

Samenvatting
Buurtinformatie bijeenkomst
Pieter Baan Centrum

Datum 8 mei 2025
Tijdstip 18.30 uur – 21.00 uur
Locatie Gansstraat 164, Utrecht
Verslag door 5.1.2.e

Aanwezig gemeente / Loostad

5.1.2.e	Projectleider
5.1.2.e	Stedenbouwkundige
5.1.2.e	Gebiedscoördinator Ruimte
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

Aanwezigen namens de buurt
53 omwonenden

Overige aanwezigen

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

	Notulen
1.	Inleiding Het Pieter Baan Centrum, een voormalig psychiatrische observatiekliniek, is in 2022 aangekocht door KondorWessels Vastgoed (onderdeel van VolkerWessels). In aanloop naar de verkoopprocedure is er een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPVE) opgesteld door de gemeente, hier is een uitgebreid participatieproces aan vooraf gegaan. In 2023 is door KondorWessels Vastgoed een start gemaakt met de ontwikkelplannen. Daarnaast is er een omgevingsvergunning verleend om het complex in te zetten voor tijdelijk gebruik. Op deze wijze is een start gemaakt met de broedplaats die een belangrijke functie heeft binnen het uiteindelijke programma. Het door zijn functie ontoegankelijk stukje stad transformeert zo langzamerhand tot een bruisende plek voor en door Utrechters. In 2024 is het project overgenomen door een andere dochteronderneming van VolkerWessels, namelijk Loostad. Zij hebben in 2024 geïnvesteerd in de veiligheid en onderhoud van het complex, om veilig te kunnen verhuren. In 2025 zijn de ontwikkelplannen verder uitgewerkt en is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (VO-SP) opgesteld. In de plannen, waar oud- en nieuwbouw een karakteristiek geheel vormen, wordt een mix van verschillende woon- en werkfuncties gerealiseerd waaronder een bijzonder woonconcept en een broedplaats. Het VO-SP betreft een nadere uitwerking van de planvisie zoals opgenomen in het

	OpenUp document op basis waarvan het complex is aangekocht. Het VO-SP behelst ook enkele aanpassingen ten opzichte van het SPVE uit 2021.
2.	Proces en tijdslijn vanaf mei 2025 1. Voorlopig Ontwerp Stedenbouw (VO-SP) 2025 zomer. 2. Definitief Ontwerp Stedenbouw (DO-SP) 2025 najaar. 3. Omgevingsplan (bestemmingsplan) in procedure 2026 (Participeren en informeren van de buurt). 4. Gebouwonwikkeling 2026. 5. Omgevingsvergunning (bouwvergunning) 2027 (Informeren van de buurt). 6. Verkoop 2027. Realisatie 2027 t/m 2029. <i>Zie bijlage A voor Proces en tijdslijn.</i>
3.	Tijdslijn en participatie buurt 2020-mei 2025 1. Juli 2020: Onderzoek naar mogelijkheden en wensen met betrekking tot het voormalig Pieter Baan Centrum. 2. Oktober 2020: Online informatieavond voor de buurt. 3. November 2020: Online meedenkbijeenkomst met de buurt. 4. Februari 2021: Online meedenkbijeenkomst met de buurt. 5. Juni en Juli 2021: Reageren op de voorlopige eisen en wensen voor het plan. 6. Juni 2021: Online informatiebijeenkomst voor de buurt over de voorlopige eisen en wensen voor het plan. 7. September 2021: Vaststellen document met reacties over de wensen en eisen voor het plan en voorstel naar de gemeenteraad. 8. December 2021: Vaststellen eisen en wensen voor het plan door de gemeenteraad, vastgelegd in het SPVE. 9. Januari - september 2022: Verkoopprocedure door Rijksvastgoedbedrijf. 10. November 2022: Projectontwikkelaar KondorWessels Vastgoed wordt de nieuwe eigenaar. 11. Juni 2023: Informatieavond en presentatie winnende tenderdocument door Kondor Wessels Vastgoed. En oprichting van de klankbordgroep van buurtbewoners. 12. December 2023: Bijeenkomst klankbordgroep. 13. Januari 2024: Loostad Vastgoedontwikkeling neemt het project over. 14. Juni 2024: Bijeenkomst klankbordgroep. 15. Januari 2025: Bijeenkomst klankbordgroep. 16. Maart 2025: Bijeenkomst klankbordgroep. 17. Maart 2025: Sessie voor de horeca met direct omwonenden. 18. Maart 2025: Rondwandeling klankbordgroep met Stedenbouwkundig Architect Rapp + Rapp om impact nieuwbouw te kunnen duiden. 19. Mei 2025: Informatiebijeenkomst voor de buurt.
4.	Terugblik op het winnende tenderdocument OpenUp door 5.1.2.e 5.1.2.e blikt in zijn presentatie terug op het winnende tenderdocument ‘OpenUp’, op basis van onder andere dit concept heeft KondorWessels Vastgoed het complex kunnen kopen. De titel geeft weer dat het gesloten bolwerk dat het voormalig PBC altijd

	is geweest, open wordt gesteld voor Utrechters. 5.1.2.e legt uit dat uit het tenderdocument heel duidelijk blijkt dat het concept niet zozeer gaat om stenen en landschap, maar vooral om mensen. Vanuit het SPVE is er een aantal hoofduitgangspunten: de omgang met cultuurhistorie, het ruimtelijk programmatisch concept, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en het beheer en de haalbaarheid. Zo is de muur bijvoorbeeld heel belangrijk voor de identiteit van de plek en deze wordt dan ook deels behouden. Aan de andere kant moet het terrein doorwaadbaar worden om een verbinding te creëren tussen de Gansstraat en de Krommerijn. Het programmatisch concept vanuit het SPVE met wonen, werken en ontmoeten moet passen binnen de gebouwen die gerealiseerd gaan worden. Daarnaast moet het gehele complex ingebed zijn in het omliggende landschap. En dit alles moet leiden tot een beheersbaar en haalbaar plan. Vervolgens geeft 5.1.2.e uitleg over de plattegrond van het complex en de bouwdelen die gesloopt en behouden blijven. Hij legt uit dat er sprake is van renovatie, transformatie en nieuwbouw. De nieuwbouvvolumes zoals die voorzien waren in het tenderdocument, worden toegelicht aan de hand van een plattegrond.
5.	Toelichting op het VO-SP door 5.1.2.e Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (VO-SP) voorziet in de nadere uitwerking van en enkele aanpassing op het SPVE en de planvisie uit 2022. 5.1.2.e geeft aan dat de aantrekkingskracht van het plan zit in de gelaagdheid van het gebouwenensemble, waarin de muur heel belangrijk is. De gelaagde opbouw met verschillende hoogtes wordt dan ook behouden in de plannen. Ook de reeds aanwezige hoven blijven behouden, hier omheen worden de verschillende functies georganiseerd. Hij geeft aan waar de woonfuncties, horeca en de broedplaats worden gerealiseerd door dit te verhelderen op de plattegrond. Daarna volgt een toelichting op de wijzigingen t.o.v. de oorspronkelijke planvisie. Dit betreft enerzijds de toegang tot de parkeergarage die is verplaatst van de Gansstraat naar de zijkant van het jaren '70 gebouw, aan de kant van de Oosterspoorbaan. Ook legt 5.1.2.e uit dat de parkeergarage niet meer geheel ondergronds is, maar aansluit op de huidige kelder van het jaren '70 complex. Dit is op zo'n manier ontworpen dat de parkeergarage vanaf de straatkant nergens zichtbaar is. Vervolgens volgt een toelichting op de gewijzigde bouvvolumes van de nieuwbouw ten opzichte van de planvisie. De volumes zijn iets slanker geworden, maar tellen wel een extra verdieping op o.a. het hoogste gebouw, dat in plaats van 32 meter, nu 35 meter hoog is. Ook wordt een aantal perspectieftekeningen getoond die aangeven hoe de extra bouwlaag ervaren kan worden vanaf een zestal gezichtspunten, met verschillende kijkrichtingen vanuit de omgeving. Ten slotte wordt toegelicht hoe het huidige programma zich verhoudt tot de uitgangspunten uit het SPVE.
6.	Toelichting op de visie van de gemeente, betreffende de voorgestelde aanpassingen op het SPVE, door 5.1.2.e 5.1.2.e geeft aan hoe de gemeente kijkt naar de stedenbouwkundige aanpassingen in het plan en benadrukt bij voorbaat dat de gemeente het van groot belang vond om het voorgestelde programma uit het SPVE zoveel mogelijk te behouden, inclusief de broedplaats en de voorgestelde mix aan woningen in de juiste verhoudingen. De gemeente heeft zich dan ook ingezet om zoveel mogelijk te blijven bij de uitgangspunten van het SPVE. De belangrijkste punten uit het SPVE waren voor de gemeente: Waar wordt gebouwd? Wat is de maximale hoogte van het hoogte-accent? Hoe ziet de

	verbinding tussen de Gansstraat en de Krommerijn eruit? Hoe wordt de vergroening van het gehele complex gerealiseerd? Blijft de kwaliteit van de hoven behouden? De gemeente heeft verschillende planoptimaliseringen onderzocht binnen het SPVE, maar al deze ontwerprichtingen deden het plan geweld aan en de balans verdween. ^{5.1.2.e} legt uit dat de gemeente een toegenomen kwaliteit ziet in het nu nader uitgewerkte plan, onder andere door het feit dat de parkeergarage opgetild is. De private hoven die grenzen aan de muur van het jaren '70 complex kregen in het oorspronkelijke plan geen zon en weinig daglicht. Door het optillen van de parkeergarage, is de verwachting dat er een betere woonkwaliteit wordt gecreëerd voor de bewoners van die woningen, stedenbouwkundig vindt de gemeente dit dan ook een goede ingreep. Ook de extra verdieping als hoogte accent kan ruimtelijk een betere kwaliteit geven, omdat het gebouwenensemble beter in verhouding is.
7.	Toelichting op de huidige exploitatie door ^{5.1.2.e} In de aanloop naar de herontwikkeling worden veel ruimtes in het voormalig Pieter baan Centrum tijdelijk verhuurd. ^{5.1.2.e} toont een diagram van het aantal huidige huurders en de verdeling in verschillende sectoren. Er is naast ruimte voor creatieve ondernemers, ook horeca, ruimte voor kantoren en publieksgerichte activiteiten. Bij de tijdelijke invulling wordt rekening gehouden met de broedplaats, die uiteindelijk in het Huis van Bewaring wordt gerealiseerd. Er is de afgelopen twee jaar gewerkt aan de tijdelijke exploitatie en momenteel is ongeveer 70% van het complex verhuurd. ^{5.1.2.e} geeft vervolgens aan dat er een horeca exploitant is gevonden die een restaurant gaat openen in de voormalige barak. De verwachting is dat het restaurant in juni zal openen. Met een aantal direct omwonenden wordt gewerkt aan een plan voor de doorbraak van de muur in samenwerking met de landschapsarchitecten. Er wordt bij de voorgestelde doorbraken rekening gehouden met beeldkwaliteit en geluid, hier wordt onder andere een geluidsrapport voor opgesteld.
8.	Vragen over de nieuwbouw en de gevangenismuur Vraag: Hoe zit het met de slagschaduw aan de Krommerijn en wat voor invloed heeft dat op het recreatiegebied? Antwoord: ^{5.1.2.e} Dat is uiteraard seizoen-afhankelijk, maar het is evident dat er schaduw komt bij een gebouw van 35 meter. De berekeningen van de schaduw en windwerking worden nog gemaakt in een later stadium. ^{5.1.2.e} Het hoge volume staat terug ten opzichte van de Krommerijn, dat is bewust gedaan. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat de schaduw - buiten de maanden januari en februari - in ieder geval niet van significante invloed is op nabijgelegen woningen t.o.v. een volume van 32 meter hoog. Vraag: Blijft de hele muur behouden, of slechts delen? Antwoord: ^{5.1.2.e} Hiervoor is een toolbox ontwikkeld, zoals toegelicht in de presentatie. Het belangrijkste is dat de muur overal beleefbaar is. Er komen sparingen in de muur, bijvoorbeeld waar de horeca komt en waar de verbinding met de Krommerijn wordt gerealiseerd. De grootte daarvan wordt nog bepaald. Vraag: Waarom blijft de muur staan?

	Antwoord: 5.1.2.e We vinden de muur belangrijk voor de identiteit van de plek. Hetzelfde geldt voor de vrouwengevangenis, het administratiegebouw en een gedeelte van jaren '70 complex. Het zijn geen monumenten, maar ze hebben wel een hoge cultuurhistorische waarde. 4. Bewoner: Blijft het paadje aan de Kromme Rijn, het jaagpad, toegankelijk? Antwoord: 5.1.2.e Ja, vanaf de oever tot aan de voormalige gevangensmuur wordt het gebied publiek toegankelijk. 5. Vraag: Waar komen de huizen aan de Gansstraat te liggen? Antwoord: 5.1.2.e We springen iets terug t.o.v. de rooilijn (voorgevellijn) van de boksschool. Er blijft een stoep behouden, ten opzichte van de huidige parkeerplaats blijft er ongeveer 6 meter vrij.
9.	Vragen over parkeren en mobiliteit 1. Vraag: Is de parkeergarage alleen voor bewoners toegankelijk? Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd? Antwoord: 5.1.2.e Er wordt nog gewerkt aan het mobiliteitsvraagstuk. Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners. Er worden ongeveer 65 parkeerplaatsen gerealiseerd op basis van het woon- en werkprogramma in het VO-SP. Of er ook ruimte is voor bezoekers, wordt nog onderzocht. De parkeernorm die wordt gehanteerd, is gemeentelijk beleid. 5.1.2.e Als het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd, krijgen nieuwe bewoners geen parkeervergunning voor openbaar gebied. 2. Vraag: Hoe zit met de verkeersbewegingen naar de parkeergarage? Antwoord: 5.1.2.e het moet nog nader onderzocht worden, maar de eerste inschatting is dat dit goed mogelijk is. 5.1.2.e Het gaat om een zeer gering aantal verkeersbewegingen, maar dit wordt nog verder onderzocht, ook in relatie tot de toekomstplannen van de Gansstraat die mogelijk fietsstraat wordt. 3. Vraag: Komen er ook fietsparkeerplaatsen? Antwoord: 5.1.2.e Ja in de kelder en mogelijk garage worden ook fietsparkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd. 4. Vraag: Moet het OV aangepast worden in relatie tot de nieuwe bewoners? Antwoord: 5.1.2.e Op basis van deze aantallen is het niet nodig om dit aan te passen. Er wordt wel wijk-breed gekeken naar het OV en daar nemen we deze ontwikkeling ook in mee. 5. Vraag: In de spits is het erg druk, met kinderen is het nu al een uitdaging op de fiets. Hoe zit het met de extra te verwachten verkeersbewegingen?

	Antwoord: 5.1.2.e Dit heeft onze aandacht. Er komen nog verkeerssimulatie modellen, dan wordt ook gekeken naar de spits. De route naar de ingang van de parkeergarage is lang genoeg om een aantal auto's achter elkaar op te stellen voordat ze de parkeergarage ingaan, zonder dat dat hinder oplevert voor het verkeer in de Gansstraat. 6. Vraag: Waar parkeren de huurders van de broedplaats? Antwoord: 5.1.2.e Ook in de parkeergarage volgens de normering vanuit gemeentelijk beleid.
10.	Vragen over het proces 1. Vraag: Jullie zijn nu bezig met een een-tweetje met de gemeente voor de voorgestelde aanpassingen op het SPVE. Onze feedback wordt alleen meegegeven aan de gemeente, maar er is geen sprake van inspraak. Ik ben niet tevreden over het participatieproces met betrekking tot de aanpassingen op het SPVE. Wanneer hebben wij als bewoners nog inspraak? Stel dat ik het er niet mee eens ben, die kans is aanwezig, wanneer kan ik dan inspreken of bezwaar maken? Straks wordt mijn bezwaar terzijde gelegd omdat de aanpassingen t.o.v. het SPVE door de raad zijn goedgekeurd. Verder mis ik een perspectief vanuit het Oude Houtensepad op de nieuwbouw en ik wil ook weten wat het perspectief is vanaf mijn woning. Daarnaast vraag ik me af wat de extra bouwlaag op het jaren '70 gebouw doet met mijn privacy. Antwoord: 5.1.2.e Het eerste moment om bezwaar te maken, betreft het omgevingsplan. Een extra perspectief vanaf het Oude Houtensepad kan aangeleverd worden. 5.1.2.e De ontwikkelaar vraagt op een aantal punten te mogen afwijken van het SPVE. Op basis van het VO-SP worden een aantal aanpassingen gepresenteerd aan het college op 13 mei, vervolgens gaat het naar de commissie in juni en ten slotte gaat het in de laatste raadsvergadering voor het reces naar de gemeenteraad. Tijdens de raadsvergadering en de commissievergadering kan ingesproken worden. Het SPVE verandert niet, maar er kan een addendum komen, waarin de raad aangeeft dat er op bepaalde punten mag worden afgeweken. Je kunt als bewoner altijd bezwaar maken op een omgevingsplan, ook als er een SPVE is, het gaat om de argumentatie achter het bezwaar. Zo is het juridisch vastgelegd. <nagekomen bericht: Het college heeft op 13 mei 2025 de planaanpassingen vrijgegeven voor besluitvorming in de gemeenteraad>
11.	Vragen over de horeca en tijdelijke exploitatie 1. Vraag: Klopt het dat de exploitatie van de horeca verlengd mag worden na 23.00 uur? En hoe zit het met de horeca als de barak wordt afgebroken? Antwoord: 5.1.2.e De horeca is vergund tot 23.00, maar dit zal voor de zekerheid nagekeken worden. De barak wordt niet afgebroken, maar blijft behouden. <nagekomen bericht: de vergunning voorziet in horeca tot 23:00 uur>

	2. Vraag: Kan er bij het geluidsonderzoek ook rekening gehouden worden met geluids-assen, zoals je ook zicht-assen hebt? Wij wonen namelijk niet op de begane grond, maar op een hoger gelegen etage. Antwoord 5.1.2.e Dit is niet opgevraagd bij het geluidsadviesbureau, maar ik zal navragen of dit mogelijk is. 3. Vraag: Er is geluidsoverlast geweest van evenementen, bij bewoners van de Eendstraat. Aangezien de slaapkamers aan de straatkant liggen, hoor je veel geluid. Antwoord: 5.1.2.e Voor zover wij weten zijn er geen evenementen georganiseerd de afgelopen anderhalf jaar waarbij veel geluid werd geproduceerd. Zeer waarschijnlijk komt dit geluid van een andere bron, zoals van een van de kantoren op de verdiepingen van het Huis van Bewaring waar soms borrels worden georganiseerd. Dit zullen wij bespreken met de huurders. 4. Vraag: Wat zijn de grenswaarden waar het geluidsonderzoeksbureau rekening mee houdt? Antwoord: 5.1.2.e Daar kan ik momenteel nog geen antwoord op geven. 5. Vraag: Ik houd van horeca, maar het is een rustige buurt. We denken ook dat er overlast komt met horeca tot 23.00 uur. Kan er nog bezwaar gemaakt worden tegen de komst van horeca? Antwoord: 5.1.2.e Tegen de huidige omgevingsvergunning kan geen bezwaar gemaakt worden, maar er kunnen met de horeca exploitant ook onderling afspraken gemaakt worden. Tegen toekomstige omgevingsvergunningen kan uiteraard bezwaar gemaakt worden. De wens van de exploitant is om de horeca uit te breiden met een koffiecorner en een aantal extra terrastafels als de doorbraak van de gevangenis muur naar de Krommerijn is gerealiseerd. 6. Vraag: In het getoonde diagram staat dat er ook ruimte is voor evenementen, over wat voor type evenementen hebben we het dan? Antwoord: 5.1.2.e Dit gaat eigenlijk niet om evenementen, maar om de functie Prison Escape. Deze functie zal in de toekomstige situatie verdwijnen. Maar ook nu heeft deze functie onze aandacht. 7. Vraag: Prison Escape doet erg zijn best, maar het blijft natuurlijk heel negatief dat er een stinkende dieselbus langsrijdt en dat er aan het einde van de show veel mensen staan te gillen op de binnenplaats. Antwoord: 5.1.2.e Dit heeft absoluut onze aandacht en hier worden ook afspraken over gemaakt met de ondernemer, voor zover dit in onze macht ligt. 8. Vraag: Heeft de bierkar ook iets te maken met de toekomstige horeca? Dit geeft namelijk ontzettend veel overlast, zoals wildplassen en geluidsoverlast van doorgaans dronken mannen. Antwoord:
--	--

	5.1.2.e Nee, absoluut niet. De ondernemer van de bierkar heeft de mogelijkheid gekregen om de kar tijdelijk bij ons te stallen. Wij waren ons er niet van bewust dat dit voor veel overlast zorgt en zullen de overeenkomst z.s.m. beëindigen. <nagekomen bericht: De overeenkomst is inmiddels opgezegd> 9. Vraag: Waar kunnen klachten gemeld worden over de huidige broedplaats? Antwoord: 5.1.2.e Dat kan via 5.1.2.e @het-wakkere-end.nl en 5.1.2.e @het-wakkere-end.nl
--	---

Bijlage A: Proces en tijdlijn

