

Verslag overleg Planetenbaan

6 november 2017 15:00 – 17:00

Aanwezig:

Gemeente: Pieter de Groene (wethouder), Gwen van Mossevelde (projectleider)

Provincie : Joop Machielse (senior adviseur), Patrick Hageman (senior beleidsadviseur) Wendy van Poppel (coördinator instrumentarium)

OMU : Frank Hazeleger (investmentmanager)

Kometenweg 5: Jan Roeleveld (autobedrijf Roeleveld)

Kometenweg 2: Gert van Ekris (autobedrijf Ekris)

Planetenbaan 100 – 120: Claudio Riffeser, Paul John Vunderink (Wintertrust)

Planetenbaan 9: Evert Mastenbroek (Mastenbroek), Cees Groeneveld

Planetenbaan 15: Kelly Groteman, Oscar Speelman (Calco)

Planetenbaan 16: Jan Willem Dontje (Mayor Property investments), Michael Roskade, Niels van Genderen (Bakkers-Hommen)

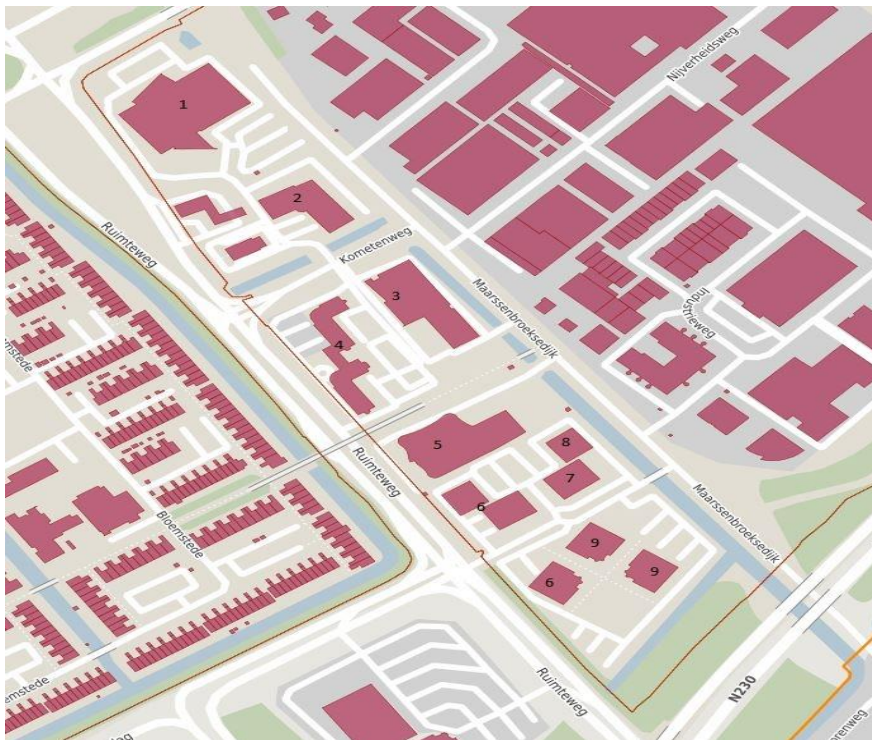
Planetenbaan 1+2, 80-99: Dick van den Brom (Delta Groen), Patrick Toonen (Apollo Investments)

Planetenbaan 20-59 + 60-79: Pascal Kok (Bouwhuis groep)

1. Opening door wethouder Pieter de Groene

- Vorig overleg 23-1-2017
- Inmiddels veel eigendommen gewisseld
- Zinvol om opnieuw met alle partijen kennis te maken en van elkaars plannen te horen

2. Voorstelronde



1,2,3 Garagebedrijven Roeleveld, Van Ekris en Knoop.

In het noordelijke gebied kan in verband met hinderzones van de naastgelegen bedrijven geen woningbouw. Concentratie van autobedrijven hier zou logisch zijn. Van Ekris geeft aan hier eventueel wel naartoe te willen. Dan zou een in-/uitrit vanaf bijvoorbeeld de ruimteweg voor de autobedrijven wenselijk zijn.

4, Wintertrust is formeel nog geen eigenaar. Op dit moment zit het gezondheidscentrum Boomstede tijdelijk in het gebouw en er zijn nog twee huurders. Er is nog geen keuze gemaakt tussen sloop of transformatie van het gebouw. Intentie is wel om hier woningen te realiseren.

5, Mastenbroek: Pand doende leeg te maken. Invulling locatie met woningbouw wordt onderzocht. Inmiddels is er een uitspraak van de Rechtbank dat de weigering van de omgevingsvergunning voor de Aldi terecht was.

6, Delta Groen: Planetenbaan 1 is als eerste transformatie project op de Planetenbaan vóór de zomer opgeleverd. Planetenbaan 2 wordt over ca. 4 maanden opgeleverd. Ook Planetenbaan 80-99 is eigendom, hier worden de herontwikkelingsplannen binnenkort opgestart.

7, Calco wil graag als bedrijf op de huidige locatie blijven.

8, Mayor Property: in Planetenbaan 16 zitten nog 2 huurders. Alle opties tussen kantoor blijven en transformatie naar woningbouw zijn nog open.

9, Bouwhuisgroep: Inmiddels eigenaar van Plaza A en B. Zijn bezig met de voorbereidingen om te komen tot transformatie tot woningen.

3. Buitenruimte

- Er gaat veel gebeuren in het gebied
- Het eigendom van de buitenruimte zit grotendeels bij de eigenaren zelf en VvE's
- Gemeente gaat dit jaar nog groenstrook Ruimte weg herinrichten (zie bijlage) Één van de vragen hierbij is hoe omgegaan moet worden bij de inrit aan de Ruimte weg. Dit is in de VvE besproken, maar er is nog geen besluit. De gemeente zal bij de herinrichting er rekening mee houden dat deze in de toekomst zou kunnen verdwijnen.
- De wethouder vraagt partijen om ook rekening te houden met klimaatadaptatie bij de inrichting van het buiten gebied.
- "Buren" bij de gebouw transformaties moeten hier eigenlijk in samenwerken. Gaat dat vanzelf of kunnen wij daar als gemeente in faciliteren?

4. Wasstraat duurzaamheid en andere hulpmiddelen van de Provincie Utrecht

De provincie beschikt over een aantal hulpmiddelen die van dienst kunnen zijn bij transformaties van gebouwen en gebieden. De Provincie biedt aan om deze middelen in te zetten voor de Planetenbaan.

Wasstraat duurzaamheid: is toegepast bij complexen bestaande woningen, maar zouden dit ook kunnen toepassen bij transformaties. Wasstraat bestaat uit adviseurs die (technisch) advies geven over vastgoedstrategieën gericht op verduurzaming en de financiering daarvan. NulopdeMeter is een van de mogelijkheden in het arsenaal van de Wasstraat, maar ook stapsgewijze verduurzaming kan een uitkomst zijn. Eigenaren kunnen hun (transformatie) pand "door de wasstraat halen" en zien hoe hun bezit eruit ziet na verduurzaming, wat het betekent voor de levensduurverlening en welke effecten er optreden in de woonlasten (huur en energielasten) voor de huurders.

Digitale ontwerptafel: Instrument voor gebiedsontwikkeling.

De Digitale Plantafel (Matable) is een ontwerptafel die gekoppeld is aan een GIS-database en waarmee interactief de leefbaarheids- en duurzaamheidsconsequenties van een ruimtelijk ontwerp zichtbaar worden gemaakt. De ontwerptafel heeft een zodanige afmeting dat er met meerdere mensen gezamenlijk en tegelijk op gewerkt kan worden. Met de ontwerptafel kunnen in teamverband gezamenlijk ruimtelijke plannen worden ontwikkeld, maar ook bijvoorbeeld ruimtelijke scenario's met elkaar worden vergeleken. Bijvoorbeeld ook geluidsschermen. Door middel van vooraf ingeladen rekenmodellen, gebaseerd op DPL (duurzaamheidsprofiel van een locatie), worden de consequenties van de plannen of scenario's direct doorgerekend. De effecten, inclusief financiële consequenties, van keuzes zijn daardoor direct zichtbaar en inzetbaar tijdens bijvoorbeeld ontwerpateliers.

Zonnekaart: <http://www.provincieutrecht.zonnekaart.nl/>

Inventarisatie van geschiktheid daken voor zonneboilers en panelen.

Er wordt geïnformeerd of de provincie ook een bijdrage kan leveren aan een geluidsscherm op de locatie. De provincie geeft aan dat bij Het Kwadrant het scherm wel grotendeels door de ontwikkelende partijen wordt betaald. Vorige week heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden en de provincie is bereid wel wat te doen/ bij te dragen om er een goed woongebied van te maken. De NRU wordt pas in 2023 aangepakt.

5. Overig

Planologisch: voor transformaties van de gebouwen kan meestal een verkorte procedure worden gevolgd. Voor sloop-/ nieuwbouw zal dit een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide procedure moeten worden.

Uitgangspunt voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling is de door de gemeente vastgestelde kansenkaart (bijgevoegd).

De wethouder geeft aan dat de gemeente minimaal 30% sociale woningbouw per ontwikkeling eist, maar dat dit ook 30% over het gehele gebied zou kunnen zijn bij samenwerking tussen partijen. Portaal heeft aangegeven als corporatie interesse te hebben voor de sociale woningen.

6. Vervolg

Nu partijen met elkaar kennis hebben kunnen maken biedt dit ook de mogelijkheid tot samenwerking. Begin 2018 zal er een vervolg overleg worden georganiseerd.