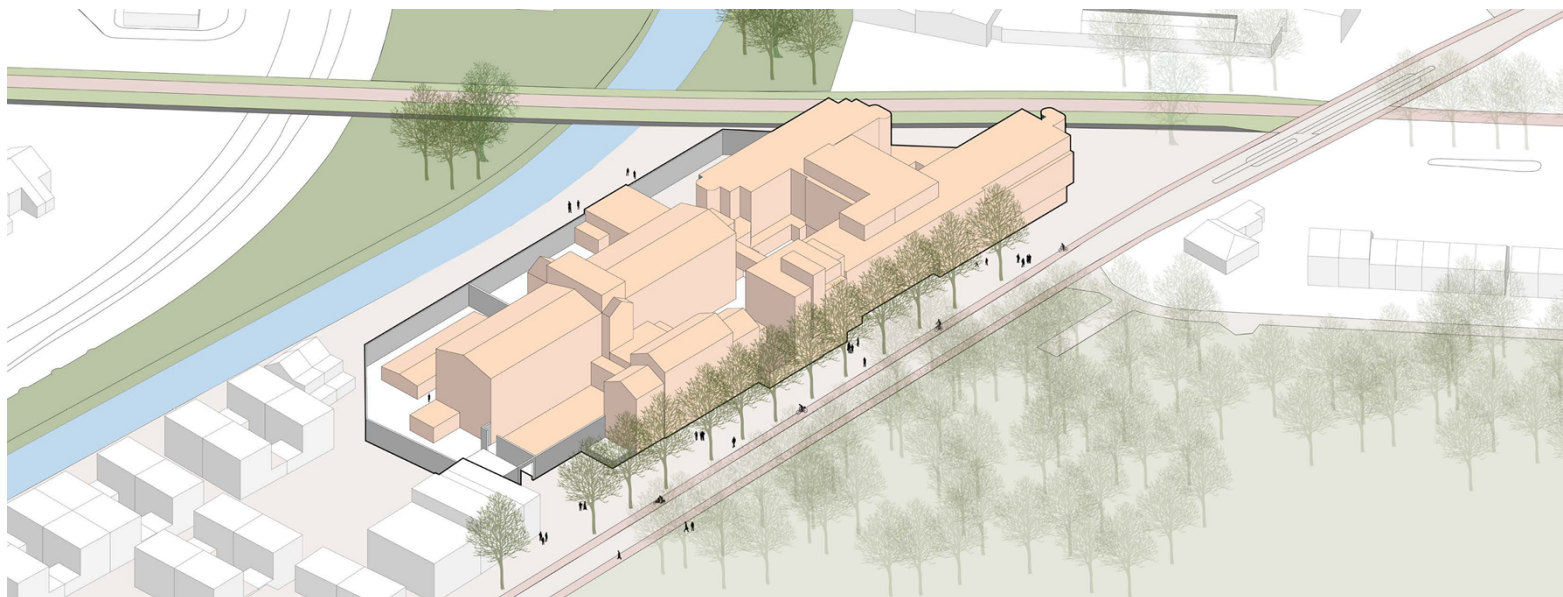


Reactienota SPvE Pieter Baan Centrum

25 aug 2021



Ruimte

Inleiding

Op 1 juni 2021 heeft het College het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vrijgegeven voor inspraak. Door middel van een wijkbericht en via de website zijn alle omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen. Na vrijgave van het SPvE was het mogelijk te reageren op het SPvE van 3 juni tot en met 4 juli 2021. Op 15 juni 2021 vond een digitale bijeenkomst plaats in verband met de coronapandemie. In deze reactienota reageert de gemeente op de opmerkingen, suggesties en wensen op basis van de beschikbaar gestelde informatie. Voor alle reacties geldt dat is bekeken of dit vraagt om nader onderzoek om wijzigingen in het SPvE. De conclusie is dat er geen wijzigingen nodig zijn.

Alle ingekomen reacties zijn genummerd, zodat u het antwoord van de gemeente gemakkelijk kunt terugvinden in de reactienota.

Reacties op het concept

Reactie belangstellenden op concept SPvE

Antwoord

- | | Reactie belangstellenden op concept SPvE | Antwoord |
|---|--|---|
| 1 | <p>Wat een super vet plan!! Echt heel tof, ik ben mega enthousiast en hoop dat de reacties overwegend positief zullen zijn.</p> <p>De combinatie wonen voor kwetsbare groepen, wonen voor andere bewoners, culturele broedplaats en horeca zo dichtbij en op zo'n leuke plek klinkt alsof het daar heel goed zou passen. Persoonlijk, als frequent gebruiker van het oeverpark langs de kromme rijen wat er nu al staat, word ik ook erg blij van de komst van een oeverpark op die plek.</p> <p>Dat het plan maar snel tot uitvoering mag komen 😊👍👏</p> | <p>Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.</p> |
| 2 | <p>Mijn vraag gaat over de spreiding en het aantal van de woningen voor de bijzondere woonvormen.</p> <p>In het concept SPvE zie ik niet terug hoe de Bijzondere woonvormen, 25% van alle woningen in het geheel verdeeld zijn. Hoe is dat bedacht? Daarnaast lijkt het genoemde percentage woon oppervlakte een vrij grote clustering van deze groep, die juist gebaad lijkt met veel "gevende bewoners" om zich heen.</p> <p>Verwacht de gemeente daar geen problemen mee?</p> | <p>Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.</p> <p>De bijzondere woonvormen richten zich op kwetsbare doelgroepen die inderdaad met 'gevende' bewoners in gerichte woonvormen wonen. Hierbij wordt van de organiserende partij verlangd dat deze een juiste verhouding nastreven van kwetsbare en niet-kwetsbare bewoners. Het is dan ook niet de bedoeling dat de benoemde aantal m2 of het % geclusterd en geïsoleerd geplaatst wordt in een toekomstige situatie. Stedenbouwkundig zijn één of meerdere hoven geschikt voor dit type woonvormen.</p> |
| 3 | <p>Ik vind de plannen fantastisch en als zorgmedewerker, aan doelgroepen die bijzondere ondersteuning nodig hebben, Helemaal VOOR.</p> <p>Ik ben een echte stadsbewoner dus ook van de fiets. Voor mijn werk gebruik ik OV maar moet zeer regelmatig ook mensen met de auto bezoeken.</p> <p>Ik heb slechts een verzoek: zorg ervoor dat de middeninkomens met kinderen die nog wel in de stad willen blijven wonen zich dat ook kunnen veroorloven en ook nog, zoals nu het geval is, redelijk in de buurt kunnen parkeren.</p> | <p>Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.</p> <p>Het plangebied ligt in de parkeerzone B1. Parkeren moet worden gefaciliteerd in gebouwde voorzieningen op eigen terrein. In het SPvE is op pagina 56 hierover te lezen dat het uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat (fiets en auto) parkeren op eigen terrein plaats vindt, net zoals nu het geval is. Voor de doorrekening van het SPvE is op dit moment uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de nieuwe parkeervisie. De stukken liggen nu ter besluitvorming bij de Raad (Parkeervisie en modules Parkeernormen en Aanpak betaald parkeren). De stukken en het</p> |

Het is nu al ingewikkeld met een Garage Spijker met extra vergunningen, betaald parkeerders voor de kindertandarts, extra plaatsen voor elektrische auto's en begrafenissen om te kunnen parkeren.

Ik hou mijn hart vast voor de aanzuigende werking van de horeca en een parkeergarage die de bewoners van het nieuwe PBC maar deels de gelegenheid bied tot parkeren.

Is parkeren voor alleen vergunning houders/bewoners Eendstraat/Ijsvogelhof/ Fuuthof/Gansstraat een optie?

We sjouwen nu al aardig met kinderen, boodschappen, Bouwmarkt/Ikea, etc en we zijn absoluut ook van de fiets!

Hoor graag wat de mogelijkheden zijn en denk graag mee over de balans duurzaam/groen versus leven als gezin in de stad.

proces kunt u via deze link www.utrecht.nl/parkeervisie volgen. Het nog op te stellen bestemmingsplan en het bouwplan moeten bij besluitvorming voldoen aan de dan geldende parkeernota. Dit houdt in dat uw verzoek aansluit bij ons doel om de extra parkeerbehoefte van de ontwikkeling niet op de openbare ruimte af te wentelen. De toekomstig koper wordt ook uitgedaagd om met een goed onderbouwd plan voor deelmobiliteit te komen.

Deze straten vallen allemaal in het A2 parkeerrayon Watervogelbuurt. Een andere vorm van parkeren, zoals parkeren voor vergunningshouders, is naast de vigerende parkeerregels niet van toepassing. Dit parkeerregiem is ingevoerd om de parkeeroverlast te verminderen en meer parkeerplaatsen voor de bewoners en bedrijven uit de buurt en hun bezoekers vrij te houden. De parkeerregels geldend in een A2 zone en in de stad kunt u via deze link [Parkeerregels | Gemeente Utrecht](#) lezen.

4 Wij wonen in destraat. En zijn zeer te spreken over de ontwikkelingen op het terrein van het voormalig pieterbaan centrum. Ik vroeg me wel af of er in het plan ook rekening kan worden gehouden met hondenbezitters. Ook aangezien de hondenbelasting die moet worden betaald. Er is in de watervogel buurt erg weinig groen beschikbaar voor honden. Het is een groene buurt maar in het meeste groen zijn honden verboden, of mogen ze in ieder geval niet los lopen. Ook zijn er maar weinig veilige plekken beschikbaar waar honden kunnen zwemmen. Deze plek zou naar onze mening een uitstekende plek zijn hiervoor.

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Het groen van het Oeverpark zal zich richten op recreatief gebruik door mensen. De route langs de Kromme Rijn is nadrukkelijk voor voetgangers. Er wordt geen hondenlosloopgebied aangelegd. Als de hond aangelijnd is, kan over het jaagpad met honden worden gewandeld. Zwemmen voor de honden zal dan ook niet mogelijk zijn.

5 I.a.o. de online bijeenkomst vanavond waarin werd aangegeven tot 4 juli te kunnen reageren op het SPvE voor herontwikkeling van het PBC hierbij mijn inbreng:
Op pagina 70 van het SPvE staat dat er verschillende meningen onder omwonenden t.a.v. de maximale hoogte van 32 meter waren. Tijdens de bijeenkomst waren er ook geluiden tegen deze maximale hoogte. Er is vlakbij 1,5 jaar geleden de Kwekerij-toren gerealiseerd (ruim 300 studentenwoningen) en er komen nog 5 torens bij (in totaal ruim 800 studentenwoningen). Ook wordt iets verderop Galgenwaard/Maarschalkerweerd vernieuwd met woningen.
Het Krommerijn Park is nu al overbelast! Concreet: wandelpaden veranderen in de zomer in drukke paden voor (gemotoriseerde) tweewielers, veel (geluids-)overlast door te hard rijdende motorboten (arme watervogels!!!) en gillende mensen die in de Krommerijn zwemmen en ook van de bruggen af springen. Veel gebruikers leiden

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Tijdens de participatieavonden waren er geluiden om hogere of juist lagere bouwhoogte toe te staan. De maximaal toegestane hoogte is gelijk gebleven op 32 meter, maar de positie van de hoogbouw is aangepast zodat deze niet direct aan de waterzijde kan worden gerealiseerd. De mogelijkheid om tot 32 meter hoog te bouwen geldt nu voor een beperkt deel van het totale bouwvolume in het midden van het bouwvlak. De zone waar een hoogte tot 32 meter mogelijk is, is zodanig gekozen dat de impact op het straatbeeld minimaal is en overlast van wind of schaduw beperkt is. Door het toestaan van een hoogteaccent ontstaat de keuze om ofwel het grondvlak of de hoogte te benutten. Omdat het programma gelimiteerd is, biedt een variatie in bouwhoogtes de mogelijkheid voor flexibiliteit en maatwerk.

De route langs de Kromme Rijn is nadrukkelijk voor voetgangers. In samenwerking met de politie ziet de gemeente toe op een goede naleving van

helaas ook tot meer zwerfafval (en maar te zwijgen over mensen die hun behoefte in het park doen, ondanks dixi's!).

Kortom, de belastbaarheid van het Krommerijn Park heeft zijn grenzen nu al bereikt. Worden er ook lessen geleerd o.a. van het Wilhelminapark?

Vandaar een pleidooi om de maximale bouwhoogte van 22 meter niet te overschrijden!

de regels. Dank voor uw signaal over de belastbaarheid van het Kromme Rijn Park. We informeren hierover het Wijkbureau. Als u bij overlast een melding maakt via [Slim Melden](#) dan kunnen collega's daar direct op handelen.

6 Graag geef ik u nog drie zaken mee met betrekking tot Herontwikkeling van het voormalig Pieter Baan Centrum. Ik ben aanwezig geweest bij de eerdere informatiebijeenkomsten, daar heb ik ook deze twee zaken naar voren gebracht die ik nog niet echt terugzie in de planontwikkeling. Natuurlijk kan dat, er zijn zoveel wensen en zoveel mensen!

Ten eerste: het zou mooi zijn als dit project ruimte biedt voor huisvesting voor ouderen. Ouderen die nu vaak mooi maar te groot wonen in de stad en de stad niet willen verlaten. Voor deze groep mensen die wel in Utrecht willen blijven, best kleiner willen wonen maar ook kwalitatief goede (koop) huisvesting willen hebben is er nu geen aanbod in de stad. Ik zie mijzelf als voorbeeld maar ook veel vrienden en kennissen van mij. Ik heb de coöperatie Knarrenhof www.knarrenhof.nl ook geïnformeerd over dit project. Zij zijn voortdurend op zoek naar nieuwe locaties waar koop en huurhuisvesting voor vijftigplussers gerealiseerd kan worden. Locaties waarbij het ook mogelijk is als (kleine) groep bij elkaar te wonen en toch zelfstandig. Wellicht is dit ook nog een punt wat in het programma van eisen terug zou kunnen komen.

Ten tweede: het zou fijn zijn als de mensen die betrokken zijn bij de Herontwikkeling van het Pieter Baan Centrum (u dus, o.m.) ook betrokken worden bij de nu lopende Herontwikkeling van het gebied Ledig Erf/ Gansstraat. Deze Herontwikkeling zal leiden tot een verandering van de verkeersstromen en de drukte. Ik vrees dat dit ook zal leiden tot een toename van de drukte in de Gansstraat. Terwijl de Gansstraat veel meer een woonstraat is dan de Venuslaan, die veel meer is toegerust voor het verkeer. De gehele Gansstraat zou een "Auto te Gaststraat" moeten worden. Door de komst van een wooncomplex in het Pieter Baan Centrum wordt de Gansstraat nog meer een woonstraat.

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

1. Voor het PBC is gekozen om kwetsbare doelgroepen te borgen in het SPVE. Dit sluit overige doelgroepen zoals ouderen zeker niet uit.

2. De gemeente Utrecht werkt in gebiedsopgaves en gebiedsteams. Deze werkwijze is bedoeld om herontwikkelingen van gebieden (zo goed mogelijk) te stroomlijnen. Bij nieuwe ontwikkelgebieden hanteren we ambities vanuit het mobiliteitsplan 2040. Een van deze doelen is om bij het opnieuw inrichten van nieuwe wijken, of bestaande wijken te zorgen dat er minder verkeer nodig is. Dit doen we door zoveel mogelijk te bundelen (woningen, kantoren, drukbezochte voorzieningen zoals winkels en scholen zetten we al op de juiste plek neer) zodat we juist vooraf rekening met de (toekomstige) verkeerscapaciteit kunnen houden. Voor vragen over verkeerscirculatie en/ herinrichting Ledig Erf verwijzen we u graag naar het project Zuidpoort, zie [Verkeersonderzoek Ledig Erf en omgeving | Gemeente Utrecht](#). In het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (juli 2020) is de ambitie opgenomen om de Koningsweg verkeerskundig af te waarderen en recreatief, landschappelijk en ecologisch op te waarderen. Het is een route voor (auto)bestemmingsverkeer. Voor fietsers

Ten derde: mede in vervolg op het voorgaande punt van de Gansstraat als woonstraat. De begraafplaats Soestbergen is een rijksmonument, en een prachtige plek met belangrijke onderdelen van de stadsarchitect Zocher. Het zou mooi zijn als op een of andere wijze de nieuwe woonplek van het Pieter Baan Centrum verbonden kan worden met Zocher en met de begraafplaats. Dat kan door de wijze van inrichting, door kunst, door het verbinden van voet en fietspaden.

Ik zou het leuk vinden als deze punten op een of andere wijze in ieder geval leiden tot zekere vervolgacties of in ieder geval een serieus “nadenken over”.

- 7 Directe aanleiding hiervoor was onze vraag of onze zorg mbt het heien en sloopwerkzaamheden versus de bouwkundige staat van de oude (dienst) woningen meegenomen wordt in het programma van eisen. Je meldde ons dat dat niet het geval is, omdat dat pas in een later stadium zou worden meegenomen, wanneer ook de koper in beeld is.

Het lijkt ons toch wel van belang dat dit wordt opgenomen, want hier moet de koper al van op de hoogte zijn voordat de koop wordt gesloten. 19 jaar geleden toen de Eendstraat nieuwbouw van start ging, is er op ons verzoek onderzoek verricht naar de staat van onze huizen. Door sanering van de gifgrond onder de 2 oude dienst woningen zijn diverse scheuren ontstaan. (In principe gerepareerd door de gemeente, maar helaas blijvend in beweging, dus structureel een probleem) Onze zorg dat heien nadelig effect zou hebben op deze scheuren is bevestigd door dat onderzoek. Men heeft besloten dat heien geen optie was en de fundering/bouw is dmv boren tot stand gekomen.

Wij gaan er vanuit dat ook bij de sloop en de bouw van het PBC project in de nabije toekomst rekening wordt gehouden met de bouwkundige staat van deze huizen. Heien is helemaal geen optie en daarnaast graag zo behoedzaam mogelijk slopen. Voor wat betreft de ondergrondse parkeergarage is steeds aangegeven dat die onder het huidige PBC terrein komt en niet op terrein van de oude gevangenis. Dus het graafwerk, dat ook niet bevorderlijk is voor de fundering van de huizen, zal niet dichtbij plaatsvinden. Dat is dus ook ons uitgangspunt.

en voetgangers is het een belangrijke doorgaande route. De ontwikkeling van het PBC sluit hier goed op aan.

3. Het complex van het voormalig PBC is in eigendom en erfpacht bij het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De inrichting van de Gansstraat, en de begraafplaats Soestbergen, behoort daardoor niet tot het plangebied en valt daarmee buiten het SPvE en de verkoop door het RVB. Wel onderzoekt de gemeente of de begraafplaats als een rustig stadspark kan gaan fungeren. In het SPvE (pagina 25) wordt dit kort aangestipt. Omdat de begraafplaats een rijksmonument is, moet dit zeer zorgvuldig worden bekeken. In het SPvE is nagedacht over hoe we een goede verbinding kunnen maken met de begraafplaats. Bijvoorbeeld door een goede oversteek die aansluit bij de openbare verbinding door het gebied heen. Er moet nog gekeken worden wanneer dit kan worden uitgevoerd.

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Goed dat u dit aanstipt. Dit nemen wij mee in een later stadium, namelijk in de procedure van de omgevingsvergunning. Tevens zal het RVB bij de verkoop een bepaling opnemen in het biedboek om gegadigden hierop te attenderen.

Verder hebben we in ons eerste gesprek de volgende zorgpunten nog geuit, nog even alles op een rijtje:

- Behoud van de bomen (platanen) op de Gansstraat

- Handhaven, mogelijk verlagen, deel van de muur ter hoogte van de (dienst) woningen (maar daar komen we in goed overleg wel uit)

- Geen hoogbouw naast de tuin van 253, i.v.m. zon in de tuin, de ruimte etc. Inmiddels zijn wij blij met het besluit dat naast onze tuin een park komt. Wij zijn grote voorstander van meer groen en natuur in de stad, grote wens is dan wel dat er in de nabijheid van het huis geen grote bomen geplaatst worden ten koste van onze zonnige tuin. We hebben er alle vertrouwen in dat het park mooi zal worden aangelegd, met als groot voorbeeld het oosterspoorbaanpark met veelal lage begroeiing.

- Door specifieke inrichting van het park graag voorkomen dat er hangplekken gecreëerd worden (geen picknick tafel, mogelijk afsluitbaar park etc)

- De parkeerproblematiek (dit is uitvoerig meegenomen in het visiedocument dat wij in gemeenschappelijkheid met de eendstraatbewoners opgesteld hebben).

- De platanen staan in de openbare ruimte en zijn eigendom van gemeente. Deze openbare ruimte maakt geen deel uit van het plangebied. De bomen blijven hier behouden.

- De muur is onderdeel van het complex en wordt onderdeel van het uiteindelijke plan. De wijze waarop de muur een plek en vorm krijgt is aan de toekomstige koper in afstemming met de gemeente. Ook in de vervolgstappen worden omwonenden en belanghebbenden betrokken en is formele inspraak (bestemmingsplan) mogelijk.

- De maximaal toegestane hoogte is gelijk gebleven op 32 meter, maar de positie van de hoogbouw is aangepast zodat deze niet direct aan de waterzijde kan worden gerealiseerd. De mogelijkheid om tot 32 meter hoog te bouwen geldt nu voor een beperkt deel van het totale bouwvolume in het midden van het bouwvlak. De zone waar een hoogte tot 32 meter mogelijk is, is zodanig gekozen dat de impact op het straatbeeld minimaal is en overlast van wind of schaduw beperkt is.

- De parkzone wordt een openbaar toegankelijke ruimte voor voetgangers en maakt onderdeel uit van de groenzone langs de Kromme Rijn, die zich uitstrekt van Ledig Erf tot Amelisweerd. De parkzone maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Voor de parkzone langs de Kromme Rijn zal in samenspraak met de toekomstige koper nog een inrichtingsplan worden gemaakt. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de wensen van huidige en toekomstige gebruikers. Gelet op het te verwachten toekomstige gebruik zullen in de parkzone ook voorzieningen aangebracht worden in de vorm van zitmeubilair. Er wordt gekeken om het park zo in te richten dat eventuele overlast zo veel mogelijk wordt voorkomen.

- Het plangebied ligt in de parkeerzone B1. Parkeren moet worden gefaciliteerd in gebouwde voorzieningen op eigen terrein. In het SPvE is op pagina 56 hierover te lezen dat het uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat (fiets en auto) parkeren op eigen terrein plaats vindt, net zoals nu het geval is. Voor de doorrekening van het SPvE is op dit moment uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de nieuwe parkeervisie. De stukken liggen nu ter besluitvorming bij de Raad (Parkeervisie en modules Parkeernormen en Aanpak betaald parkeren). De stukken en het proces kunt u via deze link www.utrecht.nl/parkeervisie volgen. Het nog op te stellen bestemmingsplan en het bouwplan moeten bij besluitvorming voldoen aan de dan geldende parkeernota. Dit houdt in dat uw verzoek aansluit bij ons

doel om de extra parkeerbehoefte van de ontwikkeling niet op de openbare ruimte af te wentelen. De toekomstige koper wordt ook uitgedaagd om met een goed onderbouwd plan voor deelmobiliteit te komen.

8 Graag wil ik mijn reactie geven op het concept SPvE voor het voormalig Pieter Baan Centrum aan de Gansstraat. Ik woon zelf aan de .. en ik zie de herontwikkeling van het PBC graag tegemoet. Ik wil vooral aangeven dat ik het eens ben met de huidige plannen en ideeën. Vooral de volgende aspecten vind ik erg goed:

- "Een rustpunt voor mensen om zich op te laden, een plek voor culturele groei, een veilige haven voor kwetsbare en bijzondere groepen." >> Dit is een prettig uitgangspunt en passend voor de plek.

- "De oever van de Kromme Rijn wordt ontwikkeld tot een oeverpark. Door het complex wordt een openbare route gemaakt die Gansstraat en Kromme Rijn verbindt en de hovenstructuur zichtbaar en beleefbaar maakt." >> Veel groen (en blauw) in de openbare ruimte is goed voor de buurt, voor de beleving, voor de biodiversiteit en als klimaatadaptatie tegen hittestress en extreme regen in de stad. Ik zie graag een natuurlijke tuin met bomen en bloemen en geen aangeharkt grasveld.

- "Wonen: 25% sociale huur, specifiek voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% sociale huur regulier, 30% middenhuur, 35% vrije sector. >> Goed om een mix te hebben tussen sociale en middenhuur en wat vrije sector huur. Genoeg goedkope huurwoningen dicht bij het centrum van de stad vind ik belangrijk, dus ik denk dat het aandeel vrije huur nog wel wat lager zou kunnen. Ik vind het ook goed dat er aandacht is voor integratie van de kwetsbare bewoners in de buurt en de maatschappij.

- "De essentie van een culturele broedplaats is betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine creatieve bedrijven." >> Heel leuk dat hier ruimte voor is.

- Voor horeca: ik zou vooral graag horeca zien die het gebied levendigheid geeft. Daarbij denk ik vooral aan een koffietentje, een bakker / lunchtentje en een plek voor flexwerken (voor bewoners en buurtbewoners). Ook "horeca die bijdraagt aan het versterken van de recreatieve route langs de oever van de Kromme Rijn" is een goed idee en ik ben het ermee eens dat er geen nachthoreca moet komen.

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

- Mooi om te lezen dat u dit uitgangspunt ook deelt.

- De parkzone wordt een openbaar toegankelijke ruimte voor voetgangers en maakt onderdeel uit van de groenzone langs de Kromme Rijn, die zich uitstrekt van Ledig Erf tot Amelisweerd. De parkzone maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Voor de parkzone langs de Kromme Rijn zal in samenspraak met de toekomstige koper nog een inrichtingsplan worden gemaakt. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de wensen van huidige en toekomstige gebruikers. De inrichting wordt functioneel en aantrekkelijk voor mens (waterberging, klimaat, recreatie) en biodiversiteit.

- Een mix van functies vraagt om een goede balans tussen de verschillende onderdelen. Naast 35% sociale huur wordt ook voldaan aan de 30% middenhuur die opgelegd is in het gemeentelijk actieplan middenhuur. Daarmee bestaat 65% van de functie wonen uit betaalbare huurwoningen. Daarnaast wordt er met de broedplaats ook voorzien in betaalbare atelier en werkruimtes. Met het oog op de gewenste balans en ook de financiële haalbaarheid van het project is aanpassing van deze percentages niet gewenst.

- Mooi om te lezen dat u dit uitgangspunt ook deelt.

- Mooi om te lezen dat u dit uitgangspunt omtrent horeca ook deelt. Ruimte voor open interpretatie van wat de horeca binnen de gestelde kaders moet inhouden, vindt de gemeente belangrijk. Het creëren van werk/flexplekken binnen de horecafunctie en/of een koffie-/lunchtentje behoren in dat kader ook tot de mogelijkheden.

- "Openbaar vervoer, fietsen en elektrische deelvoertuigen staan centraal en krijgen een stallingsplek op de locatie." >> Hier ben ik het ook mee eens. De elektrische deelauto's van MyWheels (waar ik zelf lid van ben) worden veel gebruikt en er is ruimte voor een extra elektrische deelauto in dit deel van de stad.

- Duurzaamheid: Heel goed dat hier aandacht aan wordt besteed. Vooral energiezuinigheid en klimaatadaptatie zijn mijns inziens belangrijk. Verder vind ik het heel goed dat er voorzieningen worden aangebracht voor de gierzwaluwen en vleermuizen die in de gebouwen nestelen en voor de monumentale bomen aan de Gansstraat.

Graag word ik op de hoogte gehouden van het vervolgtraject

- Mooi om te lezen dat u dit uitgangspunt ook deelt.

- Mooi om te lezen dat u dit uitgangspunt ook deelt.

Wij hebben uw emailadres opgenomen op de verzendlijst en houden u op de hoogte.

9 Opmerkingen en suggesties herontwikkeling PieterBaancentrum

Het Park Oosterspoorbaan talud is heilig voor ons, minimaal 5 meter daar vandaan blijven met nieuwe bouwvolumes. Ook **geen verbinding** met naastgelegen parkeergarage of andere opstallen. Zo blijft het profiel en zicht op de Oosterspoorbaan vrij.

We willen ook geen directe voetganger- of fietsverbinding via het talud aan westzijde (bijvoorbeeld over het dak van een mogelijke parkeergarage) om het doorgaande verkeer niet te hinderen en voetgangers niet te verlokken het fietspad over te steken. We willen ook geitenpaadjes voorkomen die het **Natuurlint**, dat over de westkant van het viaduct voert, doorsnijden. Zo kan bijvoorbeeld een egel ongehinderd de Kromme Rijn over blijven steken.

Voetgangers van en naar Park Oosterspoorbaan kunnen via de **bestaande trap** aan de oostzijde en vervolgens de onderdoorgang langs de Kromme Rijn naar de oeverzone van het Pieterbaan terrein. Wel graag deze route aantrekkelijk en (sociaal) veilig maken.

De 13 meter diepe oeverzone graag ook deels bestemmen ter vergroting van de biodiversiteit. Dus niet alles gazon of ligweide. Vooral de **grens oeverzone - talud** kan uitgroeien tot een belangrijke ecologische verbinding met het Natuurlint van de Oosterspoorbaan. Graag op deze plek weelderige, biodiverse beplanting (niet te hoog).

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Het profiel van de Oosterspoorbaan tot aan de Gansstraat blijft intact. De wijze waarop de parkeerbak aansluit op het talud van de Oosterspoorbaan hangt af van de keuze voor de parkeeroplossing (geheel of gedeeltelijk ondergronds) en wordt maatwerk. De bestaande kwaliteit van de Oosterspoorbaan staat centraal bij een mogelijke oplossing, die door de toekomstige koper met de gemeente wordt overlegd aan de hand van het ontwerp. Hier worden de belangen van Oosterspoorbaan Park meegenomen. Er zal met de toekomstige koper worden onderzocht op welke wijze de voetganger comfortabel en sociaalveilig, vanaf de Oosterspoorbaan op de groenzone langs het water kan komen. Ook in de vervolgstappen worden omwonenden en belanghebbenden betrokken en is formele inspraak (bestemmingsplan) mogelijk.

De verbinding voor de voetgangers is een vraagstuk voor in het inrichtingsplan, waarbij bekeken wordt of een trap hier gewenst of noodzakelijk is.

De parkzone wordt een openbaar toegankelijke ruimte voor voetgangers en maakt onderdeel uit van de groenzone langs de Kromme Rijn, die zich uitstrekt van Ledig Erf tot Amelisweerd. De parkzone maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Voor de parkzone langs de Kromme Rijn zal in samenspraak met de toekomstige koper nog een inrichtingsplan worden gemaakt. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de wensen van huidige en toekomstige gebruikers. De inrichting wordt functioneel en aantrekkelijk voor

De inrichting van de oeverzone laten we graag aansluiten op de biodiversiteitsprogramma's van **Krommerijnpark**. Ook daar zoeken bewoners en vrijwilligers een balans tussen recreatie en biodiversiteit.

De oude gevangenismuur biedt een kans om een habitat voor vogel en insectenvriendelijke beplantingen te maken, zoals bij de muur langs het Griftpark. Suggesties: gaten in de muur (holen), eventuele nestkasten, muurklimmers over de volle lengte.

Behoud de groene beleving vanaf Park Oosterspoorbaan door het dak van de nieuwe **parkeergarage te vergroenen**. Door een relatief sterke dakconstructie te kiezen kunnen struiken, planten en zelfs bomen in de volle grond staan.

mens (waterberging, klimaat, recreatie) en biodiversiteit.

De muur is onderdeel van het complex en wordt onderdeel van het uiteindelijke plan. De wijze waarop de muur een plek en vorm krijgt is aan de toekomstige koper in afstemming met de gemeente. Ook in de vervolgstappen worden omwonenden en belanghebbenden betrokken en is formele inspraak (bestemmingsplan) mogelijk.

Met betrekking tot de daken wordt in de vervolgfase in het verdere ontwerp nog een afweging gemaakt tussen gebruik voor energieopwekking, groen en klimaatadaptatie en tussen de (on)mogelijkheden die de bestaande constructie biedt en wat passend is binnen de cultuurhistorische waarde. Hierbij streven we ernaar om het hele dakoppervlak functioneel te benutten. Over de inpassingen van (half) verdiept parkeren en de aansluiting op het park hebben we eisen opgenomen in het SPvE (pagina 39).

10 Graag willen we nog op een paar punten in het programma van eisen (PVE) reageren.

Wat betreft het percentage kwetsbare groepen zouden we willen pleiten voor maximaal 25% kwetsbare segmenten, inclusief de sociale huurwoningen (welke twee segmenten nu samen op 35% komen). Ook in de sociale huurwoningen zal waarschijnlijk een groep komen wonen die wat extra steun vanuit de buurt kan gebruiken. Dan is het belangrijk dat er een evenwichtige mix van segmenten ontstaat, waar iedereen in de praktijk baat bij kan hebben. Vanuit het onderwijs weten we dat het omslagpunt daarbij ligt bij 30% kwetsbare leerlingen, waarbij de rest van de school de kwetsbare groep kan compenseren en niet wordt meegetrokken in de complexe problematiek van de kwetsbare groep.

Verder schrokken we van de huidige geboden mogelijkheid om een flat van 10 woonlagen met een hoogte van 32 meter te bouwen. Tijdens de meedenksessie werd al ingebracht dat een gebouw met dergelijke hoogte veel schaduw-, geluid- en wind-effecten zal geven. Ook kan het een precedent scheppen voor het bouwen van meerdere gebouwen van deze hoogte in de buurt. Graag pleiten we er dus voor de toegestane maximale hoogte en aantal woonlagen in het PVE aanzienlijk te verlagen.

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Het is niet onze ervaring dat bij woningbouwprojecten met 30% sociaal er automatisch sprake is van een omslagpunt, zoals hiernaast gesteld wordt dat bij onderwijs het geval is. Voor woningbouwprojecten is de mix sterk afhankelijk van de locatie en omgeving van het betreffende project, naast natuurlijk de begeleiding en ondersteuning die geboden wordt. Het is een mogelijkheid dat de 25% niet alleen bestaat uit kwetsbare bewoners die begeleiding nodig hebben, maar ook een deel bijzondere doelgroepen zijn die geen begeleiding nodig hebben (zoals statushouders).

Tijdens de participatieavonden waren er geluiden om hogere of juist lagere bouwhoogte toe te staan. De maximaal toegestane hoogte is gelijk gebleven op 32 meter, maar de positie van de hoogbouw is aangepast zodat deze niet direct aan de waterzijde kan worden gerealiseerd. De mogelijkheid om tot 32 meter hoog te bouwen geldt nu voor een beperkt deel van het totale bouwvolume in het midden van het bouwvlak. De zone waar een hoogte tot 32 meter mogelijk is, is zodanig gekozen dat impact op het straatbeeld minimaal is en overlast van wind of schaduw beperkt is. Door het toestaan van een hoogteaccent ontstaat de keuze om ofwel het grondvlak of de hoogte te benutten. Omdat het

Als laatste willen we reageren op het wegvallen van de eis om de rode flat in het midden van het huidige vooraanzicht van het PBC weg te halen. Het werd niet duidelijk waarom deze eis is vervallen, maar vanwege een bredere doorgang/toegankelijkheid vanaf de Gansstraat en vanwege het onaantrekkelijke en uit de toon vallende uiterlijk van deze flat willen we ervoor pleiten dat in het PVE de eis (weer) wordt opgenomen dat deze flat wordt verwijderd.

Verder vinden we het plan er goed en gedegen uitzien en werd het helder gepresenteerd!

programma gelimiteerd is, biedt een variatie in bouwhoogtes de mogelijkheid voor flexibiliteit en maatwerk.

Er is voor gekozen om aan te geven wat minimaal behouden moet blijven (en daarmee getransformeerd zal worden). De overige bouwdelen kunnen worden gesloopt of hergebruikt. De keuze hierin zal afhangen van de visie van de toekomstige koper op de herontwikkeling, uiteraard binnen de ambities en eisen zoals geformuleerd in het SPvE. We willen als gemeente niet eisen dat een relatief nieuw gebouw gesloopt moet worden. Het is mogelijk dat het gebouw getransformeerd kan worden en de doorgang / toegankelijkheid op een andere manier verwezenlijkt worden.

- 11 Wij hebben notie genomen van het concept SPvE en zouden daar graag op willen reageren.

Op zeer veel zaken kunnen wij onze creativiteit zeker kwijt. Grote vraag die wij graag zouden willen bespreken;

De 500m2 voor bijzondere woonvormen is zeer beperkt. De ligging en mogelijkheden van dit gebouw geven aanleiding tot een groter aantal m2. Ook de integratie en zelfraadzaamheid kunnen op deze locatie verder ontpooid worden. Wat te denken aan de combinatie met dagbesteding/werk in een van de horeca locaties in en rond het gebouw. Wij pleiten en zoeken een plek voor 24 rolstoelers welke geen zorg/woning hebben in Utrecht. Met 1600m2 zou deze groep perfect passen in het concept en willen wij zeker in het biedingsproces mee kunnen doen.

Hopende op een positieve aanpassing van dit onderdeel.

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

De 500 m2 is de maatschappelijke voorziening voor het bijzonder wonen, niet de woningen zelf. Voor het PBC is voor de toekomst geen 24 uurs zorgfunctie voorzien. De maatschappelijke m2 betreffen de maatschappelijke voorzieningen die bij de bijzondere woonvorm(en) horen. Hierbij kunt u denken aan dagbesteding, bijzondere horeca/werk concepten, etc.

- 12 Prachtig plan voor het PBC!
Ik heb eerder meegedaan in inspraakrondes en woon vlakbij ...

- Ik mis een visie en criteria t.a.v. de 'gewone' groepen t.a.v. het wonen.

Er is bijvoorbeeld rekening gehouden met diverse kwetsbare groepen; heel goed.

Maar In Utrecht (en in heel Nederland) wordt een groot deel van het problematische woningtekort ook veroorzaakt doordat ouderen te lang in hun te grote huis blijven wonen omdat er geen leuke, goede, aansprekende alternatieven zijn. PBC zou dit kunnen worden! Dit gaat

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Met het SPVE wordt expliciet gemaakt dat er in de toekomst ruimte is voor kwetsbare doelgroepen. Overige doelgroepen zoals ouderen, studenten of gezinnen worden niet benoemd omdat hier geen expliciete keuze voor wordt gemaakt. Het is aan de toekomstig eigenaar om hier keuzes in te maken binnen de kaders die het SPVE stelt (zoals betaalbaarheid).

dus niet om huisvesting van een kwetsbare groep, maar een reguliere groep, waarvoor niet wordt gebouwd. Hier wordt geen beleid op gevoerd. Laat dit in Utrecht nu eens anders zijn!

- Meer groen maken in de directe omgeving, meer asfalt en tegels weg, in de brede Gansstraat kan dit heel goed, bijvoorbeeld door een middenberm te maken die aansluit op het groen en de routes vanaf het nieuwe PBC en naar de begraafplaats.
- Culturele broedplaatsen... heel leuk, juich ik toe. Maar ook een beetje afgezaagd en oud-hip. Broedplaatsen kunnen ook gericht zijn op techniek en ICT, aansluitend bij Utrecht als universiteitsstad. Hier zouden best een aantal regels aan kunnen worden gewijd en het PBC zou zich hier actief voor kunnen openstellen.
- Het complex van het voormalig PBC is in eigendom en erfpacht bij het RVB. De inrichting van de Gansstraat behoort daardoor niet tot het plangebied en valt daarmee buiten het SPvE en de verkoop door het RVB. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is vastgesteld dat de stad sterk moet vergroenen. In dat kader kunnen vergroeningskansen in dit gebied in de nabije toekomst worden opgepakt.
- Er is geen voorkeur vastgelegd welk profiel kunstenaars, organisaties en creatieve bedrijven moeten hebben om onderdeel te mogen zijn van de broedplaats. Een curator kan daardoor een relevante match maken tussen vraag en aanbod. Dat is zowel in het belang van de partijen in de culturele sector die huisvesting zoeken, als voor de ontwikkeling van de plek en de bezoekers uit de wijk en stad. Ook innovatieve makers en creatieve ondernemers op het gebied van ICT en techniek zullen zich kunnen vestigen als dat passend is binnen de match.

13 Bij deze wil ik graag reageren op het SPvE inzake het Pieter Baan Centrum. Wat mij betreft een prima plan van eisen. Het is hard nodig om de levensloopgeschiktheid van woningen te combineren met het ruimte bieden aan bijzondere doelgroepen juist binnen het sociale woningbouwsegment. Er is echter nog ruimte voor een woonvorm die als extra inbedding voor de gestelde eisen kan fungeren. Het Pieter Baan Centrum is bij uitstek geschikt voor woongroepen. Door binnen het plan ruimte voor woongroepen op te nemen, kan het gemengde woonconcept van kwetsbare doelgroepen en andere huurders, gedragen door vragende en dragende bewoners, prima gerealiseerd worden. Woongroepen zoals die van ons ("Stichting woongroep Zus&Zo") die inclusie van mensen met een beperking als uitgangspunt nemen. Ik denk daarbij ook aan bewoners die steeds ouder worden met uiteindelijk een reële kans om zelf tegen beperkingen aan te lopen. Draggers die vragers worden. Op die manier kan toekomstbestendig wonen ook levensloopbestendig kan worden.

Juist een project waarin er sprake is om binnenhoven als bouwkundig uitgangspunt te nemen zijn daar bij uitstek geschikt voor. In een hof is de materiële/bouwkundige basis om sociaal beheer in eigen hand te nemen al aanwezig en borgt het inclusieve uitgangspunt van de

Dank voor de moeite die u heeft genomen om te reageren.

Op voorhand maken wij geen expliciete keuze voor woonvormen zoals een woongroep of een wooncoöperatie. Het is aan initiatiefnemers om zich in te schrijven op biedboek.nl of zich aan te sluiten bij een consortium van partijen.

woongroep de immateriële basis. Een portiekgrootte van 30 tot 40 adressen biedt de kans om zowel inclusie als diversiteit mogelijk te maken. Diversiteit op basis van o.a. samenstelling van het huishouden, leeftijd, dagelijkse bezigheden en meerdere soorten beperkingen met een goede balans tussen vragende en dragende bewoners. De coöperatie, ooit de organisatiestructuur van de meeste huidige woningcorporaties, is juist voor sociale huur bij uitstek geschikt. Ik verwijs daarbij ook naar het plan van Groen Links en de ChristenUnie om de oprichting ervan gemakkelijker te maken en meer te laten dragen door de gemeente. En naar woongroep “Overhoop” in Overvecht als voorbeeld van een geslaagd project in deze vorm dat zeker navolging verdient.