

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J.J.A. van Dijk	Datum	19 april 2024
Doorkiesnummer	030-2860189	Kenmerk	12111119
E-mail	jolina.van.dijk@utrecht.nl	Onderwerp	Programmatische uitgangspunten herontwikkeling Christiaan Krammlaan 2-10 vastgesteld
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u dat wij de programmatische uitgangspunten (PU) van de herontwikkeling Christiaan Krammlaan 2-10 hebben vastgesteld. We gaan in deze brief in op de aanleiding van de PU, welk participatieproces heeft plaatsgevonden en het vervolgproces rondom de herontwikkeling.

Achtergrond programmatische uitgangspunten

In september 2022 hebben wij het [Intentiedocument](#) (Idoc) voor het initiatief vastgesteld. Het initiatief voorziet in een sloop/nieuwbouwontwikkeling met een gemengd programma (47% sociale huur, 30% middenhuur en 23% vrije sector huur en ongeveer 1.500 m² kantoorruimte) en een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

We volgen de werkwijze die destijds in het Idoc is vastgelegd conform het UPP2. Inmiddels heeft u een raadsvoorstel ontvangen over het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). De gemeenteraad wordt gevraagd het Utrechts Plan Proces (UPP) te wijzigen, waarbij UPP 1 (met een stedenbouwkundig programma van eisen) en UPP 2 (met een bouwenvelop) worden vervangen door het Utrechts Plan Proces (UPG). Het UPG wordt geleidelijk geïmplementeerd tot eind 2024 en per project wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de nieuwe werkwijze toe te passen.

Het doorlopen participatieproces

Er is een participatieplan opgesteld waarin het niveau 'adviesvragen' is vastgelegd. Het participatietraject wordt in samenspraak door de initiatiefnemer uitgevoerd, waarbij de gemeente een actieve en kaderstellende rol heeft. Sinds de vaststelling van het Idoc hebben de volgende participatiemomenten plaatsgevonden:

- Drie brede buurtbijeenkomsten (december 2022, september 2023 en januari 2024).
- Drie keukentafelgesprekken met direct omwonenden (december 2022, september 2023 en januari 2024).
- Drie gesprekken met de kerngroep van bewoners die zich namens de buurt bij de gemeente

Datum 19 april 2024
Ons kenmerk 12111119

hebben gemeld (juni 2023, september 2023 en november 2023).

- Een gesprek met de huidige huurders van het bestaande pand (november 2023).

Dit heeft geleid tot onder andere de volgende aanpassingen in het plan:

- Een deel van het parkeerdek is uit het plan geschrapt, waardoor de inrij op de naastgelegen tuinen/woningen wordt verkleind.
- De twee uiteindes van de bouwblokken aan de zijde van de Mr. Tripkade krijgen groene gevelbeplanting.
- Er komen een bomenrij en struiken tussen het nieuwe pand en de woningen aan de Mr. Tripkade.
- Alle nieuwe appartementen krijgen balkons. Deze balkons worden zo ontworpen dat de inrij op de tuinen van de bestaande woningen wordt beperkt.
- Een deel van de appartementen en kantoorruimte is vervangen door eengezinswoningen, direct gelegen aan de C. Krammalaan. Dit zorgt voor meer levendigheid en ogen op straat.
- Er komt een meer getrapte volume, met een lagere bebouwing bij de huidige woningen en het hoogteaccent van de woningen af.

Uit de participatie is vaak naar voren gekomen dat participanten het aantal voorziene bouwlagen van tien (het hoogte-accent) te veel vinden. Zij zien graag dat hier minder woon- en kantoorlagen worden gerealiseerd. De participanten verschillen van mening over welke hoogte wel acceptabel is. Wij vinden het anders vormgeven van het gebouw met een beperkte hoogteaccent alleen acceptabel, als dat geen gewijzigd programma met zich meebrengt. We hebben zorgvuldig onderzocht of dat mogelijk is. We hebben de ontwikkelaar gevraagd om inzichtelijk te maken welke financiële impact het verlagen van het hoogte-accent heeft. De businesscase van de ontwikkeling is met ons gedeeld om dit goed te kunnen beoordelen. Hieruit blijkt dat het verwijderen van één woonlaag (drie middenhuurwoningen en één vrije sector woning) leidt tot een negatieve businesscase.

In het vervolgproces onderzoeken we of een andere positionering van de woningen in het hoogteaccent kan tegemoetkomen aan (een deel van) de zorgen van omwonenden. De uitgangspunten in de PUP geven de ruimte om dit nader uit te zoeken en mee te nemen in het ontwerp. Gezien de businesscase verwachten we niet dat het hoogteaccent zodanig verlaagd kan worden, dat het alle kritiek wegneemt. We onderzoeken in het vervolgproces of de Utrechtse Aanpak maatwerk kan bieden in dit project, om tot een haalbaar plan te komen waarin zoveel mogelijk belangen terugkomen.

Vervolgproces

Na vaststelling van de PUP wordt een bouwvelop opgesteld als randvoorwaardenkader. De initiatiefnemer stelt de bouwvelop op in een participatietraject met de omgeving. De gemeente toetst de bouwvelop. Nadat de bouwvelop is uitgewerkt en het college van B&W een besluit over de bouwvelop heeft genomen, wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. We verwachten dat de bouwvelop voor de zomer van 2024 ter visie kan worden gelegd. Vervolgens moet het Omgevingsplan worden gewijzigd en een vergunning worden aangevraagd. De wijziging van het omgevingsplan wordt aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,