

Q&A Gansstraat, Utrecht

Algemeen

1. Wat zijn de plannen voor het gebouw aan de Gansstraat 143?

Het huidige gebouw aan de Gansstraat nr. 143, 145 en 147 wordt herontwikkeld tot een gebouw met 50 appartementen: een combinatie van studio's in het sociale segment en appartementen in de vrije sector.

2. Wie zijn er betrokken bij de ontwikkeling?

Vireo Vastgoed ontwikkelt samen met een belegger een plan voor de bouw van appartementen. Dit doen zij onder meer in samenwerking met een architect Bob Custers (Vocus architecten), landschapsarchitect Michiel Huls (Deltavormgroep) en de gemeente Utrecht. Daarnaast wordt de omgeving betrokken bij de ontwikkeling.

3. Hoe wordt het huidige gebouw gebruikt?

Na vertrek van het Schoonmaakbedrijf 't Sticht is het gebouw van de Gansstraat nr. 143, 145 en 147 tijdelijk in gebruik gegeven aan een collectief van kleinere bedrijven, vooruitlopend op herontwikkeling.

4. Waarom wordt er ontwikkeld in de Gansstraat?

Met de herontwikkeling van het gebouw wordt mede voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Utrecht.

Schetsontwerp

5. Is het bouwplan definitief?

Het huidige schetsontwerp wordt op detailniveau aangepast, o.a. naar aanleiding van de reacties van de omgeving. Het schetsontwerp is de basis voor de verdere bouwplanprocedure. In dat proces zijn meerdere momenten waarop het plan aangepast kan worden.

a. Staat de toevoeging van 50 appartementen al vast?

De toevoeging van 50 appartementen staan nog niet vast, het aantal kan nog veranderen.

b. Staat de hoogte van de gebouwen al vast?

Er is ambtelijke overeenstemming over de hoogte van de gebouwen bij de gemeente Utrecht, maar het staat nog niet formeel vast. Hiervoor wordt de procedure gevolgd voor de bestemmingsplanwijziging.

c. Hoe zien de gevels eruit en welke materialen worden gebruikt?

De gevels worden gemaakt van baksteen met hoogwaardige aluminium kozijnen. De gevel aan de Gruttostraat zal een ensemble gaan vormen met de bestaande woningen door vorm en materialen.

6. Hoe zit het met parkeren in het ontwerp? Is dit voldoende? Kan ik mijn auto nog wel parkeren in de buurt?

In het ontwerp zijn momenteel 14 parkeerplaatsen gepland op het terrein gecombineerd met een 6-tal parkeerplaatsen in de Gruttostraat die beschikbaar komen door het vervallen van witte kruizen op de straat. Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm van de gemeente. Daarnaast worden er nog mogelijkheden onderzocht zoals het inzetten van deelauto's. Dit is mede afhankelijk van de behoefte van de bewoners en de omgeving.

7. Ik wil daar wel wonen, wat zijn de mogelijkheden hiervoor?

Bij interesse kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via [dit formulier](#). Dan houden wij u op de hoogte van de start verhuur en prijzen.

a. Is er al meer bekend over koop/huur/prijzen/etc.?

De appartementen worden verhuurd. Op dit moment is het plan om een deel van de appartementen in de vrije sector te verhuren en een deel in het sociale segment. De huurprijzen, de toewijzing van de sociale huurwoningen en contactpersonen zijn op dit moment nog niet bekend.

8. Past het ontwerp binnen het bestemmingsplan?

Het ontwerp past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan een bouwhoogte van 7 meter over de volledige perceeloppervlakte. Om het huidige plan mogelijk te maken wordt een procedure voor bestemmingsplanwijziging gestart.

Proces

9. Hoe ziet het verdere proces eruit en welke procedures zullen er volgen?

Op de bijeenkomst 7 juli worden reacties uit de omgeving opgehaald op het schetsontwerp. Vervolgens worden deze reacties verwerkt in het plan en wordt de bouwvelop opgesteld. De bouwvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en het terrein. De bouwvelop maakt deel uit van de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging. De bouwvelop wordt ingediend bij de gemeente en er volgt een periode voor inspraak. Na vaststelling van de bouwvelop volgt het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure voor het bestemmingsplan met een inspraak periode. Wanneer dit is vastgesteld wordt de omgevingsvergunning aangevraagd om de realisatie te starten.

a. Wat is de beoogde planning?

Als alles volgens planning loopt, start na de zomer 2020 de bestemmingsplanprocedure met het indienen van de bouwvelop en kan in de eerste helft van 2021 het bestemmingsplan worden vastgesteld en de omgevingsvergunning aangevraagd. Uitgaande van deze planning wordt in de tweede helft van 2021 gestart met de sloop, sanering en aansluitend de bouw van de appartementen. De oplevering van de woningen is eind 2022 voorzien. Deze planning is indicatief en sterk afhankelijk van het verloop van het proces.

10. Wanneer is er een mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze/reactie op de plannen?

Wij vinden het erg belangrijk om de omgeving te betrekken bij de ontwikkelingen van Gansstraat 143. Daarom leggen wij, vooruitlopend op formele procedures, het schetsontwerp voor aan de omgeving om de eerste reacties op te halen. Ditzelfde proces doen we tevens met de bouwvelop. Het indienen van een zienswijze is mogelijk tijdens de inspraakperiode van de bouwvelop en het bestemmingsplan. Volgens de beoogde planning zal dit naar verwachting in kwartaal 3 2020 en kwartaal 4 2020/kwartaal 1 2021 zijn. Wij houden u op de hoogte van deze momenten via www.gansstraatutrecht.nl.

11. Kunnen we nog meedenken over de bouwvelop voordat deze wordt ingediend?

Ja, daar is nu het beste moment voor.

12. Hoe blijf ik op de hoogte van de ontwikkelingen?

Wij houden u op de hoogte via www.gansstraatutrecht.nl. Daarnaast kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via [dit formulier](#).

a. Hoe kunnen we jullie bereiken voor vragen?

Via info@gansstraatutrecht.nl kunt u terecht voor vragen over dit project.

Start bouw

13. Hoe ziet de planning van het bouwproces eruit?

a. Hoe lang gaat de bouw duren?

De bouw zal naar verwachting circa 1 jaar duren. Voorafgaand aan de bouw wordt het bestaande gebouw gesloopt en zijn er saneringswerkzaamheden.

b. Wanneer kunnen we de nieuwe bewoners verwachten?

Wanneer alles goed verloopt zullen de nieuwe bewoners in kwartaal 4 2022 de appartementen kunnen betreden.

14. Wat kunnen wij als buurtbewoners verwachten tijdens de bouw? (bijv. werktijden, sanering, bouwverkeer, geluid, stof etc.)

De realisatie (sloop, bodemsanering en bouw) zal in totaal ca. 1,5 jaar vergen zolang we geen gekke dingen tegenkomen. De werktijden van aannemers zijn normaliter van 7:00 tot 16:00. De aannemers worden mede geselecteerd op basis van hun ervaring om binnenstedelijk te bouwen en daarmee zo min mogelijk overlast te veroorzaken. De aannemers zullen veiligheidsplannen maken en de wijze waarop het bouwverkeer wordt ontsloten in een later stadium met de directe omwonenden communiceren.

15. Hoe gaan jullie om met het bouwverkeer voor de werkzaamheden?

De aannemer informeert in een later stadium de direct omwonenden over het bouwverkeer en de wijze waarop het bouwterrein wordt ontsloten.