

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig programma van eisen Pieter Baan Centrum

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Esther de Graaff
Kenmerk	9177010
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Herontwikkeling Voormalig Pieter Baan Centrum vast te stellen, met de volgende kenmerken:
 - De bijzondere ligging van het complex in Utrecht Oost aan de Kromme Rijn, de Oosterspoorbaan en de Gansstraat / Koningsweg wordt benut en versterkt.
 - Een mix van functies mogelijk wordt gemaakt: wonen, huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, culturele broedplaats, maatschappelijke functie, horeca en kleinschalige kantoren.
 - Binnen het woonprogramma is circa 25% huisvesting voor kwetsbare doelgroepen opgenomen.
 - Er is veel aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de plek en de gebouwen.
 - Het complex opent zich naar de stad en er wordt ruimte gemaakt voor een groen oeverpark aan de Kromme Rijn.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) herontwikkeling Pieter Baan Centrum zijn de opgave, ambities en randvoorwaarden benoemd voor de herontwikkeling van dit gebouw. De uitgangspunten zijn gericht op een mix van functies: wonen, huisvesting voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, culturele broedplaats, maatschappelijke functie, horeca en kleinschalige kantoren. De bijzondere locatie aan de Kromme Rijn, de Oosterspoorbaan en de Gansstraat/ Koningsweg krijgt een open karakter, in plaats van de gesloten uitstraling die het nu nog heeft. Het woonprogramma wordt opgebouwd uit 25% sociale huur voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% reguliere sociale huur, 30% middenhuur en 35% vrije sector. Er is veel aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de plek en meerdere gebouwdelen blijven behouden. Aan de oever van de Kromme Rijn gaat de parkeerplaats weg waardoor er ruimte is voor een groen park om te wandelen en te verblijven.

Context

Aanleiding

Op de Gansstraat 170 was het Pieter Baan Centrum van het ministerie van Justitie en Veiligheid gevestigd. Het object is sinds eind 2018 niet meer in gebruik als psychiatrische observatiekliniek. Het instituut is verhuisd naar Almere en de panden aan de Gansstraat worden op dit moment 'antikraak' verhuurd, o.a. aan ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid en culturele initiatieven. Nu het complex niet meer noodzakelijk is voor de inzet voor Rijksdoeleinden, zal het te koop worden aangeboden. Daarom heeft de eigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), de gemeente benaderd om het 'Utrechts planproces' op te starten. Op 14 juli 2020 is een Intentiedocument vastgesteld en is een plankostenovereenkomst gesloten. De gemeenteraad is hier op 3 september 2020 in een raadsbrief over geïnformeerd. Op 3 juni 2021 is het SPvE vrij te geven voor reacties. De gemeenteraad is hier op 3 juni 2021 in een raadsbrief over geïnformeerd. Er zijn 13 reacties binnen gekomen. In de reactienota is de beantwoording opgenomen. Deze reacties geven geen aanleiding om het SPvE aan te passen.

Juridische context

Voor deze locatie geldt het Bestemmingsplan Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg (vastgesteld op 25 oktober 2012) met de bestemming 'Maatschappelijk' met specifieke functie-aanduiding 'justitiële inrichting, uitsluitend voor een huis van bewaring en voorzieningen ten behoeve van forensisch psychiatrisch onderzoek'. De voorgestelde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Er zal daarom een nieuw bestemmingsplan/aanpassing van het omgevingsplan plaats moeten vinden. Dit SPvE is tevens bedoeld als basis voor de bestemmingsplanwijziging. Een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning buitenplanse afwijking is nodig om het project planologisch-juridisch mogelijk te maken. Voor de planologische procedure en de benodigde omgevingsvergunning gelden de wettelijke bezwaarberoepsmogelijkheden.

Beoogd effect

Het Pieter Baan Centrum biedt ruimte aan een mix van functies: gemengde woonvormen, woningen voor verschillende doelgroepen en daarnaast werken, cultuur, horeca en buurtfuncties. Kwetsbare doelgroepen wonen er prettig en zijn weer onderdeel zijn van de samenleving. Er is een mix van: 25% sociale huur voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen; 10% standaard sociale huur; 30% middenhuur en 35% vrije sector. Deze unieke locatie opent zich naar de omgeving, met hoven als plek voor ontmoeting en de oever van de Kromme Rijn is een groen oeverpark. Je kunt er dan wonen of werken, maar ook wandelen of iets eten of drinken. Het project draagt bij aan de ambities van gezond stedelijk leven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De gemeenteraad is op [22 mei 2020](#) in een brief geïnformeerd over de gewenste programmatieke richting voor deze locatie. Deze programmarichting is vervolgens uitgewerkt in het Intentiedocument. Op 14 juli 2020 is het Intentiedocument 'Herontwikkeling voormalig Pieter Baan Centrum' en de plankostenovereenkomst vastgesteld door het college. De gemeenteraad is hier op [3 september 2020](#) in een raadsbrief over geïnformeerd. Het concept Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) herontwikkeling Pieter Baan Centrum is door uw college op 1 juni 2021 vrijgegeven voor consultatie. Van 3 juni 2021 tot met 4 juli 2021 heeft het SPvE ter inzage gelegen. De gemeenteraad is hier op 3 juni 2021 in een [raadsbrief](#) over geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Herontwikkeling Voormalig Pieter Baan Centrum vast te stellen, met de volgende kenmerken: - De bijzondere ligging van het complex in Utrecht Oost aan de Kromme Rijn, de Oosterspoorbaan en de Gansstraat / Koningsweg wordt benut en versterkt. - Een mix van functies mogelijk wordt gemaakt: wonen, huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, culturele broedplaats, maatschappelijke functie, horeca en kleinschalige kantoren. - Binnen het woonprogramma is circa 25% huisvesting voor kwetsbare doelgroepen opgenomen. - Er is veel aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de plek en de gebouwen. - Het complex opent zich naar de stad en er wordt ruimte gemaakt voor een groen oeverpark aan de Kromme Rijn.
1.1	Het SPvE maakt een ontwikkeling met een nieuwe bestemming en invulling mogelijk die bijdraagt aan de gezonde en duurzame groei van de stad, zoals opgenomen in het Coalitieakkoord, de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030, de Woonvisie en de Cultuurnota. Het SPvE sluit ook aan bij de koers uit de RSU 2040.
	Het complex ligt op een bijzondere plek; op steenworp afstand van het stadscentrum en aan drie belangrijke doorgaande lijnen: de Kromme Rijn, de Oosterspoorbaan en de Gansstraat/Koningsweg. De ligging aan deze drie lijnen maakt de plek uniek en strategisch voor de ontwikkeling van Utrecht Oost. Om de potentie van de plek optimaal te benutten wordt het complex toegankelijk gemaakt en wordt ingezet op een mix van functies.
1.2	Het toevoegen van 25% van het totaal aantal woningen voor huisvesting voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen in een gemengd woonconcept draagt bij aan de opgave "Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen (2019)"
	Er is een groeiende behoefte aan wonen voor bijzondere doelgroepen. Door het rijksbeleid, gericht op ambulantisering, en als gevolg daarvan het afbouwen van woonplekken en het sluiten van instellingen worden bijzondere doelgroepen steeds meer gehuisvest in bestaande wijken en complexen.
1.3	<u>De ontwikkeling respecteert en toont de cultuurhistorische waarde van de plek en de gebouwen en biedt de ruimte om een nieuwe tijdslaag toe te voegen</u> We kiezen ervoor om de verschillende tijdslagen van het complex zichtbaar te houden. Dit doen we door het Huis van Bewaring, de Barak en het voorste deel van het jaren 70 gebouw te behouden. De verschillende gebouwen weerspiegelen een andere manier van omgang met detentie: verstoppert in het achterhuis in het Huis van Bewaring versus cellen aan de straat in het jaren 70 deel. Daarmee geven we de plek 'levende historie': we behouden delen uit het verleden en er wordt een nieuwe tijdslaag aan toegevoegd.
1.4	<u>Het behoud van de gebouwdelen geeft invulling aan de ambities van 'Utrecht Circulair 2020-2023'.</u> Naast het belang voor de cultuurhistorie draagt het behoud van de panden ook bij aan de circulaire ambities van de stad. Bij het transformeren van de bestaande gebouwen en het toevoegen van volumes wordt rekening gehouden met de hedendaagse standaarden voorenergetische prestaties en circulaire bouw.

1.5	<u>De ontwikkeling draagt bij aan de opgave 'verdichten en vergroenen in balans' en het versterken van de groene en groen-blauwe routes langs de Kromme Rijn, Oosterspoorbaan en Gansstraat / Koningsweg.</u>
	De parkeerplaatsen aan de Kromme Rijn gaan weg en worden getransformeerd in een groen oeverpark van minimaal 13 meter breed. Het wordt hiermee een volwaardig deel van het Kromme Rijn park en het complex krijgt een nieuwe voorkant aan het water. Het oeverpark speelt ook een belangrijke rol in het klimaatadaptief maken van de ontwikkeling, op het gebied van water(overlast), droogte en hitte. Het complex telt daarnaast minimaal vijf hoven. Minimaal twee daarvan krijgen volledig volle grond en worden aangelegd met hoogwaardig groen voor gezond stedelijk leven en biodiversiteit. Verder wordt er door het complex een publiek toegankelijke verbinding op maaiveld tussen de Gansstraat en de Kromme Rijn gerealiseerd. De hoven en andere openbare ruimte hebben ook een sociale functie in het complex en bieden de kans om de verschillende functies aan elkaar te verbinden.
1.6	<u>De verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf kan starten.</u>
	De verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf is de volgende stap richting realisatie. De verkoopprocedure neemt circa 9 maanden in beslag. Wanneer de koper bekend is, worden deze plannen verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. Dit neemt in totaal circa 1 tot 1,5 jaar in beslag.

Financiën

Alle gemeentelijke plankosten om te komen tot een SPvE zijn verhaald op de initiatiefnemer (RVB). Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces zijn in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. De IPOK die met het RVB is gesloten gaat over op de koper van het complex.

Nadat de gemeenteraad het SPvE heeft vastgesteld start het Rijksvastgoedbedrijf de verkoopprocedure. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de (her)ontwikkeling getoetst door middel van een marktconsultatie op het SPvE. Deze marktconsultatie is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. De uitkomst van de marktconsultatie is dat het RVB verwacht er voldoende marktpartijen genegen zijn in te schrijven voor de aankoop op basis van het SPvE.

In navolging van de Intentie- en Plankostenovereenkomst (IPOK) met zaaknummer 7225122 d.d. 3 juli 2020 die over gaat naar de winnende inschrijver, zal een anterieure overeenkomst tussen de winnende inschrijver en de gemeente Utrecht worden gesloten. Bij de verkoopprocedure worden door het RVB het SPvE en een overzicht met de te behandelen onderwerpen in de anterieure overeenkomst meegegeven. Ook zullen de winnende inschrijver en de gemeente met elkaar in overleg gaan en afspraken maken over onder andere (de verdeling van de kosten van) het ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud van het openbaar gebied. De gronden die als openbaar gebied kwalificeren zullen om niet aan de gemeente worden overgedragen en/of de bestaande erfpachtrechten zullen om niet worden beëindigd. De uiteindelijke koper werkt het plan vervolgens na afronding van de verkoopprocedure binnen de vastgestelde kaders uit en zal de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst met de koper gesloten.

Vervolg

Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt het PBC door middel van een openbare inschrijving met voorselectie. Er is sprake van een voorselectie waarbij onder andere ervaring moet worden aangetoond met projecten van soortgelijke complexiteit en met het ontwerpen, ontwikkelen/bouwen, financieren, onderhouden/instandhouden of exploiteren/ gebruiken van dergelijke projecten. Ook zal er een visie op het te ontwikkelen plan voor de herontwikkeling worden gevraagd dat beoordeeld zal worden op basis van de vastgestelde randvoorwaarden en ambities uit het SPvE. De gemeente zal naast het Rijksvastgoedbedrijf en het Atelier Rijksbouwmeester onderdeel zijn van de selectiecommissie.

Participatie

Het SPvE is in samenwerking met RVB en Atelier Rijksbouwmeester tot stand gekomen. Naast de vier online participatie bijeenkomsten zijn er ook gesprekken gevoerd met een aantal direct betrokkenen en specialisten. Er is gesproken met bewoners van de naastgelegen bewakingswoningen, Stichting Oosterspoorbaan / Stichting Krommerijnpark / Groen Oost, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Manager begraafplaatsen gemeente Utrecht, Expert speciale woonvormen en STUW, stichting Utrechtse woningcorporaties. In deze gesprekken zijn randvoorwaarden en aandachtspunten opgehaald, bijvoorbeeld met betrekking tot de aansluiting van de ontwikkeling op de naastgelegen woningen, eisen vanuit het waterbeheer en aandachtspunten voor een goede ontwikkeling van bijzondere woonvormen. Deze punten hebben zo veel mogelijk een plek gekregen in het SPvE.

Wanneer de koper van het complex bekend is, zal die partij samen met de gemeente het participatietraject voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan vormgeven. Het niveau van participatie door omwonenden is 'raadplegen'. Gezien het speciale programma is vroegtijdige binding en betrokkenheid van de toekomstige bewoners en gebruikers wenselijk bij de uitwerking van het programma.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd met een persbericht en verschillende (digitale) communicatiekanalen. Op de website www.utrecht.nl/pieterbaancentrum worden updates, nieuwsberichten en verslagen van de bijeenkomsten opgenomen. Ook kunnen mensen hun reacties of vragen mailen naar herontwikkelingpbc@utrecht.nl.

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- SPvE PBC

Bijlagen informatief

- Reactienota SPvE PBC