



Projecten Heukelomlaan en Burg. Norbruislaan

Femke Ellenbroek
Namens projectteam Van Heukelomlaan

Project Van Heukelomlaan

In de presentatie wordt ingegaan op de volgende vragen vanuit de gemeenteraad:

Aanleiding voor dit project

- Waarom hier sloop-nieuwbouw en om de hoek renovatie?
- Mogelijkheid garageboxen omzetten naar woningen?

Woningprogramma

- Waarom wordt er ook middenhuur toegevoegd?
- Waarom kleinere woningen?

Tijdsplanning en vervolg

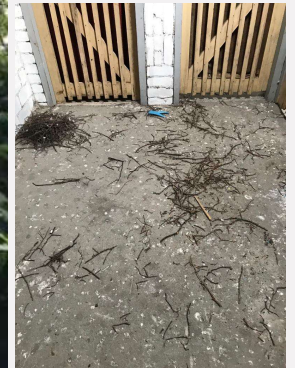


Aanleiding project: technisch ^{1/4}

Vastgoed is verouderd. Constructief, energetisch en installatietechnisch moet het aangepakt worden.

- Gevels zijn in slechte staat en ongeïsoleerd
- Ongeïsoleerde kap met vochtproblemen
- Problemen met vocht, tocht, schimmel in de woningen
- Kozijnen in slechte staat
- Installaties moeten vervangen worden/op orde gebracht worden

- ! Technische urgentie om in te grijpen aan de Burgemeester
- Norbruislaan, Van Heukelomlaan & Berlagestraat



Aanleiding: sociaal 2/4

- Bewonersonderzoek: 120 respondenten. Problemen met klimaat in woning, vocht, tocht & schimmel. Daarnaast geluidsoverlast / geuroverlast.
- Onveiligheid en anonimiteit: Door bergingen aan straatzijde gesloten, anonieme plinten. Veel last van verloedering in portieken en bergingen. Ongedierte overlast.

Waar bent u niet tevreden over, als het gaat om uw woning?

onderstaande grafiek toont hoe vaak de aspecten spontaan zijn genoemd



Welk cijfer geeft u uw woning?

n = aantal reacties



n = 120



Aanleiding: ontwikkelingen 3/4



Statistische Trends

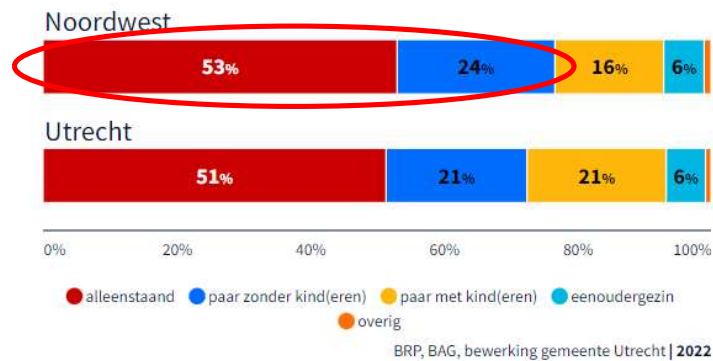
**Huishoudensprognose
2018-2060: opmars
eenpersoonshuis-
houdens zet door**

- Wachttijd sociale huurwoning is gemiddeld circa 11 jaar
- Verwachte groei van kleine huishoudens
- Vergrijzing

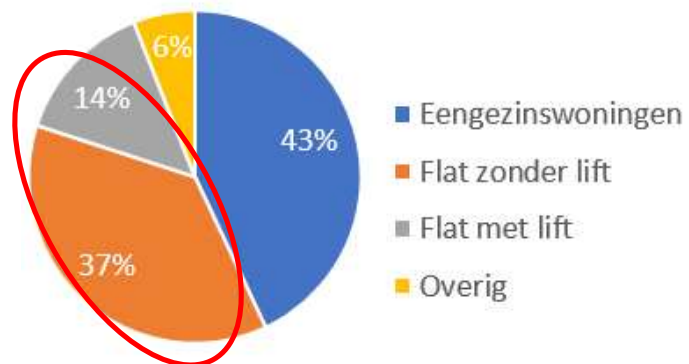


Aanleiding: buurtprofiel 4/4

Huishoudens naar samenstelling



Mitros bezit Zuilen



- Gemiddeld veel kleine huishoudens (77% 1-/2- persoonshuishoudens)
- Zuilen veel corporatiebezit, maar niet conform vraag (o.a. beperkte hoeveelheid flat met lift)

Waarom hier sloop-nieuwbouw en om de hoek renovatie?



Woningen zijn identiek maar andere ligging

Van Heukelomlaan:

- Kans voor verdichten.
- Kans voor doorstroming voor ouderen, want in nieuwbouw komt lift.
- Kans voor optimale verduurzaming, want nieuwbouwkwaliteit is gasloos en energiezuinig. Dat lukt niet met renovatie.

Burgemeester Norbruislaan:

- Hier is geen ruimte om woningen (met lift) toe te voegen. Voorkeur Mitros voor renovatie.

Mogelijkheden garageboxen

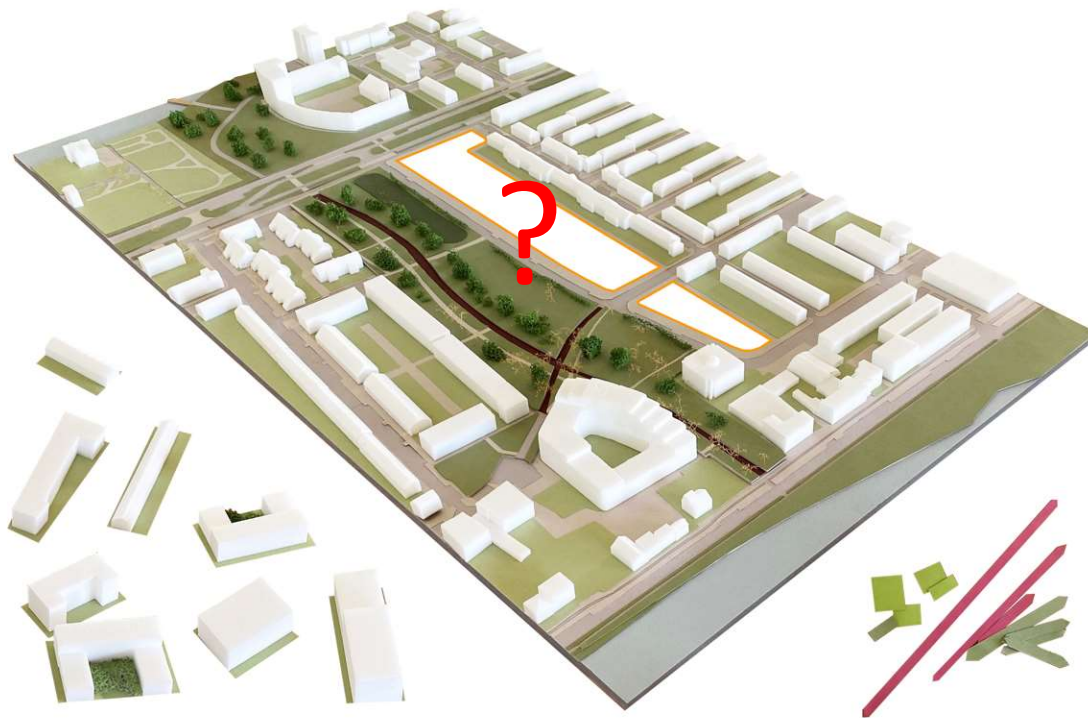


- Locatie alleen garageboxen te krap om woningen toe te voegen
- Diepte garagebox 6m diep
- Diepte nieuwbouw gebouw circa 12m + tuin en afstand tot de achterburen

Woningprogramma nieuwbouw



- Woningprogramma nog niet bekend
- Woningen toevoegen is belangrijk doel. Uitgangspunt circa 190 woningen.
- Uitgangspunten Mitros:
 - 2-kamerappartement circa 60 m²
 - 3-kamerappartement circa 70 m²
 - 4-kamerappartement circa 85 m²Nadruk op 3-kamerappartementen
- Eis gemeente; naast sociale huur ook midden huur (circa 25%)

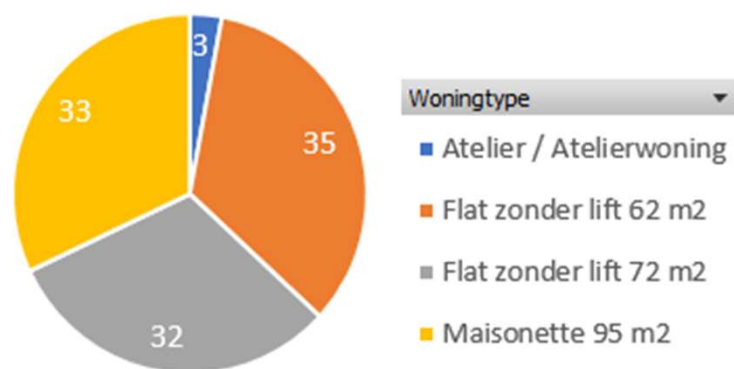


Start ontwerptraject 30 mei 2022 – maquetteworkshop met de buurt



Complex project Van Heukelomlaan

Woningen project Van Heukelomlaan



Huishoudgrootte project Van Heukelomlaan



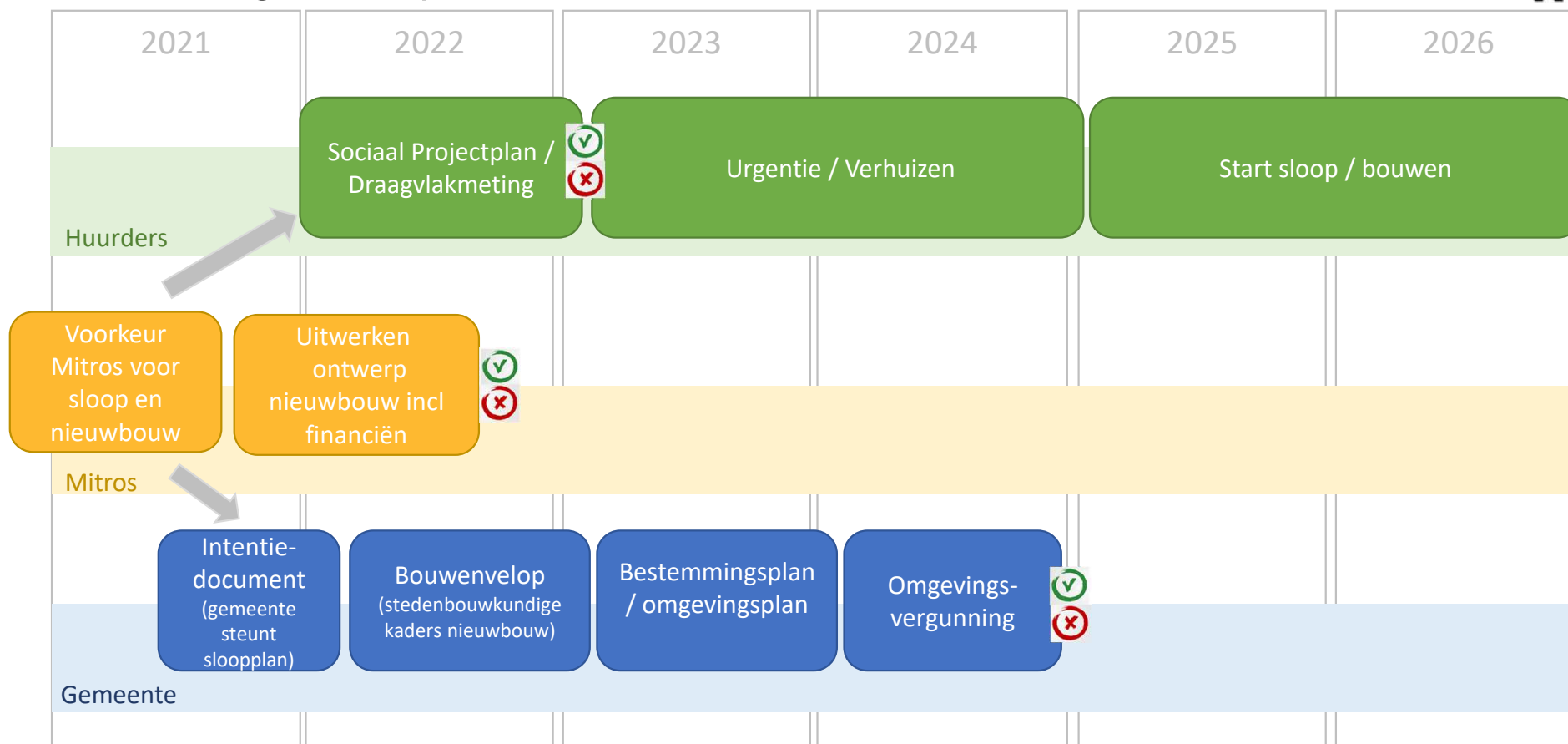
Belangrijk aandachtspunt – passend toewijzen

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2 (was 1)	1-2 (was n.v.t.)
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2 (was n.v.t.)
	> 60 m2	2	1 of 2 (was n.v.t.)
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2 (was n.v.t.)
	> 60 m2	2 of meer	2 of meer (was n.v.t.)
4 kamers	< 60 m2	2 of meer (was 1 of meer)	2 of meer (was n.v.t.)
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer (was n.v.t.)
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer (was n.v.t.)
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

Huisvestingsverordening Utrecht

- Voor verhuizing huidige huurders geldt passend toewijzen
- Bij behalen draagvlak krijgen huurders stadsvernieuwingsurgentie en terugkeerurgentie

Proces bij sloop en nieuwbouw



Participatie huurders

Het is belangrijk dat huurders kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden:

- Bewonerscommissie / klankbordgroep
- Portiekgesprekken
- Individuele huisbezoeken
- Spreekuur
- Koffiemomenten
- Telefoon en e-mail

Informeren: Nieuwsbrieven, projectpagina Mitros, flyers & informele momenten in de buurt (buurtbeheerderskantoor, Mitrosmobiel, etc.)



Bewoners hebben een stem:

- Eind 2022 / begin 2023 staat de draagvlakmeting gepland voor beide projecten
- Bewoners stemmen op sociaal projectplan, de basis daarvoor is het algemeen sociaal plan

Vragen?

