



Notulen

Klankbordgroep bijeenkomst #03

Pieter Baan Centrum

Datum 13 januari 2025

Aanvang 16.45 uur

Locatie Gansstraat 164, Utrecht

Aanwezig gemeente / Loostad

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Het Luie End Ontwikkeling

Loostad Vastgoedontwikkeling / Het Luie End Ontwikkeling

Loostad Vastgoedontwikkeling / Het Luie End Ontwikkeling

Aanwezige buurtbewoners:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Overige aanwezigen

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Algemeen		Notulen
1.	Opening / Kennismaking	- Nadere kennismaking omdat de bewoners van 5.1.2.e 5.1.2.e aanschuiven bij de klankbordgroep en 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e ook deelnemen aan het overleg. - Notulen overleg 19 juni 2024 worden vastgesteld. - Verzoek van 5.1.2.e om de notulen van overleg 13 januari eerder te delen.
2.	Toelichting stand van zaken ontwikkeling gehele locatie: denkrichtingen ontwerp	- 5.1.2.e presenteert de denkrichtingen om binnen en eventueel buiten het gemeentelijk SPVE te komen tot een geoptimaliseerde planvorming. Dit is een proces van tekenen en rekenen. Denk hierbij aan het aanpassen van de parkeerkelder naar een half verdiepte parkeergarage of een gebouwd parkeergarage geheel bovengronds en het optimaliseren van gebouwwolumes zodat een efficiënte indeling gerealiseerd kan worden. - N.a.v. vragen van omwonenden geeft 5.1.2.e aan dat Loostad ook buiten de kaders van het SPVE naar aanpassingen kijkt De gemeente heeft hierbij een toetsende rol en controleert op het SPvE. - 5.1.2.e geeft aan dat het SPVE voorschrijft dat parkeren niet zichtbaar is aan de straat en aan de oever van de Kromme Rijn. Dit maakt dat ondergrondse oplossingen niet per se noodzakelijk zijn. Halfverdiept of bovengronds parkeren realiseren is onder

		bepaalde voorwaarden ook een mogelijkheid maar wel een ontwerptechnische uitdaging. - Omwonenden geven aan dat een bredere groep dan de klankbordgroep mee moet worden genomen als er wordt afgeweken van het SPVE. Gemeente en Loostad zijn het hiermee eens. Zover is het echter nog niet, vooralsnog gaat het om denkrichtingen waarin de mening van de klankbordgroep wordt gewaardeerd en waar mogelijk wordt verwerkt in de plannen. - 5.1.2.e / 5.1.2.e geven aan dat de klankbordgroep tijdens de vorige bijeenkomst heeft aangegeven graag goed meegenomen te willen worden bij aanpassingen op de plannen. Wanneer we in de ontwerpfase terecht komen zal de grotere groep van omwonenden benaderd worden met meer concrete ontwerpvoorstellen die ook ruimtelijke, technisch en financieel meer uitgezocht zijn. - Omwonenden geven aan dat dit aansluit bij hoe zij het proces graag willen inrichten. - De communicatie met de buurt over mogelijke afwijkingen van het SPVE ligt volgens omwonenden ook bij de gemeente. 5.1.2.e geeft aan dat Loostad verantwoordelijk is voor de communicatie over het project zodra Loostad voorstellen heeft die met de buurt besproken worden dan schuift de gemeente ook aan bij de overleggen. Voor de gemeenteraad is het ook belangrijk dat bewoners zich kunnen vinden in de door Loostad voorgestelde aanpassingen. Vanuit de buurt (niet klankbordgroepleden) leven er vragen over wat er op de locatie gebeurt (exploitatie) en wat de stand van zaken is inzake de ontwikkeling. Het is belangrijk dat er tussen overleggen van de klankbordgroep door ook gecommuniceerd wordt, zodat er geen onduidelijkheden en ruis ontstaan. - De klankbordgroep wordt als vertegenwoordiging van de buurt gezien. Zo ziet de buurt zich niet.
3.	Toelichting concept plan Barak e.o.	- Bij de presentatie wordt gebruik gemaakt van schetsen uit het tenderdocument Open Up en het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw. Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw is in november 2023 gedeeld via een presentatie tijdens de bijeenkomst van de klankbordgroep. Sommige bewoners herkennen daarbij niet de getoonde beelden. - De bewoners van Krommerijn geven aan dat avond horeca niet binnen SPVE valt, dat de muurperforaties nieuw zijn (het winnende ontwerp niet aan hen is gepresenteerd) en dat opmerkingen t.a.v. het terras niet zijn meegenomen in het concept ontwerp. Er is hier mogelijk door de vorige ontwikkelaar onvoldoende over gecommuniceerd aldus de betreffende bewoners. Overigens geven ze ook aan niet tegen horeca te zijn, maar dat de omvang nu groter lijkt dan ze voor ogen hadden. - Volgens Loostad is permanente horeca in het SPVE gedefinieerd als categorie D2 en D3. De tijdelijke vergunning die verleend is, past hier dan ook binnen. De perforaties zijn onderdeel van het ingediende plan 'Open Up'. - Deze bewoners maken zich zorgen over de opening van een muur aan de Barak-zijde. 5.1.2.e 5.1.2.e Ze willen graag in gesprek om de mogelijkheden te verkennen om wijzigingen aan te brengen in het concept ontwerp (verleggen deel van terras, kleinere opening, deels verleggen opening) Loostad - maar ook 5.1.2.e - geeft aan mogelijkheden te zien voor aanpassing en zal op korte termijn een werksessie plannen met deze bewoners.
4.	Communicatie	- In punten 2 en 3 is communicatie reeds naar voren gekomen als aandachtspunt. Aanvullende punten: - o De ontwikkeling heeft door de overgang van het project begrijpelijkerwijs een tijdje stil gelegen. De ontwikkeling is weer opgestart. Neem niet alleen de klankbordgroep mee maar alle direct omwonenden die interesse hebben in de ontwikkeling. Daarnaast is vragen sommige klankbordgroepleden zich af of documenten zoals het tenderdocument Open Up niet beschikbaar kan worden gesteld.
5.	Herinrichting achterterrein buiten de plangrens van Loostad	- 5.1.2.e geeft aan dat er momenteel beperkt budget is voor de aanleg van het park op openbaar terrein aan de achterzijde. Eenvoudige werkzaamheden kunnen wel bekostigd worden denk aan 'tegeltjes lichten'. De bewoners geven aan dat ze graag een zo groen mogelijk park willen en dat de gemeente de

		verantwoordelijkheid moet nemen voor de aanleg van het park. Omwonenden willen graag inspraak bij de herinrichting. 5.1.2.e geeft aan dit te organiseren zodra de tijd hier rijp voor is.
6.	Exploitatie	- 5.1.2.e geeft aan dat er veel overlast is a.g.v. het achteruitrijden en schreeuwen door bezoek van de Prison Escape. Zij e.a. omwonenden komen graag in gesprek met 5.1.2.e Prison Escape. 5.1.2.e is slecht bereikbaar. Loostad zal dit communiceren naar 5.1.2.e
7.	Resume en vervolg	- De ontwikkeling is weer opgestart. De intensiteit van communiceren naar de buurt door Loostad was het afgelopen anderhalf jaar laag. We constateren een kennisachterstand. Niet elke bewoner is op de hoogte van dezelfde informatie. Hier gaat Loostad de komende periode mee aan de slag door intensiever te communiceren. - 5.1.2.e vraagt welke stappen er in het proces genomen gaan worden. 5.1.2.e geeft aan dat er een stappenplan wordt toegevoegd aan de notulen. Het stappenplan zal inzicht geven in de processtappen maar ook besluitvormingsmomenten/mijlpalen.