

Verslag rondwandeling met Rapp + Rapp en ontwerpen Pieter Baancentrum (PBC)

Datum: zaterdag 29 maart 2025, 10:00 – 12:00 uur

Aanwezige omwonenden: 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e . Rapp + Rapp (RR): 5.1.2.e

Doel van wandeling rondom PBC: we kijken naar de buitenkant met omwonenden en de architect om plaats en impact van het gebouw en de beoogde nieuwbouw in de omgeving goed te kunnen duiden. We lopen vanaf de entree (nr. 170) een rondje rechtsom, tegen de klok in.

1. Locatie: hoek bij automatische hek

Jaren 70 gebouw aan de Gansstraat blijft staan. Op de begane grond komen ook appartementen. Die komen wat hoger te liggen dan straatniveau; er is een soort souterrain in de huidige situatie. Hoogte vloer is 135 cm. Naar verwachting zullen extra/ grotere ramen op begane grond aan straatzijde komen; nu kleine, hoge rij ramen.

Op verdieping 1 en 2 komen de woningen voor begeleid wonen. Die krijgen een corridor op de etage om de wooneenheden te bereiken. Op de begane grond en op verdieping 3 komen woningen die 'aan de voorkant georiënteerd zijn'. RR denkt nu aan inpandige balkons aan de straatkant.

Opmerking van omwonenden: zorgen over geluidsoverlast die vanaf balkons kan ontstaan. RR geeft aan dat met een goede borstwering geluidsoverlast beperkt kan worden.

Opmerking van omwonenden: zelfde zorg over extra 4^e woonlaag (dus boven op het bestaande gebouw) die nu afwijkend van SPVE is ingetekend om het businessmodel van de ontwikkelaar rond te krijgen. Die woningen kunnen een dakterras krijgen aan de straatkant en dat kan ook tot geluidsoverlast leiden. Voor zowel de besproken inpandige balkons als de dakterrassen geldt dat het ook ten koste gaat van de privacy van bewoners overkant straat. Omdat het een afwijkend plan is t.o.v. SPVE vragen bewoners zich af of de 4^e extra laag wenselijk is.

Opmerking van omwonenden: voorkant van jaren 70 gebouw fungeert als 'klankkast'. Vooral geluid van treinen/ het spoor wordt weerkaatst. Maar ook bij concerten elders in de stad wordt geluid weerkaatst. Bewoners zijn benieuwd of het mogelijk is om met gevelbekleding weerkaatsing geluid weg te nemen.

Naar verwachting zal glas van overige ramen in dit pand vervangen worden. Of kozijnen vervangen worden / groter worden is nu niet duidelijk.

Opmerking van omwonenden: uiteraard benieuwd wat dat wordt. Zal aanzicht sterk meebepalen. Nu nog geen ideeën over, geeft RR aan.

Opmerking van omwonenden: er is nu een begroeiing met mooie struiken die het jaren 70 pand wat afschermt vanaf de straat. Bewoners willen graag dat die groene afscheiding blijft. RR geeft aan dat zij wel een gedeelte van de straat intekenen, maar dat zij alleen gaan over ontwerp gebouwen op eigen terrein. Openbare ruimte is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het is dus van belang voor de gemeente om hierin actief bij te dragen, bij voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en uiteindelijk omgevingsplan (OP) dit mee te nemen.

Vraag: hoe steekt afstemming daarover in elkaar?

Op de tekening staan nu ook links van de entree naar de parkeergarage 4 'blokjes'. Duidt dit op ondergrondse afvalcontainers?

Opmerking van omwonenden: in gesprekken over SPVE is gezegd dat deze op het eigen terrein van PBC dienen worden te gerealiseerd; daar waar de gebruikers wonen. Bij klankbordgroep ook besproken. Gansstraat is doorgaande weg, dus grote kans op een plek waar veel afval 1) van anderen van elders en 2) buiten de containers wordt gedumpt wegens gebrek aan toezicht. Zie de afvalcontainers aan de Gansstraat richting centrum (bij Waterhoenhof) waar dit zeer vaak het geval is.



Opmerking van omwonenden: is er duidelijkheid te geven hoeveel parkeerplaatsen er komen op het terrein? Is bepalend voor drukte bij in-/uitrit. En parkeerdruk in de wijk.

De ingang van de parkeerplekken komt linksom achter het trappenhuis rechts van het gebouw. Het automatische hek wat nu nog de entree afsluit, verdwijnt. Het wordt openbaar terrein, sluit aan bij Park Oosterspoorbaan (POSB). De weg loopt tot aan de ingang parkeergarage. Daarna is er een wandelpad tot aan de Kromme Rijn, het park dat daar ontstaat. Het kan zijn dat er wel ruimte moet zijn voor bijvoorbeeld brandweer (bij calamiteiten).

Hoe dat er komt uit te zien is de verantwoordelijkheid van Zus. Die gaan over landschapsinrichting of -architectuur. In samenwerking met de gemeente, die verantwoordelijk is voor de inrichting/groenvoorziening in de openbare ruimte. Hiervoor gaan betrokken bewoners van POSB graag met Zus en gemeente in gesprek.

Vraag: kan er een afspraak/wandeling komen voor afstemming hierover?

Opmerking over alle entrees en paden om/ over terrein heen:

- route naar P garage moet niet als illegaal fietspad/'geitenpaadje' naar het Krommerijnpark gaan werken.
- idem voor de entree naar het jaagpad bij de woningen aan de Krommerijn 251/253;
- idem de geplande tussendoorgang van de Gansstraat naar het Krommerijnpark;
- idem de entree aan de Kranenburgerweg (vlakbij de woonboot).

Dit komt nu al te vaak voor.

Op de hoek van de begane grond bij de automatische poort komt lichte horeca met mogelijk een terras (dus voor het trappenhuis). Opmerking van omwonenden: komen voorzieningen op het terrein voor fietsen van bezoekers? Of is dat aan de Gansstraat/ openbare ruimte?

De in- / uitrit van de parkeerplaats komt iets meer naar rechts dan nu het geval is. Het kruispunt van fietspad op het oude spoor (POSB) en de Koningsweg / Gansstraat is een gevaarlijke verkeerssituatie; veel bijna-ongelukken. Het is doorgaand verkeer op de Gansstraat / Koningsweg niet duidelijk dat fietsers op fietspad voorrang hebben. Met de geplande uitrit wordt de situatie complexer: er komt namelijk afbuigend/ stoppend autoverkeer bij.

Opmerking van omwonenden: ontwikkelaar Loostad moet dit goed afstemmen met de gemeente. Let op: de gemeente is op dit moment bezig met herontwikkeling Koningsweg (tot en met het benoemde kruispunt). Bewoners geven aan dat de gemeente de nieuwe situatie na verbouwing PBC moet meenemen in hun plannen om de veiligheid optimaal te maken.

Opmerking van omwonenden: in die hoek komt potentieel heel veel samen. Namelijk de in-/uitrit voor P garage van 50 – 60 (meer?) auto's, kleine horeca + terras en bijbehorende bezoekers en fietsstalling, vlakbij drukke kruising. Graag goede/ veilige balans daarin.

2. Locatie: op Park Oosterspoorbaan ter hoogte van 1^e trap naar Kromme Rijn

Op het dek van de half ingegraven parkeergarage komt groen, tot grote tevredenheid van bewoners. De gevangenismuur blijft hier staan.

Opmerking van omwonenden: een eerder bedachte trap vanaf het talud POSB naar nieuw aan te leggen park is niet handig/ veilig/ nodig. Wandelaars kunnen met de bestaande trap naar beneden en onder het talud door bij nieuw aan te leggen park komen. Bovendien kan een extra trap ertoe leiden dat wandelaars het fietspad oversteken wat met het drukke fiets- en bromverkeer tot onveilige situaties kan leiden.

Vraag: afstemming over verbetering van onderdoorgang met Zus en gemeente?

RR geeft aan de hand van tekeningen aan hoe de nieuwbouwtorens komen te staan en wat de nieuwe voorgestelde hoogtes zijn (17, 23 en 35 meter). De hoogte 35 meter torens wijken af van de vastgestelde maximale hoogte van 32 meter in het SPVE.

Opmerking van omwonenden: wat betekent dit voor schaduw en zon? Naar het zich laat aanzien valt de overlast door schaduwvorming mee.

Opmerking van omwonenden: aan welke kant komen de balkons? Dit i.v.m. zorgen over mogelijk geluidsoverlast. Door de ligging aan de Kromme Rijn draagt het geluid ver en helder. Dat blijkt nu ook al uit het lawaai dat de Prison Escape maakt op de oude binnenplaats binnen de muren. RR geeft aan dat balkons naar verwachting plek aan de west- of zuidkant krijgen ivm de zon. RR zal bij verdere uitwerking hier goed naar kijken. Ook aan de oostzijde kunnen balkons komen; deze kijken uit over de bedrijfshallen aan de overzijde van het Park Oosterspoorbaan.

Opmerking van omwonenden: bij de nieuwe torens zijn er zorgen over privacy in omgeving. Hoe kijken de nieuwe bewoners vanaf hun balkon uit op de bestaande woningen en tuinen? Door de ligging van de torens (de hoek waarin ze worden geplaatst) lijkt er kans dat net zoals bij schaduwvorming, kijklijnen vanaf balkons geen inbreuk maken op privacy voor alle omwonenden in alle richtingen. RR zal bij verdere uitwerking hier goed naar kijken.

Opmerking van omwonenden: houdt rekening met het glas dat wordt gebruikt in de torens. De grote toren bij het FC Utrecht stadion iets verderop heeft glas wat enorm reflecteert waardoor er de hele dag rare lichtval is op de grond en gebouwen. RR geeft aan hier rekening mee te houden en dat glas gebruikt kan worden dat licht niet zo sterk reflecteert.

3. Locatie: op jaagpad langs Kromme Rijn en bij woningen aan Kromme Rijn

Aan de kant van de Kromme Rijn komt er i.i.g. een doorbraak in de gevangenismuur om de doorloop vanaf de voorkant aan de Gansstraat te realiseren (ter hoogte van het 'rode' bakstenen gebouw wat oude gevangenis en jaren 70 gebouw verbindt).

Andere doorbraken in de muur worden vastgesteld in de plannen van Zus want is landschapsontwikkeling. Hierbij werkt Zus samen met gemeente, bewoners en beoogde uitbater van het restaurant in de barak. Om te kijken of naast terras binnen de muren ook een terras buiten de muur aan de waterkant mogelijk is. Altijd met het doel overlast voor omwonenden te voorkomen.

Vraag: kan er een afspraak/wandeling komen voor afstemming hierover?

Bewoners hebben punten verteld uit de eerdere sessie met Zus:

- Bij het terras binnen de muren wordt gekeken hoe met isolatiemateriaal op de muren geluidsoverlast voorkomen kan worden.
- Er worden nog geluidmetingen gedaan.
- Geen hoge bomen naast de aangrenzende tuinen van de woningen 251/253.

4. Locatie: P plaats Eendstraat tegen PBC-terrein aan

Opmerking van omwonenden: op welke wijze gaan de nieuwe torens voor schaduw zorgen of inbreuk maken op privacy? De eerste inzichten aan de hand van de tekeningen wijzen erop dat de overlast kan meevallen. Afstand is hier meer dan 100m (van waar we stonden) en de zichtlijn ligt eerder links van het gevangenisgebouw, niet richting het nieuwbouwwolume.

Opmerking van omwonenden: er was eens sprake in schetsen dat er een opening in de muur zou komen vanaf P plaats, maar door ruimte voor expeditie en andere ingangen naar horeca juist niet nodig/ mogelijk. Ook niet gewenst vanwege extra routes die voor overlast kunnen zorgen. RR lijkt dit ook niet iets dat nodig is.

5. Locatie: links voor het PBC-complex bij de expeditie-ingang

Staan 3 nieuwe woningen op de ontwerpen. Dit lijkt de bewoners prima te passen.

Aanvullend na check van tekening na wandeling: ook hier staan 3 puntjes op de plattegrond (voor de huidige boksschool); duiden deze op ondergrondse afvalcontainers? Hiervoor geldt hetzelfde als eerder genoemd. Volgens het SPVE dient dit op het eigen terrein van de PBC te worden gerealiseerd.

Verder proces/ afspraken

Grote dank van iedereen aan 5.1.2.e voor zijn tijd en uitleg! Verder is besproken dat een verslag wordt opgesteld (waarvan akte) dat eerst wordt gedeeld met de deelnemers + RR. Na eventuele aanpassingen wordt het verslag gedeeld met de ontwikkelaar Loostad, gehele klankbordgroep, projectleider gemeente.

Nagekomen bericht van 5.1.2.e

Er is contact geweest met Zus en er komt binnenkort een afspraak met 5.1.2.e 5.1.2.e / 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e / 5.1.2.e 5.1.2.e / gemeente zal door 5.1.2.e ook worden uitgenodigd.