

Verslag extra bijeenkomst Steijnstraat 2 december

Op maandagavond 2 december komen tien bewoners van de Steijnstraat en aangrenzende panden naar een extra bijeenkomst over de herontwikkeling van De Munt. De aanwezigen zijn specifiek uitgenodigd om de mogelijke ontwikkelingen van woningbouw aan de kant van de Steijnstraat te bespreken.

Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik licht het programma van de avond toe en blikt terug hoe het proces tot nu toe is gegaan. We begonnen voor de zomer met een algemene startbijeenkomst om de ambities aan de buurt en stad te presenteren en al snel volgde er een extra bijeenkomst voor bewoners uit de Steijnstraat. De input uit deze sessies is gebruikt om het plan aan te scherpen en dit plan is toen naar de gemeente gegaan. Aan de wethouders (Kees Diepenveen en Klaas Verschuure) is toen geadviseerd om het ambitieprogramma over te nemen. In dit plan was geen woningbouw opgenomen. De wethouders hebben vervolgens toch besloten dat wonen moet worden onderzocht c.q. opgenomen in alle (her)ontwikkellocaties in Utrecht. Daarom hebben we vanavond een extra bijeenkomst belegd.

Toevoeging woningbouw

Het verbaast een inwoner van de straat dat de gemeente zomaar kan beslissen dat er woningbouw moet komen. Anita Dirix van de gemeente Utrecht geeft aan dat dit komt doordat er een nieuw bestemmingsplan nodig is. Daardoor kan de gemeente een andere opgave meegeven. De opgave voor de gemeente is een verdere verdichting van c.q. het realiseren van meer woningen. Raymond Stijkel van ontwikkelaar AM geeft aan dat de eigenaar het complex heeft gekocht en daarvoor plannen gemaakt. De hallen aan de zijde van de Steijnstraat zijn geschikt om te transformeren naar andere functies en het idee was dan ook om de hallen te laten staan. Het slopen van de hallen en daar woningen voor terugbouwen heeft vanuit kostenoverwegingen, het totale concept en de reacties uit de buurt niet de voorkeur. Anita geeft aan dat we de woningbouw wel moeten onderzoeken en van hele goede huizen moeten komen om het door het college te laten afwijzen.



Stedenbouwkundige visie gemeente

Vervolgens geeft stedenbouwkundige Wouter van Faassen van de gemeente Utrecht een toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de inpassing van de woningen. Daarbij moeten we ook rekening houden met de zorgen van de buurtbewoners over inpassing, privacy en teveel levendigheid in de straat, die zijn meegegeven tijdens eerdere bijeenkomsten. Wouter laat zien dat de nieuwste loods de locatie is waar nu naar gekeken wordt voor woninginpassing. De gemeente heeft het idee om stadswoningen of bovenwoningen toe te voegen op deze plek, want dit sluit het beste aan bij de huidige bebouwing in de straat. Concreet zou dit dan neerkomen op 5 stadswoningen of 8 beneden- en bovenwoningen. In de presentatie zijn de goot- en noklijn ingetekend om de hoogte van het gebouw aan te geven.

De bewoners vinden het vooral belangrijk om de lucht te kunnen zien vanuit de woonkamer. Ze vragen zich af of ze in de avond nog zon hebben in hun straat. Het is logisch dat de bewoners van de straat de wens hebben voor een lager volume (qua gootlijn), maar dit is gangbaar in de stad. Drie lagen wonen is een normaal uitgangspunt.

Tot slot geeft de gemeente aan dat voor het ontwikkelen van woningen aan de Steijnstraat de voordeur aan de straatkant moet komen. Ook moet het profiel van het smelthuis zichtbaar blijven vanwege de monumentale status. De inwoners vragen zich af waarom de woningen een ingang aan de straatkant moeten hebben. Naast dat het 'logisch' is om je woning vanaf de straat in te kunnen, blokkeert het monumentale koetshuis aan de achterzijde de mogelijkheid voor een ingang aan die kant. Daarmee wordt het heel moeilijk om volwaardige woningen te creëren, omdat je dan via een steegje o.i.d. naar je woning zou moeten en dan moet je een af te sluiten poort hebben. Dat kan wel, maar is niet ideaal.

Uitwerking door het architectenbureau

Muriel Huisman van architectenbureau Cruz y Ortiz geeft een toelichting op het 'oorspronkelijke' plan, met kantoren en een relax/sport functie. Ze laat zien hoe de ruimte ingevuld kan gaan worden en hoe lichttoetreding is bedacht. Als je op de begane grondstaat, kun je vanuit deze ruimtes wel naar buiten kijken, de Steijnstraat in, maar zittend achter een bureau kan dat niet. Verder laat ze zien dat de hoofdingang in dit geval aan het binnenterrein zit en er alleen een noodingang wordt toegevoegd aan de zijde van de Steijnstraat. Dit is dus echt een transformatie van het gebouw dat er nu staat.

Vervolgens schetst ze twee scenario's, één voor appartementen en één voor stadswoningen. Voor de appartementen geldt dat er in totaal 8 op de locatie ingepast kunnen worden. Hierbij gaat het om vier appartementen met een tuin (80 m²) en vier appartementen met een extra/tweede verdieping (120m²). Ze laat zien hoe ze de gootlijn hebben gebruikt en de andere wensen van de gemeente hebben opgenomen. De stadswoningen hebben in deze opzet drie verdiepingen, met of een schuine kap of een terugspringende bovenste verdieping (155m²). Het profiel van het smelthuis is bij beide varianten wellicht nog onvoldoende meegenomen. Dat is aan de gemeente om te beoordelen.



Reacties vanuit de buurt

De inwoners geven vervolgens hun reactie op de plannen en gesteld kan worden dat ze, net als de ontwikkelaar en eigenaar, niet heel positief staan tegenover de woningbouwontwikkelingen. Ze geven in ieder geval de volgende punten mee:

- Sommige bewoners vinden het lastig om een keuze te maken, omdat ze woningbouw op deze locatie niet zien zitten.
- Eén bewoner geeft aan geen voorkeur te hebben voor het dakterras aan de voorkant.
- Vijf woningen zijn interessantere optie dan acht appartementen, vooral qua aantallen/bewegingen. Ook i.v.m. parkeren, feestjes etc.
- De huidige blinde muur waar we op kijken is niet mooi, maar het groen aan die kant van de straat is erg mooi. Vooral met die bloesem. Het is fijn als er iets groens voor terug kan komen.
- Hoe gaan jullie om met scheuren als gevolg van de (bouw)werkzaamheden? Er zal dan een bouwkundige opname worden uitgevoerd en de aannemer moet hier rekening mee houden. De bewoners van de straat geven aan dat eerdere verbouwingen al voor schade hebben gezorgd en zelfs zwaar verkeer over de drempels in de straat zorgt voor problemen. De bouwkundige opname wordt in ieder geval door onafhankelijke partij uitgevoerd.
- Inwoners van de straat vragen zich af waarom de gemeente nu zoveel veranderingen wil aan het plan. Mensen worden iedere keer verrast met nieuwe uitgangspunten. Aangegeven wordt dat iedereen naar de gemeente mag stappen en de zorgen mag uitspreken. Wonen is door

de gemeente teruggebracht in het plan en niet door de ontwikkelaar. Qua businesscase is het voor de ontwikkelaar en eigenaar niet interessant om woningen te bouwen, maar dat de gemeente nadenkt over waar het kan is ook logisch.

- Welke doelgroep voor de woningen? Is er al nagedacht wie hier komen te wonen? Op dit moment is dit nog niet bepaald en richt men zich vooral op de massa en het volume. Wel is de verwachting dat de doelgroep voor stadswoning meer gezinnen betreft, terwijl appartementen misschien meer geschikt zijn voor stellen of senioren.
- Vijf of acht woningen wordt door bewoners gezien als een druppel op een gloeiende plaat ten opzichte van de complete opgave voor de gemeente. Maar de gemeente geeft aan dat alle beetjes helpen. Ambtenaren hebben eerder al geadviseerd dat woningbouw geen voorkeur heeft en in dit geval wordt het stadsbelang geprefereerd boven dat van de buurt.
- Duurzaamheid wordt door de ontwikkelaar nog even ingebracht. Met het verduurzamen van het gebouw kijken ze namelijk of stadsverwarming mogelijk is. Als dat kan, dan is dit wellicht ook interessant voor de burens.

Parkeren en verkeersproblemen

Er worden tijdens de bijeenkomst meerdere malen vragen gesteld over parkeren en verkeersproblemen door de herontwikkeling van De Munt. Dit is een onderwerp dat breder speelt dan rond de mogelijke woningbouw aan de kant van de Steijnstraat. Het wordt tijdens de volgende klankbordgroep uitgebreid besproken. Er zijn dan ook een verkeer- en parkeerdeskundige van de gemeente aanwezig.

Proces en planning

Raymond geeft een toelichting op de stappen die de komende tijd nog volgen. Begin 2020 wordt de bouwvelop door het college vastgesteld. Later moet het bestemmingsplan worden goedgekeurd door de gemeenteraad en dan moet ook de omgevingsvergunning worden verleend door de gemeente. Deze planning is al vrij ambitieus. Een bewoonster vraagt nog wanneer er nu een beslissing genomen wordt (over de woningen) en tot wanneer je daarop kan reageren. Helaas is dat op dit moment onduidelijk. De slotbijeenkomst, begin 2020, is de afronding van participatietraject, maar nog niet van de bouwvelop en bestemmingsplan. Bewoners mogen daarop reageren. Anita geeft aan dat ze dit gaat uitwerken en dit wordt dan gedeeld. We publiceren deze documenten ook op de website: www.denieuwemunt.nl. Hetzelfde geldt voor de presentatie van vanavond en het startdocument dat naar de gemeente is gestuurd.

Er wordt afgesloten met een doorkijkje naar de **tweede (algemene) klankbordgroep**. Deze is op **maandag 16 december** en hiervoor worden ook een aantal bewoners van de Steijnstraat uitgenodigd. In deze klankbordgroep wordt uitgebreid stilgestaan bij parkeren en de ontsluiting van de buurt. Er is dan ook een verkeer- en parkeerdeskundige van de gemeente aanwezig. Feedback op het verslag en andere opmerkingen en/of vragen kunnen gestuurd worden naar info@denieuwemunt.nl.