe gewild een plek is om te ontwikkelen. De partijen die aanwezig zijn bij zo'n markttoets doen dit vrijwillig en krijgen in het vervolg geen voorkeursbehandeling. Voor deze bijeenkomst waren ruim 30 vertegenwoordigers van projectontwikkelaars, broedplaats beheerders, en culturele initiatieven uitgenodigd. Met een groep van tien personen gingen we het gesprek aan op de locatie zelf.

Samenvatting:

- → De locatie is geschikt voor werken en culturele voorzieningen en er is genoeg vraag om op deze locatie de beoogde vierkante meters te kunnen vullen
- → Functiescheiding tussen gebouwen maakt het gebied minder levendig en aantrekkelijk. Zorg dus voor levendige plinten of plekken gevuld met werk en culturele voorzieningen verspreid door het gebied. Dit kan door het maken van consortia en VVE's waardoor je woon- en werkfuncties binnen een gebouw kan mengen.
- → Positioneer de werk- en culturele functies langs de auto en fietswegen zodat er een bezoekersstroom door het gehele gebied loopt die voor levendigheid kan zorgen.
- → Horeca is gewenst door meerdere partijen. Maak goede afspraken door wie de uitbater gaat worden en of er een samenwerking in mogelijk is tussen partijen. Zorg wel dat het een regionale trekker wordt die niet alleen leunt op de buurt.
- → Behoud ruimte die niet al vergeven is aan de markt en die qua invulling kan wisselen/meebewegen met de ontwikkeling van het gebied.
- → Geef de markt genoeg ruimte om de opgave financieel rendabel te maken.



BUREAU BRICK



Voorstellen en eerste indruk locatie ↘

"Veel geluid", *"wel potentie"* en *"wat een ruimte"*. Dat was een van de eerste indrukken van de aanwezigen na een korte bezichtiging van de te ontwikkelen locatie Tussen de Rails.

In de introductie ronde gaf een paar partijen meteen aan dat dit voor hen een interessante plek is om te ontwikkelen. Ze zagen kansen in de locatie als werkplek maar ook als plek voor evenementen. Aan de andere kant vindt een enkeling het ook zonde om dit stukje vol te bouwen, want waar vind je nog grond zonder duidelijke functie?





Introductie project

↘

Het gebied rondom treinstation Utrecht Lunetten is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) aangewezen als stedelijk knooppunt. Een plek waar wonen en duurzaam vervoer samen komen. De komende 10-15 jaar wordt uitgezocht hoe dat eruit komt te zien. In de tussentijd wordt het gebied Tussen de Rails gebruikt voor tijdelijke woningbouw, aangevuld met werk- en cultuurfuncties. Bij voorkeur is de tijdelijke invulling een afspiegeling van de nieuwe permanente situatie. Vanaf juni 2023 heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid voor dit tijdelijke project. Op basis van de resultaten daarvan besluit de gemeenteraad in september 2024 of dit project wordt uitgevoerd.

Het plan bestaat nu uit ongeveer 450 studio's of tweekamerappartementen van rond de 27m2 tot 54m2 groot. We focussen op een of twee persoonshuishoudens. Deze locatie is niet geschikt voor gezinnen. Voor de bouw van de woningen wordt gesproken met sociale woningbouwcorporaties.

Van de 450 woningen zijn ongeveer 200 bedoeld voor studenten. Van de overige 250 wordt 30% (ongeveer 135 woningen) ingevuld door speciale doelgroepen: bijvoorbeeld statushouders of urgente woningzoekenden. De overige woningen zijn voor de reguliere sociale verhuur en wellicht een klein deel middenhuur. Daarnaast zijn er nog circa 7.000m2 beschikbaar voor werken/cultuur. Het gebied wordt autoluw en actieve mobiliteit (fietsen en wandelen) wordt bevorderd. De kavels worden in erfpacht uitgegeven.

De tijdelijke woningen mogen volgens de huisvestingsverordening maximaal 10 jaar gebruikt worden. Voor de andere functies geldt een maximumperiode van 15 jaar.



Planning

Als de raad akkoord gaat met het plan volgt in de tweede helft van 2024 de planologische omzetting. In 2025 volgt dan de voorbereiding van de bouw en na de zomer van 2025 kan de bouw dan van start.

Mixen van functies en het belang van levendige plinten



Voor het gebied is een vlekkenplan gemaakt: er is aangegeven waar welke functies kunnen komen. In dit vlekkenplan staan aparte bouwblokken voor wonen, en aparte bouwblokken voor werken in getekend. De aanwezigen zouden in het kader van de leefbaarheid van het gebied, het advies willen geven om de functies ook binnen een bouwblok te mixen. Corporaties kunnen geen andere functies ontwikkelen dan sociale woningbouw, maar ze kunnen wel een consortium vormen met andere partijen om dat op te lossen. Maak bijvoorbeeld een VVE structuur waarbij de begane grond van een andere eigenaar is. Na 10 jaar, wanneer de vergunning voor wonen afloopt, zouden de woningen overgenomen kunnen worden door het consortium en tijdelijk een andere functie kunnen krijgen.

Voor de sociale controle en levendigheid van deze buurt is het volgens de aanwezigen belangrijk om de begane grond van de bouwblokken niet alleen met wonen in te richten. Wat je vaak ziet bij woningen die direct aan de straat liggen, is dat gordijnen dicht blijven. Dat geeft geen veilig gevoel, terwijl een ondernemer juist kan zorgen voor beweging en ogen op straat.

Meest gewenste locaties

Kijkend op de bouwvlekken kaart geven de aanwezigen aan welke plekken voor hen interessant zouden zijn. De bouwvolumes op de tekening zijn een indicatie, het wegennetwerk ligt wel al vast. De meeste aanwezigen geven aan dat voor het werken de aansluiting tot de weg zeer gewenst is. Voor aanvoer van leveranciers, maar ook voor de zichtbaarheid van de functie. De meest geliefde plekken zijn bouwvlekken E, F, en D, de begane grond langs de fietsroute van A en de hoek naast het station van C. Het minst geliefd is bouwvlek B. Bouwvlek F wordt gezien als heel geschikt voor functies die of meer met natuur doen, of juist een grotere geluidsbelasting hebben. De aanwezigen geven aan dat het goed is om de werkfuncties niet direct rondom het station te vestigen, zo trek je mensen dieper het gebied in waardoor het ook verderop in het gebied levendiger wordt.

De boerderij is een mooie waarde in het gebied. De verwachting is dat de huidige huurders wel last gaan krijgen van de ontwikkeling. Het zou in de toekomst een interessante locatie kunnen zijn om ook voor cultuur of horeca te kunnen gebruiken.

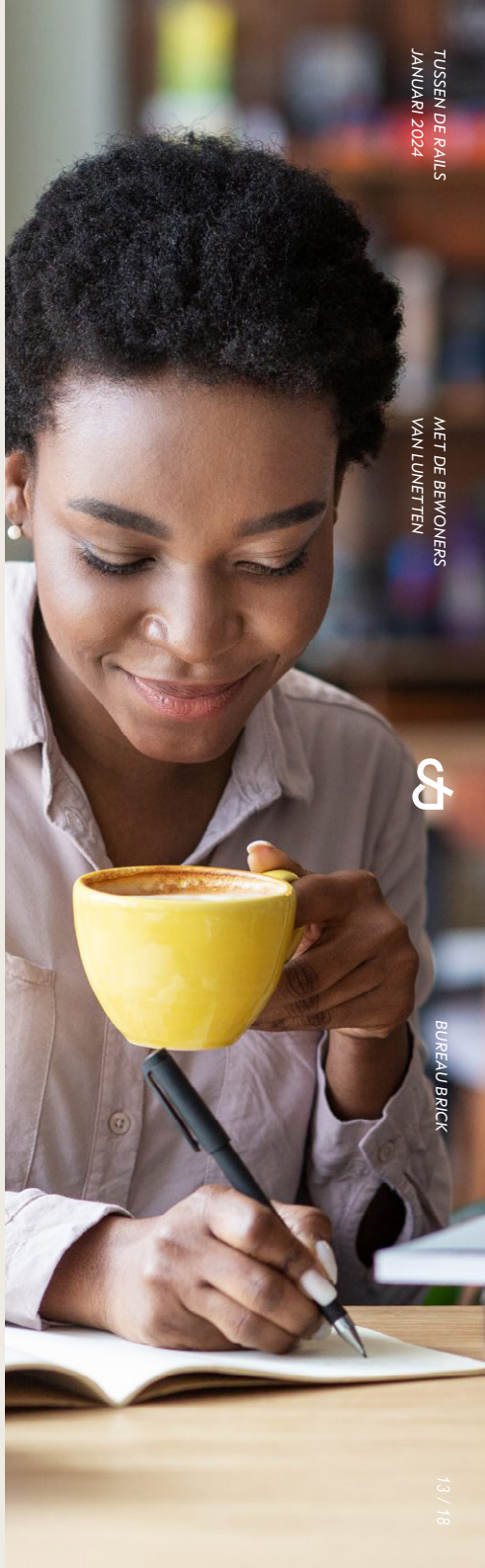
Programmering

De aanwezigen wijzen op de noodzaak om flexibiliteit in de programmering van het gebied te houden. Zorg dat er ruimtes zijn om te experimenteren en waar het programma niet meteen voor 15 jaar vastligt zodat je aanpassingen kan maken wanneer dat nodig is. Verder zien ze mogelijkheden om hier maak- en woonplekken voor HKU studenten te combineren, en atelierwoningen voor de culturele sector. Er is een groot tekort aan betaalbare creatieve werkplekken. Dit zou een mooie locatie kunnen zijn waar studenten en creatieven kunnen wonen en werken. De mogelijkheden voor deze optie zouden uitgezocht moeten worden. Een voorbeeld is het project HOTA in Leidsche Rijn.

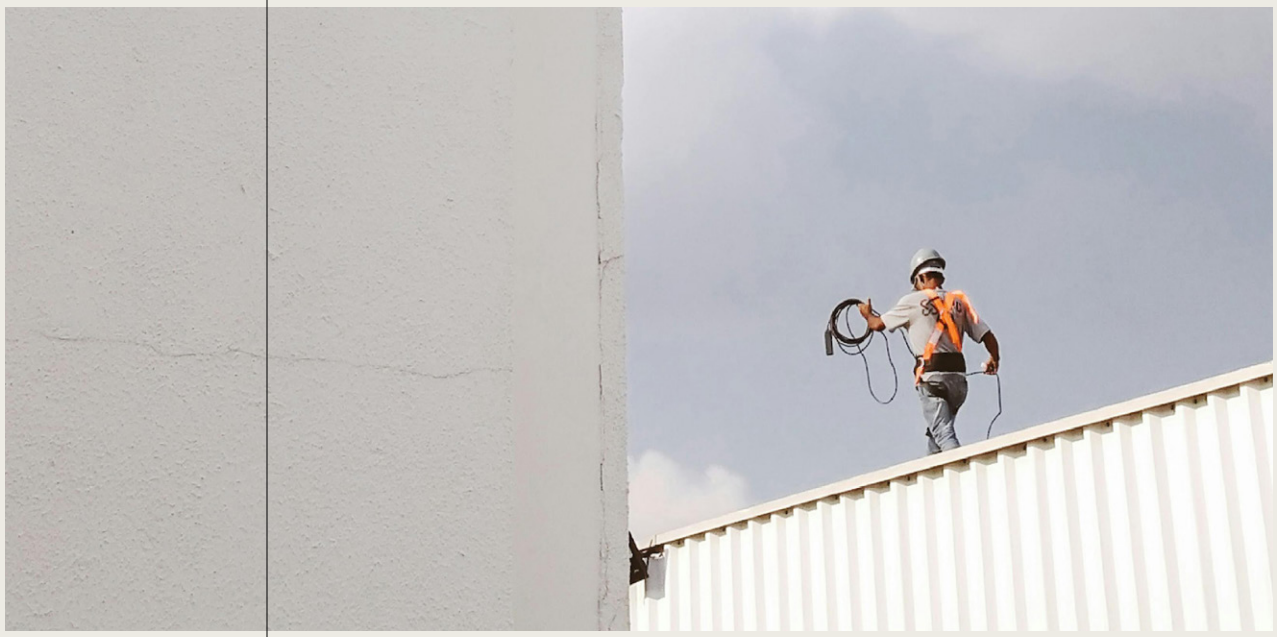


Horeca

Voor culturele functies zoals musea of een muziekbroedplaats is horeca noodzakelijk om de businesscase sluitend te krijgen. Voor de andere werkvoorzieningen is horeca vooral een manier om saamhorigheid te creëren en daarmee niet iets dat geld oplevert, maar een randvoorwaarde voor een goed draaiende werklocatie. Wellicht is het mogelijk dat partijen gezamenlijk een horecalocatie uitbaten. Meer dan één horecagelegenheid in dit gebied is echter onwenselijk. De horeca die zich hier gaat vestigen moet zich ook breder oriënteren dan alleen op de buurt; ook op de regio. De vraag vanuit de buurt en de wijk Lunetten is niet groot genoeg om een horeca draaiende te houden.



Financiële haalbaarheid



Om de financiële haalbaarheid van de locatie te realiseren zal de gemeente goed naar de voorwaarden moeten kijken. Wanneer er (te)hoge eisen gesteld gaan worden aan circulariteit en duurzaamheid, dan wordt de haalbaarheid lastiger. Circulair bouwen is op dit moment over het algemeen genomen nog duurder dan niet circulair bouwen. Geef de ontwikkelaars ruimte om de haalbaarheid mogelijk te maken. De aanwezigen zien dat er meer dan genoeg vraag is in de stad om daaraan tegemoet te kunnen komen op deze plek. Voorwaarde is wel dat de werkplekken betaalbaar blijven voor de doelgroep, ook daarom is het een voorwaarde dat de kaders niet te strak worden gemaakt.

Een andere stimulans om de businesscase hier sluitend te krijgen voor bouwende partijen is als deze voorrang kunnen krijgen op de permanente situatie. Dat zou betekenen dat alles dat je investeert in het maken van een prettige buurt in de tijdelijkheid, voortgezet kan worden in de permanente situatie.



Bereikbaarheid

Voor een paar aanwezigen is de slechte bereikbaarheid voor grote leveranciers (vrachtwagens) een probleem. Vooral voor de makers is dit lastig. Anderen zien juist kansen vanwege het station dat aan het gebied ligt. Voor (culturele) evenementen is het ideaal: daar komen juist mensen meestal op de fiets of met OV.

Hoe dan ook: Tussen de Rails is een zeer goede locatie voor creatieven en zakelijke dienstverlening. Voor horeca en culturele evenementen. En dit kan, mits goed ingepland, heel goed samengaan met het wonen.



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

