

Participatieverslag

Aan: Bewoners en betrokkenen omgeving Willem Dreeslaan 55
Onderwerp: Verslag klankbordgroep 19 mei - herontwikkeling Willem Dreeslaan 55 te Utrecht
Van: Wonam en Dietz Strategie & Communicatie
Datum verslag: 27-05-2021

Inleiding en doel

In 2019 heeft woningbouworganisatie Wonam het pand aan de Willem Dreeslaan 55 gekocht van de Stichting Forensisch Zorgspecialisten, met als doel om op deze plek woningbouw mogelijk te maken. In overleg met de gemeente Utrecht is Wonam gestart met het ontwikkelen van plannen voor deze locatie. Een belangrijk onderdeel van dit planvormingsproces is het betrekken en informeren van de (directe) omgeving van deze locatie.

Op donderdag 10 december is het eerste initiatief, vooruitlopend op de formele procedures, online voorgelegd aan de directe omgeving met een tweeledig doel: 1) het ophalen van eerste reacties en input en 2) het betrekken van de omgeving bij het te volgen vervolgproces voor participatie. Het participatieniveau is daarmee een mix van informeren en raadplegen geweest (1^e en 2^e niveau participatieladder). In verband met de coronamaatregelen is gekozen voor een online invulling van deze startbijeenkomst. Het vond plaats van 19.00 tot 21.00 uur via MS Teams.

Op donderdag 21 januari zijn de thema's uit de bouwvelop, vooruitlopend op de formele procedures, besproken met de klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit bewoners en/of betrokkenen die zich tijdens de 1^e bijeenkomst of naar aanleiding van de 1^e bijeenkomst hebben aangemeld om verder mee te denken in een kleiner comité. Drie concrete thema's stonden centraal: uitstraling en ruimtelijke beleving, invulling commerciële ruimten en inrichting openbare ruimte. In verband met de coronamaatregelen is ook voor de bijeenkomst van de klankbordgroep gekozen voor een online invulling. Aan de hand van een powerpointpresentatie is het gesprek gevoerd. Dit is georganiseerd van 20.00 tot 21.30 uur via MS Teams.

Op woensdag 19 mei is een tweede klankbordgroep sessie georganiseerd, om een terugkoppeling te geven. Tijdens deze sessie is per thema aangegeven wat er met de reacties is gedaan en op welke wijze deze zijn verwerkt in de bouwvelop. Op deze manier is de klankbordgroep meegenomen in de thema's die in de bouwvelop naar voren komen. Aan de hand van een powerpointpresentatie is het gesprek gevoerd. Dit vond plaats van 19.30 tot 21.00 uur via MS Teams.

Aanwezigen

Namens de buurt waren er op 19 mei drie bewoners/betrokkenen aanwezig:

Kerstin Steinhart	Buurtcomité
Ron Osvath	Bewoner
Marian Venemans	Votulastkrant

Vier klankbordgroepleden waren niet aanwezig tijdens deze sessie: Ilanit Leu (bewoner), Francisco de Hon (De Hon Vastgoed), Anna Zanger (buurtcomité) en Ella Stoffers (bewoner). Zij ontvangen het verslag van de sessie en kunnen hierop reageren per e-mail.

Namens de organisatie waren er drie betrokkenen aanwezig:

Wonam	Kai Mulder	Ontwikkelaar
Gemeente Utrecht	Sanne Bischoff	Projectleider Willem Dreeslaan 55
Dietz Strategie & Communicatie	Kristel Jansen in de Wal	Adviseur Omgevingsmanagement

Samenvattend verslag en reacties klankbordgroep

Inleiding

De sessie startte met een kort voorstelrondje en een introductie op het programma en doel van deze klankbordgroep sessie. Tijdens deze sessie wordt per thema een terugkoppeling gegeven op de reacties die zijn gegeven tijdens de klankbordgroep in januari en hiermee wordt een blik geworpen op de bouwvelop per thema, welke binnenkort wordt gepubliceerd door de gemeente Utrecht.

Daarnaast wordt het vervolgproces toegelicht. Vanaf 9 juni zal de bouwvelop twee weken ter visie liggen en vervolgens gaat de bouwvelop langs het college. Daarna wordt het voorlopig en definitief ontwerp uitgewerkt en start de aanvraag van de omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging. Hierna kan de bouw worden gestart.

Ruimtelijk en programma

Algemeen

De ontwikkelaar kijkt terug op de klankbordgroep in januari, waar de nieuwe stedenbouwkundige opzet werd gepresenteerd. Hier werd positief op gereageerd. Daarnaast werd het gesprek gevoerd over de groene aankleding en groene muren van het gebouw. Hier waren nog vragen/reacties op. Er is een groene bufferzone tussen de gevel en stoep gecreëerd waarop ook beplanting wordt geplaatst. Daarnaast komen er groene muren en een groene daktuin op de parkeerbak. Helaas kunnen we deze daktuin niet openbaar maken, zoals vorige keer was gevraagd. Deze daktuin dient als kwalitatieve toevoeging voor de nieuwe bewoners zelf.

Uitstraling en levensloopbestendigheid

Vorige keer is ook over de gevels gesproken, waarbij het verzoek was neergelegd om te kijken naar het doorbreken van grote vlakken metselwerk. De architect heeft hiernaar gekeken en de ontwikkelaar laat een impressie zien hoe dit eruit kan zien bij de Willem Dreeslaan. Deze uitwerking moet wel nog worden beoordeeld door de Commissie Welstand en Monumenten van de gemeente. De ontwikkelaar laat meer impressies zien van het pand, met de groene zone, behoud van bestaande bomen, plekken voor klimplanten op gevels en een springend motief. De impressies zijn te zien in de bijgevoegde presentatie.

Ook is in januari gesproken over de levensloopbestendigheid van de woningen. Alle woningen worden gelijkvloers en voor de twee driekamerswoningen op de begane grond wordt onderzocht om deze qua plattegrond geschikt te maken voor zorgverlening aan huis (hierdoor zou mogelijk de tweede slaapkamer moeten vervallen).

Vragen en reacties

Algemeen

Er wordt de vraag gesteld of de daktuin wel zichtbaar is voor mensen die langslopen. De ontwikkelaar geeft aan dat de beplanting van de daktuin mogelijk zichtbaar is als de beplanting hoog genoeg is, de tuin ligt namelijk op drie meter hoogte. Ook zal er een hek omheen staan voor de veiligheid. Er wordt een tip gegeven vanuit de klankbordgroep om te kijken hoe de Jumbo omgaat met de binnentuin, o.a. i.v.m. waterafvoer. De ontwikkelaar neemt deze tip mee en geeft aan dat waterberging ook een belangrijke functie is van de daktuin.

Uitstraling en levensloopbestendigheid

De klankbordgroep stelt de vraag of het mogelijk is om de vlakken waar geen ramen zijn beplanting van het dak naar beneden te laten groeien. De ontwikkelaar kijkt wat hierin mogelijk is in de uitwerking.

Daarnaast wordt gevraagd of de doelgroep anders wordt met de levensloopbestendige woningen. De uitgangspunten van het programma blijven hetzelfde, dus nog steeds 35% sociaal en 65% middenhuur of betaalbare koop.

Invulling commerciële ruimten

De klankbordgroep is benieuwd of er nog iets is gedaan met suggesties voor de commerciële ruimten. Zo zou er behoefte zijn aan zorg, denk aan een huisarts en fysiotherapeut of bijvoorbeeld atelierruimten. De ontwikkelaar geeft aan dat de gesprekken met potentiële huurders pas later in het proces komen, maar zeker nu al graag hoort waar de buurt behoefte aan heeft. De klankbordgroep vraagt ook of de gemeente richtlijnen heeft voor bijvoorbeeld zorg dichtbij. De projectleider van de gemeente geeft aan dat zorgfuncties zeker passen bij toename van het aantal woningen. Wel gaat het hier om commerciële functies. De gemeente wil graag dat wonen en werken wordt gecombineerd in dit soort wijken en sowieso zorgen deze functies voor levendigheid. Vanuit de gemeente wordt wel breed bestemd, om niet te veel regels op te leggen en leegstand in de toekomst te voorkomen. Wel zijn een aantal functies uitgesloten, denk aan 'zware' horeca en bedrijven die geluidsoverlast geven.

De klankbordgroep geeft de tip dat het ook leuk zou zijn om ruimten te hebben voor activiteiten voor bewoners, zoals creatieve workshops.

Overige vragen en reacties

De klankbordgroep is benieuwd of het mogelijk is om een AED aan het gebouw te hangen. De ontwikkelaar denkt van wel, maar zal dit nader onderzoeken.

Verder vraagt de klankbordgroep naar de mogelijkheden voor een klimop op de muur tegenover de gierzwaluwkasten. De ontwikkelaar geeft aan dat er vergroening komt op de gevels aan de zuidzijde, maar dit is niet mogelijk op de speedgate van de parkeergarage gezien dit draaiende delen zijn. Ook komen er nestkasten voor vleermuizen, het uitgangspunt is nu één nestkast per woning. Hier reageert de klankbordgroep heel positief op.

Mobiliteit

Op het eigen terrein worden zeventien parkeerplekken gerealiseerd voor bewoners, in lijn met de parkeernorm van de gemeente. Bewoners krijgen geen parkeervergunning. Daarnaast worden

twalf parkeerplekken in het openbaar gebied gebruikt voor bezoekers, bedrijven en een deelauto. Hier wordt tevens de gemeentelijke parkeernorm aangehouden. Dit zijn voor een groot deel plekken die momenteel qua parkeernorm door de huidige pandeigenaar wordt gebruikt in het openbaar gebied. Bezoekers kunnen tegen betaling parkeren op deze plekken. Bedrijven hebben de mogelijkheid om een parkeervergunning voor bedrijven aan te vragen. In het vorige overleg met de klankbordgroep van 21 januari jl. is aangegeven dat de bedrijven geen parkeervergunning krijgen en in de parkeergarage parkeren, maar dat klopt dus niet en wordt in dit overleg gerectificeerd. Gemeente heeft onderzoek gedaan naar de huidige parkeerdruk in het gebied en er is nog ruimte voor parkeervergunningen voor bedrijven. Zo ziet men ook dat bedrijven vooral overdag parkeerplekken gebruiken, waar bewoners dit vooral 's avonds doen. Dit noemt men ook wel dubbelgebruik. Tot slot wordt ingezet op deelmobiliteit met het faciliteren van één deelauto die voor de hele buurt te gebruiken is.

Reacties

De klankbordgroep geeft aan dat bij de Oudlaan 4 een verzamelbedrijfsgebouw is waar 's avonds veel plekken leegstaan en vraagt zich af of hier een samenwerking mee mogelijk is. De projectleider van de gemeente geeft aan dat het hier gaat om privé parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente zou deze mogelijkheid kunnen peilen bij de gebouweigenaar, maar dit wordt momenteel niet meegenomen in de parkeerberekening. Wellicht voor de toekomst. Daarnaast wordt de vraag gesteld over het verloop van de bedrijfsparkeervergunning. De projectleider van de gemeente geeft aan dat de parkeervergunning automatisch verloopt als een bedrijf vertrekt, deze vergunningen staan op bedrijfsnaam, niet op adres.

Verder vraagt de klankbordgroep of een deelauto nodig is, gezien deze een parkeerplek in beslag neemt. De projectleider van de gemeente geeft aan dat deelmobiliteit gemeentelijk beleid is, waarbij wordt ingezet op de deelmobiliteit trend. Tegelijkertijd wordt er ook gemonitord en als het niet gebruikt wordt zal de exploitant van de deelauto vanzelf vertrekken. De ontwikkelaar vult hierop aan dat deelmobiliteit ook past bij de doelgroep van de toekomstige bewoner en zij ook bij andere ontwikkelprojecten zien dat hier steeds meer vraag naar is.

Openbare ruimte en groen

Bij het thema ruimtelijk en programma is al gesproken over de groene aankleding, zoals de groene buffer rondom het gebouw en het behoud van bestaande bomen. Dit staat ook aangegeven in de bouwvelop. Daarnaast is er vorige keer gesproken over de wijziging van langparkeren naar haaksparkeren. Hier is met de verkeerskundige van de gemeente naar gekeken en deze wijziging is hier mogelijk, om ook meer groen toe te voegen op deze plek. De projectleider van de gemeente geeft aan dat dit nog wel is gebaseerd op een inschatting. Er wordt nog een parkeerdrukmeting uitgevoerd om dit te onderbouwen.

Vorige keer is ook gesproken over het 'auto te gast' concept. Hier is ook onderzoek naar gedaan door de gemeente. De Oudlaan zou een geschikte route zijn als fietsstraat. Echter geeft het fietsroutenet al de Talmalaan als doorfietsroute aan, dus het is niet logisch om de Oudlaan ook als doorfietsroute te bestempelen. Het is wel duidelijk dat de Oudlaan aantrekkelijker ingericht kan worden om de kwaliteit te verbeteren.

Gezonde leefomgeving en duurzaamheid

Tijdens de vorige sessie werd de vraag gesteld over de status van het vleermuizenonderzoek. Er is ondertussen een ecologische quickscan uitgevoerd, welke heeft uitgesloten dat er beschermde diersoorten aanwezig zijn. Met uitzondering van de vleermuizen, deze kunnen aanwezig zijn i.v.m. de aanwezige spouw. Dit vervolgonderzoek wordt uitgevoerd, ook in relatie tot de beoogde sloop van het gebouw. Er wordt sowieso uitgegaan van één vleermuizenkast per woning in de gevel van de nieuwbouw, dit is opgenomen in de bouwvelop.

Verder worden PV-panelen toegepast op het dak. In de duurzaamheidsberekening wordt momenteel uitgegaan van circa 500 m².

Vragen en reacties

De klankbordgroep vraagt of er ook gekeken is naar PV-panelen aan de gevel. De ontwikkelaar geeft aan dat dit niet gewenst zou zijn voor zo'n gebouw, i.v.m. technische redenen en de brandveiligheid. Ook is het qua esthetiek niet aantrekkelijk.

Vooruitblik proces en afsluiting

Tot slot wordt nog vooruitgekeken naar het vervolgproces. De klankbordgroep ontvangt het verslag van deze avond. Daarnaast wordt per e-mail aan de hele buurt (waarvan de mailadressen bekend zijn) aangekondigd dat de bouwvelop begin juni ter visie gaat. Ieder heeft de mogelijkheid om hier via de gemeentelijke kanalen op te reageren. Vervolgens wordt de bouwvelop vastgesteld door het college.

Na afronding van de bouwvelopfase wordt het plan uitgewerkt naar een voorlopig en definitief ontwerp. Gedurende het proces blijven we graag in contact met de klankbordgroep. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is weer een 'formeel' inspraakmoment voor belanghebbenden. Echter vinden wij het belangrijk om, net als nu, vooruitlopend op de formele procedures het gesprek te voeren met de buurt via de klankbordgroep, om zo aan de voorkant vragen en reacties te kunnen meenemen. Ook voeren we graag het gesprek over overlastbeperkende maatregelen tijdens de bouw. We kunnen overlast niet voorkomen, maar willen dit wel zoveel mogelijk beperken.

De klankbordgroep geeft nog als tip dat het van belang is om de buurt te blijven informeren. De ontwikkelaar geeft aan dat er weer een brede informatiebijeenkomst zal volgen voordat de bouw start.

Terugkoppeling

Op 26 mei ontvangen de klankbordgroepleden dit verslag per e-mail. Daarna zal de omgeving (alle aanwezigen van 10 december incl. de klankbordleden) per e-mail worden geïnformeerd over de uitkomsten van de klankbordgroep, een terugkoppeling wat er met deze input is gedaan en wordt de publicatiedatum van de bouwvelop aangekondigd. De omgeving kan via de procedure van de gemeente Utrecht reageren op deze bouwvelop.

Bijlage:

- Presentatie 2^e sessie klankbordgroep d.d. 19 mei 2021