

Verslag informatiebijeenkomsten schetsontwerp Gansstraat

Onderwerp:	Bijeenkomsten schetsontwerp ontwikkeling Gansstraat Utrecht
Datum bijeenkomsten:	7 juli 2020
Datum verslag:	13 juli 2020

Vireo Vastgoed BV ontwikkelt in samenwerking met JV SVV Ontwikkeling BV een plan voor 50 appartementen, een combinatie van studio's in het sociale segment en appartementen in de vrije sector, op de hoek Gansstraat – Gruttostraat in Utrecht. Het bestaand vastgoed dat momenteel tijdelijk in gebruik is gegeven, wordt voor realisatie van dit plan gesloopt. De gemeente Utrecht is ambtelijk akkoord met het stedenbouwkundig concept en de hoofdlijnen van het schetsontwerp. Op dinsdag 7 juli is het schetsontwerp, vooruitlopend op de formele procedures, voorgelegd aan de directe omgeving.

Aanwezigen

Op de bijeenkomsten op dinsdag 7 juli waren aanwezig:

- Op locatie: 16.00 uur: 16 bewoners/betrokkenen (waaronder de wijkkrant Utrecht-Oost)
- Op locatie: 18.00 uur: 23 bewoners/betrokkenen
- Online webinar: 19 bewoners/betrokkenen live deelnemen.
- Daarnaast hadden 13 bewoners/betrokkenen zich vooraf aangemeld om het webinar op een later moment terugkijken

Namens de organisatie waren aanwezig:

Vireo Vastgoed	Frank Zwetsloot	Ontwikkelaar
	Jan-Hein Vink	belegger
Vocus architecten	Bob Custers	Architect
	Gerlinde Goudswaard	Architect
Gemeente Utrecht	Chris de Vet	Projectleider Gansstraat
Dietz Strategie & Communicatie	Monique van der Vorst	Adviseur omgevingsmanagement
	Kristel Jansen in de Wal	Adviseur omgevingsmanagement

Samenvattend verslag bijeenkomsten schetsplan en ophalen 1^e reacties

Er zijn twee fysieke bijeenkomsten voor maximaal 30 personen per bijeenkomst georganiseerd en aansluitend een online bijeenkomst. De directe aanleiding voor de keuze voor deze vorm van bijeenkomsten, waren de beperkingen voor fysieke bijeenkomsten en aanvullende maatregelen rondom het coronavirus. De fysieke bijeenkomsten vonden plaats op locatie, Gansstraat 143, om 16.00 en 18.00 uur. De online bijeenkomst werd om 20.00 uur georganiseerd via Zoom en is tevens opgenomen om op een later moment terug te kunnen kijken.

De presentatie tijdens de bijeenkomsten startte met een welkom en toelichting op het schetsontwerp met een inkijkje in de plattegronden, tekeningen en visualisaties van de gevels, het ontwerp van het binnenterrein en informatie over parkeeroplossingen. Na een toelichting op het plan was er de mogelijkheid om vragen te stellen. Tijdens de online bijeenkomst was er continu de mogelijkheid om vragen te stellen via de chat. Deze vragen werden verzameld en op twee momenten tijdens het webinar beantwoord.

Het tweede deel van de presentatie bestond uit een toelichting op het proces, de planning en de communicatie met de omgeving. Ook hier was na afloop de mogelijkheid om vragen te stellen. Bij de

fysieke bijeenkomsten hadden de aanwezigen aansluitend de mogelijkheid om een kijkje te nemen op het binnenterrein. De online bijeenkomst werd afgesloten met de beantwoording van de gestelde vragen uit de chat. Dit webinar is opgenomen en is terug te kijken via de website www.gansstraatutrecht.nl

Eerste reacties

We kijken terug op drie zeer informatieve en relevante bijeenkomsten die in goede sfeer verliepen. De deelnemers waren positief over de organisatie van deze bijeenkomsten zelf en de informatie over de bouwplannen en het proces in deze fase van de planontwikkeling. Er waren positieve reacties op het plan zelf en de visualisaties daarvan. Daarnaast werden er ook enkele zorgen uitgesproken en kritische vragen gesteld. De nadruk hiervan lag voornamelijk op uitdagingen als parkeren, de bouwhoogte, het verkeer van- en naar het binnenterrein en het bouwproces.

Door de initiatiefnemer is de behoefte gepeild aan een achterontsluiting voor de woningen aan de Flamingostraat en Laan van Soestbergen die met de achtertuin grenzen aan het binnenterrein. Tevens is gevraagd naar de behoefte aan de beschikbaarheid van een deelauto. Tijdens de bijeenkomsten kwam geen duidelijke wens voor een achterontsluiting naar boven.

Op de vraag naar de behoefte aan beschikbaarheid van deelauto's kwamen meerdere reacties, en deze waren verdeeld. Waar de één deelauto's een waardevolle toevoeging vindt, vindt de ander het geen goed plan. Voor de vele studentenhuizen in de omgeving zou het een interessant aanbod kunnen zijn. Maar er zijn ook zorgen voor de bezetting van een parkeerplek. Toegelicht wordt dat de beschikbaarheid van een deelauto het aantal benodigde parkeerplaatsen terugbrengt. Als tip werd meegegeven om na te gaan of de huidige deelauto's in de buurt voldoende worden gebruikt.

Een compleet overzicht van de gestelde vragen en antwoorden is, per onderwerp gebundeld, toegevoegd aan dit verslag. Enkele vragen, met name over uitzicht en bezonning, hadden betrekking op een specifieke adres en/of situatie. Deze zijn uit privacy overwegingen als algemene vragen en antwoorden opgenomen in dit overzicht. Van enkele vragen heeft de beantwoording meer tijd nodig omdat het bouwplan nog niet zover is uitgewerkt, en vraagt om nader onderzoek in de loop van het proces. De antwoorden op deze vragen worden in de loop van het planproces beantwoord.

Terugkoppeling

Op woensdag 8 juli zijn alle aanwezigen en geïnteresseerden per e-mail geïnformeerd over de beschikbare informatie op de website om alles nog eens rustig door te nemen. Op de website www.gansstraatutrecht.nl is de getoonde presentatie te bekijken, net als een overzicht met de meest gestelde vragen en antwoorden. Tevens is via deze website het volledige webinar terug te kijken waarin de presentatie wordt toegelicht en de vragen die gesteld zijn tijdens dit webinar, worden beantwoord.

Tijdens de bijeenkomsten is gevraagd om een eerste reactie op het plan, de behoefte aan een achterontsluiting voor woningen aan het binnenterrein en de behoefte aan deelauto's. Betrokkenen hebben tot en met 14 juli 2020 de gelegenheid om per e-mail of via een webformulier te reageren op het schetsontwerp.

Na de reactieperiode wordt het schetsplan uitgewerkt tot bouwvelop. Deze wordt aan de omgeving voorgelegd voor inspraak, naar verwachting in september 2020. Tijdens de volgende informatiebijeenkomst wordt ook teruggekoppeld of, en zo ja op welke manier, de ontvangen reacties op het schetsplan zijn verwerkt.

Samenvatting gestelde vragen en antwoorden per onderwerp

Vragen over de nieuwe woningen

- 1. Hoeveel appartementen komen er en hoe worden deze verdeeld over het complex?*
Het project omvat 50 appartementen, waarvan 25 studio's in de sociale huursector en 25 huurappartementen in de vrije sector. Op de begane grond komen kleinere studio's en op de verdiepingen grotere appartementen met een eigen terras.
- 2. Hoe groot zijn de appartementen en wat wordt de huurprijs?*
De studio's zijn circa 30 m², dit is over het algemeen geschikt voor bewoning door één persoon. De appartementen zijn groter, van circa 45 tot circa 75 m² en zijn geschikt voor meerdere personen. De kleinere studio's zijn sociale huurwoningen met een huur van ca € 600 per maand en de indicatieve huur van de vrije sector appartementen ligt tussen ca € 900 en € 1500 per maand.
- 3. Waarom is er gekozen voor dit type appartementen en niet voor grote eengezinswoningen?*
Er is gekozen voor een differentiatie in woninggrootte en huurprijsniveau, dit is mede gebaseerd op de gestelde kaders van gemeente Utrecht.
- 4. Ik heb belangstelling voor een woning, kom ik hiervoor in aanmerking? En hebben huidige buurtbewoners voorrang?*
Er is in dit stadium nog niets bekend over het toewijzingsbeleid van de woningen. U kunt uw belangstelling kenbaar maken via info@gansstraatutrecht.nl, dan houden wij u op de hoogte van het proces.
- 5. In de wijk Utrecht-Oost is behoefte aan ouderenhuisvesting. Is dit plan een antwoord op deze vraag?*
De appartementen zijn zeker geschikt voor ouderen, maar ze zijn hier niet specifiek voor ontworpen. Zowel de toegankelijkheid als de bereikbaarheid van de woningen is goed en er is een lift aanwezig.
- 6. In de omgeving van het project zijn meerdere woningbouwinitiatieven. In hoeverre worden deze woningbouwprogramma's op elkaar afgestemd?*
Gemeente Utrecht kijkt op wijkniveau naar de behoefte en het aanbod van woningen. Op basis daarvan geeft de gemeente kaders mee aan de initiatiefnemers van woningbouwprojecten. Zo is ook in project Gansstraat een verdeling gemaakt tussen sociale huur en vrije sector.
- 7. Is al bekend hoe de commerciële ruimte aan de Gansstraat wordt ingevuld?*
De invulling van de commerciële ruimte aan Gansstraat wordt later in het proces bepaald en is mede afhankelijk van de behoefte. Het kan bijvoorbeeld een kleine winkel worden maar ook een bedrijfje met werkplekken.
- 8. In hoeverre worden de woningen energieneutraal?*
Alle nieuwe woningen moeten minimaal voldoen aan het duurzaamheidsbeleid, de zogenaamde BENG-norm. Dit betekent een Bijna Energie Neutraal Gebouw. Op het dak komen zonnepanelen.

Vragen over de architectuur en bouwhoogte

- 9. Hoe komen de gevel van het gebouw aan de straatzijde eruit te zien? Is er ook ruimte voor groen aan de gevels?*
Aan de straat creëren we een stedelijk profiel met grote deuren, ramen en groenelementen. Daarnaast wordt het een spel van horizontale en verticale elementen in het gebouw.

De landschapsarchitect bekijkt de mogelijkheden voor een geveltuin bij de woningen op de begane grond aan de straatzijde van de Gruttostraat. Bewoners kunnen zo eenvoudig de gevel vergroenen en daarmee dus ook groen toevoegen aan het straatbeeld.

10. *Wat wordt de hoogte van het gebouw?*

Het gebouw wordt niet overal even hoog, de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing. Aan de Gansstraat wordt het gebouw 4 en 5 bouwlagen, respectievelijk ca 12 en 15 meter hoog. Aan de Gruttostraat is het grootste deel van het bouwblok circa 6m hoog aan de straatzijde met daarboven een schuine kap van één bouwlaag. Hier is de hoogte vergelijkbaar met de bouwhoogte van de woningen aan de overzijde van de straat. Met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie van de gemeente wordt nog gekeken naar de exacte locatie van het hoogteaccent op de hoek van de Gansstraat.

11. *Ik woon aan de overzijde van het bouwplan. Hoe verandert mijn uitzicht en inkijk?*

Het uitzicht van de woningen rondom het project verandert. Het grootste deel van de nieuwe woningen is met de woonvertrekken vooral op de binnenzijde van het terrein georiënteerd. Zo komen de woonkamers aan het binnenterrein en de slaapkamers aan de Gruttostraat. Mocht u specifieke vragen hebben over het uitzicht vanuit uw specifieke woonlocatie, dan kijken we daar graag in mee. Neem dan contact met ons op via info@gansstraatutrecht.nl

12. *Hoe zit het met de bezonning/schaduw van het gebouw?*

In een volgende uitwerkingsfase van het project volgt een bezonningsstudie. De architect maakt dan op de computer een 3D-model en onderzoekt de bezonning en bijbehorende schaduwen van de nieuwe bebouwing op verschillende momenten in het jaar. In een volgende fase van het proces komen we hierop terug tijdens één van de bijeenkomsten.

Vragen over de openbare ruimte

13. *Hoe komt het binnenterrein eruit te zien en wat komt er aan bomen en beplanting op het terrein?*

Het huidige ontwerp van de binnentuin is een eerste schets van de landschapsarchitect en wordt nog verder uitgewerkt. Bij deze uitwerking van het ontwerp wordt ook gekeken naar plaatsing, hoogte en schaduw van bomen en beplanting. Uitgangspunt is dat het binnenterrein waarde toevoegt aan het bouwplan en de directe omgeving.

14. *Is het binnenterrein openbaar toegankelijk en zo ja, waarom is hiervoor gekozen?*

Het uitgangspunt is dat het binnenterrein voor iedereen toegankelijk is. We kiezen hier bewust voor omdat we het belangrijk vinden dat dit gebied als een stedelijke ruimte gaat functioneren. Wij denken dat door dit open te stellen we juist een interessante ruimte kunnen maken voor de buurt.

15. *Hoe gaan jullie om met mogelijke overlast en/of criminaliteit als het binnenterrein openbaar is?*

Wij gaan er bij aanvang van uit dat het binnenterrein voor iedereen toegankelijk is. Mocht in de praktijk blijken dat er toch een overlastgevend situatie ontstaat, dan bestaat de mogelijkheid het terrein af te sluiten, eventueel alleen 's nachts.

16. *Mogen de huidige bewoners die uitkijken op het binnenterrein ook meedenken over de invulling hiervan?*

Bij de bewoners en eigenaren van een woning waarvan de achtertuin grenst aan het binnenterrein, peilen wij de behoefte aan een achterontsluiting via het binnenterrein. Mocht deze behoefte er zijn, dan kijken we met de landschapsarchitect hoe deze op een kwalitatief goede manier gerealiseerd kan worden. Uiteraard gaat dit in nauw overleg met de betrokken bewoners.

17. *Wordt het binnenterrein verlicht?*
Ja, een verlichtingsplan maakt deel uit van het ontwerp van het binnenterrein.
18. *Waarom is er gekozen voor een entree naar het binnenterrein vanuit de Gruttostraat en wat is de invloed hiervan op zicht en geluid voor de directe buurt?*
Het huidige binnenterrein met 20 parkeerplaatsen is ontsloten via de bedrijfshal met overheaddeuren aan de Gruttostraat. Ook in de nieuwe situatie is dit ongeveer de locatie waarop het binnenterrein ontsloten wordt. Dit binnenterrein wordt een autoluw gebied waar 14 parkeerplaatsen gecombineerd worden met veel groen, ruimte voor kinderen om te spelen, fietsenbergingen, et cetera. Het terrein krijgt zo een kwalitatief betere uitstraling dan de huidige situatie. Het uitzicht en het gebruik van het binnenterrein verandert. De groene inrichting zorgt mede voor de beperking van de weerkaatsing van geluid.
19. *Ik woon in de Gruttostraat tegenover de entree van het binnenterrein, schijnen de koplampen van de uitrijdende auto's straks in mijn woning?*
Het huidige gebouw heeft aan de Gruttostraat vier overheaddeuren. De locatie van de nieuwe ontsluiting van het binnenterrein ligt ongeveer op de locatie als de overheaddeur die door schoonmaakbedrijf 't Sticht het meest werd gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen neemt ten opzichte van het gebruik door 't Sticht duidelijk af. In overleg met betrokken bewoners en de gemeente bekijken we de situatie.
20. *Moet voor de fietsenberging op het binnenterrein worden betaald?*
Nee, de fietsenberging is gratis en is bedoeld voor de bewoners en hun bezoekers.
21. *Is het mogelijk om een grote fietsenberging voor de buurt te realiseren?*
De fietsenstalling op het binnenterrein is alleen voor de bewoners en de bezoekers van het complex. De openbare ruimte in de omliggende straten en directe omgeving maakt geen onderdeel uit van het bouwplan.
22. *Veranderen de huidige huisnummers van de woningen in de Gruttostraat?*
De huisnummering wordt door gemeente Utrecht bepaald. De gemeente komt in een later stadium met meer informatie hierover.
23. *Krijgen de nieuwe woningen een eigen entree aan de straatzijde?*
De woningen worden ontsloten via een centrale hoofdentree aan de Gansstraat en een eigen voordeur vanuit een centrale gang of galerij in het complex. De studio's krijgen aan de straatzijde van de Gruttostraat een eigen individuele voordeur.
24. *In hoeverre wordt de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte in de Gruttostraat en Gansstraat bij de planontwikkeling betrokken? Denk aan extra groen, voorzieningen voor fietsparkeren, ophalen van vuilnis, et cetera?*
Het binnenterrein en de gevels van de nieuwe woningen zijn onderdeel van het plan. Dit komt bij het proces van de Omgevingsvergunning aan de orde. De openbare ruimte in de omliggende straten en directe omgeving is geen onderdeel van het plan maar aan Gemeente Utrecht.

Vragen over parkeren

25. *Zijn 14 parkeerplaatsen op het binnenterrein en 6 parkeerplaatsen aan de Gruttostraat wel voldoende voor 50 appartementen?*
Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de parkeernorm van de gemeente. Ervaring leert dat bewoners van de kleinere studio's en appartementen minder of geen behoefte hebben aan een eigen parkeerplaats. Daarnaast onderzoeken we de behoefte

aan deelauto's, niet alleen voor de nieuwe bewoners maar vooral ook bij de huidige buurtbewoners.

26. *Levert de aanvulling van 50 appartementen extra parkeerdruk op voor de wijk?*
Het bouwplan voorziet in het aantal parkeerplaatsen dat is berekend volgens de parkeernorm van de gemeente. De nieuwe bewoners komen, conform gemeentelijk beleid, niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor straatparkeren in de buurt. Zij worden voor een eventueel parkeerabonnement verwezen naar de parkeergarage Vaartse Rijn.
27. *Komen nieuwe bewoners ook niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de parkeergarage in de Gansstraat?*
Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning van een gemeentelijke parkeervoorziening. Een abonnement bij een commerciële parkeergarage is wel mogelijk, eea afhankelijk van de beschikbaarheid.
28. *Zijn de nieuwe parkeerplaatsen toegankelijk voor de hele buurt?*
De 14 parkeerplaatsen op het binnenterrein worden verhuurd aan de nieuwe bewoners. De 6 of 7 parkeerplaatsen die worden vrijgemaakt in de Gruttostraat zijn voor de buurt en voor bezoekers.
29. *Is een ondergrondse parkeergarage overwogen?*
Dit is zeker overwogen maar een ondergronds bouwen is een kostbare en lastige oplossing. Dit heeft onder meer te maken met het bouwen in een bestaande woonomgeving en de aanwezigheid van vervuilde grond.
30. *Komen er laadpalen voor elektrische auto's?*
Een eventuele oplaadvoorziening aan de straat wordt gecombineerd met een eventuele elektrische deelauto en die is weer mede afhankelijk van de behoefte van de huidige buurtbewoners. Mogelijk dat op het binnenterrein een oplaadvoorziening komt, daarover is nog geen besluit genomen.
31. *Wat is de parkeernorm van de gemeente?*
De parkeernorm is een berekeningsystematiek en is onder meer afhankelijk van de grootte van de woningen en de locatie. In de bestemmingsplanwijziging wordt de onderbouwning van deze berekening meegenomen.

Vragen over het proces en procedures

32. *Zijn er al tekeningen beschikbaar waarop de omliggende kavels goed te zien zijn?*
Het schetsontwerp is ingetekend op de kadastrale tekening waarop ook de omliggende woningen te zien zijn. Deze informatie is beschikbaar en wordt op de website geplaatst.
Het schetsontwerp van het bouwplan is nog niet in detail uitgewerkt, dit komt in een volgende fase.
33. *Wordt er gekeken naar planschade onderzoek en evt. financiële compensaties voor de buurt?*
Nee, er is nog geen planschadeonderzoek gedaan. Er is vooralsnog geen aanleiding voor financiële compensaties.
34. *Worden de bomen op het binnenterrein vastgelegd in het bestemmingsplan?*
In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat de bestemming van een perceel of een gebied is en wat de bebouwingmogelijkheden zijn. Toe te voegen bomen of ontwerpdetails over de inrichting van het binnenterrein worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan maar kunnen deel uit maken van de omgevingsvergunning.

35. *Gaat de bouwenvelop ook naar de gemeenteraad?*

De bouwenvelop wordt niet aan de gemeenteraad voorgelegd, maar wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop is het ruimtelijke kader voor het bestemmingsplan. Het wijzigen van het bestemmingsplan is wel een bevoegdheid van de raad. Bij beide processtappen is er ruimte voor inspraak.

36. *Wordt er ook archeologisch onderzoek gedaan?*

Historisch bodemonderzoek en, mocht daar aanleiding voor zijn, ook archeologisch onderzoek maakt deel uit van de bestemmingsplanwijziging.

Bouw

37. *Houdt de aannemer tijdens het bouwproces rekening met de omliggende omgeving, bijvoorbeeld rondom zwaar vrachtverkeer door de straat?*

Het bouwen in een bestaande woonomgeving heeft onze aandacht. Aandachtspunten vanuit de omgeving die nu al bekend zijn worden vooraf met de aannemer besproken. Daarnaast organiseren we meerdere bijeenkomsten waarbij u ook voorafgaand aan de start van de bouw geïnformeerd wordt over de bouw en waarbij u kennis kunt maken met de aannemer.

38. *Waarom wordt de grond gesaneerd en hoe lang gaat dit duren?*

Bij steekproefsgewijs bodemonderzoek is bodemvervuiling geconstateerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de grond niet ernstig vervuild is maar dat sanering wel noodzakelijk is. Het is altijd mogelijk dat we tijdens dit proces onverwachte zaken tegenkomen, maar we gaan er zeker voor zorgen dat we vaart houden in dit proces. Volgens de voorlopige planning neemt de bodemsanering circa 3 maanden in beslag.

39. *Wat zijn de gebruikelijke werktijden van de aannemer?*

Dit is afhankelijk van de aannemer en soms ook de tijd van het jaar. Over het algemeen liggen de werktijden tussen 07.00 – 16.30 uur.