

Samenvatting

Klankbordgroep bijeenkomst #04

Pieter Baan Centrum

Datum 5 maart 2025

Aanvang 17.30 uur – 18.00 uur

Locatie Gansstraat 164, Utrecht

Aanwezig gemeente / Loostad

5.1.2.e	Loostad Vastgoedontwikkeling / Het Luie End Ontwikkeling
5.1.2.e	Loostad Vastgoedontwikkeling / Het Luie End Ontwikkeling
5.1.2.e	Het Luie End Ontwikkeling
5.1.2.e	Loostad Vastgoedontwikkeling

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

Overige aanwezigen

5.1.2.e	5.1.2.e
5.1.2.e	RAPP+RAPP
5.1.2.e	5.1.2.e

Algemeen		Notulen
1.	Opening / Kennismaking	Nadere kennismaking, omdat er nieuwe bewoners en partijen (5.1.2.e RAPP+RAPP & 5.1.2.e) zijn aangeschoven.
2.	Verslag KBG nr 3	5.1.2.e presenteert de reacties op het verslag KBG nr 3. Hiervan komen enkele reacties in verslag KBG nr 4. <i>Zie hiervoor ook de uitgebreide reacties in de presentatie die is gegeven. Die presentatie is bij dit verslag gevoegd.</i> 5.1.2.e vindt het belangrijk om te benadrukken dat de klankbordgroep voldoende wordt gehoord en wordt meegenomen in het proces. Dit wordt toegevoegd aan verslag KBG nr. 4.

- De klankbordgroep geeft aan dat ze zichzelf niet ziet als de vertegenwoordiging van de buurt. Dit wordt toegevoegd aan verslag KBG nr 4.

Reactie 5.1.2.e Ik zie de klankbordgroep ook niet als een formele vertegenwoordiging van de buurt maar als een (zichzelf / door ons) uitgeselecteerde groep van omwonenden die heeft aangegeven mee te willen denken (klankborden) over het PBC plan.

- 5.1.2.e geeft aan het verwarrend te vinden voor de klankbordgroep dat er gegund is aan KWW en dat Loostad nu overneemt. De klankbordgroep ziet Loostad / KWW als één partij, ook al zijn het juridisch en organisatorisch gezien twee volledig losstaande entiteiten.

Reactie 5.1.2.e Loostad en KWW zijn twee separate bedrijven die onafhankelijk van elkaar besluiten nemen.

Reactie 5.1.2.e De gemeente Utrecht schrijft dat er gegund is aan Volker Wessels, niet aan KWW.

Reactie 5.1.2.e Hoe is de verhouding VW en Loostad?

Reactie 5.1.2.e VW is alleen de aandeelhouder in Loostad.

Reactie 5.1.2.e Ik zie een rol voor de gemeente. De gemeente heeft aangegeven terug te koppelen als er ontwikkelingen zijn, met name als van het SPVE wordt afgeweken.

Reactie 5.1.2.e De gemeente Utrecht heeft de wettelijke verplichting om te communiceren.

Reactie/voorstel 5.1.2.e In principe communiceert de gemeente aan de omwonenden, die betrokken zijn geweest bij

		het opstellen van het SPVE, over het SPVE. De gemeente zou de grotere groep van destijds aangeschreven mensen met wie zij dus communiceerde, nog een maal zou moeten aanschrijven, met de mededeling dat men voortaan bij Loostad moet zijn voor informatie over de ontwikkeling en participatie. Loostad communiceert over de ontwikkeling, dus ook over de participatie. De gemeente is uiteraard verantwoordelijk is voor alle communicatie over hun eigen rol en acties, dus zeker ook over alle aspecten van de formele gemeentelijke besluitvorming en beleidsuitgangspunten. - Verslag werksessie ‘Opening muur aan de Barak-zijde’(jl. 3/3) wordt toegevoegd aan het KBG verslag nr 4. In de werksessie is gesproken over aanpassingen in de muur, verleggen van het terras, eventuele geluidsmaatregelen voor de muur → Loostad laat een geluidsonderzoek uitvoeren. - 5.1.2.e geeft aan vertegenwoordiger te zijn van het Park Oosterspoorbaan en dat zij namens hen contact over werkzaamheden aan het hek onderhoudt. Dit wordt toegevoegd aan verslag KBG nr 3. - Loostad heeft contact opgezocht met Prison Escape. 5.1.2.e draagt oplossingen aan: aanpassen rijtijden, anders aanrijden, werkinstructies hoe aan te rijden. 5.1.2.e heeft nog geen budget om een elektrische bus in te zetten. - 5.1.2.e Vindt het logisch dat Loostad verantwoordelijke rol neemt m.b.t. bus Prison Escape. De huurbaas moet 5.1.2.e aanspreken. Nooit verwacht dat het zoveel overlast (stank, geschreeuw) zou geven. De ‘educatieve experience’, dekt niet de lading. Reactie 5.1.2.e We zijn heel druk bezig om de overlast aan te pakken. Wij hebben er elf ook last van. Loostad zit er ‘bovenop’.
--	--	--

3.	Stappenplan en stand van zaken proces <i>Zie ook hiervoor de uitgebreide presentatie, toegevoegd bij het verslag</i>	- 5.1.2.e presenteert het stappenplan en de stand van zaken. Legt de fases uit. We zitten nu in de definitiefase. - 5.1.2.e Loostad werkt enkel het SPVE uit. Er wordt niet gewerkt aan een nieuw SPVE. - 5.1.2.e geeft aan dat Loostad in de definitiefase een inloopsessie organiseert voor de buurt. - 5.1.2.e Waarom eerst met de gemeente praten en daarna pas met de buurt? Reactie 5.1.2.e Dit is de koninklijke route. De uitdaging voor de gemeente is dat er momenteel zoveel plannen wijzigen in de gemeente, dat er een moment is gekozen om alle plannen te verzamelen (17 maart). Het is niet haalbaar om voor 17 maart ook met de brede buurt in gesprek te gaan. Reactie 5.1.2.e De klankbordgroep zijn direct belanghebbenden en kunnen nu input geven. Loostad neemt deze input mee voor het plan en spreekt daarna met de gemeente. Wat dat eventueel oplevert koppelt Loostad terug aan de KBG in het eerstvolgende contactmoment. Dat is de inloopsessie. Reactie 5.1.2.e Onze rol wordt zwaar. We willen kritisch meekijken, maar kan er in mei en juni nog inspraak komen vanuit de buurt? Reactie 5.1.2.e Ja, zeker. - 5.1.2.e Wat leg je bij de raad voor? Waarover moet de raad beslissen? - 5.1.2.e Is Loostad uit de picture als PBC verkocht is? Reactie 5.1.2.e Loostad blijft de ontwikkelaar en blijft erbij betrokken, tot alles uitontwikkeld is.
------------------	--	--

		- 5.1.2.e Waarom via de website communiceren? Dit is raar. Reactie 5.1.2.e Er wordt en, en gecommuniceerd. Inhoudelijke info komt op de website en er zijn klankbordgroepsessies en buurtbijeenkomsten. - 5.1.2.e Wat zijn de formele inspraakmomenten? Reactie 5.1.2.e Formele momenten om bij de gemeente in te kunnen spreken zijn het omgevingsplan en de omgevingsvergunningen, ofwel de ouderwetse bouwvergunning.
4.	Toelichting uitwerking SPVE	- 5.1.2.e stelt zich kort voor en licht de uitwerking van het SPVE toe. - 5.1.2.e laat zien wat er gesloopt en behouden wordt. De muur wordt grotendeels behouden in overeenstemming met de gemeente. - 5.1.2.e laat de doorgang Gansstraat met de Kromme Rijn zien. Het nieuwbouwwolume achter het jaren '70 gebouw wordt een woongebouw met gestaffelde opbouw. - 5.1.2.e Zit de nieuwbouw vast aan het jaren '70 gebouw? Reactie 5.1.2.e Grotendeels wel. - 5.1.2.e De parkeergarage komt enkel een stukje boven het maaiveld. Nauwelijks zichtbaar vanuit het openbaar gebied, doordat het grotendeels achter de muur verscholen ligt. - 5.1.2.e De inrit aan de Gansstraat is niet praktisch. Daarom het voorstel om de inrit van de parkeergarage aan de kant van de Oosterspoorbaan te plaatsen. - 5.1.2.e We proberen diverse belevingen te creëren in het plan. En we proberen groener te worden richting de Oosterspoorbaan.

		- 5.1.2.e Denkrichtingen over de muur blijven hetzelfde. De muur blijft. - 5.1.2.e Hoe zit het met de inrij route parkeergarage langs het park? Volgt het dezelfde richting zoals het pad. Reactie 5.1.2.e Loopt op circa 25 m van het Oosterspoorbaanpark. Naast het pad liggen twee parkeerplaatsen, daar zo ongeveer overheen komt de inrit te liggen. - 5.1.2.e Hoe komt de combinatie horeca en inrit parkeren eruit te zien? Reactie 5.1.2.e Het wordt een smalle inrij route en alleen voor bewoners, haaks op de Gansstraat. De combinatie 'inrit voor het parkeren + horeca wordt een 'aanwinst' genoemd. - 5.1.2.e Hoeveel woningen en parkeerplaatsen komen er? Reactie 5.1.2.e circa 50-60 parkeerplekken. Woningaantal wordt aan gerekend. Verschillende typen woningen, nu ca 137 woningen in het hele plan. Met een bandbreedte van ca 15 woningen. Reactie 5.1.2.e Dat zijn toch veel te weinig parkeerplaatsen? Reactie 5.1.2.e Veel kleine studio's, deze doelgroep heeft volgens de parknormen / beleidsuitgangspunten van de gemeente dikwijls geen auto. Groot deel betaalbare koop, ook die doelgroep heeft aantoonbaar bijna geen auto. Gemeente Utrecht kent een max aantal parkeerplaatsen per woning, wij voldoen aan de officiële parkeereisen. Reactie 5.1.2.e En fietsenstallingen?
--	--	--

		Reactie 5.1.2.e Er komen meer dan genoeg fietsparkeerplekken. Ook hiervoor gelden eisen - 5.1.2.e Wat is de status van het terras bij de Barak? Dit wijkt namelijk af van wat er maandag met ZUS afgesproken is. Status van iedere tekening moet aangegeven zijn. Reactie 5.1.2.e Presentatie SPVE en onze plannen vandaag is nog geen VO. Bij nadere uitwerking wordt teruggekoppeld aan de klankbordgroep. - 5.1.2.e wil weten wat de status is van iedere tekening die gepresenteerd wordt. - 5.1.2.e benieuwd naar indeling horeca aan de Oosterspoorbaanzijde → idee is dat de horeca op de hoek in het bestaande pand komt. - 5.1.2.e geeft aan dat in de toekomst de Gansstraat een fietsstraat wordt. Bestemmingsverkeer komt hier nog wel. - 5.1.2.e Welk groen is in handen van de ontwikkelaar en wat van de gemeente? Reactie 5.1.2.e Alles binnen de muren is voor Loostad, daarbuiten voor de gemeente. Echter, het wordt als integraal plan meegenomen. De kwaliteit van het groen is een gezamenlijke taak van Loostad en de gemeente. Uiteindelijk moet de gemeente het groen in het openbare gebied beheren. - 5.1.2.e Nuttig om met omwonenden rond te lopen voor RAPP+RAPP en Loostad. Uitnodiging vanuit bewoners. - 5.1.2.e Wat is het hoogste punt van de huidige bebouwing? Reactie 5.1.2.e Ongeveer 19 m.
--	--	--

		- 5.1.2.e geeft aan dat de extra laag op het jaren '70-gebouw dient voor extra sociale woningen. - 5.1.2.e geeft aan dat Loostad een legenda maakt met wat we doen in elke fase voor de klankbordgroep. - 5.1.2.e geeft aan dat er met bewoners nagedacht kan worden over praktische en eenvoudige zaken om overlast te beperken. Bijvoorbeeld de bevoorrading van de horeca en de plek voor het weggooien van flessen. - 5.1.2.e Is de opbouw van het type woningen veranderd? Komen er veel koopwoningen? Reactie 5.1.2.e Er komt iets meer sociale huur. Minder middenhuur, want de gemeente ziet ook dat beleggers dit niet of nauwelijks afnemen. Reactie 5.1.2.e voorstel richting gemeente is dat middenhuur betaalbare koop wordt. Is in principe voor dezelfde doelgroep.
5.	Wvttk / Overige	- 5.1.2.e bedankt Loostad voor het luisterende oor. - Nav de presentatie zijn er geen opmerkingen gegeven over bouwhoogtes, de horeca bij de Barak, de horeca op de hoek bij de Gansstraat de inrit van de parkeergarage en het iets naar boven halen van de parkeergarage.