



# Wijkbericht

mei 2024

## Plan voor flexwoningen 'Tussen de Rails' naar gemeenteraad

Het plan voor de bouw van 450 flexwoningen op de locatie 'Tussen de Rails' bij Lunetten-Koningsweg in Utrecht is voor besluitvorming naar de gemeenteraad verstuurd. De verwachting is dat de gemeenteraad er na de zomer een besluit over neemt.



De geplande bouwblokken en de boerderij die behouden blijft.

### Wat gaan we doen

Het plan is om het gebied rond station Lunetten op de lange termijn (vanaf 2035) te ontwikkelen tot een stedelijk knooppunt met woningen, kantoren, winkels en andere voorzieningen. In de tussentijd wil de gemeente woningen en ruimte voor kantoren, cultuur en horeca bouwen op de locatie Tussen de Rails. Hiermee kunnen we snel woningzoekenden helpen.

### Woningen en bedrijfsruimte

De afgelopen maanden zijn de plannen voor Tussen de Rails gedeeld met omwonenden en geïnteresseerden. De reacties, vragen en opmerkingen zijn waar mogelijk meegenomen en verwerkt in het 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen'. In dit document staat beschreven wat we willen doen. Het plan is om zes bouwblokken van vier of vijf lagen hoog neer te zetten. Het moet een autoluwe wijk worden met betaalbare huurwoningen.

In totaal is er ruimte voor circa 450 flexwoningen; voornamelijk sociale huurwoningen. Daarvan is 70% bestemd voor reguliere woningzoekenden, waarbij mensen die al in de buurt wonen voorrang kunnen krijgen. De overige 30% van de woningen is bedoeld voor aandachtsgroepen, waaronder mensen die doorstromen uit een maatschappelijke opvang en statushouders. We gaan de nieuwe huurders goed begeleiden, zowel in het toewijzingsproces als na de verhuizing.

De bedrijfsruimte (6.400 m<sup>2</sup>) is vooral geschikt voor culturele activiteiten. Over de invulling daarvan is de gemeente in gesprek met lokale ondernemingen en organisaties.

### Geluid en trillingen

Er is onderzoek gedaan naar mogelijke overlast voor toekomstige bewoners door trillingen en geluid van de spoorlijnen en de A27. Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen. Wel moet er 'een goede ruimtelijke ordening' zijn. Om inzicht te krijgen in de trillingen vanwege het spoor in het gebied waar we willen bouwen, is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een deel van de bewoners mogelijk last zal hebben van de trillingen, ook met de maatregelen die we gaan nemen. Bij het aanbieden en toewijzen van de woningen wordt dit duidelijk gecommuniceerd.

De geluidsnormen staan genoemd in het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Door de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen, het nemen van extra maatregelen en een maximale duur van 10 jaar op deze locatie, voldoen we aan het Bbl.

*Lees verder op de achterkant >*

### **Een groene openbare ruimte**

De openbare ruimte rond de gebouwen wordt ingericht met de nadruk op groen. De Oud Wulverbroekwetering wordt verbreed en krijgt een natuurvriendelijke oever. Bestaande bomen blijven waar mogelijk staan en er komt een groene buffer om het gebied heen. Delen van het gebied worden niet bebouwd en blijven behouden voor de natuur.

### **Vervolg**

De gemeenteraad behandelt dit plan in september 2024. Als de gemeenteraad akkoord gaat, kan de uitvoering starten. In het najaar van 2024 organiseren wij nog een informatiebijeenkomst waar we meer vertellen over de inrichting van de openbare ruimte, sociaal beheer, gemeenschapsvorming en aanvullende onderzoeken. Naar verwachting start de bouw dan in het voorjaar van 2025, met oplevering voor het einde van dat jaar.

### **Meer informatie?**

Kijk op [www.utrecht.nl/tussenderails](http://www.utrecht.nl/tussenderails) voor informatie over het project. Informatie over het participatieproces en een uitgebreid document met vragen en antwoorden is te vinden op <https://denkmee.utrecht.nl/projects/tussen-de-rails>

Heeft u andere vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met projectmanager Pieter Boesten via telefoonnummer 14 030 of via e-mail [tussenderails@utrecht.nl](mailto:tussenderails@utrecht.nl).

Voor vragen over uw wijk kunt u rechtstreeks terecht bij Wijkbureau Oost, F.C. Dondersstraat 1, of via telefoonnummer 14 030 of e-mail [oost@utrecht.nl](mailto:oost@utrecht.nl) of Wijkbureau Zuid, 't Goylaan 75, 14 030 of [zuid@utrecht.nl](mailto:zuid@utrecht.nl)