

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jan Greeven
Kenmerk	12342799
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan (SPvE) vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - a. Het mogelijk maken vaneen integrale gebiedsontwikkeling voor 2 plandelen:
 - i. Ondaatje: het realiseren van 60 woningen
 - ii. Matserterrein van Rabobank: het realiseren van 130 woningen en 55.000 m2 werken/kantoren;
 - b. een gezonde mix van wonen en werken;
 - c. nieuwe groene verbindingen tussen Dichterswijk en het Stationsgebied;
 - d. geen extra automobilititeit en parkeerplaatsen;
 - e. looproute door het gebied die in de toekomst een directe verbinding geeft naar het Centraal Station en de binnenstad (via Verlengd Forum).

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan (SPvE) maakt een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk voor twee plandelen:

- a. Ondaatje, bestemmingsplan reeds vastgesteld voor 60 woningen
- b. Matserterrein van Rabobank, nieuw omgevingsplan nodig om 130 woningen en 55.000 m² werken/kantoren te realiseren, incl. renovatie gebouw Zilver

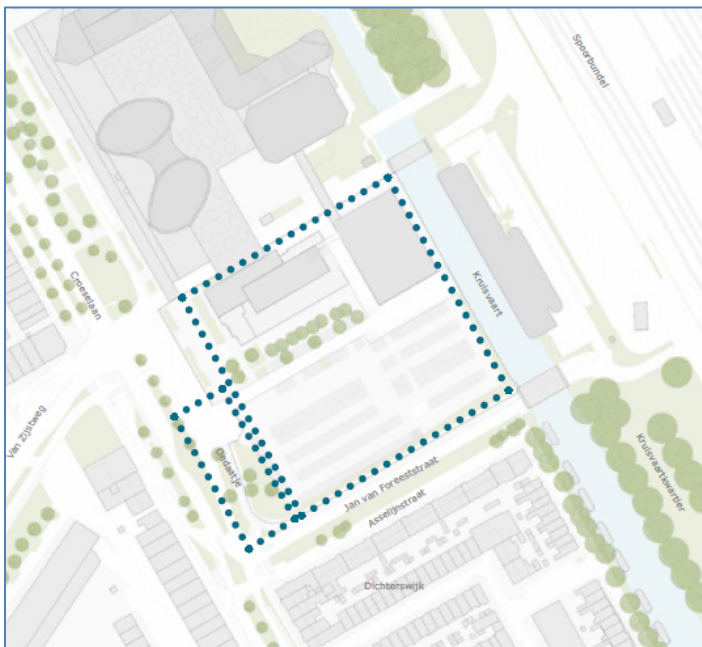
In dit SPvE worden de ruimtelijke en functionele ambities en randvoorwaarden beschreven waarmee het gebied samenhangend en duurzaam onderdeel gaat uitmaken van het centrum van de stad. We kiezen daarbij voor een gezonde mix van wonen en werken, zodat het gebied toekomstvast en levendig wordt, met nieuwe groene verbindingen tussen Dichterswijk en het Stationsgebied. De toevoeging van programma zorgt niet voor extra automobilititeit en er komen geen parkeerplaatsen bij. Wel wordt een looproute door het gebied mogelijk, die in de toekomst een directe verbinding geeft naar het Centraal Station en de binnenstad (via Verlengd Forum).

Ook de ontwikkeling van het woongebouw Ondaatje sluit aan bij bovenstaande ambities. Het gebouw krijgt maximaal 60 woningen, o.a. ter vervanging van woningen aan de Croeselaan die moeten worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het Beurskwartier. Het gaat hierbij om sociale en middeldure huurwoningen. Ook kan Ondaatje plek bieden aan een commerciële - of maatschappelijke voorziening aan het Dichtersplein (op de hoek Croeselaan/Valeriusbaan ontstaat een klein plein dat toegang gaat bieden aan de Promenade die door het gebied komt te liggen).

Context

Aanleiding

De herontwikkeling van het terrein op de hoek Croeselaan/Foreeststraat is erop gericht om een samenhangende en ambitieuze invulling te geven aan deze in potentie gunstig gelegen plek in het hart van de stad. Hier is ruimte voor wonen en werken op een toplocatie vlakbij het Centraal Station en de historische binnenstad. Rabobank en gemeente hebben middels een [IDOC en IPOK](#) in 2020 afgesproken om de herontwikkeling van deze locatie in een opbouwende samenwerking op te pakken. Met dit SPvE worden de uitgangspunten voor verdere ontwikkeling van het Matserterrein (door Rabo) en Ondaatje (door gemeente) vastgelegd.



Het plangebied op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat met het plandeel Ondaatje (links, gemeente) en plandeel Matserterrein (rechts, Rabobank)

Juridische context

Conform het Utrechts planproces (UPP1) stelt de raad een SPvE vast. Het college heeft het concept SPvE eerst vrijgegeven voor consultatie, zodat reacties eventueel kunnen worden meegenomen in de

definitieve versie.

Voor het Matserterrein bepaalt het SPvE de stedenbouwkundige kaders voor een op te stellen omgevingsplan. Voor het gemeentelijk deel van het project, plandeel Ondaatje, is reeds een bestemmingsplan vastgesteld (nog niet onherroepelijk). Om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen, is dit deelgebied wel onderdeel van het SPvE en gehouden aan de randvoorwaarden die hieruit komen, zoals beeldkwaliteit en stedenbouwkundige samenhang. Maar er zal geen nieuw omgevingsplan worden opgesteld voor Ondaatje. Het plandeel Ondaatje wordt uitgewerkt in een bouwvelop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan en het SPvE.

Beslistermijn

Voor de voortgang van de gemeentelijke en private bouwprojecten (zowel voor de woningen als de kantoren) is een zekere urgentie in de behandeling gewenst.

Gemeentelijke financiële situatie

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van de besluitvorming over het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan. Er vloeien geen financiële verplichtingen voort uit deze planprocesstap. De plankosten voor plandeel Matserterrein worden per voorschot voldaan door de Rabobank (conform IPOK). De plankosten voor plandeel Ondaatje worden gedekt uit de GREX Beurskwartier.

Beoogd effect

Door ontwikkeling van de locaties Matserterrein en Ondaatje wordt bijgedragen aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Raadsbesluit [Uitvoering Amendement Creatieve inpassing woningen Croeselaan](#) – 28 maart 2019
- Beantwoording [SV 2020 nr 201 over Plannen woonwijk terrein Rabobank](#) – 25 september 2020
- Brief collegebesluit [Vaststellen IDOC en IPOK Rabobank Matserterrein](#) – 25 september 2020
- Beantwoording [SV 2020 nr 246 over Bouwplannen Rabobank](#) – 25 november 2020
- Raadsbrief [Voortgang Stationsgebied, Beurskwartier, Lombokplein, Jaarbeursterrein](#) – 25 november 2020
- Raadsbrief [Voortgangsrapportage projecten Stationsgebied, Beurskwartier, Lombokplein en Jaarbeursterrein](#) – 30 juni 2021
- Raadsbrief [Voortgangsrapportage Stationsgebied, Beurskwartier en Lombokplein](#) – 9 maart 2022
- Raadsbrief [Voortgangsrapportage Stationsgebied, Lombokplein en Beurskwartier 2022](#) – 7 december 2022
- Raadsbrief [Voortgangsrapportage Stationsgebied, Lombokplein en Beurskwartier 2023](#) – 16 november 2023
- Raadsbrief [Vrijgave concept SPvE Rabobank Matserterrein en Ondaatje voor consultatie](#) – 8 maart 2024

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan (SPvE) vast te stellen, met als belangrijkste punten: a. Het mogelijk maken van een integrale gebiedsontwikkeling voor 2 plandelen: i. Ondaatje: het realiseren van 60 woningen ii. Matserterrein van Rabobank: het realiseren van 130 woningen en 55.000 m² werken/kantoren; b. een gezonde mix van wonen en werken; c. nieuwe groene verbindingen tussen Dichterswijk en het Stationsgebied; d. geen extra automobilititeit en parkeerplaatsen;

	e. looproute door het gebied die in de toekomst een directe verbinding geeft naar het Centraal Station en de binnenstad (via Verlengd Forum).
Argumenten	
1.1	Middels een SPvE kan de raad kaders stellen aan de herontwikkeling van het gebied <u>met een stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang die nodig en passend is voor dit plangebied waar zowel gemeente als Rabobank programma willen toevoegen.</u> De ambitie van de gemeente om een gezonde mix van wonen en werken te realiseren kan op deze locatie nabij het Centraal Station en de binnenstad uitstekend tot zijn recht komen. Het gebied vormt de overgang van het moderne, meer zakelijk georiënteerde stationsgebied naar de woonbuurt Dichterswijk. Rabobank en gemeente hebben elkaar gevonden in het realiseren van een buurt waar ruimte is voor wonen, werken én bebouwd parkeren, met een hoogwaardige en duurzame inrichting van de openbare ruimte, veel groen en een goede balans tussen reuring en rust. Ook kan het gebied doorwaadbaar gemaakt worden, met een promenade die verbinding maakt voor voetgangers vanaf Dichterswijk naar de Kruisvaart en in de toekomst een verlengd Forum. In dit SPvE worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen de plandelen Matserterrein en Ondaatje verder ontwikkeld kunnen worden, zodat een gezonde ontwikkeling mogelijk is met wooncomplex Ondaatje met 60 woningen en het Matserterrein met 130 woningen en 55.000 m2 werken/kantoren, met nieuwe groene verbindingen tussen Dichterswijk en het Stationsgebied, geen extra automobilititeit en parkeerplaatsen en een looproute door het gebied die in de toekomst een directe verbinding geeft naar het Centraal Station en de binnenstad (via Verlengd Forum).
1.2	Het SPvE geeft invulling aan de gemeentelijke ambities van <u>Gezond stedelijk leven, gezonde mobiliteit, verdichting in balans en duurzaamheid.</u> Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de volgende stedelijke ambities uit de RSU 2040 van belang: – Toevoegen van een substantiële hoeveelheid woningbouw, vooral op binnenstedelijke locaties; – Stedelijke verdichting rond OV-knooppunten; – Utrecht kiest voor forse binnenstedelijke ontwikkeling in het Stationsgebied. Om dit verantwoord te kunnen doen zijn gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid kernthema's, die dan ook worden gehanteerd als uitgangspunten voor dit SPvE. Daarbij is een evenwichtige programmatische invulling en verdeling van groen en functies uitgangspunt; – Meer ruimte voor voetganger en fietser in centrumlocaties; – Verbonden stad: Utrecht zet in op de uitbreiding van het centrum aan de westzijde met verbindingen over het spoor met het historisch centrum; Ambities voor het vergrote centrum: - o Gemengd en inclusief - o Compact en levendig - o Fijnmazig - o Duurzaam - o Groen en gezond - o Slim vervoer Op basis van deze uitgangspunten zal een verdere uitwerking in een Stedenbouwkundig Plan en een IPvE/FO worden getoetst, als basis voor een nieuw omgevingsplan voor het Matserterrein (voor Ondaatje is al een bestemmingsplan/omgevingsplan vastgesteld en worden de plannen met toekomstige bewoners uitgewerkt in een bouwenvelop).

1.3	<u>De uitgangspunten die gemeente en Rabobank hanteren voor de mix van werken en wonen in het plangebied, zijn in lijn met de woonvisie en het coalitieakkoord.</u> Conform het bestemmingsplan Beurskwartier wordt minimaal 50% van de woningen in Ondaatje sociale huur en de rest middelduur. Met Rabobank is in 2020 bij het vaststellen van het IDOC afgesproken dat de percentages uit de Woonvisie gelden voor het plangebied Matserterrein (35% sociaal, 25% middelduur en 40% duur). Het gebruiksoppervlak van een woning bedraagt minimaal 50 m². De combinatie van Ondaatje en Matserterrein levert een mix van woningen op die in lijn is met de uitgangspunten van het coalitieakkoord: 40% sociaal, 35% middencategorie en 25% vrije sector. Het toevoegen van kantoorvolume op deze locatie is door de gunstige ligging in het Centrum en nabij het Centraal Station niet alleen voor de verdere ontwikkeling van de Rabobank campus van belang, maar zorgt ook voor extra werkgelegenheid in het zakencentrum van onze stad. Dit, terwijl het aantal parkeerplaatsen en verkeersbewegingen niet toenemen (conform ons mobiliteitsbeleid).
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Er is nog geen overeenstemming met Rabobank over precieze aansluiting van Ondaatje op de erfgrens met het Matserterrein.</u> Het beroep dat de Rabobank heeft ingediend tegen het Bestemmingsplan Beurskwartier heeft vooral betrekking op hun huidige juridische positie voor het Matserterrein, met mogelijkheden voor kantoren en parkeren (laagbouw) tot aan de erfgrens met de gemeente. De realisatie van Ondaatje zou daarmee conflicteren. Met een verdere uitwerking van een nieuw omgevingsplan op basis van dit SPvE zouden deze bezwaren wegvallen en krijgt Rabobank de gelegenheid om meer de hoogte in te gaan met kantoren en ook woningen te realiseren op het Matserterrein. Het SPvE is echter nog abstract genoeg om exacte locaties voor kantoren en parkeren te kunnen inpassen. Dat vraagt afstemming tussen gemeente en Rabobank in de verdere uitwerking (bouwvelop Ondaatje / Stedenbouwkundig Plan Matserterrein). Hierover zijn afspraken gemaakt, maar er is een risico dat conflicterende belangen leiden tot een patstelling. We hebben in het SPvE voldoende ruimte om tot verschillende oplossingen te komen, zodat ontwerpen van gemeente en Rabobank tot een goed resultaat kunnen leiden.
1.2	<u>De business case en planning van Rabobank kan onder druk komen te staan door netcongestie en omdat er nog geen overeenkomsten met Eneco zijn afgesloten over aansluiting en verlegging van warmteleidingen</u> Rabobank, gemeente en Eneco zijn in gesprek over de warmtevoorziening van het plandeel Matserterrein. Deze gesprekken lopen goed, maar er is nog geen overeenstemming. Het kan zijn dat Rabobank uiteindelijk kiest voor een eigen voorziening. Die moet dan wel aantoonbaar gelijkwaardig duurzaam zijn als het collectief. Bij voorkeur komen we er samen uit, aangezien dit het hoogste rendement van het gebruik van WKO-voorzieningen oplevert. Separaat zijn gemeente en Eneco ook in gesprek over de warmtevoorziening van Ondaatje. Hierbij ligt er een koppeling met de ontwikkeling van de Kruisvaart waar een WKO voorziening meegenomen is waarbij nog een plek gezocht moet worden voor de koelinstallaties. Deze installaties komen bij voorkeur op één van de torens van het Matserterrein en niet op Ondaatje. Bij deze stap in het planproces loopt de gemeente nog geen risico op extra kosten door netcongestie, maar in een vervolgstap (bouwvelop of aanvraag omgevingsvergunning) kunnen eventuele maatregelen om netcongestie te ondervangen onderdeel worden van besluitvorming. Indien de risico's optreden kunnen we deze opvangen binnen de GREX Beurskwartier.

1.3	<u>Bij een deel van de omwonenden zijn zorgen over toename van drukte en overlast in de wijk (parkeren, vandalisme).</u>
	Tijdens de inloopbijeenkomst hebben bewoners uit Dichterswijk aangegeven dat ze toenemende hinder ondervinden van drukte (parkeren) en vandalisme. De verdichting van en rond het Centrum raakt ook Dichterswijk. Gevraagd wordt om voldoende parkeren te realiseren in het plangebied zelf en toezicht en handhaving te intensiveren. We hebben aangegeven dat Rabobank en nieuwe bewoners parkeren op eigen terrein, of betaald parkeren, maar dat nieuwe parkeervergunningen voor deze ontwikkeling niet worden verstrekt. Bewoners geven ook aan niet tegen de komst van nieuwe gebouwen te zijn, maar willen wel dat de gemeente oog heeft voor de effecten. Ook werken aan sociale cohesie kan bijdragen aan een groter gevoel van veiligheid in de eigen buurt. Zie ook kopje Participatie.

Financiën

Voor de planvoorbereiding van het Matserterrein zijn met Rabobank afspraken gemaakt en vastgelegd in een IPOK. Rabobank betaalt gemeente een vergoeding op basis van daadwerkelijk gemaakte uren. De gemeente draagt de eigen voorbereiding voor de bouwenvolop Ondaatje binnen de GREX Beurskwartier. Hieruit is naar rato een bijdrage (nl. 20% van de plankosten voor SPvE) geleverd aan dit gezamenlijke product.

Vervolg

Na vaststelling van het SPvE volgen beide projecten een eigen planning en juridisch traject:

- Ondaatje gaat verder als een bouwenvolop binnen het vastgestelde (maar nog niet onherroepelijke) bestemmingsplan.
- Matserterrein wordt uitgewerkt in een nieuw Omgevingsplan.

Verwacht wordt dat de nieuwbouw van beide projecten in 2026 kan starten en in 2028 wordt opgeleverd. In de planningen van beide projecten zijn momenten opgenomen om stedenbouwkundige samenhang en bouwplanning onderling af te stemmen, zodat een goede buurt ontstaat met samenhangende openbare ruimte en met beperkte bouw hinder tijdens de realisatie.

Participatie

Het concept SPvE is in de periode 2021 - 2023 tot stand gekomen door inbreng vanuit de gemeente en Rabobank. Voor het plangebied Ondaatje wordt middels co-creatie door gemeente samengewerkt met toekomstige bewoners die nu nog in de te slopen panden aan de Croeselaan wonen.

In december 2023 hebben gemeente en Rabobank een inloopbijeenkomst voor de hele buurt georganiseerd. Ook ondernemers en zakelijke belanghebbenden uit de omgeving zijn hierbij uitgenodigd. Hier zijn de circa 50 geïnteresseerden geïnformeerd over de planvorming en het concept programma van eisen. De aandachtspunten van de buurtbewoners zijn geïnventariseerd en meegenomen in de verdere uitwerking.

Het college heeft op 5 maart 2024 het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen Matserterrein en Ondaatje vrijgegeven voor consultatie. Tijdens de consultatie periode hebben 12 respondenten hun reactie gegeven. Deels via een email en deels schriftelijk tijdens een informatiebijeenkomst op 21 maart in het Stadskantoor.

De ontvangen reacties zijn verwerkt in de Reactienota SPvE Matserterrein en Ondaatje. Naar aanleiding van de reacties zijn geen aanpassingen doorgevoerd in het SPvE. Op iedere reactie is een antwoord geformuleerd. Wel wordt een aantal reacties meegenomen in de verdere uitwerking (detaillering) van de plannen.

Zowel tijdens de inloop- als tijdens de informatiebijeenkomst was de inbreng van bewoners uit de Dichterswijk en van toekomstige bewoners overwegend positief. Er waren geen bezwaren tegen verdichting op deze locatie. Wel waren er zorgen over toename van parkeerdruk in de wijk en uitwaaien van centrum gerelateerde overlast (daklozen, vandalisme). Gepleit werd voor goede

communicatie en een bouwplanning die bouwoverlast zoveel mogelijk beperkt (boren, niet heien, geen jarenlange bouwput, aanspreekbare aannemer) en ook samenhangende architectuur die modern mag zijn, maar ook past bij Dichterswijk werd genoemd. Uit de reactienota valt verder op te maken dat een aantal overburen bezorgd is over de hoogte van het gebouw Ondaatje. Deze bewoners worden specifiek uitgenodigd voor een gesprek over de bouwvelop Ondaatje, zodat ze zich een beter beeld kunnen vormen en een mening kunnen uiten over de uitwerking en materialisatie van dit woongebouw. De bouwhoogte ligt al vast in een bestemmingsplan en we zullen de bewoners uitleggen waarom we deze hoogte hier passend vinden en ook echt nodig hebben.

De co-creatie met toekomstige bewoners van Ondaatje wordt voortgezet in de uitwerking van de bouwvelop voor dat wooncomplex. De omgeving van Matserterrein wordt middels wijkberichten regelmatig geïnformeerd over de verder uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, Omgevingsplan en de uiteindelijke omgevingsvergunning(en) voor de nieuwbouw.

Communicatie

De buurt wordt over de behandeling in de Raad geïnformeerd met een wijkbericht, zodra de agendering is bepaald.

Niet referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing. Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- SPvE Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan

Bijlagen informatief

- Reactienota SPvE Matserterrein en Ondaatje
- BEVAT PERSOONSgegevens Overzicht respondenten