

Bijlage: Reactie op vragen brede buurtbijeenkomst herontwikkeling Krammalaan 2-10

Waar komt het streven naar het realiseren van 1700-1800m² kantoorruimte in dit plan vandaan? Met als subvragen: (1) Is er wel zo veel kantoorruimte nodig? (2) Wat is het effect van de COVID-19 pandemie op het benodigd aantal kantoren? (3) Is het mogelijk om minder kantoorruimte te realiseren zodat het gebouw minder hoog hoeft te zijn?

Gemeente Utrecht heeft in de [Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#) opgenomen dat de stad in balans moet groeien. Dit betekent dat er niet alleen woningbouw moet worden toegevoegd. Op Christiaan Krammalaan 2-10 zit momenteel veel werkgelegenheid. De gemeente wil dit behouden of licht uitbreiden. Minder kantoorruimte dan in de huidige schetsen zit, is dus niet aan de orde voor de gemeente. Voor wat betreft Covid-effecten geldt dat Utrecht hier in de kantorenmarkt maar zeer beperkt mee te maken heeft. Sterker nog, als gevolg van covid concentreren bedrijven zich op centrale plekken in het land, waaronder in Utrecht, waardoor er zelfs toenemende vraag wordt verwacht. Hieronder gaan we nog wat dieper op de vragen in.

Door het vele thuiswerken zien we dat kantoorbedrijven concentreren op centrale plekken in het land, zoals in Utrecht. Er is mede daardoor al jaren sprake van zeer lage leegstand van kantoren in de gemeente Utrecht, circa 4%. Landelijk wordt als 'gezonde leegstand' een percentage van 5% gehanteerd. Bij dat percentage leegstand is er voldoende schuif- en verbouwruijme in de kantorenmarkt beschikbaar. Bijvoorbeeld als bedrijven met hun kantoor willen verhuizen (als gevolg van groei of krimp van het bedrijf) of om kantoorpanden te verbouwen en te verduurzamen.

Ondanks deze cijfers kan er leegstand van kantoren optreden op diverse plekken in de stad. Die leegstand kan allerlei oorzaken hebben en is vaak goed verklaarbaar. Een voorbeeld kan zijn omdat een eigenaar vele panden in portefeuille heeft en onvoldoende aandacht geeft aan de panden in de portefeuille die lastiger te verhuren zijn en daardoor leegstand hebben.

Tenslotte sluit het realiseren van kantoren in de nieuwbouw aan bij de wensen en ambities van de gemeente om juist ook werkplekken in de wijken te organiseren. Kantoor- en werkfuncties op deze locatie realiseren sluit aan bij de principes van 10-minuten-stad en 'groeien in balans', die benoemd staan in de [Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#).

De meest genoemde zorg is het geringe aantal parkeerplaatsen dat is voorzien in de schetsen. Buurtbewoners benadrukken dat er momenteel al een tekort aan parkeerplaatsen is in de buurt, en er met deze ontwikkeling meer bewoners bijkomen, die ook bezoek ontvangen én dat de parkeerplaatsen tegelijkertijd dienen voor de huurders van de kantoren. Buurtbewoners zouden graag inzicht krijgen in de parkeernormen die gelden voor deze ontwikkeling. Daarnaast wordt er door een enkele bewoner een alternatief genoemd: de parkeerplaatsen die horen bij de stadswoningen (in schets B) realiseren onder de woningen zelf.

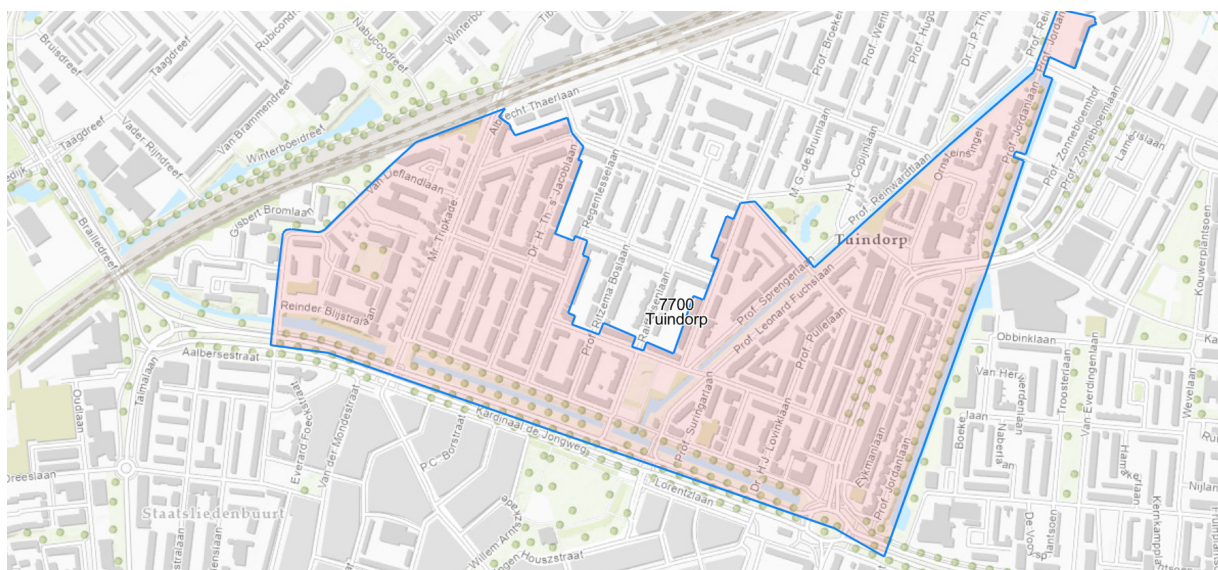
Zorg tekort aantal parkeerplaatsen

De Christiaan Krammalaan valt in het Parkeerrayon 7.700 Tuindorp zone B1, dit is te vinden via de parkeerplattegrond van de gemeente Utrecht. Op de stratenlijst ziet u welke straten in dit parkeerrayon vallen: [Stratenlijsten voor parkeervergunning | gemeente Utrecht](#). Op dit moment van reageren bestaat er geen wachtlijst voor het parkeerrayon 7.700. Dat houdt in dat er geen tekort is aan de uitgifte van parkeervergunningen voor het gehele parkeerrayon. Nog niet in alle gebieden die grenzen aan het projectgebied Christiaan Krammalaan 2-10 geldt betaald parkeren.

De gemeente bereidt een plan voor om de komende jaren buurt voor buurt betaald parkeren in de hele stad in te voeren. Voor Tuindorp zal dit snel uitgevoerd worden. Betaald parkeren vermindert namelijk parkeeroverlast. Als het aantal auto's op straat niet toeneemt, blijft er meer ruimte over voor groen, ontspannen, spelen en duurzaam vervoer zoals wandelen, fietsen en deelfervoer. Ook neemt de drukte op de weg niet toe en verbetert de kwaliteit van de lucht. Het geldt dat we ophalen met betaald parkeren, investeren we in een groene en leefbare stad.

Parkeernormen

We zijn nog niet zover om al inzicht te geven in parkeernormen. De beleidsregel autoparkeernormen heeft tot doel om de parkeereis voor de auto te bepalen bij bouwontwikkelingen, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Op basis van de beleidsregel wordt bepaald hoeveel autoparkeerplaatsen moeten of mogen worden gerealiseerd, en waar en hoe deze autoparkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast kan met behulp van deze beleidsregel de hoeveelheid parkeerplaatsen van een Ruimtelijke ontwikkeling worden onderbouwd. Bouwontwikkelingen moeten dus voldoen aan de capaciteitseis parkeren en voorzien daarmee in voldoende parkeergelegenheid voor de auto en fiets, zoals beschreven staat in de Beleidsregels parkeernormen auto en fiets 2021 gemeente Utrecht.



Er zijn vragen over de regels omtrent het verhuren van woningen. Een enkele buurtbewoner vraagt zich af of hoe lang de woningen verhuurd moeten worden, en of de woningen na een bepaalde periode ook verkocht kunnen worden. Zijn hier regels voor vanuit de gemeente?

Middenhuurwoningen moeten minimaal 25 jaar als middenhuurwoning worden verhuurd. Dit is vastgelegd in gemeentelijke regels. Voor sociale huur is de minimale verhuurperiode afhankelijk van de partij die ze realiseert, maar geldt ook de regel van ten minste 25 jaar.