

Verslag informatiebijeenkomst bestemmingsplan Gansstraat

Onderwerp:	Bijeenkomst bestemmingsplan ontwikkeling Gansstraat Utrecht
Datum bijeenkomst:	6 oktober 2021
Datum verslag:	21 oktober 2021

Aanleiding

Vireo Vastgoed BV ontwikkelt in samenwerking met JV SVV Ontwikkeling BV een plan voor 45 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.

In het najaar van 2020 is de bouwenvelop ter inzage gelegd en zijn omwonenden uitgenodigd om te reageren op het plan. Op basis van deze reacties is het bouwplan op onderdelen aangepast. Het College van Burgemeesters en Wethouders van gemeente Utrecht heeft de aangepaste bouwenvelop op 13 juli j. vastgesteld en het hierop gebaseerde ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 16 september t/m 28 oktober 2021 ter inzage, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben te reageren op het bestemmingsplan. Om een toelichting te geven aan omwonenden en andere betrokkenen over dit ontwerpbestemmingsplan, is op woensdag 6 oktober een bijeenkomst georganiseerd.

Praktische informatie

De bijeenkomst vond plaats op de Gansstraat 143 te Utrecht.

Bij de bijeenkomst 6 oktober 2021 waren aanwezig:

- 17 bewoners/betrokkenen

Namens de organisatie waren aanwezig:

Vireo Vastgoed	Frank Zwetsloot	Ontwikkelaar
Vocus architecten	Bob Custers	Architect
Gemeente Utrecht	Chris de Vet	Projectleider Gansstraat
Dietz Strategie & Communicatie	Kristel Jansen in de Wal	Adviseur omgevingsmanagement

Samenvattend verslag bijeenkomst bestemmingsplan

Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven op de vastgestelde bouwenvelop en de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het plan, de bestemmingsplanprocedure en het actuele ontwerp.

1) Terugblik

De ontwikkelaar start met een toelichting op het doorlopen proces. Van schetsontwerp tot bouwenvelop en bestemmingsplan, waarbij de buurt bij elke fase is betrokken middels een on- en/of offline bijeenkomst. Onder andere naar aanleiding van de reacties die zijn ingediend op de bouwenvelop zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het plan:

- De bouwhoogte aan de Gansstraat teruggebracht van 5 naar 4 bouwlagen;
- Het aantal appartementen is verlaagd van maximaal 50 naar 45 appartementen;
- Het percentage sociale huurwoningen is gewijzigd, van 50% sociaal naar ca. 30% sociaal (studio's) + 20% middenhuur met voorrang voor sleutelberoepen (zorg, onderwijs en politie);
- De brandtrap die uitkwam op het binnenterrein is nu inpandig opgelost.

Een aantal reacties is niet doorgevoerd in het plan, de ontwikkelaar licht toe waarom niet. Zo kan de locatie van de inrit niet worden gewijzigd i.v.m. calamiteitenroutes. De vergroening van de voorzijde is onderzocht door de landschapsarchitect. Hij ziet hiervoor beperkte mogelijkheden door een beperking aan direct zonlicht. Wel wordt vergroening op andere plekken doorgevoerd en gestimuleerd. De wens om de bebouwing terug te brengen tot het bestaande blok van de Gruttostraat is niet meegenomen. Dit bleek niet haalbaar in combinatie met de wijzigingen in bouwhoogte en woningaantallen die wel zijn doorgevoerd.

2) Bestemmingsplan

Vervolgens licht de ontwikkelaar de essentie van het bestemmingsplan toe. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van bedrijven naar wonen. Daarnaast wordt de woonfunctie aangevuld met een kleine commerciële ruimte van circa 30 m² op de hoek van de Gansstraat en de Gruttostraat. Ook de woningaantallen, het groene binnenterrein, de parkeerplaatsen en de duurzaamheidsambities zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is te vinden [via de website van de gemeente Utrecht](#) en hier hebben omwonenden ook de mogelijkheid om formeel te reageren middels een zienswijze. De projectleider van de gemeente Utrecht licht toe hoe de bestemmingsplanprocedure eruit ziet. Het bestemmingsplan bestaat uit een tekening en de regels. Op beide kunnen omwonenden in de periode van 6 weken (16 september t/m 28 oktober 2021) een zienswijze indienen. Daarna worden deze beoordeeld door de gemeente en het kan voorkomen dat naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan wordt aangepast. Als alles volgens planning gaat stelt de gemeenteraad na circa 12 weken, begin 2022, het bestemmingsplan vast.

3) Actueel ontwerp

De architect licht het actuele ontwerp toe dat op basis van de vastgestelde bouwvelop is uitgewerkt. Het bouwplan krijgt aan de Gansstraat vier bouwlagen met woningen en een commerciële ruimte op de hoek van 30 m². Op de hoek met de Gruttostraat is bewust gekozen voor een schuine kap met dakkapellen. Hierdoor oogt het gebouw lager en sluit het beter aan op de appartementen aan de Gruttostraat. De hoofdentree aan de Gansstraat wordt met het ontwerp geaccentueerd. De appartementen aan de Gruttostraat krijgen aan de achterzijde getrapte achtergevels en terrassen. De appartementen aan de Gansstraat worden voorzien van Franse balkons aan de straatzijde.

Verder wordt er minder diep gebouwd richting het binnenterrein dan het huidige gebouw, waardoor er meer ruimte over blijft voor groen en bijvoorbeeld parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Momenteel werkt de landschapsarchitect aan het binnenterrein en binnenkort vinden hierover gesprekken plaats met de direct omwonenden aan het binnenterrein.

De ontwikkelaar licht het ontwerp verder toe in relatie tot mobiliteit en duurzaamheid.

Er komen zes openbare parkeerplekken in de Gruttostraat die voor iedereen toegankelijk zijn, en 14 parkeerplekken op het binnenterrein bestemd voor de nieuwe bewoners. Nieuwe bewoners krijgen geen parkeervergunning voor straatparkeren in de wijk.

Verder is het streven om een energieneutraal gebouw te realiseren, met zoveel mogelijk zonnepanelen en waar mogelijk een sedumdak (groen dak). Daarnaast draagt het groene binnenterrein ook bij aan klimaatadaptatie.

4) Planning en communicatie

Tot slot wordt de planning toegelicht voor de komende periode. Als alles volgens planning verloopt stelt de gemeenteraad begin volgend jaar het bestemmingsplan vast en kan in het voorjaar van 2022 de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dan kan in het najaar van 2022 gestart worden met

het slopen en duurt de bouw tot circa najaar 2023. Volgens deze verwachte planning kunnen bewoners in het najaar van 2023 hun woning betreden.

Reacties

De reacties tijdens deze avond waren overwegend positief. Daarnaast zijn er ook vragen gesteld en enkele zorgen geuit over het plan.

Aanwezigen waren positief over de uitstraling en het ontwerp van het plan. Ook is er positief gereageerd op de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het plan ten opzichte van het plan in 2020. Daarnaast zijn er zorgen geuit over de positie van de inrit, het parkeren van fietsen in de wijk en het bouwvolume en -hoogte. Ook hadden aanwezigen vragen over de bouwperiode en de impact hiervan op de woningen in de directe omgeving. Vragen hierover zijn beantwoord en terug te vinden in de bijlage van dit verslag.

Terugkoppeling

Op 21 oktober 2021 is het verslag per e-mail gedeeld met alle aanwezigen. Tevens is zowel de presentatie als het verslag terug te vinden op de website www.gansstraatutrecht.nl.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om formeel op het bestemmingsplan te reageren via de gemeente Utrecht. Dit kan zowel per mail, schriftelijk of telefonisch. Informatie hierover is te vinden op: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/gansstraat-143-147-bouwplan/>

Bijlage 1) Samenvatting gestelde vragen en antwoorden per onderwerp

Programma wonen en voorzieningen

1. *De verdeling van woningtypen in percentages, gaat dit om aantallen woningen of oppervlakten?*

Dit gaat om aantallen woningen. Dus 30% van de 45 woningen wordt sociale huur, dit zijn 13 studio's. 20% van de 45 woningen wordt middenhuur en de overige 50% wordt vrije sector huur.

2. *Wat zijn de afmetingen van de huurwoningen?*

Dit verschilt per type woning. De sociale huurwoningen zijn 30 m², de middenhuurwoningen zijn gemiddeld 45 m² en de vrijesector huurwoningen variëren in belangrijke mate van 60 m² tot 83 m². Gemiddeld zijn de vrije sector huurwoningen ongeveer 65 m².

3. *Waar komen de sociale huurwoningen?*

Deze zijn gesitueerd op de begane grond aan zowel de Gansstraat als de Gruttostraat.

4. *Wat is de diepte van de woningen?*

Die varieert van 8 tot 10 tot 15 meter, afhankelijk van het type woning.

5. *Klopt het dat er geen bijzondere doelgroepen meer in het plan zijn opgenomen?*

Dat klopt inderdaad. Dit was een wens vanuit de gemeente maar is met de laatste wijzigingen in het plan vervallen. Nu is er alleen sprake van een voorrangsregeling voor sleutelberoepen, zoals zorg, onderwijs en politie.

6. *Welke woningen zijn bestemd voor de sleutelberoepen?*

Door middel van een voorrangsregeling hebben sleutelberoepen voorrang bij de toewijzing van zowel de sociale huur- als de middenhuur woningen. Afhankelijk van het animo kunnen andere mensen hier natuurlijk ook huren.

7. *Wat worden de huurprijzen van de woningen?*

De sociale huurwoningen krijgen naar verwachting een huur van circa 600 euro per maand, de middenhuur woningen circa € 900 per maand en de vrije sector huurwoningen tussen de € 1.200 en € 1.600 per maand. Dit is volgens het huidige prijspeil, de definitieve huurprijzen zijn afhankelijk van de woningprijzen ten tijde van de oplevering.

8. *Welke (commerciële) voorzieningen zijn opgenomen in het plan en waar?*

Op de hoek van de Gansstraat en Gruttostraat is een kleine commerciële/ maatschappelijke ruimte van 30 m2 opgenomen op de begane grond. Dit zien wij bij voorkeur als atelierruimte. Er is geen sprake meer van een commerciële plint.

9. *Is er juridisch vastgelegd dat er maximaal 45 wooneenheden komen in het plan?*

Ja, dit is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

10. *Is er nagedacht over uniforme raambekleding, om de uitstraling vanaf de straatzijde te borgen?*

Hier is nog niet over nagedacht. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het ontwerp.

Mobiliteit

11. *Hebben de nieuwe bewoners recht op een parkeervergunning in de wijk?*

Nee, de nieuwe bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning in de wijk. De nieuwe bewoners kunnen terecht op de parkeerplaats op het binnenterrein of kunnen zelf een abonnement afsluiten bij een (commerciële) parkeergarage in Utrecht, bijvoorbeeld bij het station.

12. *Hoe zien de voorzieningen voor fietsen eruit in dit plan, is er nagedacht over voldoende fietsparkeerplekken?*

Op het binnenterrein komen fietsparkeerplekken. De sociale huurwoningen hebben recht op één plek in de fietsenstalling en de middenhuur- en vrije sector huurwoningen krijgen minimaal twee plekken in de fietsenstallingen. Er worden in totaal meer dan 100 plekken gerealiseerd voor het hele complex.

13. *Hoe wordt voorkomen dat nieuwe bewoners hun fietsen in de wijk gaan plaatsen?*

De toegang tot de fietsenstalling op het binnenterrein is zo laagdrempelig mogelijk. Deze is bereikbaar via de onderdoorgang aan de Gansstraat. Waarbij bewoners ook via het binnenterrein (de achterzijde) hun woning in kunnen, zodat zij niet hoeven om te lopen om hun fiets te stallen en woning in te komen.

14. *Kunnen de bewoners van een bestaande woning met een achterontsluiting op het binnenterrein, ook gebruik maken van de nieuwe fietsenstalling?*

Ja, dit voorstel is ook gedaan en we gaan nog in gesprek met deze omwonenden om te vragen of zij hier gebruik van willen maken.

15. *Worden er, met het verlagen van het woningaantal van 50 naar 45, ook minder parkeerplekken gerealiseerd?*

De parkeeraantallen zijn opnieuw berekend volgens de parkeernorm van de gemeente. Behalve het aantal woningen speelt ook de oppervlakte van de woningen een rol. Per saldo blijft het aantal parkeerplekken bijna hetzelfde. In het plan zijn 14 parkeerplaatsen op het binnenterrein en 6 openbare parkeerplekken opgenomen.

16. *Klopt het dat er geen deelmobiliteit meer is opgenomen in het plan, en waarom deze keuze?*

Dat klopt. Deze vraag is tijdens eerdere bijeenkomsten gesteld aan de buurt en hier kwam een beperkte behoefte naar voren. Daarnaast is deelmobiliteit geen noodzaak om te voldoen aan de parkeernorm, omdat er al voldoende plekken worden gerealiseerd.

17. *Hoe heeft de gemeente juridisch houdbaar vastgelegd dat bewoners worden onthouden van een parkeervergunning in de wijk, of kan dit in de loop der tijd veranderen?*

Op grond van de beleidsregels parkeervergunningen geldt sinds 2019 het uitgangspunt dat bij nieuwbouw geen vergunningen voor straatparkeren worden verstrekt, behoudens bijzondere uitzonderingen. Nieuwe bouwplanontwikkelingen worden vermeld op een lijst die de gemeente (VTH) bijhoudt en [publiceert](#). Hierop staan alle adressen die niet in aanmerking komen voor een vergunning. Dit is ook automatisch verwerkt in het vergunningensysteem zodat voor de betreffende adressen geen vergunningen kunnen worden verstrekt. De nieuwe adressen aan de Gansstraat en Gruttostraat zullen aan deze lijst worden toegevoegd zodra de nieuwe huisnummering definitief is.

18. *Zijn er ook laadpalen voor elektrische auto's opgenomen in het plan?*

Ja, die komen er. In de uitwerking van het binnenterrein worden de laadpalen meegenomen.

Openbare ruimte en groen

19. *Hoe gaat het binnenterrein eruit zien?*

Onze landschapsarchitect is nu bezig met het ontwerp en wil op korte termijn met de direct omwonenden met behoefte een achterontsluiting naar het binnenterrein in gesprek over hun wensen. Het binnenterrein wordt sowieso groener dan de huidige situatie en ook groter.

a. *Op welk termijn worden gesprekken gevoerd met de direct omwonenden?*

Binnen een paar weken ontvangen zij hiervoor een uitnodiging, zodat wij in november a.s. deze gesprekken kunnen voeren.

20. *Is het binnenterrein alleen bedoeld voor de nieuwe bewoners of ook toegankelijk voor omwonenden?*

Het binnenterrein is een publiek toegankelijk terrein. Uiteraard vooral bedoeld voor de nieuwe bewoners, maar ook omwonenden kunnen hier gebruik van maken.

21. *Hoeveel doorgangen worden er gerealiseerd naar het binnenterrein?*

In het plan is één onderdoorgang opgenomen, bij de hoofdentree aan de Gansstraat, naar het gehele binnenterrein.

Duurzaamheid

22. *Hoe zorgen jullie voor een energieneutraal gebouw als er geen gebruik kan worden gemaakt van stadsverwarming?*

Dit onderzoeken wij momenteel nog. Zo wordt er gekeken naar warmtepompen. Deze installaties zijn we verder aan het uitwerken in het ontwerp.

Bouw

23. *Is er al gekeken naar mogelijke scheurvorming als gevolg van de sloop van het gebouw?*

Voordat de sloop start wordt door de aannemer een risico inventarisatie gemaakt en afhankelijk van deze inventarisatie worden maatregelen genomen. Uiteraard is het voor ons ook belangrijk om scheurvorming te voorkomen.

24. *Is de sloop/bouw van dit plan afgestemd op de ontwikkeling van het Pieter Baan Centrum?*

De ontwikkeling van het Pieter Baan Centrum gaat beduidend langer duren dan deze ontwikkeling. Wij zijn in een verder stadium met dit plan. De bouw zal ook niet tegelijkertijd plaatsvinden. Daarom wordt de ontwikkeling niet afgestemd met het Pieter Baan Centrum. Wel zullen zij kijken wat wij hier ontwikkelen, gezien dit plan eerder gerealiseerd wordt.