

Reactienota Gansstraat 143 – 147

Versie 25 mei 2021

Inleiding

De concept Bouwenvelop is voorjaar 2020 – voorjaar 2021 opgesteld. De inhoud is geïnspireerd en beïnvloed door de buurt. In het voorjaar van 2020 heeft de initiatiefnemer het initiatief uitgewerkt tot een financieel haalbaar plan waarin de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van stedenbouw, sociaal programma, duurzaamheid, gezond stedelijk leven en mobiliteit met elkaar verenigd zijn. De hoofdpzet bestond uit 3 bouwlagen aan de Gruttostraat en een 5 laags bebouwing aan de Gansstraat. Het programma bestond uit een mix van diverse typen huurwoningen en een commerciële ruimte aan de Gansstraat.

In de middag en avond van 7 juni 2020 is de buurt geconsulteerd over de hoofdpzet van het plan. De hoofdpzet van het plan is overwegend goed ontvangen. De vergroening van het binnenterrein en de trapsgewijze opbouw van het blok aan het binnenterrein spreekt aan, evenals de uitstraling/architectuur van het blok. Direct omwonenden zijn ook te spreken over het aanbod om hun achtertuinen via het binnenterrein te ontsluiten. Meegegeven aandachtspunten zijn: de hoogte van 5 lagen van het blok aan de Gansstraat, het zoveel mogelijk vermijden van inkijk, zorgen voor voldoende fiets parkeren en afvalcontainers in de openbare ruimte en bezien van het effect van het gebouw op bezonning van de naast gelegen panden. De aandachtspunten zijn bij de planuitwerking meegenomen.

Het resultaat van de planuitwerking en eerste consultatie is vastgelegd in een concept Bouwenvelop welke op 14 september 2020 is vrijgegeven voor consultatie door de wethouders Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen. Van maandag 28 september tot maandag 16 november konden belanghebbenden reageren op de concept bouwenvelop. De buurt bleek behoorlijk kritisch over de hoogte van het bouwblok aan de Gansstraat. Ongeveer 40 reacties zijn binnengekomen met betrekking tot het bouwvolume (gedeeltelijk 5 lagen), straatbeeld, verkeersveiligheid (drukke), kleinschaligheid & privacy. Ook is kritisch gereageerd op het percentage sociale huurwoningen.

Mede op basis van de reacties over de bouwhoogte aan de Gansstraat hebben gemeente en initiatiefnemer het plan heroverwogen. Er is gezocht naar een integraal optimum van stedenbouwkundig volume, de kwaliteiten van het initiële plan, programmering, financiële haalbaarheid en de consultatie reacties om vorm te geven de ambitie om een gemengde, aantrekkelijke wijk te realiseren waar mensen prettig kunnen samenwonen. Op deze wijze is een plan met vier bouwlagen ontstaan waarbij de gedeeltelijke 5e laag is vervallen en het bouwprogramma is aangepast. Het woningprogramma in het plan voorziet in 45 woningen waarvan 13 studio's van ongeveer 30 m² (sociale huur) (30%), 9 woningen van ongeveer 45 m² (prijsniveau middenhuur) (20%) en 23 huurwoningen van ongeveer 65 m² (vrije sector) (50%). Eén van de woningen is bedoeld als woon/werk- woning waarbij het werkgedeelte (atelier) een oppervlakte heeft van ongeveer 20 m².

De reacties van de buurt zijn samengevat en van commentaar voorzien in deze Reactienota. Voor een goede ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur alle belangen en zienswijzen meegewogen. De concept Bouwenvelop is met de aanpassing vastgesteld door het college.

De Bouwenvelop vormt het ruimtelijk kader voor de te doorlopen planologische procedure. In de volgende stap in het proces wordt het plan verder uitgewerkt en wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Na inspraak (voorzien eind 2021/ begin 2022) en besluitvorming over het bestemmingsplan kan de bouw naar verwachting begin 2022 starten.

Antwoorden op de ingediende reacties

Hieronder zijn onze antwoorden op de reacties verzameld. Er is een aantal belangrijke en gemeenschappelijke hoofdthema's in de reacties te onderscheiden die achtereenvolgens eerst beantwoord worden, voordat wij per indiener inhoudelijk ingaan op de individuele reacties en aangeven of en hoe deze meegenomen zijn in de Bouwvelop. Bij de antwoorden op de individuele reacties kan ook verwezen worden naar de antwoorden bij de onderstaande hoofdthema's.

Stedenbouwkundige opzet

Er zijn veel reacties ontvangen over de voorgestelde hoogte van de 5-laags bebouwing aan de Gansstraat. De insprekers hebben aangegeven dit niet passend te vinden in de stedenbouwkundige structuur van de buurt en heeft een hoogte van 4 bouwlagen aan de Gansstraat voorgesteld.

De Gansstraat is een belangrijke structuur die de binnenstad van Utrecht verbindt met het buitengebied. Ter hoogte van de Oosterspoorbaan gaat de Gansstraat over in de Koningsweg. De Gansstraat kent een grote variatie in bouwvolumes en hoogteopbouw. Er is een grote variatie in bouwstijlen aanwezig. Kleinschalige vooroorlogse panden die door de jaren zijn uitgebreid wisselen af met grootschalige blokken uit de stadsvernieuwingperiode. Ook zijn verschillende appartementencomplexen aanwezig daterend uit begin 21e eeuw. Het bouwblok waarin The Goose zich bevindt kent aan de Gansstraat een pandsgewijze opbouw. De bebouwing aan de Gruttostraat is juist uniform. De bouwvolumes aan de Gansstraat tellen 3 tot 4 bouwlagen en enkele accenten van 5 bouwlagen ter plaatse van grootschalige kruisingen.

In het ontwerp is gekozen om het bouwblok 'af te ronden' met de nieuwbouw. Hierbij is er gekozen voor een uniform volume van twee lagen met een kap aan de Gruttostraat en een hoger blok met pandsgewijze opbouw aan de Gansstraat. N.a.v. reacties uit de buurt en stedenbouwkundige inzichten is dit blok teruggebracht van 5 bouwlagen naar 4 bouwlagen om beter aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Het volume sluit goed aan bij de context waarin het gebouw zich bevindt.

Gemengde wijk

Er zijn veel reactie ontvangen over het voorgestelde programma. De insprekers willen graag het diverse karakter behouden en vragen om een goede afstemming met de programmering van het nabijgelegen project Pieter Baan Centrum, dat ook wordt herontwikkeld.

Volgens onze Woonvisie hebben we in het plan het aandeel sociale woningbouw in de wijk Oost willen laten toenemen door bij het Pieter Baan Centrum en ook in dit project hierop in te zetten. Ook bij woningbouwprojecten op andere locaties in de wijk Oost zetten we in op het toevoegen van sociale huurwoningen. Dit willen we niet alleen omdat het aandeel sociale huur in de wijk Oost nog onder het stedelijke streefcijfer van 35% zit, maar ook om een afname van het aandeel sociale huur in andere wijken mogelijk te maken zonder dat hiermee het totaal aantal sociale huurwoningen in de stad afneemt. Wel is het zo dat wij geen vaste percentages sociale huur per project voorschrijven, maar uitgaan van maatwerk per project, waarbij meerdere ambities tegen elkaar worden afgewogen. Projecten zijn daardoor niet één-op-één met elkaar te vergelijken.

In het initiële plan aan de Gansstraat was 50% van het programma sociaal. Omdat de percentages sociale huur en middensegment in de subwijk Abstede / Gansstraat met 38% en 28% (huur+koop) op dit moment hoger zijn dan de stedelijk streefcijfers, is een bouwplan met een aangepast programma in deze buurt ook voorstelbaar. Met de aanpassing van het plan naar vier lagen en vanwege de reactie van de buurt, is het programma aangepast naar een verhouding 30% sociaal, 20% midden en 50% vrije sector. Omdat de eigenaar een belegger in huurwoningen is, is het niet zijn intentie om

koopwoningen te ontwikkelen. De (huur)woningen zijn bedoeld om langdurig in eigen portefeuille te houden.

Verkeer

Er zijn veel reacties ontvangen over de verwachte verkeersintensiteit en verkeersrotatie in de buurt. Ook over de verkeersveiligheid zijn reacties ontvangen, met name nabij het speeltuintje in de buurt.

We hebben een verkeerskundige vergelijking gemaakt van de oude en nieuwe situatie om te beoordelen of er verkeerskundig en qua verkeersveiligheid aanpassingen nodig zijn van de huidige situatie. De vergelijking laat zien dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. De toename is echter niet zodanig dat er extra maatregelen genomen moeten worden of het aantal bewegingen beperkt. Gezien het aantal bewegingen en het profiel en inrichting van de straten is de toename beoordeeld als zijnde acceptabel

De Gansstraat is momenteel een zogenaamde erftoegangsweg met een 30 km snelheidsregime. Het gebruik als doorgaande route voor autoverkeer wordt hiermee ontmoedigd. Volgens het Mobiliteitsplan willen we het autoverkeer nog verder ontmoedigen. We willen van de Gansstraat een straat maken waar de auto te gast is en waar de fietsers en voetgangers meer ruimte krijgen.

De Gruttostraat is een éénrichting straat. Op de hoek van de Gruttostraat – Flamingostraat (ter hoogte van de speeltuin) is dit aangegeven met in rijverbod. Halverwege de Gruttostraat staat een éénrichtingverkeersbord. Dit geldt voor de gehele straat. Het ligt niet in de bedoeling het huidige eenrichtingscircuit permanent te wijzigen. Verkeerskundig gezien geven de verkeersaantallen hier geen redenen voor. Daarnaast is de Gruttostraat onvoldoende breed en te lang om autoverkeer in beide rijrichtingen zonder problemen af te wikkelen.

Het speeltuintje is voorzien van een heg en omringd of afgeschermd met parkeerplaatsen en een stoep met fietstrommel. Vanuit de Gruttostraat is de hoek met het speeltuintje vanuit een auto of vanaf een fiets of brommer, goed te overzien.

Geluid

De insprekers die een woning hebben die direct aan het binnenterrein grenst hebben hun zorg uitgesproken over mogelijke geluidsoverlast. Zij stellen voor dat er eisen worden gesteld aan het geluidsniveau en dat het binnenterrein zodanig wordt ingericht dat met name de bewoners van de Flamingostraat en de Laan van Soestbergen geen sterke toename van geluidsoverlast zullen ervaren.

De wet geluidshinder is niet van toepassing op van het binnenterrein. De gemeente bekijkt het geluidsaspect op het binnenterrein echter wel. Als de het binnenterrein in de toekomst als parkeerplaats wordt gebruikt door (de nieuwe) bewoners zal een deel van het hier rijden en parkeren ook in de avond en nacht plaats vinden. Dan zijn de beoordelingsgrenzen een stuk strenger, mede ook omdat het parkeerterrein zich aan de 'achterzijde' van de bestaande woningen bevindt.

Omdat het om een gering aantal verkeersbewegingen zal gaan worden geen hoge gemiddelde geluidsniveaus van het rijden verwacht. Maar kritisch kunnen wel de piekgeluiden zijn van het dichtslaan van autoportieren in de avond en nacht. Als de afstand tot woningen groot genoeg is, en/of er staan voldoende muurtjes of schuurtjes of bomen langs de tuinranden, dan kan dit voldoende dempen. Als dit niet het geval is zullen (aanvullende) maatregelen moeten worden genomen.

Individuele reacties en antwoorden

met de vraagsteller als nummer in verband met de wet op privacy

1. Indiener

Reactie indiener

1.1 Graag wil ik u mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de voorziene vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. Deze zijn een aanzienlijke overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7m. In de overzichtelijke Watervogelbuurt heerst een kleinschalige, gemoedelijke sfeer waarbij burens elkaar goed kennen en elkaar aan sporen tot vergroening d.m.v. geveltuinen, er is veel sociale controle en er worden andere initiatieven zoals straatfeesten ontplooid die de leefbaarheid en de onderlinge verbondenheid en zorgzaamheid vergroten. De bouwhoogte verhogen dient voornamelijk het maximaliseren van opbrengst. De nadelen zijn echter meer schaduw, minder onderling contact, minder betrokkenheid bij de buurt. Uiteindelijk leidt een grotere bouwhoogte ook per saldo tot lagere belastingopbrengsten voor de gemeente omdat de gehele buurt een lagere waarde krijgt. Hoewel hoogbouw meer woningen faciliteert, komen uiteindelijk de bewoners er minder goed van af. Het grote succes van creatieve steden als Londen en Berlijn is juist geworteld in het feit dat er zeer beperkt hoogbouw is toegepast. Ook zal een gebouw van 15m weer als nieuw ijkpunt voor het volgende gebouw in de buurt gelden. Ik zou u willen vragen hier rekening mee te houden bij het beoordelen van de bouwvergunningsaanvraag.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

2. Indiener

Reactie indiener

2.1 Op dit moment wordt er in de bouwvelop enkel gesproken over het aantal etages wat gewenst is. Op het hoogste punt zou het gaan om 5 etages/verdiepingen. Graag ook een maximale hoogte toekennen in meters, dit in verband met het uitzicht op de Dom vanaf de Flamingostraat en dat dit uitzicht ook blijft bestaan. Een etage kan namelijk verschillen qua hoogte, waardoor er nog steeds geen duidelijkheid is over de hoogte van het gebouw in exacte maten. Dit was overigens ook meerdere malen benoemd tijdens de bijeenkomsten/seminars, dat het uitzicht op de Dom wel in ogenschouw genomen moet worden bij het ontwikkelen/uitvoeren van dit project. Helaas was dit nergens terug te lezen.

Antwoord gemeente

In de bouwvelop wordt inderdaad nog gesproken over het aantal etages., omdat het ontwerp nog moet worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan zal de bouwhoogte in meters worden aangegeven. Uitzicht op de Dom is hierbij geen criterium. De Stedenbouwkundige context en inpassing wel.

3. Indiener

Reactie indiener

3.1 In de bouwvelop is een passage over parkeren en parkeerdruk opgenomen waarin onder meer staat dat toekomstige bewoners volgens gemeentelijke beleid niet in aanmerking kunnen komen voor een (eigen) parkeervergunning. Gelet op het aantal te bouwen woningen en het bezoek dat er logischerwijs zal volgen zal de parkeerdruk in de wijk toch flink gaan toenemen (en dat in een wijk waar de huidige bewoners maar één parkeervergunning per woning kunnen krijgen). Neemt de gemeente hier nog 'dempende' maatregelen voor (bijv. ook geen bewonerskorting voor bezoek faciliteren)?

Antwoord gemeente

Op het binnenterrein worden 14 parkeerplekken voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. De nieuwe bewoners kunnen deze plekken huren. Ook kunnen zij een abonnement nemen op een plek in de nabijgelegen parkeergarage Vaartsche Rijn. De nieuwe bewoners kunnen geen parkeervergunning

voor straat parkeren krijgen. In de Gruttostraat worden zes á zeven parkeerplekken gerealiseerd op de plek waar nu de kruizen op de inritten staan. Dit zijn algemene parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners.

3.2 In de bouwenvelop is een passage opgenomen over ontsluiting van het verkeer (Gruttostraat -> Flamingostraat --> Laan van Soestbergen —> wijk uit). Het eerste gedeelte van de Laan van Soesterberg is eenrichtingsverkeer hetgeen nog meer verkeersbewegingen van gemotoriseerde voertuigen in de wijk oplevert; veel wijkbewoners moeten een stuk omrijden om bij hun woning te komen. Ten tijde van de bouw van het project aan de Gansstraat (met allerhande bouwapparaten/voertuigen) zal dit nog meer bewegingen en opstoppen opleveren en mogelijk zelfs onveilige situaties. Ik verzoek u daarom om het eerste gedeelte van de Laan van Soesterberg dat eenrichtingsverkeer is te herzien en voor beide rijrichtingen open te stellen.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 3, verkeer.

4. Indiener

Reactie indiener

4.1 Is er nagedacht over de (geluids)overlast voor de tuinen van de huizen aan de Laan van Soestbergen? Deze grenzen aan de parkeerplek. Op dit moment is er weinig bedrijvigheid rondom de parkeerplaats die grenst aan de tuinen. En daarmee geen overlast. Maar in dit plan komen er fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen voor een heleboel inwoners van het toekomstige gebouw, i.t.t. het huidige kleine schoonmaakbedrijf. Dit zal een hoop meer geluidsoverlast opleveren, zeker bedenken dat veel benedenwoningen (Laan van Soestbergen en flamingostraat) hun slaapkamers aan de parkeerplek hebben. De indeling is nu extra belastend voor de huidige inwoners en niet voor de nieuw te komen wonende.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 4, geluid.

4.2 Waarom is de bebouwing aan de Gansstraat niet net zo hoog als de rest van de bebouwing? Het lijkt onnodig om aan de Gansstraat zo'n hoog gebouw neer te zetten.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

4.3 Kan de Gansstraat de drukte wel aan? Daar staat nu al vaak file van het stoplicht tot aan de begraafplaats. Dat zal alleen maar meer worden.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 3, verkeer.

5. Indiener

Reactie indiener

5.1 Graag wil ik u mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de voorziene vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. Deze zijn een aanzienlijke overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7m. In de overzichtelijke Watervogelbuurt heerst een kleinschalige, gemoedelijke sfeer waarbij burens elkaar goed kennen en elkaar aan sporen tot vergroening d.m.v. geveltuinen, er is veel sociale controle en er worden andere initiatieven zoals straatfeesten ontplooid die de leefbaarheid en de onderlinge verbondenheid en zorgzaamheid vergroten. De bouwhoogte verhogen dient voornamelijk het maximaliseren van opbrengst. De nadelen zijn echter meer schaduw, minder onderling contact, minder betrokkenheid bij de buurt. Uiteindelijk leidt een grotere bouwhoogte ook per saldo tot lagere belastingopbrengsten voor de gemeente omdat de gehele buurt een lagere waarde krijgt. Hoewel hoogbouw meer woningen faciliteert, komen uiteindelijk de bewoners er minder goed van af. Het grote succes van creatieve steden als Londen en Berlijn is juist geworteld in het feit dat er zeer beperkt hoogbouw is toegepast. Ook zal een gebouw van 15m weer als nieuw ijkpunt voor het volgende gebouw in de buurt gelden. Ik zou u willen vragen hier rekening mee te houden bij het

beoordelen van de bouwvergunningsaanvraag.

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

6. Indiener

Reactie indiener

6.1 Waarom worden er huurhuizen gebouwd en geen koophuizen? Ook voor lagere inkomens zijn koophuizen gunstiger gezien de hoogte van de hypotheekrente en de hypotheekrente aftrek.

Antwoord gemeente

De eigenaar van de locatie is een belegger in huurwoningen. De locatie is aangekocht om er huurwoningen te realiseren voor eigen portefeuille en deze langdurig in eigen bezit te houden. Hiernaast is het in Utrecht Oost erg lastig om kwalitatief goede betaalbare koopwoningen te realiseren vanwege de relatief hoge woningwaarde in deze wijk. Daarnaast kunnen wij bij koopwoningen niet borgen dat deze ook langjarig betaalbaar blijven. Daarom gaat hier de voorkeur uit naar het realiseren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen.

6.2 Waarom zijn de woningen allemaal zo pieteputerig klein?

Antwoord gemeente

Er is voor dit project gezocht naar een balans tussen bouwvolume, woningaantal en betaalbaarheid. Binnen deze balans is het toevoegen van vooral grotere woningen helaas niet mogelijk. In het plan is daarom gekozen voor een mix aan woningen variërend in oppervlakte. Naast studio's van zo'n 30 m² zijn er ook woningen van zo'n 50 m² en 80 m² voorzien.

6.3 Waarom houdt de gemeente het hele proces niet in eigen hand in plaats van dit uit te besteden aan een beleggingsmaatschappij? Deze zal het maximale vragen aan huur. Ik moet eerlijk zeggen dat ik de huren buitenproportioneel hoog vind voor de ruimte die men ervoor krijgt. Als de gemeente zou kiezen voor koopwoningen, zou ze alles in eigen hand kunnen houden wat het ook veel goedkoper maakt. Want een dure tussenschakel is verwijderd. Na de verkoop is het hele traject voor de gemeente afgesloten en heeft ze verder geen zorg meer m.b.t. deze woningen.

Antwoord gemeente

Het is geen gemeentelijke taak om huur- of koopwoningen te ontwikkelen. Een publieke partij mag en kan niet met publiek geld de financiële risico's aangaan die met een ontwikkeltraject zijn gemoeid.

7. Indiener

Reactie indiener

7.1 Ik wil graag de volgende suggestie delen. De afgelopen maanden zijn de bewoners van de Flamingostraat druk bezig geweest met de straat te vergroenen, d.m.v. geveltuinen. Groen in de wijk heeft een positieve invloed op de leefbaarheid, plus het staat nu eenmaal vrolijk! Gezien er aan de Gansstraat etalages komen, en er een grote glas en steen façade aan de Grutto en de Gansstraat verrijst, zou ik graag bij de gemeente de suggestie willen doen om de stoep op de hoek van de Gans- en de Gruttostraat te vergroenen. Hetzij met een mooie plantenbak of bloembedden. De vergroening waar tot nog toe over is gesproken in het Project Gansstraat, is vooral aan de achterkant van het project. Als bewoners zien wij graag dat de Gruttostraat er uitnodigend uitziet om in te rijden. De Watervogelbuurt is een buurt om trots op te zijn!

Antwoord gemeente

De landschapsarchitect heeft in zijn opdracht het ontwerpen van de noordzijde en te onderzoeken of gevelgroen mogelijk is. Door de ligging zonder zonlicht is het nog wel de vraag of groen aan deze noordgevel mogelijk is.

8. Indiener

Reactie indiener

8.1 Wij maken bezwaar tegen het bouwplan voor het nieuwe wooncomplex (The Goose), Gansstraat 143-147. Vijf bouwlagen vinden wij totaal niet passend in het straatbeeld. Wij willen dan ook graag een alternatief plan met maximaal 4 bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag, volgens, in overeenstemming met de al bestaande bebouwing, terug ligt.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

8.2 U heeft ook collectief gereageerd met de Zienswijze project 'THE GOOSE' Gansstraat 143, 145 en 147.

Antwoord gemeente

De antwoorden op deze collectieve reactie zijn opgenomen onder nummer 26.

9. Indiener

Reactie indiener

9.1 Graag wil ik u mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de voorziene vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. Deze zijn een aanzienlijke overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7m. In de overzichtelijke Watervogelbuurt heerst een kleinschalige, gemoedelijke sfeer waarbij burens elkaar goed kennen en elkaar aan sporen tot vergroening d.m.v. geveltuinen, er is veel sociale controle en er worden andere initiatieven zoals straatfeesten ontplooid die de leefbaarheid en de onderlinge verbondenheid en zorgzaamheid vergroten. De bouwhoogte verhogen dient voornamelijk het maximaliseren van opbrengst. De nadelen zijn echter meer schaduw, minder onderling contact, minder betrokkenheid bij de buurt. De hogere verdiepingen kijken in bij de omliggende woningen en zorgen daarmee tot inbreuk van privacy. Hogere gebouwen geven bovendien meer geluidshinder: van hoe hoger het geluid komt, hoe verder het draagt en meer mensen er last van hebben. Met 3 verdiepingen wordt geluid van terrassen/ballonnen gedempt door bestaande bouw. Daarnaast kunnen de wijk en de bestaande voorzieningen zo'n toename van bewoners niet aan. O.a. parkeerplekken voor auto's en fiets, speeltuinen, maar denk ook aan leefbaarheid. Meer mensen op elkaar is geen verbetering daarvan. De aanbouw van het nieuwe hotel naast het Station Vaartsche Rijn van maar liefst 7 verdiepingen verhoogt de drukte in de buurt en rondom het station ook al en bedreigt daarmee het kleinschalige, residentiële karakter van de Watervogelbuurt. Uiteindelijk leidt een grotere bouwhoogte ook per saldo tot lagere belastingopbrengsten voor de gemeente omdat de gehele buurt een lagere waarde krijgt. Hoewel hoogbouw meer woningen faciliteert, komen uiteindelijk de bewoners er minder goed van af. Het grote succes van creatieve steden als Londen en Berlijn is juist geworteld in het feit dat er zeer beperkt hoogbouw is toegepast. Ook zal een gebouw van 15m weer als nieuw ijkpunt voor het volgende gebouw in de buurt gelden. Ik zou u willen vragen hier rekening mee te houden bij het beoordelen van de bouwvergunningsaanvraag.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

9.2 Wij vragen ons af wat er mogelijk is om verkeershinder tijdens de bouw te voorkomen. Onze wijk heeft maar twee toegangswegen : de Grutto (vanaf Koningsweg) en Lepelaarstraat (vanaf Vaartsche Rijn). Als de Gruttostraat niet toegankelijk is tijdens de bouw, dan geeft dat veel hinder om de wijk in te rijden.

Antwoord gemeente

Uiteraard zal bekeken worden welke maatregelen nodig zijn om de bouw van dit project verkeersveilig te laten verlopen. In het Bouwbesluit 2012 staan de Bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouw- en sloopwerken in Nederland aan moeten voldoen. Het gaat om voorschriften ten aanzien van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Het bouwbesluit heeft ook voorschriften ten aanzien van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens de uitvoering van bouw- en

sloopwerkzaamheden. Hierbij gaat het om de veiligheid in de omgeving, geluidshinder, trillinghinder en stofhinder. In een BLVC plan (bouwveiligheidsplan) worden afspraken gemaakt over bouwverkeer en logistiek, het bouwterrein, geluid en trillingsnormen, communicatie en werktijden. De bouwinspecteur controleert en ziet toe op de naleving van de bouwvergunning en de naleving van het sloop/bouwveiligheidsplan. De bouwinspecteur heeft een handhavingstaak. Bij ingewikkelde projecten vormt de bouwinspecteur een eenheid met een proces/bewonersbegeleider. Deze zorgt ervoor dat communicatie op de juiste wijze en op het juiste moment plaatsvindt, omwonenden met vragen en klachten weten waar ze terecht kunnen en dat vragen en klachten op de juiste plek terecht komen en dat ze naar behoren worden afgehandeld.

10.

10.1 Ik heb bezwaar tegen de geplande vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. De toegestane bouwhoogte is 7m, met reden. De Watervogelbuurt is juist een kleinschalige en karakteristieke buurt

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

10.2 Op het ogenblik zijn er een klein aantal huizen met 3 verdiepingen met dakterras. Die leveren al een significante hoeveelheid geluid(soverlast). Daar kan niet een nog hoger, in de praktijk luider gebouw bij.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 4, geluid.

10.3 Ook op de verkeersdrukte van zoveel nieuwe bewoners en hun op straat parkerende gasten is onze wijk niet berekend. Het kraakt nu al.

Antwoord gemeente

Op het binnenterrein worden 14 parkeerplekken voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. De nieuwe bewoners kunnen deze plekken huren. Ook kunnen zij een abonnement nemen op een plek in de nabij gelegen parkeergarage Vaartsche Rijn. De nieuwe bewoners kunnen geen parkeervergunning voor straatparkeren krijgen. In de Gruttostraat worden zes á zeven parkeerplekken gerealiseerd op de plek waar nu de kruisen op de inritten staan. Dit zijn algemene parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners.

10.4 De aantasting van de horizon (de hemel overdag, en 's nachts) door een gebouw van zulke hoogte voor de huidige is significant. Wij zijn Utrechters en willen de Domtoren kunnen zien. Vanuit een deel van de wijk kan dat straks niet meer.

Antwoord gemeente

Zicht op de Dom vanuit elk (bestaand) huis in Utrecht is geen criterium voor de bouwhoogte van een nieuwe ontwikkeling.

10.5 U heeft ook collectief gereageerd middels de Zienswijze project 'THE GOOSE' Gansstraat 143, 145 en 147.

Antwoord gemeente

De antwoorden op deze collectieve reactie zijn opgenomen onder nummer 26.

11. Indiener

Reactie indiener

11.1 Graag wil ik u mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de voorziene vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. Deze zijn een aanzienlijke overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7m. In de overzichtelijke Watervogelbuurt heerst een kleinschalige, gemoedelijke sfeer waarbij burens elkaar goed kennen en elkaar aan sporen tot vergroening d.m.v. geveltuinen, er is veel sociale controle en er worden andere initiatieven zoals straatfeesten ontplooid die de leefbaarheid en de onderlinge verbondenheid en zorgzaamheid vergroten. De bouwhoogte verhogen dient voornamelijk het maximaliseren van opbrengst. De nadelen zijn echter meer schaduw, minder

onderling contact, minder betrokkenheid bij de buurt. De hogere verdiepingen kijken in bij de omliggende woningen en zorgen daarmee tot inbreuk van privacy. Hogere gebouwen geven bovendien meer geluidshinder: van hoe hoger het geluid komt, hoe verder het draagt en meer mensen er last van hebben. Met 3 verdiepingen wordt geluid van terrassen/ballonnen gedempt door bestaande bouw. Daarnaast kunnen de wijk en de bestaande voorzieningen zo'n toename van bewoners niet aan. O.a. parkeerplekken voor auto's en fiets, speeltuinen, maar denk ook aan leefbaarheid. Meer mensen op elkaar is geen verbetering daarvan. De aanbouw van het nieuwe hotel naast het Station Vaartsche Rijn van maar liefst 7 verdiepingen verhoogt de drukte in de buurt en rondom het station ook al en bedreigt daarmee het kleinschalige, residentiële karakter van de Watervogelbuurt. Uiteindelijk leidt een grotere bouwhoogte ook per saldo tot lagere belastingopbrengsten voor de gemeente omdat de gehele buurt een lagere waarde krijgt. Hoewel hoogbouw meer woningen faciliteert, komen uiteindelijk de bewoners er minder goed van af. Het grote succes van creatieve steden als Londen en Berlijn is juist geworteld in het feit dat er zeer beperkt hoogbouw is toegepast. Ook zal een gebouw van 15m weer als nieuw ijkpunt voor het volgende gebouw in de buurt gelden. Ik zou u willen vragen hier rekening mee te houden bij het beoordelen van de bouwvergunningsaanvraag.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

11.2 Wij vragen ons af wat er mogelijk is om verkeershinder tijdens de bouw te voorkomen. Onze wijk heeft maar twee toegangswegen : de Grutto (vanaf Koningsweg) en Lepelaarstraat (vanaf Vaartsche Rijn). Als de Gruttostraat niet toegankelijk is tijdens de bouw, dan geeft dat veel hinder om de wijk in te rijden.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 9.2.

12. Indiener

Reactie indiener

12.1 Graag wil ik u mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de voorziene vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. Deze zijn een aanzienlijke overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7m. In de overzichtelijke Watervogelbuurt heerst een kleinschalige, gemoedelijke sfeer waarbij burens elkaar goed kennen en elkaar aan sporen tot vergroening d.m.v. geveltuinen, er is veel sociale controle en er worden andere initiatieven zoals straatfeesten ontplooid die de leefbaarheid en de onderlinge verbondenheid en zorgzaamheid vergroten. De bouwhoogte verhogen dient voornamelijk het maximaliseren van opbrengst. De nadelen zijn echter meer schaduw, minder onderling contact, minder betrokkenheid bij de buurt. De hogere verdiepingen kijken in bij de omliggende woningen en zorgen daarmee tot inbreuk van privacy. Hogere gebouwen geven bovendien meer geluidshinder: van hoe hoger het geluid komt, hoe verder het draagt en meer mensen er last van hebben. Met 3 verdiepingen wordt geluid van terrassen/ballonnen gedempt door bestaande bouw. Daarnaast kunnen de wijk en de bestaande voorzieningen zo'n toename van bewoners niet aan. O.a. parkeerplekken voor auto's en fiets, speeltuinen, maar denk ook aan leefbaarheid. Meer mensen op elkaar is geen verbetering daarvan. De aanbouw van het nieuwe hotel naast het Station Vaartsche Rijn van maar liefst 7 verdiepingen verhoogt de drukte in de buurt en rondom het station ook al en bedreigt daarmee het kleinschalige, residentiële karakter van de Watervogelbuurt. Uiteindelijk leidt een grotere bouwhoogte ook per saldo tot lagere belastingopbrengsten voor de gemeente omdat de gehele buurt een lagere waarde krijgt. Hoewel hoogbouw meer woningen faciliteert, komen uiteindelijk de bewoners er minder goed van af. Het grote succes van creatieve steden als Londen en Berlijn is juist geworteld in het feit dat er zeer beperkt hoogbouw is toegepast. Ook zal een gebouw van 15m weer als nieuw ijkpunt voor het volgende gebouw in de buurt gelden. Ik zou u willen vragen hier rekening mee te houden bij het beoordelen van de bouwvergunningsaanvraag.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

12.2 Wij vragen ons af wat er mogelijk is om verkeershinder tijdens de bouw te voorkomen. Onze wijk heeft maar twee toegangswegen : de Grutto (vanaf Koningsweg) en Lepelaarstraat (vanaf Vaartsche Rijn). Als de Gruttostraat niet toegankelijk is tijdens de bouw, dan geeft dat veel hinder om de wijk in te rijden.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 9.2.

13. Indiener

Reactie indiener

13.1 Wij hebben diverse bevindingen gedaan in de bouwenvelop die vanuit bestuursrechtelijk oogpunt volgens ons moeilijk te duiden zijn. Zo is het allereerst opvallend dat in de Bouwenvelop (hoofdstuk 7 Verantwoording proces) de volgende aandachtspunten zijn genoemd die de aanvrager van de beschikking (de vergunning) vanuit de buurt zou hebben gehoord en wat meegenomen gaat worden in de verdere ontwikkeling (zie screenshot van de bouwenvelop). Dit is een strategische documentatie en verwoording van de aanvrager van de beschikking en vormt voor het College wellicht een vertekend beeld ten gunste van de aanvrager en ten nadele van de omwonenden. Zo staat er bij de aandachtspunten niets over het feit dat bewoners kritiek hebben geuit over de hoogte van de bouwwerken. In het bijzonder het feit dat er een vijfde verdieping wordt gebouwd. Dit is wel degelijk bij alle bijeenkomsten meerdere malen in grote aantallen door diverse omwonenden aan de kaak gesteld. Maar is strategisch uit de bouwenvelop gelaten of 'vergeten' met betrekking tot de aandachtspunten. Het is dan ook ons doel om dit nogmaals te onderstrepen bij het College (1) dat vele omwonenden kritiek hebben op het feit dat er aan hoogbouw (de vijfde verdieping) wordt gedaan in een woonwijk en (2) dat dit buiten de documentatie is gehouden omtrent de aandachtspunten in hoofdstuk 7 van de Bouwenvelop. De bewoners willen dan ook een alternatief schetsplan met 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag terug ligt.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van alle binnen gekomen reacties is de tekst in hoofdstuk 7 van de bouwenvelop aangepast. De Reactienota is als bijlage bij de bouwenvelop gevoegd. Zie voor het antwoord ook bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

13.2 Ten tweede is het opvallend dat er bij de aandachtspunten in hoofdstuk 7 van de Bouwenvelop wordt verzwegen over de zorgen omtrent de verkeersintensiteit in de Gruttostraat, Flamingostraat en de Laan van Soestbergen. Ook dit is door omwonenden tijdens de inspraakevenementen meerdere malen belicht. Het gemarkeerde stuk tekst is de enige alinea die besteed wordt aan verkeerscirculatie in de bouwenvelop. Dit lijkt onzes inziens moeilijk te duiden met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te bewegen belangen. Bij de vaststelling of bepaalde feiten zich zullen voordoen, zal in principe de methode van onderzoek moeten worden gehanteerd die tot een zo objectief mogelijke vaststelling kan leiden. Bij bijvoorbeeld een overschrijding van een toegestaan geluidsniveau moet dat geschieden door middel van een geluidsmeting en niet 'op het gehoor'.¹ Zo mag van een mogelijke toename van de verkeersintensiteit door de wijziging van een besluit meer inspanning gevergd worden dan louter de bewoording 'een lichte toename' ('met het oog' waargenomen?), zonder enige onderbouwing van een verkeersadviseur of bepaalde meetresultaten.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van alle binnen gekomen reacties is de tekst in hoofdstuk 7 van de bouwenvelop aangepast. De Reactienota is als bijlage bij de bouwenvelop gevoegd. Zie voor het antwoord ook bij de Inleiding hoofdthema 3, verkeer.

13.3 Om nog maar te zwijgen over het bouwverkeer dat komt kijken bij de bouw van 'the Goose'. Het valt sterk te betwisten of mobiele hijskranen, cement-wagens of andere grote bouwwerken door de Grutostraat kunnen om vervolgens een tamelijke scherpe bocht richting de smalle Flamingostraat met drempels te maken om vervolgens de scherpste bocht naar de Laan van Soestbergen te maken. De kans dat iemand de loterij wint is nog groter dan de kans dat dit bouwverkeer 1,5 jaar lang geen schade toe berokkent aan personen in het bijzonder spelende kinderen dan wel aan zaken, zoals woningen en auto's. Ook in het ontwerpbesluit is hier weinig tot niks over te vinden. Wat een zeer zorgelijke en ongewenste constatering is. Er wordt alleen vermeld dat er met aannemers gewerkt gaat worden die ervaring hebben met bouwprojecten in steden.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 9.2.

13.4 Wij zijn ervan overtuigd dat het voor de verkeersintensiteit veiliger en beter is om van de Grutostraat (tijdelijk dan wel blijvend) een tweerichtingsweg te maken. Zodat het(bouw) verkeer niet eerst door de Flamingostraat en De laan van Soestbergen hoeft om zo via de Gansstraat Utrecht uit te rijden. Dit is in het belang van de veiligheid personen in het bijzonder van spelende kinderen en zaken, zoals auto's en woningen. Dit zou overigens ook een oplossing kunnen bieden om de verkeersintensiteit in de toekomst te kunnen reduceren van bezoekers en bewoners van 'the Goose' door ze via de Grutostraat in en uit te laten rijden.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord ook bij de Inleiding hoofdthema 3, verkeer.

13.5 Tot slot willen wij jullie nogmaals bedanken voor onze gelegenheid om de Bouwenvelop van feedback te voorzien en hopen we dat we als buurt tot een mooie middenweg met het College en de projectontwikkelaar kunnen komen. Waarbij er rekening wordt gehouden met zowel de belangen van de buurt als die van de projectontwikkelaar als die van de gemeente.

Antwoord gemeente

Dank voor uw reactie.

14. Indiener

Reactie indiener

14.1 De 'Welstandsnota Oost 2015' geeft aan dat er "Twee belangrijke historische routes worden aangewezen als stimulansgebied. In de omgeving van de Kromme Rijn en de Gansstraat - Koningsweg worden ontwikkelingen gestimuleerd die recht doen aan de bijzondere aard van deze structuren." Wij zijn van mening dat het huidig geprojecteerde plan geen recht doet aan de bestaande structuur door de toenemende bouwhoogte. Voorstel: ga niet hoger dan 4 bouwlagen en laat de 4e bouwlaag, net zoals op andere plekken aan de Gansstraat, over de gehele lengte terugvallen.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

14.2 De huidige bouwhoogte zijn aan weerszijden van de Gansstraat gespiegeld. Met het optrekken van een vierde en vijfde bouwlaag vervalt deze spiegeling. Toekomstige bewoners van het project 'The Goose' zullen vanaf de vierde en vijfde bouwlaag inzicht hebben in de slaapkamers van percelen aan Gansstraat 76-82. Privacy is hierdoor in het geding. We stellen dan ook voor om af te zien van de onredelijk hoge bebouwing. De vierde bouwlaag kan gerealiseerd worden mits deze order het gehele gedeelte van de Gansstraat terugvalt.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

14.3 De hoek Gansstraat - Gruttostraat kenmerkt zich door het open karakter. Het huidige bestemmingsplan hecht terecht waarde aan deze open invulling. Dit open karakter willen we behouden. Het volbouwen van de hoek aan de Gansstraat - Gruttostraat zorgt voor een benauwend gevoel en is nadelig voor de beeldkwaliteit van de straat.

Antwoord gemeente

De Gansstraat kent veel gelaagdheid in tijd. Voormalige bedrijvigheid heeft plaatsgemaakt voor woningbouw. Hiermee zijn in het verleden veel bouwblokken afgerond. De bedrijvigheid aan de Gansstraat 143 maakt ook plaats voor woningbouw. De grote hal in het midden van het bouwblok verdwijnt en hier ontstaat een binnenhof met verschillende functies. Het bouwvolume wat op de locatie van de open ruimte komt voegt zich in het bouwblok en betreft een logische afronding hiervan.

14.4 Met het volbouwen van de hoek aan de Gansstraat - Gruttostraat mist het bouwplan de intentie van de gemeente Utrecht om groen te waarderen. De huidige groene invulling van de hoek Gansstraat - Gruttostraat zien we graag behouden. We denken zelfs dat het de buurt goed zou doen als dit groen waardevoller wordt gemaakt zodat biodiversiteit in de straat toeneemt. Volgt de projectontwikkelaar en de gemeente de bewoners? Vele bewoners hebben een geveltuin aangelegd om biodiversiteit te stimuleren!

Antwoord gemeente

De open hoek is op dit moment met name een parkeerplaats en laag kwalitatief groen. Het gebied is op dit voor het overgrote deel verhard door bestrating en gebouwen. Door het middenterrein sterk te vergroenen komt er veel groen voor in de plaats met een stimulering van de biodiversiteit. Het middenterrein is publiek toegankelijk en daarmee beschikbaar voor omwonenden.

Zie ook antwoord bij 14.3.

14.5 Het plan gaat ten onrechte uit van geveltuintjes aan de zijde van de Gruttostraat. Men heeft hier bankjes geprojecteerd voor de huizen. In ogenschouw genomen dat er sociale huur studio's komen, eventueel voor bewoners met speciale status, is het ondenkbaar dat er groen zal verrijzen naast de bankjes. Bankjes die volgens ons vooral onwenselijk 'hangen' stimuleert. Zeker gezien de banken aan de Gruttostraat tegenover een snackbar geprojecteerd zijn. We willen graag een degelijke invulling van openbaar groen of groen langs de buitengevels.

Antwoord gemeente

Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Het toepassen van de bankjes staat voor de ontwikkelaar ook ter discussie om de door u aangegeven argumentatie.

Onderzocht wordt of aan de noordzijde, de gevel zonder direct zonlicht, toch gevelgroen mogelijk is

14.6 De ontwikkelaar heeft banken geprojecteerd langs in de gevel van de Gruttostraat. Het is ons inziens onwenselijk om banken te plaatsen die openbaar toegankelijk zijn. Er is voldoende 'tuin' voorzien voor de bewoners van 'The Goose' in de binnentuin van het project. Banken langs de straat zorgen voor ongewenst 'hangen' /overlast.

Antwoord gemeente

De initiatiefnemer is zijn plannen aan het uitwerken. Het toepassen van de bankjes staat voor hem ook ter discussie om de door u aangegeven argumentatie.

14.7 We hebben begrepen dat speciale doelgroep wonen mogelijk wordt. Hier zijn wij geen voorstander van. Het percentage sociale huur in onze buurt is al hoger dan het gewenste gemiddelde. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt al 40%. Speciale doelgroepwonen zien we eerder landen aan de projectlocatie Pieter Baan Centrum.

Antwoord gemeente

Met de initiatiefnemer is gesproken een deel van de sociale huurwoningen ten goede te laten komen van bijzondere doelgroepen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij geen expertise hebben met de wijze van toewijzing en geen expertise en mensen om de eventueel benodigde begeleiding van deze huurders te leveren. Met de initiatiefnemer afgesproken de woningen aan te bieden aan potentiële huurders met een sleutelberoep (mensen die werkzaam zijn in bijvoorbeeld de zorg of het onderwijs). Dit zal dan gaan gelden voor alle sociale huurwoningen en ook voor de woningen met een huurprijs in het middensegment.

14.8 Het gemiddelde aantal sociale huur is in de wijk al hoger dan gemiddeld. Er wordt ten onrechte gesuggereerd dat dit laag zou zijn. Over heel Utrecht Oost gezien is dit waar. We zien echter dat plannen aan de Tolsteegsingel en de Maliebaan ook geen sociale huur krijgen toebedeeld. Vindt

de gemeente Utrecht dat rijkere wijken geen sociale huur horen op te vangen? Wilt u hiermee de sociale huuropbrengsten enkel realiseren in een kleine wijk zoals de Watervogelbuurt?

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk.

14.9 We hebben gezien dat bouwen zonder diversiteit wijken als Overvecht en Kanaleneiland heeft voortgebracht. We willen de wijk Watervogelbuurt graag divers houden. Meer sociale huur kan deze wijk niet dragen. Bouw divers en niet enkel (sociale) huur!

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk.

14.10 We willen graag aangeven dat de opzet van het project mooi is. Het past goed in het straatbeeld en zal de huidige opstal degelijk vervangen. Helaas verliest de Gansstraat met deze ontwikkeling wel weer een aantal mooie oude gevels.

Antwoord gemeente

Dank voor uw reactie.

14.11 We vinden het vervelend dat college en gemeenteraad een onduidelijk dan wel foutief beeld voorgesteld krijgt van de huidige huur/koop situatie. Over de buurten Abstede en Gansstraat wordt aangegeven dat deze één derde SSH betreft. Volgens ons betreft u ten onrechte de SSH woningen aan de Ina Boudier Bakkerlaan bij dit percentage. Bovendien is het aandeel sociale huur zelfs minus het deel SSH nog altijd aan de hoge kant.

Antwoord gemeente

In de Bouwvelop is juist aangegeven dat het aandeel sociale huur in de gehele wijk Oost voor één derde in bezit is van de SSH. Daarom willen we in de gehele wijk inzetten op meer reguliere sociale huurwoningen.

14.12 Er is een woonvisie gepubliceerd door gemeente Utrecht. Gemeente Utrecht en projectontwikkelaar, neem verantwoordelijkheid en richt de projectlocatie in met woningen die nodig zijn. Staar niet alleen naar de cijfers van Utrecht Oost waarbij een aantal rijke wijken bijna geheel uit koopwoningen bestaan. U dient diversiteit aan te brengen in wijken én in buurten. In de woonvisie 2019 onder 3.2.1. geeft de gemeente Utrecht het volgende aan: "Om het huidige tekort in de middencategorie echter op kortere termijn in te lopen moeten we nú een inhaalslag maken. We sturen daarom extra op de middencategorie in gebiedsontwikkelingen." En tevens, "We zetten ons in de middencategorie extra in voor starters. We stimuleren de bouw van woningen aan de onderkant van de middencategorie en differentiëren – rekening houdend met de juiste prijs-kwaliteit - in het aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen, zodat er meer passend en financieel bereikbaar aanbod voor starters ontstaat" Dit doet u binnen dit project niet. We zien kleine sociale huurhokken en geen normale woonvoorziening voor starters.

Antwoord gemeente

In de Woonvisie zijn meerdere ambities opgenomen. Het is niet mogelijk om al deze ambities op één locatie te verwezenlijken. We kijken dus ook naar de samenhang met andere projecten zoals PBC. Bij ieder project wordt hier weer opnieuw een afweging in gemaakt. In dit geval is de keuze gemaakt de nadruk te leggen op het toevoegen van sociale huurwoningen, mede doordat in de Woonvisie ook de ambitie is opgenomen om in de wijk Oost het aandeel sociale huurwoningen sterk te laten toenemen. Er is ook een vraag naar de duurdere huurwoningen voor de doorstroming. Deze woningen worden ook gerealiseerd in dit initiatief.

14.13 In de bouwvelop wordt gemakshalve aangegeven dat de wijk nog wel sociale huur aankan omdat de sociale woningvoorraad vooral uit studentenhuysvesting bestaat. Mogen wij u erop attenderen dat dit ook een vorm van sociaal wonen betreft. We begrijpen dat het onderscheid de ontwikkelaar en gemeente Utrecht goed uitkomt. Dit is een kleine wijk zoals die van ons, niet houdbaar. We wensen een duidelijke differentiatie tussen sociale huur (dus incl. studentenhuysvesting), middenhuur en koopwoningen.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk.

14.14 We constateren dat er geen samenhang is tussen de projecten 'The Goose' en het project PBC i.s.m. het Rijksvastgoedbedrijf. Tijdens informatiebijeenkomsten wordt ten onrechte aangegeven dat het een particuliere ontwikkeling (The Goose) is en het andere niet (PBC). Dit is feitelijk onjuist. Na het ontwikkelperspectief zal het Rijksvastgoedbedrijf het perceel van het PBC verkopen aan een ontwikkelaar. Het betreffen dan beide particuliere initiatieven oftewel initiatieven van een marktpartij. Gemeentelijke projectleiders leken deze samenhang van procedures niet te begrijpen in de participatiebijeenkomsten. Voorstel: zorg voor een goede sociale invulling aan het grote project in het huidige PBC. Hier is een gedifferentieerd programma te projecteren. Een kleine ontwikkellocatie als 'The Goose' is dit niet. Zorg hier voor middenhuur en koop woningen/appartementen in het lage of middensegment. Hiermee voldoet de gemeente Utrecht beter aan haar eigen woonvisie 2019 waarin onder punt 3.2.1 gesteld wordt dat diversiteit nagestreefd moet worden. De bouwplannen zijn wat ons betreft onvoldoende divers.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk.

14.15 We hebben beide informatieavonden bijgewoond over 'The Goose'. Wat ons betreft is er niet, zoals gesteld in de bouwvelop, advies opgehaald bij bewoners. Er is een onvolledig en incorrect verslag gemaakt van de eerste informatieavond in het bouwvelop. Er wordt in de verslaglegging van 13 juli 2020 niet aangegeven dat er opmerkingen zijn gemaakt over de bouwhoogte. Dit is een meerdere keren genoemd. Wij willen aangeven dat een goede constructieve houding vanuit bewoners niet gezien moet worden als instemmend

Antwoord gemeente

Als dit het geval is dan is dit zeker een omissie van onze kant omdat deze opmerkingen zeker wel gemaakt zijn.

14.16 Inbreng via de e-mail is kortaf beantwoord. We begrijpen heel goed dat er niet met alle punten rekening gehouden kan worden. De beantwoording van e-mails is echter zo kortaf gedaan dat men niet kan spreken van oprechte interesse of afweging. Hou geen participatie sessies als je van tevoren weet dat je het naast je neer legt.

Antwoord gemeente

We hebben getracht de beantwoording van de vragen en opmerkingen beknopt en 'to the point' te houden. Dat dit de indruk heeft doen ontstaan dat er geen oprechte interesse van de kant van de ontwikkelaar en/of gemeente zou zijn, spijt ons. Dit is geenzins de bedoeling geweest. We hopen dat deze indruk met deze reactienota is weggenomen.

14.17 Bij de informatieavond kwam het over alsof de gemeente Utrecht de informatieavond samen met de initiatiefnemer hield. De projectleider leek enkel aan de kant van de ontwikkelaar te staan. Behoort een projectleider werkzaam voor de gemeente Utrecht ook niet geïnteresseerd te zijn in de belangen van de bewoners?

Antwoord gemeente

Als deze indruk is ontstaan spijt ons dat. Het belang en de reacties van bewoners zijn belangrijk om bij het college naar voren te brengen. Wij hopen dat met deze reactienota deze indruk wordt weggenomen.

14.18 Er wordt aangegeven dat er verschillende goede initiatieven zijn geopperd waarin de projectontwikkelaar wil meedenken. Dit zijn geen van alle punten die bewoners zelf hebben aangedragen. Dit zijn zoethoudertjes vanuit de ontwikkelaar. Het plaatsen van deelauto's gebeurd reeds door de gemeente, een mogelijk(!) opengesteld openbaar binnenterrein is niets meer dan een voorgehouden wortel. Wij zien liever dat de inbreng van bewoners oprecht wordt beoordeeld en meegewogen.

Antwoord gemeente

In deze reactienota zijn alle reacties, gegeven tijdens de informatieavond en de consultatieperiode weergegeven en van een antwoord / reactie voorzien door de betreffende beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht en in samenhang beoordeeld. Samen met de bouwvelop wordt de reactienota voorgelegd aan het college zodat zij een goed beeld krijgen van zowel het plan als de reacties van de bewoners.

14.19 Er wordt ten onrechte aangegeven dat er zes parkeervakken buiten de bebouwing aan de straat worden gerealiseerd. Dit is openbaar terrein en in eigendom van de gemeente. De huidige witte kruizen had de gemeente Utrecht al lang kunnen weghalen. Dit is de projectleider van de gemeente Utrecht ook meegegeven tijdens de eerste informatiebijeenkomst. We vermoeden dat dit zijn aandacht ontschoten is. Deze parkeervakken mogen nimmer als onderdeel van het project worden gezien én (meermaals) als een positief punt worden aangehaald door de projectontwikkelaar. Dit valt buiten het eigendom van de eigenaar van 'The Goose'.

Antwoord gemeente

Het klopt dat de witte kruizen op eigendom van de gemeente Utrecht zijn aangebracht. Dit is indertijd gedaan vanwege de bedrijfsvoering van de onderneming. De witte kruizen op de weg kunnen niet worden verwijderd omdat de huidige bestemming van de bebouwing nog steeds 'bedrijf' is. Als de bestemming vanwege het bouwplan veranderd kunnen de in- en uitritten van het bedrijf een andere functie krijgen. De gemeente heeft ervoor gekozen de vrijkomende ruimte her in te richten met parkeerplaatsen. Dit zijn algemene parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners.

14.20 De gemeente Utrecht wil auto's uit de stad weren en fietsen uit de openbare ruimte (zicht) houden. Er wordt onvoldoende gedaan om fietsen van bewoners uit het zicht of in een nette voorziening te stallen. Verwacht de gemeente Utrecht niet dat toekomstige bewoners die de voordeur aan de Gruttostraat hebben de fiets voor de deur stallen? Dit is logisch en hier moet een oplossing voor gezocht worden. Een duidelijke oproep aan de gemeente Utrecht en de projectontwikkelaar: de overlast van fietsen mag niet verder toenemen. Nu staan er al veel fietsen her en der door de wijk aan bomen en palen omdat er onvoldoende fietsparkeervoorzieningen zijn getroffen door de gemeente

Antwoord gemeente

De gemeente Utrecht wil auto's uit de stad weren en fietsen uit de openbare ruimte (zicht) houden. Er wordt onvoldoende gedaan om fietsen van bewoners uit het zicht of in een nette voorziening te stallen. In de bouwvelop is niet of nauwelijks uitgewerkt welke voorzieningen ingeregeld moeten worden als gevolg van de sterke toename aan woningen in de buurt. In het plan is alleen aandacht voor parkeerplekken voor auto's. Ook ontbreekt het in het plan totaal aan een visie op andere voorzieningen zoals afvalcontainers en fiets-parkeerplekken in de openbare ruimte voor visite en bewoners. Wij als omwonenden benadrukken dat de huidige situatie met betrekking tot gestalde fietsen al als problematisch wordt ervaren. Op verschillende plekken in de Gansstraat en Gruttostraat staan fietsen verspreid over de stoepen of aan lantaarnpalen geketend en zodanig opgesteld dat voor mindervalide voetgangers (te) weinig manoeuvreerruimte bestaat. Voorbeelden zijn te zien op de hoek van de Gansstraat met de Albatrosstraat, de Gruttostraat en aan tekorten aan fietsbeugels in de wijk. Gezien de bevolkingsgroei door dit beoogde plan is het reëel dat dit probleem zal verergeren. Het enkel regelen van beperkte plekken op eigen terrein is onvoldoende. Bezoekers zullen immers in de openbare ruimte hun fiets parkeren en dat staat nog los van bewoners die meerder fietsen hebben/ fietsen met mandjes of overdag de fiets in de openbare ruimte laten staan voor het gemak. Wij dringen er bij de gemeente op aan in de plannen ook hier rekening mee te houden.

14.21 We horen graag hoe het college van B&W onze zorgen afweegt in haar besluit. Tevens worden we graag op de hoogte gehouden wanneer het plan voor besluitvorming bij het college, commissie OR en raad ligt zodat wij onze buurt verder kunnen betrekken bij het vervolgproces.

Antwoord gemeente

Bij haar besluit de Bouwenvelop vast te stellen heeft het college van B&W de inspraakreacties van de buurt meegewogen. Vanwege de aanpassingen van het plan, die mede zijn gedaan naar aanleiding van de reacties van de buurt, heeft het college geen aanleiding gezien een commissievergadering aan te vragen. Nu de Bouwenvelop door het college is vastgesteld wordt gestart met de volgende fase. De initiatiefnemer zal het plan verder uitwerken en een aanvraag voor een bestemmingsplan indienen. Na inspraak en besluitvorming over het bestemmingsplan kan de bouw naar verwachting eind 2022 starten. Belanghebbenden zullen tijdens de inspraakperiode opnieuw in de gelegenheid worden gesteld reactie te geven.

14.22 U heeft ook collectief gereageerd middels de Zienswijze project 'THE GOOSE' Gansstraat 143, 145 en 147.

Antwoord gemeente

De antwoorden op deze collectieve reactie zijn opgenomen onder nummer 26.

15. Indiener

Reactie indiener

15.1 Na het bestuderen van de bouwplannen wijst alles erop dat ik een heel groot raam tegenover mijn raam krijg. Dat wil zeggen dat in dat geval de toekomstige bewoners direct in mijn woonkamer kunnen kijken en dat stel ik niet op prijs. Mijn appartement is zo gebouwd dat ik vrij uitzicht heb. De woonkamer is lager geplaatst en rondom mijn huis is een lage muur. Ook heb ik een dakterras met zon. Daarom heb ik destijds bij de koop van mijn appartement voor dit appartement gekozen. Bij de nieuwe bouwplannen wordt mijn privacy teniet gedaan en de zon geblokkeerd. Bovendien zal de waarde van mijn huis omlaag gaan en dat stel ik zeker niet op prijs en dat kan ik ook niet accepteren.

Antwoord gemeente

Als naar uw mening uw privacy teniet wordt gedaan en de waarde van uw huis omlaag gaat kan u een planschade procedure starten. Van planschade kan sprake zijn als een onroerend goed, bijvoorbeeld een woning, in waarde daalt door een planologische maatregel, zoals in dit geval de aanleg van nieuwe woningen. Bij planschade gaat het (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet) om een planologische vergelijking tussen de maximale oude planologie en de nieuwe. Bij planschade kunt u recht hebben op een tegemoetkoming van de schade. Bij planschade wordt er gekeken naar o.a. de schade factoren privacy, geluid, bezonning en uitzicht. Hierdoor kan de woning minder waard worden. Een verzoek tot planschade kan onder de volgende voorwaarden worden gedaan: er is schade vanwege een planologische maatregel (zoals een bestemmingsplan); uw eigendom is in waarde gedaald; u kon de schade niet voorzien toen u de woning kocht; uw aanvraag moet binnen 5 jaar, gerekend vanaf het moment dat de oorzaak van de schade onherroepelijk is geworden, ingediend zijn om recht te kunnen hebben op een tegemoetkoming in planschade; uw schade is niet al op een andere wijze vergoed; uw schade is niet gering van omvang, maar aanzienlijk, in ieder geval groter dan 2% van de waarde van uw woning. (2% van de waarde van de woning blijft voor rekening van de aanvrager in verband met het 'normaal maatschappelijk risico' (nmr). Dit percentage kan oplopen tot max 5%). Het is gebruikelijk om een planschade risico analyse te maken als er een planologische wijziging komt. De initiatiefnemer zal met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling een planschade-analyse laten uitvoeren. Voor het aantonen van de financiële uitvoerbaarheid is dit in het bestemmingsplan nodig. De ontwikkelaar moet de kosten betalen van eventuele planschade. Meer informatie over planschade is te vinden via www.utrecht.nl/planschade. Uw opmerking is doorgestuurd naar de ontwikkelaar met het verzoek hier aandacht aan te geven en hier, indien mogelijk, bij de verdere planuitwerking rekening mee te houden.

15.2 Ook wil ik aangeven dat ik het gebouw veel te hoog vind en geheel niet in de omgeving vind passen. Alle huizen in de omgeving hebben max 3/4 woonlagen waardoor iedereen gelijke kansen heeft qua licht en zon. De bezonning zal bij de verdere planuitwerking worden bekeken. Bij het presenteren van het concept bestemmingsplan is de bezonningsstudie beschikbaar.

Antwoord gemeente

Naar verwachting zal dit in eind 2021 zijn.

15.3 U heeft ook collectief gereageerd middels de Zienswijze project 'THE GOOSE' Gansstraat 143, 145 en 147.

Antwoord gemeente

De antwoorden op deze collectieve reactie zijn opgenomen onder nummer 26.

16. Indiener

Reactie indiener

16.1 Wij wonen tegenover deze kavel en zijn al helemaal omringd met sociale huur, met de overlast van dien. Nog meer sociale huur zou de verhouding nog schever maken

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk.

17. Indiener

Reactie indiener

17.1 Het bouwblok Gansstraat/Laan van Soestbergen komt oorspronkelijk voort uit een jaren '30 ontwerp, met een totaal van 3 bouwlagen. Het voorliggende ontwerp van het plangebied: Gansstraat 143-147, voorziet in een totaal van 5 bouwlagen. Volgens de architect van het plan, is dit een knipooog naar achterliggende bouwblokken – om zo volgens hem tot een fraai ontwerp te komen. Mijn inziens is dit enkel een maximalisatie van een minimaal perceeltje. Laat ik vooropstellen dat ik de noodzaak van woningbouw erken. Zeker in dit hoog stedelijke gebied is het begrijpelijk dat een bedrijfsbestemming hiervoor wegbestemd wordt. Maar laten we wel de ruimtelijke kwaliteit waarborgen en vooropstellen (lees: kwaliteit voor kwantiteit). Al bijna 100 jaar is het bouwblok Gansstraat/Laan van Soestbergen 3 bouwlagen hoog. De twee bouwlagen hier boven op zijn enkel een opbrengstmaximalisatie en dragen m.i. nogmaals niet bij aan een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

17.2 In hoeverre gaat het groene binnenterrein gewaarborgd in het bestemmingsplan? En wordt de uitvoering ervan bijvoorbeeld gekoppeld aan de bouwactiviteit? Ikzelf als planoloog zie het vaak in de uitvoering mis gaan. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld, er wordt gebouwd – en te kort geschoten in de aanleg van het groen. Het groen dat juist voor een stad zeer belangrijk is in het kader van klimaatadaptatie. Verder heeft groen ook een geluiddempende functie.

Antwoord gemeente

In de bouwvelop staat welke uitgangspunten voor deze ontwikkeling aan de Gansstraat gehanteerd worden. Onderdeel daarvan is dat wij in de bouwvelop aangeven hoe wij tegen de invulling van het (groene)binnenterrein aankijken. In de projectfase na vaststelling van de bouwvelop gaan wij het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling opstellen. Dat is ook voor ons het moment om de concrete functies/bestemmingen af te wegen en welke regels wij hierbij stellen in het bestemmingsplan. Wij merken daarbij op dat wij op voorhand geen aanleiding zien om in deze situatie voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van de uitvoering te koppelen aan de bouwactiviteit, maar deze kunnen wel worden gesteld. We betrekken uw zorg en suggestie bij het opstellen van het bestemmingsplan om te zorgen voor een adequate regeling die recht doet aan de situatie aan de Gansstraat.

17.3 Ik als aanwonende van het plangebied (Laan van Soestbergen, benedenwoning) grens direct met mijn tuin aan de 'nieuwe openbare ruimte'. Om precies te zijn zelfs aan het parkeerterrein. Ik hoop dat dit mooi groen en half verhard ingepast kan worden, om de geluidsoverlast van dag en nacht

parkerende auto's daarmee te minimaliseren. Indien mogelijk word ik t.z.t. graag betrokken in het 'groenontwerp', aangezien ik op de ontwerptekening een picknicktafel(?) in het verlengde van mijn tuin ingetekend zag staan. Om te voorkomen dat hier in de openbare ruimte gehangen gaat worden, lijkt me het goed om het in ieder geval over deze invulling te hebben. Gezien het feit dat het binnenterrein op dit moment al een enorme galm (bij bijvoorbeeld gepraat) met zich mee brengt, lijkt mij dit geen wenselijke situatie. Tenslotte zijn de tuinen en balkons van de gewenste woningbouw ook gericht op het binnenterrein. Op het moment is er al enige geluidsoverlast van alle dakterrassen – naar mijn idee zal dit geminimaliseerd kunnen worden om rondom de nieuwbouw e.e.a. op te vangen door middel van bomen.

Antwoord gemeente

De initiatiefnemer heeft een schetsontwerp aan de omwonenden getoond en dit is opgenomen in de bouwvelop. De initiatiefnemer gaat dit ontwerp nader uitwerken en zal alle directe omwonenden betrekken en hen de mogelijkheid bieden hier op te reageren. Het aspect van geluidsoverlast is een van de onderdelen die mee zal worden genomen in de verdere uitwerking. Zie ook het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 4, geluid.

18. Indiener

Reactie indiener

18.1 De zorgpunten die wij hebben zijn opgenomen in deze bredere notitie. Wij willen benadrukken dat wij positief staan tegenover woningbouw op het projectterrein, maar niet conform het huidige schetsontwerp / bouwvelop. Een van de grotere punten is de bouwhoogte van 5 lagen. De bouwhoogte is hoger dan de breedtes van de omliggende straten, hetgeen een massieve en sterk afwijkende uitstraling heeft op de buurt die simpelweg niet passend is bij de buurt die zich kenmerkt door (de uitstraling van) laagbouw. Ook de bezonning van meerdere omliggende woningen wordt sterk negatief beïnvloed. Het is daarbij spijtig dat de beloofde bezonningsstudie pas na de 'bouwvelop fase' uitgevoerd wordt.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

18.2 Daarbij denken wij dat dit project wel degelijke in samenhang moet worden gezien met het project aangaande het voormalige Pieter Baan Centrum met daarin nadrukkelijk aandacht voor een evenwichtige verdeling van type woningen. Op basis van cijfers, genoemd ook in de notitie, komen wij tot het inzicht dat specifiek in deze buurt juist behoefte is naar meer doorstroomwoningen, dus middenhuur / vrije huur en koopwoningen.

Antwoord gemeente

In de Woonvisie zijn meerdere ambities opgenomen. Het is niet mogelijk om al deze ambities op één locatie te verwezenlijken. We kijken dus ook naar de samenhang met andere projecten zoals PBC. Bij ieder project wordt hier weer opnieuw een afweging in gemaakt. In dit geval is de keuze gemaakt de nadruk te leggen op het toevoegen van sociale huurwoningen, mede doordat in de Woonvisie ook de ambitie is opgenomen om in de wijk Oost het aandeel sociale huurwoningen sterk te laten toenemen. Er is ook een vraag naar de duurdere huurwoningen voor de doorstroming. Deze woningen worden ook gerealiseerd in dit initiatief.

19. Indiener

Reactie indiener

19.1 Allereerst valt op dat in alle bijeenkomsten de nadruk volledig wordt gelegd op de Grutto- en Gansstraat en welke voor- en nadelen de bouw voor deze straten met zich meebrengt. Echter is op de schetsen te zien dat een deel van THE GOOSE, aan de Gruttostraat, ook nabij de achterzijde van de woningen van de Flamingostraat aangebouwd gaat worden, alsmede de woningen in de hoek gelegen op Gruttostraat. Onze zorgen: ons inziens wordt de aanbouw van THE GOOSE aan de achterzijde van de Flamingostraat structureel onderbelicht bij de projectontwikkelaar. De woningen op de hoek

van de Gruttostraat en Flamingostraat worden aan de achterzijde volledig door THE GOOSE ingebouwd. Over de veranderingen die dit teweeg brengt voor de huizen Grutto- en Flamingostraat wordt nergens gesproken. Ons verzoek: De hoekhuizen Grutto-Flamingostraat moet een evenredige positie binnen het project krijgen als de huizen aan de Grutto-Gansstraat. Wij verzoeken dan ook de gemeente om de projectontwikkelaar hierin te motiveren.

Antwoord gemeente

Uw reactie is doorgestuurd naar de initiatiefnemer met het verzoek hier goed aandacht aan te geven. De initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg te willen treden met de eigenaren van de bestaande huizen om de hoek Gruttostraat – Flamingostraat om hen te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan en de mogelijke overlast te minimaliseren. Naar aanleiding van eerdere opmerkingen van de omwonenden over de noodtrap heeft de initiatiefnemer het plan reeds aangepast en de noodtrap in het gebouw gesitueerd.

19.2 Momenteel de bewoners van de Flamingostraat ontzettend veel ruimte, licht en privacy. Dit komt omdat wij met het huidige bedrijfspand in feite geen directe achterburen hebben en door de laagbouw van dit pand enorm ver de wijk in kunnen kijken en daardoor ook veel licht in onze woning krijgen. Volgens de schetsen zullen de 2e en 3e woonlaag van THE GOOSE gelaagd naar achteren worden uitgebouwd en zullen deze lagen 4 meter diepe terrassen krijgen. Onze zorgen: Wij zien de komst van THE GOOSE als ingrijpend op meerdere vlakken, wetende: belichting, beklemmend gevoel, uitzicht en privacy. Door de bouwkeuze van THE GOOSE komen de huizen van de hoek Grutto-Flamingostraat in een U-vormige kom te staan. Naast dat de hoge muur van THE GOOSE belemmerend is voor de lichtinval brengt dit ook een beklemmend en ingebouwd gevoel met zich mee. Natuurlijk valt er te bediscussiëren dat het huidige bedrijfspand geen fraai uiterlijk heeft, echter kunnen wij nu wel vrijelijk de wijk in kijken. In figuren 2 en 3 is het verschil duidelijk zichtbaar. Met de komst van THE GOOSE gaat ons vrije uitzicht belemmerd worden door hogere muren én daarop terrassen met schuttingen die naar achteren uitgebouwd worden. Verder zien wij met de komst van THE GOOSE een directe afname van privacy zoals inzichtelijk is in figuur 3. De galerijen die aan de achterzijde van THE GOOSE aangelegd worden kijken direct uit op woonkamers, slaapkamers en badkamers op alle drie de woonlagen van de woningen aan de Grutto-Flamingostraat, op een afstand van enkele meters tot maximaal 10 meter. Dit probleem wordt verergerd door de plaatsing van de brandtrap parallel aan de Flamingostraat (niet in figuur), direct achter de tuinen, zoals beschreven in de schetsen van de ontwikkelaar. Na meerdere vragen hierover vanuit onze kant naar de projectontwikkelaar is er tot op heden geen oplossing of suggestie gepresenteerd, er is zelfs na meerdere verzoeken geen 3D tekening van de ontwikkelaar beschikbaar gemaakt waarin de toekomstige situatie duidelijk wordt. Ons verzoek: Ons verzoek is om THE GOOSE zodanig te bouwen dat deze gelijk aan de rij huizen in de Gruttostraat ligt en niet met een gelaagde constructie naar achteren, tenminste voor de eerste 2 woningen gezien vanaf de Flamingostraat. Een tweede verzoek is om de brandtrap op een andere plek te plaatsen, om op die manier het uitzicht van de Flamingostraat niet verder in te perken en inkijk en overlast te minimaliseren.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 19.1.

19.3 De schetsen van THE GOOSE laten zien dat er naast een binnentuin, ook 19 terrassen aan de achterzijde van THE GOOSE worden gerealiseerd, waarvan 13 terrassen op de gelaagde bouwdelen. Ook is door de projectontwikkelaar frequent gesproken over diepe (4 meter) achtertuinten van THE GOOSE. Echter blijkt bij herhaaldelijk vragen en opheldering dat er een galerij aan de terrassen grenst. Onze zorgen: Doordat de terrassen van THE GOOSE in een blok komen te liggen vrezen wij voor een aanzienlijke verhoging van geluidsoverlast die dit met zich mee kan brengen vanwege (1) het sluiten van het woonblok waardoor er meer galm gaat optreden en (2) omdat het aantal terrassen in dit blok fors stijgt. Ook dragen direct aansluitende terrassen bij ons aan de achterzijde bij aan een voor ons sterk verminderd gevoel van privacy zoals beschreven in de alinea hiervoor. Hoe gaat de projectontwikkelaar zorgen dat de geluidstoename minimaal blijft en privacy

voor omwonenden geborgd wordt? Ons verzoek: Het idee van een binnentuin spreekt ons wel degelijk aan en daarom is onze suggestie om in combinatie met het niet naar achter uitbouwen van THE GOOSE, de binnentuin te vergroten en de gelaagde uitbouw pas aan te leggen ná de eerste 2 GOOSE woningen gezien vanaf de Flamingostraat. Wij denken dat geluidsoverlast hierdoor tot een minimum beperkt wordt omdat de binnentuin op een laag niveau in het blok ligt. Er is gekozen voor een gelaagde uitbouw aan de achterzijde om het meeste volume op de begane grond te situeren en op de hogere niveaus van de 1e en 2e verdieping te beperken. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor de individuele buitenruimtes voor de woningen en ontstaat ook de mogelijkheid deze zijde van het gebouw groen in te richten.

Antwoord gemeente

Als het plan aan de achterzijde gelijk wordt getrokken met de achterkant van de reeds bestaande woningen aan de Gruttostraat dan is het gevolg dat een aantal woningen komt te vervallen en dat een aantal woningen kleiner moeten worden. Het plan wordt hiermee financieel onhaalbaar.

Aanpassen van de gelaagde constructie alleen ter plaatse van de eerste twee huizen vanaf de Flamingostraat heeft eveneens tot gevolg dat er woningen komen te vervallen en moeten worden aangepast, mede omdat de ontsluiting van de woningen via de onderdoorgang dan niet meer mogelijk is. Ook dit zal het plan financieel onhaalbaar maken. De initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg te willen treden met de eigenaren van de bestaande huizen om de hoek Gruttostraat – Flamingostraat om de mogelijke overlast te minimaliseren.

Antwoord gemeente

19.4 Het schets onze verbazing dat sinds de eerste bijeenkomst van de projectontwikkelaar in de zomer van dit jaar, waar wij om duidelijke bouwtekeningen hebben gevraagd, deze nog steeds niet aanwezig of inzichtelijk zijn voor omwonenden. Alle bouwplannen die gepresenteerd zijn moeten van kleurenplaatjes/schetsen (zonder enige maatvoering) en voorzien van krabbelteksten van de architect afgelezen worden. Dit maakt dat het voor omwonenden gissen blijft naar de werkelijke bouwmaten en impact van het project. Ons verzoek: De vraag naar echte bouwtekeningen blijft voor ons nog steeds bestaan en zouden wij graag tegemoet zien voordat er gestart wordt met verdere bouwplannen. Wij hopen dat de gemeente de ontwikkelaar alvorens de procedure voort te zetten verplicht deze documenten beschikbaar te maken.

Antwoord gemeente

Bij de ontwikkeling van een bouwproject wordt van grof naar fijn gewerkt. Bij de start van een project wordt eerst de hoofdropzet gemaakt. Dit is een schets om een idee te krijgen en geven hoe het plan er op hoofdlijnen uit gaat zien. Omdat de gemeente het belangrijk vindt dat er in een vroegtijdig stadium over het plan wordt gecommuniceerd zijn deze schetsen gepresenteerd om de bewoners een eerste inzicht te geven en om de eerste reacties op te halen op de hoofdlijnen van het plan. Bouwtekeningen, met alle details, zoals deze moeten worden gemaakt voor de aanvraag van de bouwvergunning, zijn nog niet beschikbaar. Deze worden pas gemaakt nadat de procedure voor de bouwenvelop en het bestemmingsplan zijn doorlopen.

19.5 De vraag of er bij dit project nagedacht is over planschade wordt door de projectontwikkelaar bij voorbaat onzinnig verklaard. In de documenten van de projectontwikkelaar wordt aangegeven dat zij geen planschadeonderzoek hebben gedaan omdat zij vooralsnog geen aanleiding zien voor financiële compensaties. Onze zorgen: Daar waar wij nu een woning hebben zonder directe achterburen, een vrij uitzicht en weinig geluidsoverlast zullen wij met de komst van THE GOOSE alle drie deze 'vrijheden' verliezen. Wij denken dat de komst van achterburen, een belemmerd uitzicht door hoogbouw, wonen in een U-vormige kom en terrassen op verschillende hoogtes bij een mogelijke verkoop van ons huis wel degelijk nadelig kan uitpakken. Wij verwachten dat dit nadelig zal uitpakken voor de hoeveelheid bezichtigingen en daarmee ook voor de uiteindelijke verkoopprijs.

Ons verzoek: Wij vragen u om de project ontwikkelaar te motiveren alsnog een gedegen planschadeonderzoek uit te voeren. In dit verzoek klinkt ook wederom de vraag om meer gedetailleerd tekeningen door zodat er een beter beeld van de toekomstige situatie kan worden gemaakt.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 15.1.

19.6 Het bouwen van 50 extra woningen in de buurt zal logischerwijs extra vervoersmiddelen met zich mee brengen. Zoals in de wijk al te zien is, is er voor de grote hoeveelheid fietsen nu al een te kleine hoeveelheid fietsparkeerplekken. In de bouwvelop lezen wij dat er per saldo 106 fietsparkeerplekken in het binnenterrein gerealiseerd gaan worden. Daarnaast worden er 14 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Onze zorgen: Hoewel het voorstel van 106 fietsparkeerplekken in de binnentuin goed klinkt, lijken de fietsparkeerplekken op de schets een behoorlijk eind van de voordeuren af te zijn. Wij vragen ons ten eerste af in hoeverre iedereen zijn fiets daadwerkelijk op het binnenterrein gaan stallen. Daarnaast zijn fietsparkeerplekken doorgaans ook goed bereikbaar voor brommers en scooters, wij hebben zorgen dat vooral deze categorie een bron van geluidsoverlast zou kunnen opleveren. Ditzelfde geldt in mindere mate voor auto's die vertrekken en aankomen op het binnenterrein. Ons verzoek: Wij verzoeken u actief beleid te voeren tegen het plaatsen van fietsen op de stoep in de Gruttostraat om extra fietsvervuiling in de wijk te voorkomen. Daarnaast verzoeken wij u om onderzoek te doen naar mogelijke geluidsoverlast door brommers en auto's op het binnenterrein en daaraan ook eisen te stellen.

Antwoord gemeente

Zoals in de plannen is aangegeven komt voor het complex een ruime parkeervoorziening voor fietsen die goed bereikbaar is vanuit het gebouw voor de gebruikers. Ook wordt er in de Gruttostraat ruimte gemaakt voor gevelgroen waarmee de kans op fietsparkeren tegen de gevel wordt verminderd. Zie voor het antwoord ook de Inleiding hoofdstuk 4, geluid.

19.7 Volgens de huidige plannen zal in 2021 gestart worden met de sanering en bouw. Naar ons weten is het gebruikelijk dat bouwvakkers vroeg starten, rond 07.00u, en het bouwen vaak eind van de middag stopt. Onze zorgen: Gezien de ligging van de bouwplaats zullen sanering en bouwwerkzaamheden snel leiden tot overlast, niet in de laatste plaats omdat alle huizen hun slaapkamers aan de achterzijde, richting de bouwlocatie, hebben gesitueerd. Wij maken ons ernstig zorgen dat het aanhouden van reguliere werktijden op bouwlocaties, inclusief bouwverkeer zullen leiden tot verstoring van de nachtrust en navenante problemen. Ons verzoek: Ons verzoek aan u is om de toegestane tijden waartussen overlast mag worden veroorzaakt (werktijden) te verplaatsen naar kantoor tijden, bijvoorbeeld van 09.00-17.00u. Op deze manier kan iedereen op normale tijden aan het werk, is er minder overlast en is ook de gevaarstelling van schoolgaande kinderen kleiner. Afsluitend willen wij aangeven dat we tijdens de THE GOOSE bijeenkomsten vaak het gevoel hebben gehad dat vooral rekening wordt gehouden met positieve feedback en dat kritische kanttekeningen en opmerkingen vanuit omwonenden kundig werden vermeden door de projectontwikkelaar. Zo werden vragen gesteld in de chat selectief voorgelezen. Daarom zouden wij willen zien dat er serieus naar onze vragen en bedenkingen gekeken en indien mogelijk rekening gehouden wordt. Tevens zien wij graag een reactie op ons schrijven tegemoet.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 9.2.

19.8 U heeft ook collectief gereageerd middels de Zienswijze project 'THE GOOSE' Gansstraat 143, 145 en 147.

Antwoord gemeente

De antwoorden op deze collectieve reactie zijn opgenomen onder nummer 26.

20. Indiener

Reactie indiener

20.1 De eerste schetsen van het appartementencomplex vind ik er aardig uitzien en ik denk dat zeker de hoek Gruttostraat-Gansstraat hiervan opknapt. Echter heb ik ernstige zorgen over de verstoring van rust, privacy en zonlichttoetreding in de hoek Gruttostraat-Flamingostraat. Daarom vraag ik het volgende aan de projectontwikkelaar:

- neem de voorstellen over zoals genoemd in de zienswijze van bewonersgroep Gruttostraat/Gansstraat, ingediend door inspreker 21 en 22:
- zorg voor gesloten balkons op de Gruttostraat, zodat niet alle bewoners van The Goose via de 'galerij' aan de Gruttostraat de tuinen en huizen aan de Flamingostraat kunnen kijken
- verwijder de brandtrap aan de kant van de tuinen aan de Flamingostraat uit uw plannen
- zorg dat het binnenterrein afgesloten is en geen (semi)openbaar terrein wordt. Dit verlaagt de kans op overlast in het algemeen en inbraken in aangrenzende tuinen in het bijzonder

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 19.1.

20.2 Al met al ben ik sceptisch over de ontwikkelingen en vrees ik dat de slooperperiode, bouwperiode en latere bewoning van The Goose een wezenlijke afname van mijn rust, privacy, zonlichttoetreding en woongenot in mijn woning en tuin op de hoek Grutto-Flamingostraat zal veroorzaken.

Antwoord gemeente

Sloop en bouwperiode:

Zie antwoord bij 9.2.

Latere bewoning:

Zie antwoord bij 15.1

20.3 U heeft ook collectief gereageerd middels de Zienswijze project 'THE GOOSE' Gansstraat 143, 145 en 147.

Antwoord gemeente

De antwoorden op deze collectieve reactie zijn opgenomen onder nummer 26.

21. Indiener

Reactie indiener

21.1 Naast dit THE GOOSE project speelt er veel meer in een straal van 400 meter van deze locatie. Zo zijn er ook plannen voor een woningbouwlocatie op de plek van het voormalige Pieter Baancentrum (hierna: PBC). En zo worden er meer woningen aan de wijk toegevoegd, door nieuwbouw, aanbouw en/of splitsing. Als u kijkt naar de Watervogelbuurt met 11701 woningen dan komen er alleen al met de projecten THE GOOSE en PBC 200 tot 250 woningen bij. Dit is een toename van 21,36 procent in de Watervogelenbuurt. Wij zien alleen niet dat voorzieningen met 21,36% veranderen, zoals parkeerplaatsen voor auto's, parkeerplaatsen voor fietsen, horeca, supermarkten, wegen, openbaar vervoer, vuilnisbakken, parken etc. De woningbouwopgave in onze buurt moet u als geheel bekijken en niet los van elkaar. Tijdens de openbare informatiebijeenkomsten van het PBC is ten onrechte aangegeven dat het ene project (THE GOOSE) een particuliere ontwikkeling is en het andere project niet (PBC). Dit is feitelijk onjuist. Het Rijksvastgoedbedrijf is immers ook een particulier bedrijf dat eigendom is van het Rijk. Wanneer het ontwikkelperspectief vastgesteld is, zal het Rijksvastgoedbedrijf het perceel van het PBC verkopen aan een ontwikkelaar (tevens een particulier). Het betreffen dan beide particuliere initiatieven oftewel initiatieven van een marktpartij. Gemeentelijke projectleiders en gebiedsregisseur leken deze samenhang van procedures niet te onderkennen in de participatiebijeenkomsten en beargumenteerde dat de projecten los van elkaar staan omdat het niet beide particulier is. Wat vragen wij? Wij willen uw College en uw Raad vragen om de projecten in samenhang met elkaar te beoordelen of in elk geval al direct kaders aan beide toe te kennen zodat voor iedereen een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Denk hierbij aan het gelijktijdig voorleggen van beide plannen aan uw College, maar in het bijzonder aan uw Raad

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk.

21.2 We hebben begrepen dat bijzondere doelgroep wonen mogelijk wordt. Zoals statushouders, ex verslaafden en voormalige gedetineerden. Hier zijn wij geen voorstander van als dit in grote getalen in onze buurt vorm krijgt. In kleine getalen is dit wel passend omdat er dan sprake is van sociale cohesie, dit zou dan niet allemaal in een gebouw moeten plaatsvinden bijvoorbeeld. Daarnaast is het percentage sociale huur in onze buurt al hoger dan het gewenste gemiddelde en worden in sociale huurwoningen ook al geregeld bijzondere doelgroepen opgevangen. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt al 38%² in onze subwijk. Wij zien speciale doelgroep woningen eerder op zeer kleine schaal voor ons op de projectlocatie PBC.

Antwoord gemeente

Zie antwoord bij 14.7.

21.3 Zoals gezegd is het aantal sociale huurwoningen in onze wijk al bovengemiddeld. Er wordt ten onrechte gesuggereerd dat dit laag zou zijn. Wij begrijpen dat de gemeente dit op wijkniveau beoordeelt, maar in onze wijk ligt toevallig een buurt met dure huizen. Door deze manier van berekenen en de klassenverdeling in Oost is het percentage te realiseren sociale of middenklasse huur/koop woningen heel anders dan wanneer dit bekeken wordt per subwijk/buurt of gelijksoortige wijken. Het zou juist zo goed zijn als je in je eigen buurt kunt groeien van sociaal naar midden naar eventueel een hoog segment woningen, als de portemonnee dat toelaat. We zien dat plannen aan de Tolsteegsingel en de Maliebaan bijvoorbeeld ook geen sociale huur krijgen toebedeeld³. Vindt de gemeente Utrecht dat rijkere wijken geen sociale huur vraag horen op te vangen? Wilt u hiermee de sociale huuropbrengsten enkel realiseren in een kleine wijk zoals de Watervogelbuurt, waar het percentage sociale woningbouw al bovengemiddeld is?

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdstuk 2, gemengde wijk.

21.4 We vinden het vervelend dat college en gemeenteraad een onduidelijk dan wel foutief beeld voorgesteld krijgt van de huidige huur/koop situatie. Over de buurten Abstede en Gansstraat wordt aangegeven dat deze één derde SSH betreft. Volgens ons betreft u ten onrechte de SSH woningen aan de Ina Boudier Bakkerlaan bij dit percentage. Bovendien is het aandeel sociale huur zelfs minus het deel SSH nog altijd aan de hoge kant.

Antwoord gemeente

In de Bouwvelop is juist aangegeven dat het aandeel sociale huur in de gehele wijk Oost voor één derde in bezit is van de SSH. Daarom willen we in de gehele wijk inzetten op meer reguliere sociale huurwoningen.

21.5 In de bouwvelop wordt gemakshalve aangegeven dat de wijk nog wel sociale huur aankan omdat de sociale woningvoorraad vooral uit studentenhuisvesting bestaat. Mogen wij u erop attenderen dat dit ook een vorm van sociaal wonen betreft. We begrijpen dat het onderscheid de ontwikkelaar en gemeente Utrecht goed uitkomt. Dit is een kleine wijk zoals die van ons, niet houdbaar. We wensen een duidelijke differentiatie tussen sociale huur (dus incl. studentenhuisvesting), middenhuur en koopwoningen.

Antwoord gemeente

Ook inclusief het aandeel studentenhuisvesting is het aandeel sociale huurwoningen in de wijk Oost lager dan het stedelijke streefcijfer van 35%. Om dit streefcijfer te bereiken en tegelijkertijd op stadsniveau tot meer menging te kunnen komen is het toevoegen van sociale huurwoningen in Oost noodzakelijk.

21.6 De gemeente Utrecht heeft in 2019 haar woonvisie 'Utrecht beter in balans' gepubliceerd. De gemeente Utrecht en de projectontwikkelaar nemen de verantwoordelijkheid en richten de projectlocatie in met woningen die nodig zijn. U dient diversiteit aan te brengen in wijken en in buurten. In de woonvisie 2019 onder 3.2.1. geeft de gemeente Utrecht het volgende aan: "Om het huidige tekort in de midden categorie echter op kortere termijn in te lopen moeten we nú een inhaalslag maken. We sturen daarom extra op de midden categorie in gebiedsontwikkelingen." En tevens, "We zetten ons in de midden categorie extra in voor starters. We stimuleren de bouw van

woningen aan de onderkant van de midden categorie en differentiëren – rekening houdend met de juiste prijs-kwaliteit - in het aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen, zodat er een meer passend en financieel bereikbaar aanbod voor starters ontstaat". Dit doet u binnen dit project niet. We zien kleine sociale 'huurhokken' en geen kwalitatieve woonvoorziening voor starters.

Voorstel: zorg voor een goede en sociale invulling aan het grote project in het huidige PBC. Hier is een gedifferentieerd programma te projecteren. Een kleine ontwikkellocatie als 'THE GOOSE' is dit niet. Zorg hier voor dure huur (dat is in onze subwijk maar 3%)⁴ en koopwoningen en - appartementen in het goedkope, midden en hoge segment (slechts 2% van de woningen in de wijk zijn goedkope koopwoningen)⁵. Hiermee voldoet de gemeente Utrecht beter aan haar eigen woonvisie 2019 waarin zij onder punt 3.2.1 stelt dat diversiteit nagestreefd moet worden. De bouwplannen zijn wat ons betreft onvoldoende divers.

Antwoord gemeente

In de Woonvisie zijn meerdere ambities opgenomen. Het is echter niet mogelijk om al deze ambities op één locatie te verwezenlijken. Bij ieder project wordt hier weer opnieuw een afweging in gemaakt. In dit geval is de keuze gemaakt de nadruk te leggen op het toevoegen van sociale huurwoningen, mede doordat in de Woonvisie ook de ambitie is opgenomen om in de wijk Oost het aandeel sociale huurwoningen sterk te laten toenemen.

21.7 Een belangrijk bezwaar van omwonenden ten aanzien van het huidige schetsplan is de verdeling naar type woningen. Als omwonenden begrijpen wij terdege dat er in Utrecht een tekort aan passende woningen bestaat en wij benadrukken daarom dat wij als bewoners positief staan tegenover het bouwen van extra woningen in deze buurt. De vraag is echter of de voorziene woningen passend zijn gezien de huidige opbouw in de buurt. Daarnaast zijn er in de Watervogelenbuurt ook een flink aantal woningen die niet tot de sociale huur behoren, maar bewoond worden door uitsluitend studenten. Daarbij is ook bekend dat de voorziene woningen in het voormalige PBC ook al (deels) sociale huurwoningen zullen zijn. Ons eerste advies is dan ook om de plannen rond 'THE GOOSE' en het voormalige Pieter Baan Centrum in samenhang te bezien en op buurniveau te beoordelen, in plaats van op wijkniveau (wijk Oost). Als omwonenden vragen wij ons af waarom in de plannen niet is gekozen voor gedeeltelijk koop, gedeeltelijk particuliere huur (middenhuur) of volledig particuliere huur (midden en hoger segment). Wij vragen u om de verdeling met deze argumenten in het achterhoofd opnieuw te bezien

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 2, gemengde wijk

21.8 De 'Welstandsnota Oost 2015' geeft aan dat er "Twee belangrijke historische routes worden aangewezen als stimulansgebied. In de omgeving van de Kromme Rijn en de Gansstraat – Koningsweg worden ontwikkelingen gestimuleerd die recht doen aan de bijzondere aard van deze structuren." Wij zijn van mening dat het huidig geprojecteerde plan door de voorgestelde toename van de bouwhoogte geen recht doet aan de bestaande structuur. Voorstel: ga niet hoger dan vier bouwlagen en laat de vierde bouwlaag, net zoals op andere plekken aan de Gansstraat, over de gehele lengte terugvallen.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

21.9 De overheersende bouwstijl in de Watervogelbuurt is de Amsterdamse school. De regelmaat in de stedenbouwkundige structuur en in de facades is zeer leesbaar. Het is een opbouw van grote diversiteit van ensembles met accenten op de hoeken en longen aan de binnenzijde. Het eerste wat opvalt in het ontwerp is de massieve korrel die de ontwerper toepast. Hoewel het te slopen object dit ook is, is dit geen excuus om dezelfde fout te maken. In het ontwerp is er gekozen om een massief object te plaatsen, die weinig relatie heeft met de context. Het stedenbouwkundig ritme in de Watervogelbuurt bestaat uit typologieën met een bouwhoogte van rond de 9 meter. Bestaande uit drie lagen en een plat dak op het merendeel van de hoeken, waardoor er een massiever accent wordt

geplaatst, met daartussen een divers scala aan facades met een goothoogte van zes meter met 2 lagen en een teruglopende kap of plat dak. Wanneer er naar het ontwerp wordt gekeken van Gansstraat 143-147 zien we dat het bouwproject veel van de stedenbouwkundige principes van de buurt niet honoreert. Het ritme in het gevelbeeld en de menselijke schaal van de Watervogelbuurt wordt bruut verstoort door een imposante toren op de hoek van het ensemble. Deze stedenbouwkundige statement heeft normaal gesproken haar thuisbasis op speciale plekken binnen de stedenbouwkundige structuur en krijgt hier ook de ruimte voor. Denk hierbij aan een belangrijke ontsluitingsroute, een groot kruispunt of een brede openbare ruimte als een plein. Echter wordt deze geplaatst aan een secundaire gebiedsontsluitingsweg en een woonstraat (beide 30 wegen). De enige onderbouwing die te vinden is voor een ontwerpkeuze als deze is het creëren van vierkante meters of een totaal onbegrip van de context en zodoende contextloos ontworpen. Dit geldt voor de gehele zijde aan de Gansstraat, als men wil passen in het ritme van de buurt. Zou de maximale hoogte die het hoek accent kan krijgen 9 meter zijn, met eventueel een teruggevallen opbouw en de rest van het object een spel zijn van tweelagen met een plat dak en terugvallende daken.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

21.10 Momenteel zijn de breedtes van de omliggende straten van de Gansstraat (12 meter) en de Gruttostraat (8 meter) passend met de hoogte van de huidige bebouwing. Wij wijzen u erop dat een bebouwing van vijf lagen hoog niet alleen inbreuk maakt op onze privacy (inkijk op omliggende woningen) en een grote impact heeft op de bezonning (bijvoorbeeld de dakterrassen aan de Gansstraat, de woningen van de Gruttostraat) maar dat -mede gelet op de breedte van de straten een bouwhoogte van 15 meter zich kenmerkt als hoogbouw en een massieve uitstraling zal hebben voor de bewoners van de omliggende woningen. Wij attenderen u hierbij ook op de in het schetsplan opgenomen misleidende tekeningen. Deze tekeningen laten niet (duidelijk) de verhoudingen zien in relatie tot de omliggende situatie. Zo is in een van de tekeningen de breedte van de straat in verhouding tot de bouwhoogte duidelijk niet in reële proposities weergegeven. Om dit aan te tonen hebben wij foto's van de huidige situatie bijgevoegd als bijlage 2. Helaas hebben wij, ondanks herhaald verzoek, de concepttekeningen niet ontvangen van de gemeente of de ontwikkelaar. Daarmee hadden wij het schetsplan in relatie tot omliggende bebouwing zelf in reële proporties kunnen optekenen in SketchUP. Wij vragen daarom om in een nieuw schetsplan maximaal 9 meter op te nemen, waar de hoogste bouwlaag een 'terugliggend' karakter heeft conform de norm in dit deel van de buurt.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

21.11 Het huidige pand, waar project THE GOOSE voor in de plaats komt, heeft drie lagen aan de Gansstraat en lage bouw aan de Gruttostraat. Daarnaast is er nu op de hoek van de Gruttostraat en Gansstraat een open ruimte met parkeerplekken voor auto's en groen. In de tekeningen heeft de projectontwikkelaar deze hoek gevuld met vier of vijf bouwlagen. Dit betekent dat op de hoek van de Gruttostraat er een groot gedeelte zal zijn met maximaal vijf lagen. Dit past niet bij de overzijde van de Gruttostraat. Wij willen dat er aangesloten wordt op de huidige hoogtes van de Gruttostraat, zodat het een nette spiegeling wordt.

Antwoord gemeente

N.a.v. reacties uit de buurt en stedenbouwkundige inzichten is dit blok teruggebracht van 5 bouwlagen naar 4 bouwlagen om beter aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Het volume sluit in hoogte aan op het appartementencomplex aan de overzijde van de Gansstraat. Door een lagere gootlijn en een kap te hanteren op de hoek van de Gansstraat/Gruttostraat wordt de relatie gelegd met het blok aan de overzijde van de Gruttostraat.

Antwoord gemeente

21.12 Als er vier a vijf lagen op de hoek van de Gansstraat en Gruttostraat worden gebouwd, neemt de zonlichttoetreding op heel veel plekken in de buurt af. In het bijzonder merken wij op dat de huidige

bouwhoogte slechts 7,5 meter mag zijn op veel plekken volgens het huidige bestemmingsplan. Elke verhoging daarboven is dus een achteruitgang voor wat betreft zonlichttoetreding aan de Gruttostraat en Gansstraat. Daarnaast zal er voor de huizen op de hoek van de Flamingostraat en Gruttostraat ook een verandering optreden in belichting door de gedeeltelijke verhoging van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie, hierover wordt in het plan niet gesproken.

Antwoord gemeente

De bezonning zal bij de verdere planuitwerking worden bekeken. Bij het presenteren van het concept bestemmingsplan is de bezonningsstudie beschikbaar. Naar verwachting zal dit in het najaar 2021 zijn.

21.13 De huidige bouwhoogten zijn aan weerszijden van de Gansstraat gespiegeld. Met het optrekken van een vierde en vijfde bouwlaag vervalt deze spiegeling. Toekomstige bewoners van het project 'THE GOOSE' zullen vanaf de vierde en vijfde bouwlaag inkijk hebben in de slaapkamers van percelen aan Gansstraat. De privacy van de bewoners komt hierdoor in het geding. We stellen dan ook voor om af te zien van de onredelijk hoge bebouwing. De vierde bouwlaag kan wellicht gerealiseerd worden mits deze over order het gehele gedeelte van de Gansstraat terugvalt en er rekening gehouden wordt met de eerder genoemde bezwaren zoals de spiegeling met de Gruttostraat, het groene karakter en de privacy van omwonenden.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 1, stedenbouwkundige opzet.

21.14 De hoek Gansstraat - Gruttostraat kenmerkt zich door het open karakter. Het huidige bestemmingsplan hecht terecht waarde aan deze open invulling. Dit open karakter willen we behouden. Het volbouwen van de hoek aan de Gansstraat - Gruttostraat zorgt voor een benauwend gevoel en is nadelig voor de beeldkwaliteit van de straat.

Antwoord gemeente

De Gansstraat kent veel gelaagdheid in tijd. Voormalige bedrijvigheid heeft plaatsgemaakt voor woningbouw. Hiermee zijn in het verleden veel bouwblokken afgerond. De bedrijvigheid aan de Gansstraat 143 maakt ook plaats voor woningbouw. De grote hal in het midden van het bouwblok verdwijnt en hier ontstaat een binnenhof met verschillende functies. Het bouwvolume wat op de locatie van de open ruimte komt voegt zich in het bouwblok en betreft een logische afronding hiervan.

21.15 De komst van terrassen op meerdere niveaus aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing aan de Gruttostraat zorgen naast een beklemmend gevoel (vooral voor de woningen in de hoek, die straks in een U-vormige kom komen te liggen) ook voor mogelijke privacy issues. Zo kijken de terrassen direct uit op woonkamers, slaapkamers en badkamers op alle 3 woonlagen, op een afstand van enkele meters tot maximaal 10 meter. Hiervoor heeft de ontwikkelaar, na meerdere opmerkingen tijdens de sessies, geen oplossing gepresenteerd. Het geschetste probleem wordt verergerd door de plaatsing van de brandtrap parallel aan de Flamingostraat, direct achter de tuinen aan die straat, zoals nu weergegeven in de schetsen. Wat vragen wij? We verzoeken u met de hiervoor genoemde punten rekening te worden. Privacy is een belangrijk recht wat niet zomaar zonder motivering opzijgeschoven mag worden. Een goed woon- en leefklimaat behoort de overhand te hebben in de beoordeling van plannen en dat zien wij niet gemotiveerd terug.

Antwoord gemeente

Uw reactie is doorgestuurd naar de initiatiefnemer met het verzoek hier goed aandacht aan te geven. De initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg te willen treden met de eigenaren van de bestaande huizen om de hoek Gruttostraat – Flamingostraat om hen te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan en de mogelijke overlast te minimaliseren. Naar aanleiding van eerdere opmerkingen van de omwonenden over de noodtrap heeft de initiatiefnemer het plan reeds aangepast en de noodtrap in het gebouw gesitueerd.

21.16 Met het volbouwen van de hoek aan de Gansstraat - Gruttostraat mist het bouwplan de intentie van de gemeente Utrecht om groen te waarderen. De huidige groene invulling van de hoek Gansstraat - Gruttostraat zien we graag behouden. We denken dat het de buurt goed zou doen als dit

groen zelfs waardevoller wordt gemaakt, zodat de biodiversiteit in de straat toeneemt. Volgen de projectontwikkelaar en de gemeente de bewoners? Veel bewoners hebben een geveltuin aangelegd om biodiversiteit te stimuleren! Het plan gaat ten onrechte uit van geveltuintjes aan de zijde van de Gruttostraat. In de schetsen van project THE GOOSE zijn er bankjes voor de huizen geprojecteerd. In ogenschouw genomen dat er sociale huurstudio's komen, eventueel voor bewoners met een speciale status, is het met huurders aannemelijk dat er geen tot weinig groen zal verrijzen. Bankjes die volgens ons vooral onwenselijk 'hangen' stimuleren. Zeker gezien het feit dat de banken aan de Gruttostraat tegenover een snackbar geprojecteerd zijn. Er is voldoende 'tuin' voorzien voor de bewoners van 'THE GOOSE' in de binnentuin van het project. Wat vragen wij? Als bewoners vinden wij het positief dat er meer aandacht komt voor vergroening in de buurt. In de plannen is er echter geen aandacht voor groen aan de voorkant van het bouwcomplex, bijvoorbeeld in de vorm van geveltuinten en gevelbedekking. Wij stellen juist voor om onder andere de 'open plek' op de hoek van de Gansstraat en Gruttostraat te gebruiken voor biodiversiteit. We willen graag een degelijke invulling van openbaar groen of groen langs de buitengevels. De provincie Utrecht is in 2019 aangesloten bij Stichting Steenbreek en het zou de gemeente sieren om in het kader van het creëren van een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving de hoek Gruttostraat/Gansstraat aan te wijzen als een groene zone.

Antwoord gemeente

De open hoek is op dit moment met name een parkeerplaats en laag kwalitatief groen. Het gebied is op dit voor het overgrote deel verhard door bestrating en gebouwen. Door het middenterrein sterk te vergroenen komt er veel groen voor in de plaats met een stimulering van de biodiversiteit. Het middenterrein is publiek toegankelijk en daarmee beschikbaar voor omwonenden.

De initiatiefnemer onderzoekt of aan de noordzijde, de gevel in de Gruttostraat zonder direct zonlicht, toch gevelgroen mogelijk is. Om ongewenst 'hangen' te voorkomen staat het toepassen van bankjes ook bij de initiatiefnemer ter discussie.

21.17 Er wordt ten onrechte aangegeven dat er zes parkeervakken buiten de bebouwing aan de straat worden gerealiseerd. Dit is openbaar terrein en in eigendom van de gemeente. De huidige witte kruizen had de gemeente Utrecht al lang kunnen weghalen. Dit is de projectleider van de gemeente Utrecht ook meegegeven tijdens de eerste informatiebijeenkomst. We vermoeden dat dit zijn aandacht ontschoten is. Deze parkeervakken mogen nimmer als onderdeel van het project worden gezien én (meermaals) als een positief punt worden aangehaald door de projectontwikkelaar. Dit valt buiten het eigendom van de eigenaar van 'The Goose'.

Antwoord gemeente

Het klopt dat de witte kruizen op eigendom van de gemeente Utrecht zijn aangebracht. Dit is indertijd gedaan vanwege de bedrijfsvoering van de onderneming. De witte kruizen op de weg kunnen niet worden verwijderd omdat de huidige bestemming van de bebouwing nog steeds 'bedrijf' is. Als de bestemming vanwege het bouwplan veranderd kunnen de in- en uitritten van het bedrijf een andere functie krijgen. De gemeente heeft ervoor gekozen de vrijkomende ruimte herin te richten met parkeerplaatsen. Dit zijn algemene parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners.

21.18 Een andere vraag is waarom de gemeente de projectontwikkelaar niet motiveert om te kiezen voor ondergrondse parkeermogelijkheden, zoals elders in de Gansstraat.

Antwoord gemeente

Ondergronds parkeren bleek vanuit financieel oogpunt geen optie bij deze ontwikkeling. Met het (relatief) geringe aantal woningen en het gemengde karakter van de programmering is dit niet haalbaar.

21.19 De gemeente Utrecht wil auto's uit de stad weren en fietsen uit de openbare ruimte (zicht) houden. Er wordt onvoldoende gedaan om fietsen van bewoners uit het zicht of in een nette voorziening te stallen. In de bouwenvelop is niet of nauwelijks uitgewerkt welke voorzieningen ingeregeld moeten worden als gevolg van de sterke toename aan woningen in de buurt. In het plan is alleen aandacht voor parkeerplekken voor auto's. Ook ontbreekt het in het plan totaal aan een visie op

andere voorzieningen zoals afvalcontainers en fiets-parkeerplekken in de openbare ruimte voor visite en bewoners. Wij als omwonenden benadrukken dat de huidige situatie met betrekking tot gestalde fietsen al als problematisch wordt ervaren. Op verschillende plekken in de Gansstraat en Gruttostraat staan fietsen verspreid over de stoepen of aan lantaarnpalen geketend en zodanig opgesteld dat voor mindervalide voetgangers (te) weinig manoeuvreerruimte bestaat. Voorbeelden zijn te zien op de hoek van de Gansstraat met de Albatrosstraat, de Gruttostraat en aan tekorten aan fietsbeugels in de wijk. Gezien de bevolkingsgroei door dit beoogde plan is het reëel dat dit probleem zal verergeren. Het enkel regelen van beperkte plekken op eigen terrein is onvoldoende. Bezoekers zullen immers in de openbare ruimte hun fiets parkeren en dat staat nog los van bewoners die meerder fietsen hebben/ fietsen met mandjes of overdag de fiets in de openbare ruimte laten staan voor het gemak. Wij dringen er bij de gemeente op aan in de plannen ook hier rekening mee te houden.

Antwoord gemeente

Zoals in de plannen is aangegeven komt voor het complex een ruime parkeervoorziening voor fietsen die goed bereikbaar is vanuit het gebouw voor de gebruikers. Ook wordt er in de Gruttostraat ruimte gemaakt voor gevelgroen waarmee de kans op fietsparkeren tegen de gevel wordt verminderd.

Antwoord gemeente

21.20 Alle bewoners in de buurt hebben recht op bewonerskorting, maar wanneer u dit recht ook verleent aan de nieuwe bewoners van project THE GOOSE, zal de parkeerdruk nog meer toenemen. We zitten al in een gebied waar het druk is qua parkeren. Om die reden heeft de gemeente Utrecht een jaar geleden ook een enquête gedaan over betaald parkeren op zondag.

Antwoord gemeente

Op het binnenterrein worden 14 parkeerplekken voor de nieuwe bewoners gerealiseerd. De nieuwe bewoners kunnen deze plekken huren. Ook kunnen zij een abonnement nemen op een plek in de nabij gelegen parkeergarage Vaartsche Rijn. De nieuwe bewoners kunnen geen parkeervergunning voor straatparkeren krijgen. In de Gruttostraat worden zes á zeven parkeerplekken gerealiseerd op de plek waar nu de kruizen op de inritten staan. Dit zijn algemene parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners.

21.21 Ten aanzien van het verkeer en parkeren is, afgezien van het aantal parkeerplaatsen, de voorziene plaats waar de bewoners met hun auto's moeten in- en uitrijden onze voornaamste zorg. De inrit is volgens het plan voorzien in de Gruttostraat. Zorgen hieromtrent zijn de koplampen die direct in huizen zullen schijnen bij het uitrijden (bijlage 4). Bij het huidige bedrijf zijn er inritten op de Gruttostraat en op de Gansstraat (bijlage 4), maar gezien de werktijden geeft dit weinig tot geen overlast. Een grotere zorg is dat de 'tunnel' richting de binnenplaats eenrichting zal zijn waardoor het reëel te verwachten is dat in de Gruttostraat dagelijks opstoppen zullen ontstaan door wachtend in- en uitrijdend verkeer. Ook zal de verkeersintensiteit toenemen in de Gruttostraat, de Flamingostraat, de Laan van Soestbergen en de Duikerstraat als gevolg van de locatie van deze inrit. Waarom is deze niet aan de zijde van de Gansstraat opgenomen zodat bewoners direct vanaf de Gansstraat de binnenplaats kunnen oprijden?

Antwoord gemeente

Een extra ontsluiting aan de Gansstraat is niet wenselijk vanwege de combinatie van twee ontsluitingen die dan dicht naast elkaar liggen. Dit levert geen verkeersveilige ontsluiting op. Er is daarom gezocht naar een mogelijkheid gebruik te maken van de bestaande ontsluiting bij de Laan van Soestbergen. Voorheen reden de auto's van het schoonmaakbedrijf wat ter plaatse gevestigd was ook via de Flamingostraat de buurt uit. De 14 parkeerplekken voor bewoners zorgen, in geval van woon-werk verkeer voor een toename van autobewegingen in de Flamingostraat. Gezien het aantal en de inrichting van de straat die hard rijden ontmoedigt, is dit beoordeeld als zijnde acceptabel.

21.22 In de bouwenvelop is ten onrechte opgemerkt dat de Gruttostraat een eenrichtingsstraat is. Dit is onjuist, want ter hoogte van de speeltuin is het pas eenrichtingsverkeer (bijlage 4). Deze situatie verbaast ons al jaren, omdat het verkeersveiliger zou zijn om inderdaad de hele straat eenrichtingsverkeer te maken.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 3, verkeer.

21.23 In de bouwvelop wordt opgemerkt dat het woonverkeer van project THE GOOSE altijd terugrijdt naar de Gansstraat. Wij zijn het daar mee oneens, omdat je via de buurt zelf (via de Duikerstraat) gemakkelijker naar de Albatrosstraat kunt rijden als je richting Randstad moet. Bovendien is daar geen stoplicht, maar wel een onoverzichtelijk kruispunt. Wij zijn ervan overtuigd dat door deze keuze er meer verkeer komt in de wijk en vinden dat dit een onveiligere situatie creëert, ook gezien de aanwezigheid van twee speeltuinen in de buurt

Antwoord gemeente

We hebben een verkeerskundige vergelijking gemaakt van de oude en nieuwe situatie om te beoordelen of er verkeerskundig en qua verkeersveiligheid aanpassingen nodig zijn van de huidige situatie. De vergelijking laat zien dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. De toename is echter niet zodanig dat er extra maatregelen genomen moeten worden of het aantal bewegingen beperkt. Gezien het aantal bewegingen en het profiel en inrichting van de straten is de toename beoordeeld als zijnde acceptabel.

21.24 Een vierde punt van zorg omtrent de binnenplaats is de te verwachten toename van geluidsoverlast. Dit is voor een deel waarschijnlijk onvermijdelijk maar in de plannen is niet duidelijk gemaakt hoe de binnenplaats, die flink zal kunnen galmen, zodanig wordt ingericht dat met name de bewoners van de Flamingostraat en de Laan van Soestbergen geen sterke toename van geluidsoverlast zullen ervaren. Dit zowel door het ingesloten karakter van het gehele blok, het forse aantal terrassen en gemotoriseerd verkeer (auto's en brommers) vertrekkend en aankomend op de binnenplaats. Daarbij wijzen wij in dit kader ook op de voorziene doelgroep (studio's, naar verwachting jongeren) die zich daar zal vestigen. Hoe wordt voorkomen dat er onevenredige geluidsoverlast zal zijn van de binnenplaats.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdthema 4, geluid.

21.25 Op dit moment is het zo dat er geen (openbare) toegang is tot de binnenplaats. In de beoogde situatie is er een verhoogd risico op inbraken, omdat het gaat om een open binnenruimte die openbaar toegankelijk zal worden. Huizen en tuinen grenzend aan de binnenplaats krijgen dus een verhoogd risico op inbraken, waar zij nu helemaal ingesloten zijn door de huidige bouw.

Antwoord gemeente

In principe blijft de in/uitgang open. Tijdens de bouw worden echter voorzieningen getroffen om deze in de toekomst toch afsluitbaar te maken. Als blijkt dat er overlast op het binnen terrein ontstaat dan is het mogelijk het terrein af te sluiten.

21.26 Wij merken op dat in de bouwvelop enkele commerciële ruimtes op de begane grond aan de Gansstraat zijn ingetekend. Uit de bouwvelop is op te maken dat er geen concreet type bestemming voor deze commerciële ruimtes is voorzien. Wij attenderen u erop dat het nogal verschil kan uitmaken of daar een winkel, eventueel incl. horeca met aanloop, of kantoorruimte wordt gerealiseerd. Wij maken hier ook uit op dat er geen gegronde studie ligt onder de behoefte naar meer commerciële ruimtes in de buurt. Dit terwijl de behoefte aan woningen in de stad en de buurt aantoonbaar is. Tot slot merken wij op dat eerdere commerciële uitwinning op deze plek aan de Gansstraat niet succesvol is gebleken. Denk aan de verdwenen fietsenmaker en omzetting van die bedrijfsruimte naar wonen en dat geldt ook voor panden aan de Gruttostraat. Daarom is onze suggestie om in een alternatief schetsplan deze ruimtes te vervangen voor bewoonbare eenheden, dan wel met een duidelijke visie of plan te komen welk type commerciële uitbating hier wordt voorzien. Wij geven hierop mee dat horeca, medische praktijkruimtes en andere bestemmingen met veel 'verkeer' voor de omwonenden niet gewenst zijn gezien de al toenemende drukte in de buurt als gevolg van de te bouwen woningen. Tevens is het belangrijk dat er geen commerciële ruimte komt die geluidsoverlast veroorzaakt, vanwege de woningen aan de overzijde en bovenwoningen boven de commerciële ruimte; dit in verband met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Antwoord gemeente

Uit het regionale onderzoeksrapport "Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16" van Stec Groep blijkt dat er juist in de Utrechtse wijken ook werkgelegenheid gerealiseerd moet worden om de college-ambitie te kunnen behalen (zie deze link:

<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/c322942d-b62a-4c78-84e9-e3dc5bc36f5a>). De college-ambitie gaat uit van een gelijk oplopen van de banentoeename met de bewonerstoename, waardoor de inschatting is dat er tot 2040 zo'n 70.000 banen bij moeten. Daar is ruimte voor nodig, ook in de wijken. De behoefte aan werkfunctie is daarom net zo duidelijk als de behoefte aan woningen. Naast de Stec-studie is van belang dat in de eerste helft van 2020 zo'n 7.000 m2 aan werkfuncties wordt getransformeerd naar woonfuncties, waarvan zo'n 2.300 m2 op onderhavige locatie. Er zijn vele factoren bepalen of een bedrijf wel/niet succesvol wordt. De ene ondernemer is beter dan de andere en de ene branche is kansrijker dan de andere. Ook huurniveaus, oppervlakte/omvang van de werkfunctie e.d. verschillen. Vrijheid van ondernemen en de beschikbaarheid van bedrijfsruimtes is belangrijk voor de levendigheid en ondernemerskansen in de stad. Op deze locatie in de Utrecht Oost voorzien we onder andere vraag naar culturele en creatieve bedrijvigheid, dienstverlening, ambacht en nijverheid, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het ontwikkelingsproces van de locatie zal de nodige tijd in beslag nemen. De markt (incl. corona-effecten) ontwikkelt zich in de tussentijd ook. Dit is dus (nog) niet het moment om in groot detail functies af te bakenen voor deze locatie maar juist in deze economisch onzekere tijden flexibel te zijn qua invulling. Ook kan worden gedacht aan een invulling met een woonwerk functie zoals bijvoorbeeld een atelierwoning(en). De initiatiefnemer onderzoekt of de hoek van de Gansstraat en Gruttostraat kan worden ingevuld met een atelierwoning.

Nieuwe bedrijfs-/werkfuncties zullen ruimtelijk en milieu hygiënisch goed inpasbaar moeten zijn,

21.27 Hoe wordt de druk op de huidige afvalvoorzieningen opgelost? Ondergrondse afvalbakken in de buurt zitten al vol voordat deze geleegd worden, met alle rommel tot gevolg en overlast van ongedierte. Met de komst van meerdere woningen komt er dus ook meer afval. Wij willen u verzoeken om in dit stadium al hier rekening mee te houden en dit mee te nemen in uw afwegingen.

Antwoord gemeente

De inzameling van het restafval geschiedt met ondergrondse containers. Voor elk huishouden mag de maximale loopafstand tot de afvalvoorziening niet meer bedragen dan 125 meter. In de watervogelbuurt is het plaatsen van een extra perscontainer voorzien. Deze geeft voldoende extra capaciteit om zowel de druk op de huidige afvalvoorziening op te lossen als te voorzien in de behoefte van de extra woningen. Bij appartementen wordt vooralsnog geen aparte inzameling van het gft voorzien.

21.28 Het toevoegen van zoveel woningen in de buurt zorgt voor een wijziging in de huisnummering, voornamelijk aan de even nummers van de Gruttostraat. Dit zorgt voor administratieve overlast voor de bewoners en kan voor zzp'ers/bedrijven zelfs nog grotere problemen veroorzaken. Wij zien dat u in dit vroege stadium hier geen rekening mee houdt, maar zijn van mening dat dit wel zou moeten, omdat dit relevant is en meegenomen moet worden in de belangenafweging.

Antwoord gemeente

We hebben een analyse gemaakt van het plan en de wijze waarop de huizen in de Gansstraat en Gruttostraat genummerd kunnen worden. De woningen die zich op de eerste etage en hoger bevinden hebben hun hoofd entree aan de Gansstraat. In de hal is de lift voorzien en afdoende ruimte voor de brievenbussen. Deze woningen worden genummerd aan de Gansstraat. Aan de Gansstraat zijn na sloop de nummers 143, 145 en 147 beschikbaar. De nummers 137, 139 en 141 zijn reeds beschikbaar. Met een toevoeging van een letter is er voldoende mogelijkheid op alle woningen en de commerciële ruimte te nummeren. Voor de beneden woningen aan de Gansstraat is nummer 2 reeds beschikbaar. Door ook hier te werken met de toevoeging van een letter kunnen al deze woningen worden genummerd. Her nummering van bestaande huizen aan de Gruttostraat en Gansstraat is niet nodig.

21.29 Er wordt aangegeven dat er verschillende goede initiatieven zijn geopperd waarin de projectontwikkelaar wil meedenken. Dit zijn geen van alle punten die bewoners zelf hebben aangedragen. Dit zijn zoethoudertjes vanuit de ontwikkelaar. Het plaatsen van deelauto's gebeurd reeds door de gemeente, een mogelijk(!) opengesteld openbaar binnenterrein is niets meer dan een voorgehouden wortel. Wij zien liever dat de inbreng van bewoners oprecht wordt beoordeeld en meegewogen.

Antwoord gemeente

In dit consultatiedocument zijn alle reacties, gegeven tijdens de informatieavond en de consultatieperiode weergegeven en van een antwoord / reactie voorzien door de betreffende beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht en in samenhang beoordeeld. Samen met de bouwenvolop wordt het consultatiedocument voorgelegd aan het college zodat zij een goed beeld krijgen van zowel het plan als de reacties van de bewoners.

22. Indiener

Reactie indiener

22.1 De inspraakreactie onder dit nummer betreft een door de insprekers 21 en 22 gezamenlijk gegeven reactie. De reactie is tevens ondertekend door 27 medebewoners.

Antwoord gemeente

De antwoorden zijn opgenomen onder nummer 21.

23. Indiener

Reactie indiener

23.1 Graag wil ik u mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de voorziene vierde en vijfde bouwlagen op de Gansstraat. Deze zijn een aanzienlijke overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 7m. In de overzichtelijke Watervogelbuurt heerst een kleinschalige, gemoedelijke sfeer waarbij burens elkaar goed kennen en elkaar aan sporen tot vergroening d.m.v. geveltuinen, er is veel sociale controle en er worden andere initiatieven zoals straatfeesten ontplooid die de leefbaarheid en de onderlinge verbondenheid en zorgzaamheid vergroten. De bouwhoogte verhogen dient voornamelijk het maximaliseren van opbrengst. De nadelen zijn echter meer schaduw, minder onderling contact, minder betrokkenheid bij de buurt. De hogere verdiepingen kijken in bij de omliggende woningen en zorgen daarmee tot inbreuk van privacy. Hogere gebouwen geven bovendien meer geluidshinder: van hoe hoger het geluid komt, hoe verder het draagt en meer mensen er last van hebben. Met 3 verdiepingen wordt geluid van terrassen/ballonnen gedempt door bestaande bouw. Daarnaast kunnen de wijk en de bestaande voorzieningen zo'n toename van bewoners niet aan. O.a. parkeerplekken voor auto's en fiets, speeltuinen, maar denk ook aan leefbaarheid. Meer mensen op elkaar is geen verbetering daarvan. De aanbouw van het nieuwe hotel naast het Station Vaartsche Rijn van maar liefst 7 verdiepingen verhoogt de drukte in de buurt en rondom het station ook al en bedreigt daarmee het kleinschalige, residentiële karakter van de Watervogelbuurt. Uiteindelijk leidt een grotere bouwhoogte ook per saldo tot lagere belastingopbrengsten voor de gemeente omdat de gehele buurt een lagere waarde krijgt. Hoewel hoogbouw meer woningen faciliteert, komen uiteindelijk de bewoners er minder goed van af. Het grote succes van creatieve steden als Londen en Berlijn is juist geworteld in het feit dat er zeer beperkt hoogbouw is toegepast. Ook zal een gebouw van 15m weer als nieuw ijkpunt voor het volgende gebouw in de buurt gelden. Ik zou u willen vragen hier rekening mee te houden bij het beoordelen van de bouwvergunningsaanvraag.

Antwoord gemeente

Zie voor het antwoord bij de Inleiding hoofdstuk 1, stedenbouwkundige opzet.

23.2 Wij vragen ons af wat er mogelijk is om verkeershinder tijdens de bouw te voorkomen. Onze wijk heeft maar twee toegangswegen : de Grutto (vanaf Koningsweg) en Lepelaarstraat (vanaf Vaartsche Rijn). Als de Gruttostraat niet toegankelijk is tijdens de bouw, dan geeft dat veel hinder om

de wijk in te rijden.
Antwoord gemeente
Zie antwoord bij 9.2.

24. Indiener

Reactie indiener

24.1 Vandaag heb ik de plannen van the goose eens goed bekeken (op gansstraatutrecht.nu. Nu zag ik bij de plannen dat de vraag nog open staat of er behoefte is aan een achter ontsluiting. Mijn achtertuin zou hier nog precies bij vallen. Als je het mij vraagt wel!

Antwoord gemeente

Uw reactie is doorgestuurd naar de initiatiefnemer met het verzoek hier aandacht aan te geven.

25. Indiener

Reactie indiener

25.1 Zojuist las ik in de nieuwsbrief van Utrecht, dat er nieuwbouwplannen zijn voor de Gansstraat 143-147. Daar wist ik niets van. En ik had het idee dat alles in orde was met betrekking tot de nummers 143-147. Maar ik ben als bewoner van de Gansstraat wel geïnteresseerd. Wilt u mij a.u.b. op de hoogte houden van de ontwikkelingen?

Antwoord gemeente

U wordt op de hoogte gehouden via de mail na aanleiding van uw reactie. Zie verder ook de website van de gemeente Gansstraat 143-147: bouwplan | Gemeente Utrecht.

26. Indiener

Reactie indiener

26.1 De inspraakreactie onder dit nummer betreft een door de insprekers 21 en 22 gezamenlijk gegeven reactie. Deze is door 27 medebewoners ondertekend.

Antwoord gemeente

De antwoorden op de collectieve inspraakreactie zijn opgenomen onder nummer 21.