

Tijdelijke ontwikkeling

"Tussen de Rails"

Wat vindt Lunetten?



& 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



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 spijttijden 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



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.

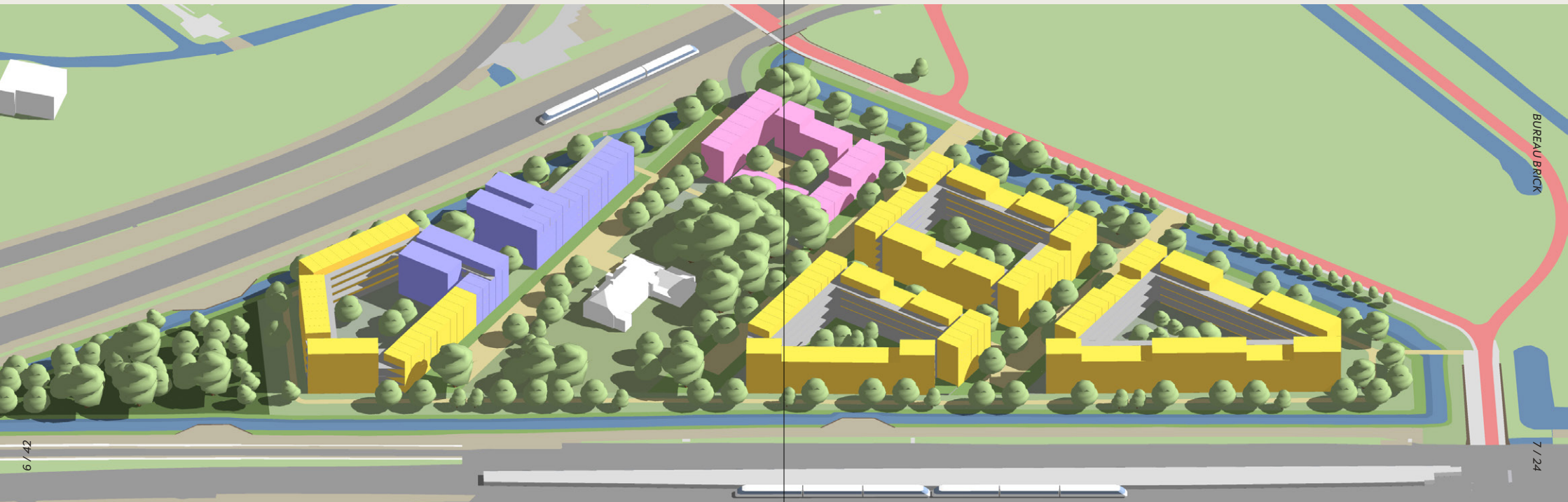




Algemene introductie Tussen de Rails



De avond start met een presentatie door projectleider [REDACTED]. [REDACTED] 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 ont-

wikkeling '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 en 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.

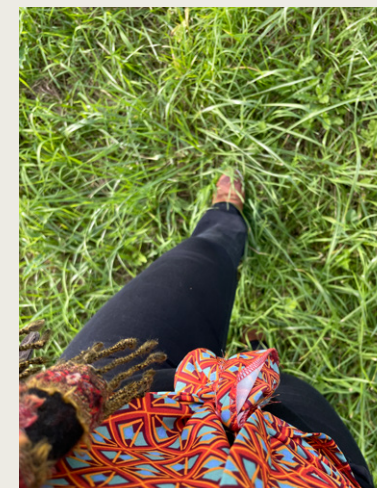
Dit is een grote verandering voor de bewoners van Lunetten, die zich, anders dan vroeger, regelmatig onveilig voelen op straat. De bewoners maken zich dan ook zorgen omdat in Tussen de Rails ook ruimte is voor



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."





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 parkeerbilans 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 mobiliteitshub/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.



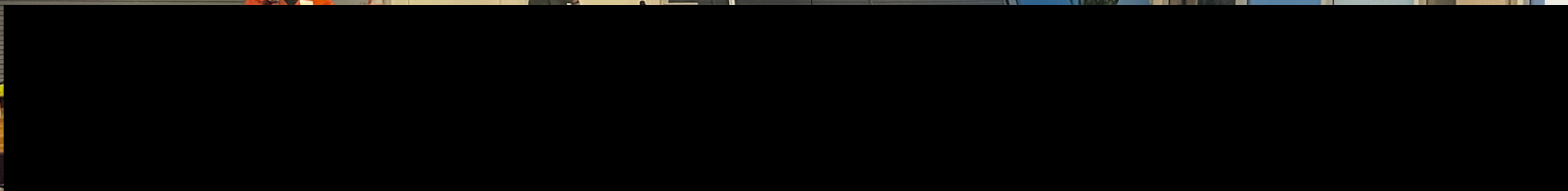


Bewonersavond

"Tussen de Rails"

tijdelijke woningen en gebouwen
voor werken, cultuur en horeca

Aristo, Lunetten / dinsdag 19 maart 2024



& Bureau Brick

Tussen de Rails



*In opdracht van
gemeente Utrecht
hield Bureau Brick een
tweede bewonersavond
op 19 maart 2024.*



Contact: info@bureaubrick.nl





In gesprek met bewoners



In de avond van 19 maart kwamen we, na nog geen twee maanden, opnieuw bijeen in het vergadercentrum Aristo met zo'n 70 bewoners uit Lunetten. Dit keer presenteerde de gemeente het zogeheten SPvE: het stedenbouwkundig programma van eisen voor de tijdelijke ontwikkeling Tussen de Rails. Het was een avond waarin begrip en onbegrip elkaar soms kruisten. Met als conclusie dat tegenover het stedenbouwkundige deel er geen bezwaren zijn. Mits er goed gekeken wordt naar een aantal aspecten waarover zorgen zijn:

→ Een mogelijk toename van de verkeersonveiligheid op het fietspad richting Maarschalkerweerd en om- en aanliggende kruisingen.

→ Forse toename van verkeersdrukte mede als gevolg van diverse andere bouwontwikkelingen.

→ Weerkaatsend geluid tussen bebouwing aan zijde Lunetten en Tussen de Rails.

→ De te huisvesten (aandachts) doelgroepen. Lunetten huisvest al veel doelgroepen welke extra aandacht vragen. Een toename van onveiligheid is de zorg, al begrijpen een groot deel van de bewoners dat deze doelgroep ook een dak boven het hoofd nodig heeft.

Ook kwam duidelijk het signaal naar voren dat het wenselijk is dat er gekeken wordt naar manieren



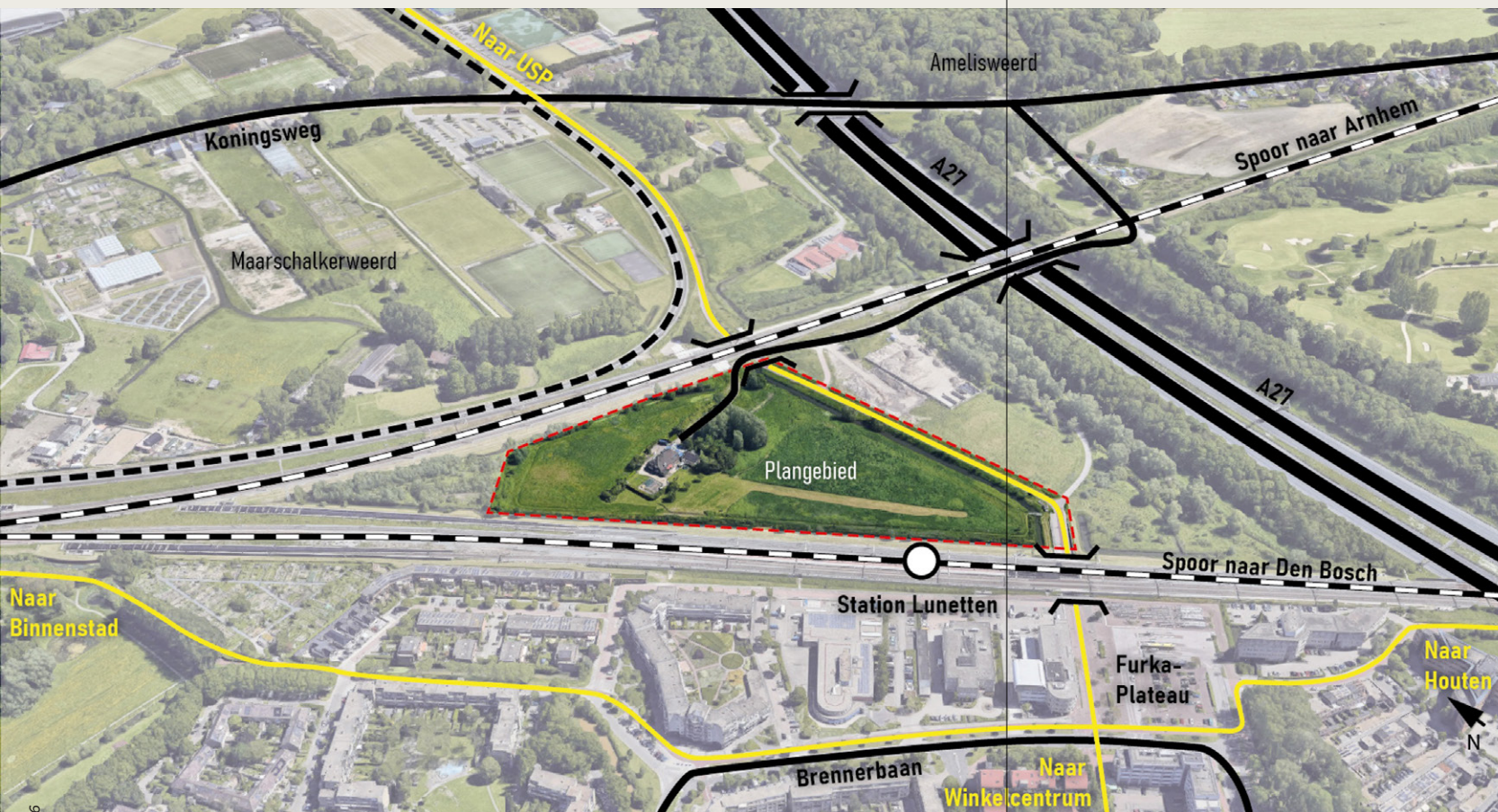
waarop deze ontwikkeling een meerwaarde kan zijn voor Lunetten en of er vanuit de gemeente meer aandacht en actie kan komen op bestaande problemen in de wijk (leegstand/verloedering winkelcentrum, toename gevoel van onveiligheid).

Daarover zijn ideeën genoemd op deze avond. Bewoners denken bijvoorbeeld aan:

- 1 Een veilige verkeersroute rondom het station, denk hierbij aan de kruising voor Aristo, Brennerbaan;
- 2 Het investeren in het begeleiden/ondersteunen van de speciale en kwetsbare doelgroepen in heel Lunetten;
- 3 Het coördineren van bouwverkeer en -overlast rondom alle bouwprojecten die tegelijkertijd plaatshebben in de wijk;

- 4 Het investeren in diverse voorzieningen. Hierbij wordt de druk op de gezondheidszorg (met name de huisarts) genoemd. Maar ook een mogelijke upgrade van het winkelcentrum, Musketon en het station die alledrie verouderd zijn;

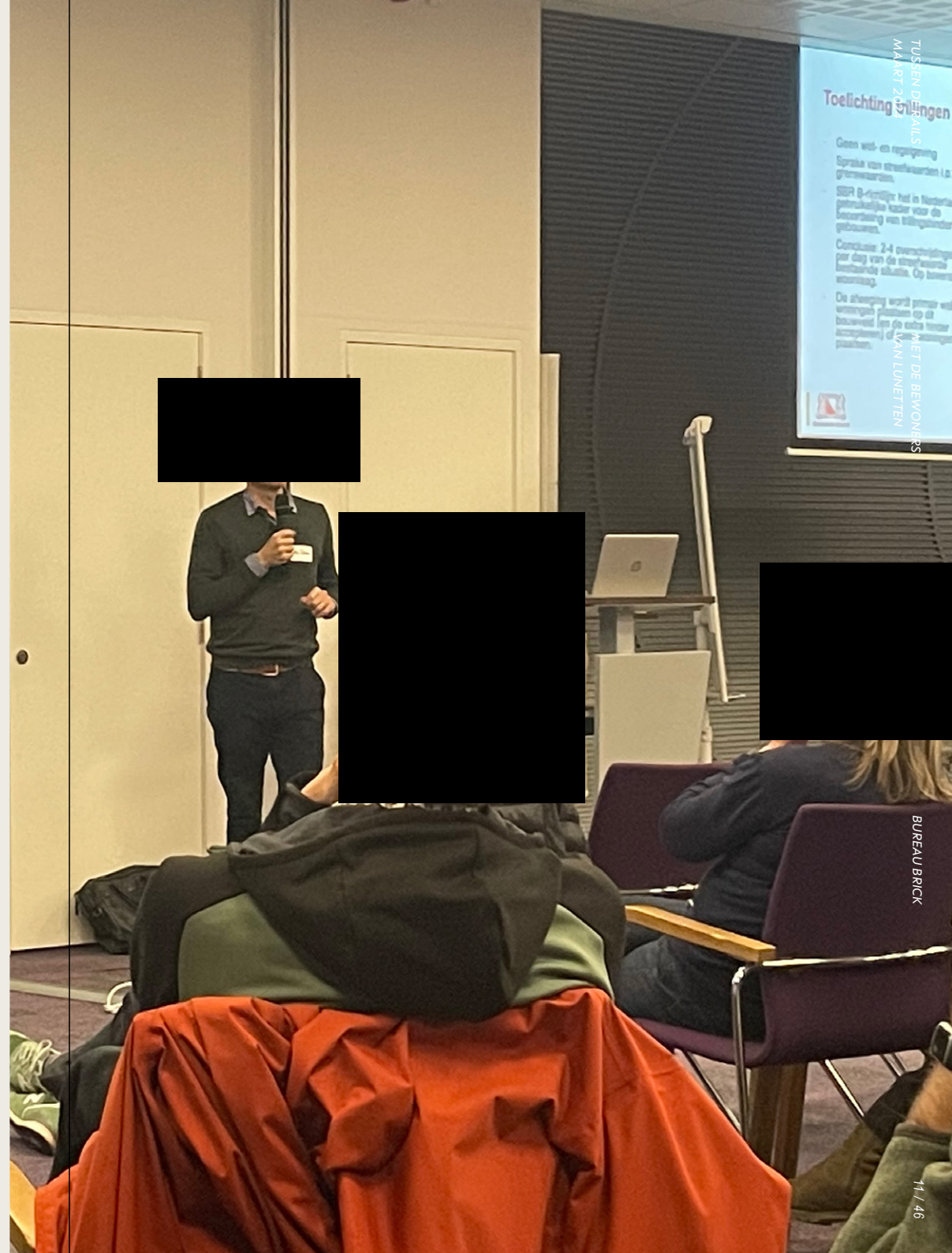
...en meer ideeën!
Terug te vinden in dit verslag.



Terugblik op 23 januari



We starten met een terugblik naar de vorige bijeenkomst. [REDACTED] projectleider van Tussen de Rails bij de gemeente Utrecht, herinnert zich het vraagstuk rondom sociale veiligheid en de parkeergarage waar zorgen over waren. Wat groen betreft viel hem op dat er waarde wordt gehecht aan het groen en de diersoorten, maar dat Tussen de Rails vooral een plek is om te passeren. De nieuwe ontwikkelingen passen daarbij. Het blijft een plek die toegankelijk is en wordt nog beter onderdeel van bestaande wandelroutes. En Tussen de Rails wordt een bestemming, ook voor bewoners uit Lunetten. Want het gemis aan een leuke horecaplek is eerder ook genoemd.



Proces en planning

In 2023 is de gemeente gestart met een intentiedocument voor Tussen de Rails. In oktober gingen zij met behulp van een koffiekar in gesprek met bewoners en reizigers rondom het station en het winkelcentrum. En in januari volgde een openbare bijeenkomst waarbij de plannen werden toegelicht met extra aandacht voor de drie thema's die het meest opvielen tijdens de koffiekar gesprekken: 1) sociale veiligheid, 2) parkeren en verkeersveiligheid en 3) groen. Wat in januari opgehaald is, heeft de gemeente waar mogelijk vertaald in het SPvE. Een SPvE is een document waarin staat wat de plannen zijn en aan welke kaders en voorwaarden de uitwerking van de plannen moet voldoen. De gemeenteraad moet dit goedkeuren. Veel opgaven die aan bod zijn gekomen tijdens de avond in januari, zoals verkeersveiligheid en de staat van het winkelcentrum, zijn echter Lunetten-breed en zijn daardoor lastig in te passen in het SPvE voor deze locatie. Hierover komen we later op de avond nog te spreken.

Een aanwezige bewoonster onderbreekt en geeft aan zich niet in het verslag van de vorige keer te kunnen vinden en dat er onwaarheden in staan. Andere bewoners geven aan zich juist wel in het verslag te herkennen. We besluiten om aan het einde van de presentaties hierop terug te komen.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Gehuurd terrein Boerderij
- Zoeklocatie Tussenstraat (min. 15m breed)
- Aantal Bouwlagen
- Zoeklocatie (hoofd) entree
- Zoeklocatie Horeca
- Zoeklocatie gemeenschappelijke ruimtes & voorzieningen woningen

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Bouwblokken

Stedenbouwkundige Philip Geleijnse licht het SPvE toe. Hij geeft aan dat het beeld (zie afb. hieronder) een voorbeeld indeling is van de tijdelijke woningbouw (maximaal 10 jaar) en de ruimte voor cultuur, werken en maatschappelijke voorzieningen (15 jaar). De gele blokken zijn de woongebouwen. In de woonblokken komen ook gemeenschappelijke ruimtes. En in Blok F en E kan

ook een werkprogramma komen, blok F gecombineerd met wonen. De woonblokken worden 4-5 bouwlagen hoog en blok C mogelijk zes lagen, omdat dit beter bestand is tegen trillingen. Verderop in dit verslag meer informatie over trillingen en geluid. In blok D, waar het culturele programma komt, wordt gekeken naar 2 tot 4 bouwlagen. De boerderij blijft staan.

Disclaimer: er kan een verandering komen in deze kaart. De rode lijnen staan vast, maar met de stippellijnen kan flexibel worden omgegaan.

Voorbeeldverkaveling



Sfeerbeeld wonen, tijdelijk - maar wel van een kwaliteit die past bij deze omgeving, nabij de Hollandse Waterlinie. Bijvoorbeeld houtbouw.



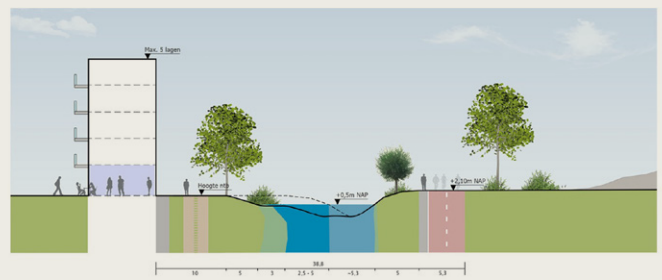
Sfeerbeeld werken,
vergelijkbaar met het
Hof van Cartesius in het
Werkspoorkwartier.



Openbare ruimte

De Oud Wulverbroekwetering wordt verbreed om deze meer zichtbaar en natuurvriendelijk te maken en te zorgen voor de nodige waterberging. In stijl zal dit vergelijkbaar zijn met de verbeteringen van deze watergang in het Lunettenpark. Er komen één of twee brugverbindingen over de wetering heen voor fietser en wandelaar. Van één van deze twee kunnen ook auto's gebruik maken; het serviceverkeer en mindervaliden die niet buiten het gebied kunnen parkeren. Het openbaar gebied is verder ingericht voor de voetganger en fietser. Rondom

kavel D komt wel een wat meer verharde omgeving voor serviceverkeer. De rest van het gebied wordt ontzien van autoverkeer. Rondom kavel D kan ook meer reuring verwacht worden zoals een terras van de horeca bij waarschijnlijk Stichting Klank. Andere delen van openbare ruimtes zijn rustiger. Tussen gebouwen worden ook bomen toegevoegd. De fiets- en wandelpaden in het gebied worden gemaakt van circulair materiaal en er komt zo min mogelijk verharding. Het gebied wordt zo groen mogelijk gehouden.



Doelgroep

Voor wie wordt er gebouwd?

In principe komen er zo'n 450 woningen. Inwoners uit Lunetten die voldoen aan de voorwaarden voor een sociale huurwoning krijgen hier voorrang op (jongeren en ouderen). Er komen met name (on)zelfstandige kamers voor studenten en 1- en 2 kamerappartementen voor starters. In totaal wordt 30% van de woningen toegewezen aan aandachtsdoelgroepen, hierover verderop in het verslag meer. Voor de culturele ruimte is de gemeente in gesprek met één partij: stichting Klank. Zij onderzoeken de realisatie van muziekstudio's en een horecavoorziening. Dat kan het gebied ook verlevendigen tijdens de periode dat hier gewoond en gewerkt wordt. Het werken betreft verder kantoor(achtige) functies. Er komt hier geen industrie. Dat past niet in dit gebied.

Type woningen en huurprijzen

Ca. 50%	Studio's (25m2 bvo)	Huurprijs tot €650,43 Min 30% onder kwaliteitskortingsgrens (€454,57)
Ca. 45%	2-kamer appartement (50m2 bvo)	Huurprijs max €897,66
Ca. 5%	Middenhuur	Huurprijs max €1179,08



Verkeer

■■■■■ neemt het stokje weer over van zijn collega en legt in één adem uit: "Ondanks dat hier een forse hoeveelheid wordt toegevoegd met 450 woningen en zo'n 6400m2 voor werken en cultuur, wordt Tussen de Rails, zoals gezegd, beperkt bereikbaar voor auto's en andere grotere voertuigen. Er is dan ook maar één autoroute. De fietstunnels blijven hoe ze nu zijn en worden niet beschikbaar voor auto's. Ook niet voor nood- en hulpdiensten." Met de Veiligheidsregio (VRU) heeft dhr. ■■■■■ uitgebreid gesproken. Deze plannen voldoen aan alle veiligheidseisen voor nood- en hulpdiensten. Maar: als de verbouwing van de A27 (TB-besluit) toch doorgaat en daaraan gewerkt wordt, moet Rijkswaterstaat ervoor zorgen dat Tussen de Rails net zo goed bereikbaar blijft voor de nood- en hulpdiensten. Mogelijk ontstaat deze situatie over 5-8 jaar.



Logistiek

- Autoroute - Serviceverkeer
- Fietstroute
- Bereikbaarheid Nood- en Hulpdiensten
- Zoeklocatie parkeren (deellauto)



Ook laden en lossen moet natuurlijk wel in het gebied plaatsvinden, net als het ophalen van afval. Naar verwachting gebeuren deze dingen een paar keer per week in de ochtend en avond. Dat gaat via de zwarte stippellijn (op de kaart, zie hieronder). In ieder geval moet het autoverkeer het fietspad op

twee plekken kruisen. Dit is er één meer dan nu. Er komt ook meer autoverkeer dan nu, maar nog steeds erg weinig. Hier is op gerekend, en de gemeente gelooft hiermee dat dit een veilige situatie blijft. Deze plannen worden nog verder uitgewerkt.

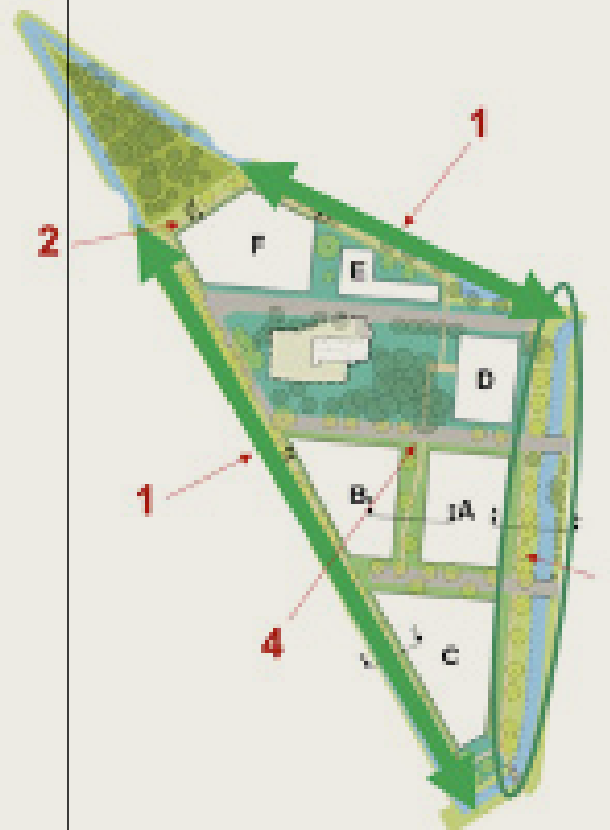
Parkeren

In Tussen de Rails mag niet geparkeerd worden. Met uitzondering van o.a. mindervaliden. Zij krijgen natuurlijk wel de mogelijkheid om te parkeren. Dit kan gerealiseerd worden, omdat betaald parkeren vanaf 2026 ingevoerd wordt. Naar verwachting wordt dit meteen in het begin van 2026 uitgevoerd in deze omgeving. Dat biedt de mogelijkheid om te zeggen: als u hier komt wonen of werken bent u welkom, maar krijgt geen parkeervergunning. Dus iedereen, bewoners én werkenden, moet met ov/fiets/te voet reizen. Of gebruik maken van deelmobiliteit. We gaan kijken nu of we bijvoorbeeld samen met de NS deelmobiliteit aan kunnen bieden. Het bezoekers-parkeren kan worden opgevangen door de restcapaciteit aan parkeerplaatsen die er aanwezig is in Lunetten en die extra zal ontstaan als gevolg van invoeren betaald parkeren.



Groen en natuur

Tot en met september 2024 wordt er op de locatie onderzocht welke diersoorten er zijn. Met dit plan moeten we goede verbindingen aanleggen voor de dieren, zodat zij kunnen migreren buiten of binnen het gebied. Boven blok F is ligt een poel waar verschillende dieren en planten leven. Deze poel en de ruimte daaromheen wordt een niet toegankelijk gebied voor mensen. Ook komt tussen de sloot en de gebouwen een brede groene zone, van minimaal 10 meter, voor de dieren om te verblijven en te verplaatsen. En tussen de bebouwing van blok F en de poel komt een groenbuffer. De oevers van de Oud Wulverbroekwetering (zie 3 op de kaart) worden meer meanderend en natuurlijker ingericht om de biodiversiteit te vergroten. Daar komt ook het historische aspect van dit gebied in terug, vroeger was het hier namelijk een stuk meer meanderend dan het nu is. Omdat er hoe dan ook minder groen zal zijn dan nu, er wordt immers gebouwd, zet de gemeente aanvullend in op groencompensatie buiten het gebied. Ze zijn op dit moment bezig met het aankopen van een stuk grond in de buurt van dit gebied en zullen dat na aankoop inrichten voor de diersoorten die nu hier Tussen de Rails verblijven.



Toelichting groen en natuur

- Bestaande waarden inpassen en versterken
 1. Verbindingen (>11 m. breed)
 2. Buffer voor natuur
 3. Oudwulverbroekwetering
 4. Groen tussen gebouwen

Geluid

De gemeente heeft een geluidsonderzoek gedaan van het spoorgeluid. In het paarse gedeelte (op de kaart, zie onder) mag niet gebouwd worden. De bebouwing is logischerwijs binnen deze grenzen gepland. De binnenterreinen van de gebouwen zijn geluidsluw en die zijde van het gebouw is dan ook het meest rustig. Naast geluid 'aan de gevels', moet je ook voldoen aan een geluidsniveau binnen. Een slaapkamer moet stiller zijn dan een woonkamer. Dat betekent iets voor de plattegronden van de woning. Dit werken we straks samen uit met de wooncorporaties, de meest waarschijnlijke partners waarmee we dit plan uit gaan voeren. Voor geluid van de Rijkswegen geldt hetzelfde.

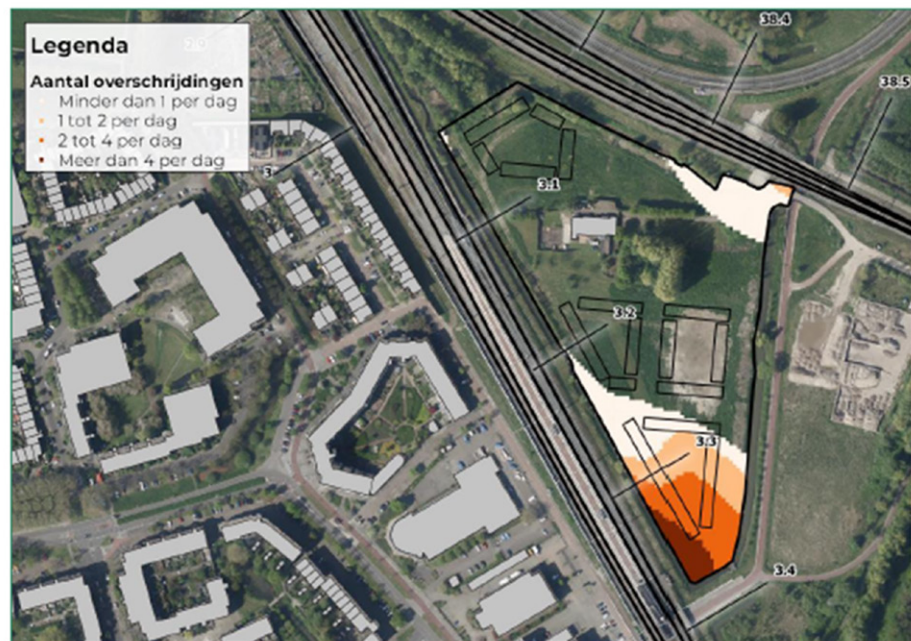
Kaart geluidhinder door sporen



Kaart geluidshinder door wegen

Trillingen

Trillingen komen met name door de goederentreinen. Maar er zijn geen wettelijke normen waaraan getoetst kan worden, terwijl het wel hinderlijk kan zijn voor de woonkwaliteit. Daarom is er toch naar gekeken en onderzocht wat we eraan kunnen doen om de hinder te verminderen. Met name in de hoek van gebouw C (zie kaart hieronder) is er kans op het ervaren van trillingshinder. Tijdelijke woningen zijn bovendien gevoeliger voor trillingen, omdat ze van een lichtere constructie zijn. Er is berekend dat op deze plek zes lagen minder trillingen geven dan vier of vijf lagen bebouwing. Daarom wordt nu gekeken of hier toch zes lagen gebouwd kunnen worden. Daarnaast wordt onderzocht of de sloot extra verdiept kan worden uitgevoerd.



Figuur 15 Aantal overschrijdingen per dag in zone die niet voldoet (voorkeursvariant met 5 bouwlagen en verdiepte sloot)

Berekening trillingen

Idee uit het publiek: kan de broedplaats niet in die hoek?

Antwoord: hier hebben we wel aan gedacht en dat is iets dat we meenemen in het vervolgonderzoek.

Vraag uit het publiek: waarom trilt het vooral op die plek?

Antwoord: waarschijnlijk is daar het spooronderhoud slechter geweest. Het is onduidelijk wanneer ProRail onderhoud gaat uitvoeren.

Er borrelen meer ideeën en opmerkingen op in het publiek, maar aan het begin is afgesproken om vragen en opmerkingen te bewaren tot het einde.



Bijzondere en kwetsbare doelgroepen

█ gemeente Utrecht, spreekt met veel passie voor de doelgroep die de gemeente met veel inzet probeert te huisvesten. "Ik ga eerlijk met u zijn," zegt Krooneman. "We hebben als gemeente te maken met verschillende belangen." We hebben in Utrecht te maken met een wooncrisis. Ik ga een brief voorlezen van iemand die ook op zoek is naar een huis." Ze verwijst naar een persbericht met een open brief van een Utrechtse die in de doelgroep 'bijzondere en kwetsbare doelgroepen' valt. De brief valt niet goed bij een aantal aanwezigen. Eén bewoner onderbreekt mevr. Krooneman. "Het is ongepast om deze brief voor te lezen." "Juist aan een wijk die zich zo hard inzet voor het opvangen van deze doelgroep." In het verslag van de vorige bijeenkomst is te lezen hoe zeer Lunetten zich inzet en welke zorgen er zijn over nog eens 135 woningen voor deze doelgroep.



Het gesprek kon door bovenstaande helaas niet goed gevoerd worden. Het was de bedoeling dat het ging over hoe divers deze doelgroep is. Het betreft zowel statushouders, als mensen die zelfstandig gaan wonen na een periode in maatschappelijke opvang of beschermd wonen. De gemeente wilde juist vanavond voorstellen dat zij samen met bewoners uit Lunetten wilde sturen op de invulling. En hoe we hiermee omgaan. Gemengd wonen, waar reguliere huurders en speciale doelgroepen samen wonen, wordt al op verschillende plekken in Utrecht uitgevoerd. We weten inmiddels beter wat wel en niet werkt. We willen kijken met de omgeving wat er op deze plek extra nodig is om dit goed te laten werken.



Vragen en reacties na de presentatie

Na de presentatie was er ruimte voor vragen en reacties vanuit de aanwezigen. Hieronder een overzicht.

1.

Vraag: "De genuanceerde beschrijving in het verslag [over de bijzondere en kwetsbare doelgroepen] was goed verwoord. Daarom was de brief ook niet nodig vanavond. Mijn vraag: kan er voor Lunetten in zijn geheel iets geregeld worden?"

Antwoord ([REDACTED]) dit ligt buiten het project, maar ik beloof dat ik de collega's ga benaderen om hierover te spreken met elkaar. Hier komen we echt op terug."

2.

Vraag/opmerking: "Mooie plannen. Wat ik lastig vind is, ik fiets dagelijks met mijn kinderen over dit stuk. De kinderen soms ook alleen. Dit is nu al best gevaarlijk met vrachtwagens van het gronddepot. Dit wordt autoluw, maar het autoverkeer wordt toch iets meer dan nu. En het fietspad wordt dan één keer gelijkvloers gekruist [het fietspad meer ten Westen]. Dus de route wordt per definitie minder veilig dan die nu is."

Antwoord () "Ik ben vanavond eerlijk met u. We hebben geen geld voor een fietstunnel of een brug, maar ik ga wel kijken hoe we dit zo veilig mogelijk maken." Dit is onderdeel van de vervolgstap: het uitwerking van een voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte.

3.

Vraag: "De gevolgen [van geluid/trillingen] binnen het plangebied worden bekeken, maar niet buiten het plangebied aan de andere kant van het spoor waar ik woon." "Wat zijn de veranderingen voor ons? Als er een vijfhoog complex komt, kaatst het geluid dan niet mogelijk ook naar ons gebouw toe?"

Antwoord () "Er is een kans op resonantie [weerkaatsing van geluid], dit onderzoeken we."

De aanwezige vult aan: "Maak het [de gevel] zo groen mogelijk. Dan weerkaatst het niet. Mijn zorgen zijn ook over de bouw. Hoe wordt er omgegaan met bouwverkeer? "En de parkeerders daarvan."

() "Betaald parkeren zal ongeveer gelijk opgaan met de bouw van deze woningen." De route van bouwverkeer wordt in een later stadium bepaald. De optie van groen aan de gevel nemen we mee in onderzoek.

Bewoner: "Hoe dan ook, aandacht voor de naastgelegen straten is nodig."

4.

Vraag: "Wordt er rekening gehouden met de bouw van de Brennerbaan?"

Antwoord () "ja."

Vraag: "En ook de sporthal wordt verbouwd en er komt een nieuw gebouw op de milieustraat. Dat betekent heel veel bouwverkeer van en naar Lunetten, houdt dat rekening met elkaar?"

Antwoord () "Waarschijnlijk gaat dit bouwverkeer [voor Tussen de Rails] niet via Lunetten vanwege auto ontsluiting buiten de wijk, zoals omschreven (zie ook hiervoor). Voor wat betreft het bouwverkeer van andere ontwikkeling in Lunetten, zal de gemeente, als dat gelijktijdig plaatsvindt met de bouw van Tussen de Rails, in samenhang bekijken en een voorstel voor de route van het bouwverkeer met de omgeving bespreken.

5.

Opmerking: "Alle nieuwbouw in Lunetten bij elkaar is ruim 1.000 mensen erbij in de wijk. Dit zet druk op de gezondheidszorg. Nu al moeten we een aantal weken wachten op de afspraak bij de

huisarts."

Antwoord () Deze zorg deelt de gemeente met u, maar het is niet zoals bijvoorbeeld in het kader van basisonderwijs dat het realiseren van een basisschool een kerntaak van de gemeente om hierin te voorzien. We maken ons hier ook zorgen over en proberen waar mogelijk hierin te faciliteren. Er is op dit moment een initiatief bekend van een huisartsengroep die een locatie zoekt in Lunetten voor uitbreiding. De beoogde locatie wordt op dit moment samen met de initiatiefnemer onderzocht.

6.

Vraag: "Is het echt tijdelijk?"

Antwoord () "Ja. Wat hier staat is aan wonen 10 jaar, het cultuur en werken mag 15 jaar hier staan. Dat is in verband met de regelgeving rondom geluid. De woningen die hier komen, staan hier tijdelijk, maar worden hierna elders in de stad of daarbuiten weer opgebouwd. De corporaties, de beoogde partij om de woningen te realiseren, hebben ze voor 50 jaar in exploitatie. Daarom kunnen we een hogere kwaliteit neerzetten."



7.

Vraag: "Er komt 4.000 m2 werken: als dit niet gebeurt, komen er dan meer woningen?"

Antwoord ([REDACTED]) "Daar gaan we niet vanuit, want ook sociale woningen zijn niet financieel aantrekkelijk. Wat we hier doen kan alleen met subsidie vanuit het Rijk. Elke extra woning kost geld. Dat kunnen we niet zomaar regelen. Het is mogelijk dat er voor het werken geen energieaansluitingen komen door de zogeheten 'netcongestie' [het net zit vol en alleen kleingebruikers kunnen nog een nieuwe aansluiting krijgen op veel plekken]. Het kan hierom zijn dat het werken en cultuur later komt dan het wonen Als blijkt dat

werken en/of cultuur helemaal niet realiseerbaar is ontstaat er een nieuwe situatie waar we dan met elkaar een oplossing voor moeten vinden.

8.

Vraag: "Op 9 april wordt een besluit genomen door het college, deze bijeenkomst wordt gebruikt om eventueel input op te halen. In januari hebben we hier heel erg genuanceerd over gesproken. Dat stond ook goed in het vorige verslag verwoord. "Wordt dit goed meegegeven?"

Reactie ([REDACTED]) "Alle verslagen worden meegestuurd. En tussen nu en het paasweekend hebben we nog om geluiden van deze

avond mee te nemen richting de bestuurders. het college zal wel vasthouden aan die 30% woonruimte voor aandachtsdoelgroepen. De precieze invulling zullen we nader onderzoeken met elkaar in relatie tot de sociale context van Lunetten zoals eerder aangegeven.

9.

Opmerking: "Een technisch signaal: we hebben twee geluidscontouren kaartjes gezien. hoek C zie je de rode gebieden bij elkaar komen, de geluidsbelasting zal in werkelijkheid een stukje hoger zijn dan in deze berekening."

Antwoord ([REDACTED]) "Als het goed is heeft het onderzoeksbureau

hier rekening mee gehouden. Ik zal het voor de zekerheid aan ze doorgeven."

10.

Vraag: "Ik maak me zorgen om de veiligheid. De kwetsbare doelgroepen, brand, hulpdiensten. Hoe veilig wonen wordt deze plek?"

Antwoord ([REDACTED]) "We hebben dit heel nadrukkelijk besproken met de VRU (Veiligheidsregio Utrecht) en die geven aan: dit is veilig. Minder dan vijf minuten aanrijtijd voor bijvoorbeeld de brandweer."



11.

Vraag: "Vorige keer constateerden we dat dit gebied net buiten Lunetten valt, maar gelukkig hebben we het vandaag heel erg over Lunetten. Maar wat krijgen wij als wijk hiervoor terug? En: misschien hebben ze [de toekomstige bewoners en gebruikers] geen auto, maar wel fietsen en fatbikes. Die doen ook iets met de verkeersveiligheid."

Antwoord ([REDACTED]) "De aandacht voor Lunetten en de veiligheid is een terechte vraag. De verkeersveiligheid wordt nog verder uitgezocht en is iets om met elkaar te blijven bespreken. Mijn voorstel is om ook contact te blijven hebben over de doelgroepen en wat dan de invulling kan zijn van 30% en 70%. In relatie tot de sociale context van Lunetten" Deze afspraak maken we hier vanavond."

12.

Vraag: "Hoeveel service verkeer komt er? En een idee: misschien kunnen we een fietsstraat maken van de autoweg – Tussen de Rails. ? Zodat men (bouw- en serviceverkeer) weet dat ze over een fietspad rijden."

Antwoord ([REDACTED]) "De vraag over verkeersintensiteit kunnen we later beantwoorden. Dit onderzoek is nog niet af. De fietsstraat

vind ik een goed idee. Dit nemen we mee. En ook hier: laten we in gesprek blijven hierover." Zoals eerder aangegeven in de volgende fase gaan we aan de slag met het opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit komt daar aan de orde. De voorstellen leggen we aan u voor middels bijeenkomsten.

13.

Vraag: "Wie wordt de projectontwikkelaar? Dit stond in de brief dat we dit zouden horen.

Antwoord ([REDACTED]) "Dat was een foutje, het is nog niet helemaal zeker. Ik kan wel zeggen dat het waarschijnlijk Portaal, Woonin en/of SSH worden voor het wonen. En stichting KLANK staat vooraan voor cultuur en horeca. Het werken is nog niet bekend. Dit gaat via een tenderproces."

14.

Vraag: "Komt er een MER [Milieu Effect Rapportage]? Sociale effecten kunnen daar onderdeel van uitmaken."

Antwoord ([REDACTED]) "Een MER is voor het SPvE niet nodig, maar straks voor de procedure in kader van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een MER nodig is." " Mijn inschatting is van niet, maar



als dit nodig blijkt, dan doen we dit uiteraard."

15.

Vraag: "Is er aandacht voor het monitoren en evalueren van de effecten en wordt de omgeving daarbij betrokken?"

Antwoord ([REDACTED])

"Welke effecten bedoelt u?" Trillingen? Dat kunnen we organiseren. Betreft de verkeersveiligheid: "Als het niet werkt, moeten we natuurlijk om tafel als gemeente, ik neem aan dat mijn collega's dit doen, maar dat is na dit proces."

16.

Vraag: "Is het viaduct sterk genoeg?"

Antwoord ([REDACTED]) "Ja"

17.

Vraag: "Komt er een extra station voor de tramlijn?"

Antwoord ([REDACTED]) "Die zie ik er voorlopig niet komen en valt buiten dit project."

18.

Vraag: "Er komt enorm veel verkeer over de Brennerbaan. De hele dag door. Wordt er rekening gehouden met die oversteek hier voor Aristo? Die is erg onveilig."

Antwoord ([REDACTED]) "We berekenen op dit moment hoeveel extra bewegingen we verwachten. Deze plek bij Aristo valt natuurlijk wat buiten het plangebied, maar is een belangrijk onderdeel van de fietsverbinding met de stad en zullen we hierom meenemen in het onderzoek."

De mevrouw die aan het begin haar zorgen uitte is niet meer aan bod gekomen. Ze is boos de zaal uitgelopen.

Notitie van de notulist: de opmerkingen die wij van haar hebben doorgekregen over het vorige verslag, hebben wij getracht aan te passen. De nieuwe versie van het verslag staat gelijk met dit verslag online.



Mededelingen vanuit de organisatie:

- ① Informatie over Tussen de Rails en dit participatie-traject is terug te vinden op: <https://denkmee.utrecht.nl/nl-NL/projects/tussen-de-rails>
- ② Informatie over het project Tussen de Rails is te vinden op www.utrecht.nl/tussenderails
- ③ Informatie over het project voor de lange termijn op deze locatie; Stedelijk Knooppunt Lunetten Koningsweg (SKLK), vindt u op www.utrecht.nl/sklk
- ④ Het document met vragen en antwoorden dat op de Denk mee- pagina staat is nog in ontwikkeling! We houden deze zo goed mogelijk bij, maar moeten zelf binnen de organisatie ook op zoek naar antwoorden op uw vragen.
- ⑤ We zullen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zo snel mogelijk na akkoord van het college op de Denk mee-pagina plaatsen. Dit zal ongeveer half april zijn.





Verslag informatieavond Tussen de Rails 6 november

Op woensdag 6 november 2024 organiseerde de gemeente Utrecht voor de derde keer een informatieavond over het project Tussen de Rails in Aristo zalen. De eerste twee avonden waren plenair ingestoken, deze derde avond was een vrije inloopavond. De nadruk lag op de presentatie van het ontwerp voor de openbare ruimte. Daarnaast waren vertegenwoordigers van de wijkbureaus aanwezig en de woningcorporaties die de woningen gaan bouwen en beheren.

Algemene indruk

De avond werd goed bezocht met ongeveer 100 bezoekers, waarvan het grootste deel geïnteresseerde omwonenden, maar ook een deel woningzoekenden. De sfeer was goed en de meeste reacties op de plannen waren positief en enthousiast.

Tijdens deze avond werd vooral geïnformeerd naar de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast was, zoals ook bij de andere bijeenkomsten, de impact van dit project op de wijk Lunetten een belangrijk onderwerp. Bewoners willen graag dat er naast nieuwbouw ook in bestaande locaties geïnvesteerd wordt, met name het winkelcentrum. Ook zijn er zorgen over extra drukte bij (zorg)voorzieningen en toename van overlast door nieuwe bewoners.

Vraag en antwoord

We hebben de vragen en gespreksonderwerpen van de avond zo goed mogelijk genoteerd. Deze zijn verwerkt in het overzicht van veel gestelde vragen en antwoorden. U vindt dit overzicht op de DenkMee pagina van dit project: [Project: Tussen de rails | de gemeente Utrecht](#). Heeft u een andere vraag of mist u informatie, neem dan contact met ons op via tussenderails@utrecht.nl

Hoe verder

We werken in een aantal stappen toe naar de oplevering van de gebouwen. Op dit moment is de verwachting dat de woningen eind 2026 worden opgeleverd.

- 1) Definitief ontwerp voor de openbare ruimte
- 2) Ontwerp voor de woongebouwen door de woningcorporaties
- 3) Proces via een tender om organisaties en ondernemers te vinden voor de invulling van de (culturele)bedrijfsruimte
- 4) Start bouw
- 5) Oplevering woningen
- 6) Oplevering bedrijfsgebouwen