

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J.H. Greeven	Datum	8 maart 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12103293
E-mail	j.greeven@utrecht.nl	Onderwerp	Vrijgave concept 'SPvE Rabobank Matsserterrein en Ondaatje' voor consultatie
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u dat wij het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Rabobank Matsserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan' (SPvE) hebben vrijgegeven voor consultatie. Op basis van de reacties wordt het SPvE afgerond en ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

In lijn met dit concept SPvE wordt de komende tijd de bouwvelop Ondaatje door de gemeente uitgewerkt. Dit gebeurt in een intensieve samenwerking (co-creatie) met bewoners van de Croeselaan die het recht hebben om met voorrang te verhuizen naar het gebouw Ondaatje. Met de Rabobank zullen we op basis van dit SPvE voorbereidingen treffen voor een nieuw omgevingsplan Matsserterrein dat direct achter Ondaatje gelegen is. De ontwerpen van beide deelgebieden worden op elkaar en op dit gezamenlijke SPvE afgestemd, zodat een samenhangend gebied ontstaat met een gezonde mix van wonen en werken.

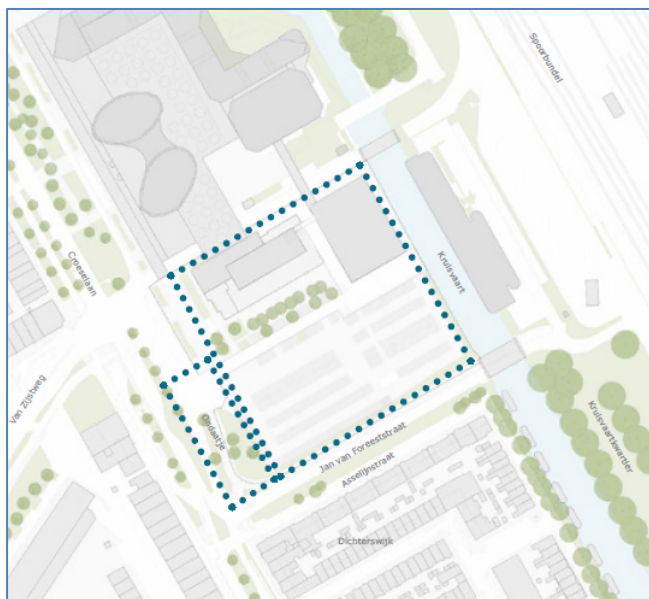
Concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het SPvE is de basis voor verdere ontwikkeling van het plangebied op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat. Zowel Rabobank als gemeente hebben hier gronden die ze in ontwikkeling willen brengen.

- De gemeente heeft een strook grond langs de Croeselaan en wil hier in co-creatie met toekomstige bewoners woningbouw en een publieke plint realiseren. De afspraken over deze samenwerking zijn in een apart participatieplan vastgelegd. Het doel van de participatie is om in co-creatie tijdens themabijeenkomsten aan het ontwerp voor Ondaatje te werken en daarbij tegemoet te komen aan de toezegging dat de bewoners een gelijkwaardige woningen terugkrijgen. Hiertoe hebben alle bewoners ook individuele gesprekken gevoerd met de betrokken architect. Uit deze gesprekken is per huishouden een individuele plattegrond voortgekomen.

Daarnaast hebben toekomstige bewoners in meerdere sessies meegedacht over publieke ruimtes, gedeelde tuin en het ontwerp van het gebouw.

- De Rabobank heeft een perceel grond in eigendom waar het kantoorgebouw Zilver en een auditorium staan. Verder wordt de grond vooral gebruikt voor parkeren door Rabobank medewerkers. De Rabobank wil haar plandeel transformeren tot een omgeving met een combinatie van wonen en werken, waarbij het parkeren overdekt wordt. Dit plandeel heeft de werktitel Matserterrein gekregen, vernoemd naar de vorige eigenaar van het terrein, Johan Matser.



Afbeelding: Het plangebied, bestaande uit plandeel Ondaatje (gemeente) en plandeel Matserterrein (Rabobank)

In 2020 zijn gemeente en Rabobank een intentieovereenkomst (IPOK) en intentiedocument (IDOC) overeen gekomen voor een goed afgestemde gebiedsontwikkeling. Uw raad heeft daarbij aangedrongen op één integraal SPvE zodat een gezonde en samenhangende buurt kan ontstaan voor wonen én werken. Op basis van het intentiedocument is door Stedenbouw samen met de projectteams van Rabobank en gemeente bijgaand concept SPvE opgesteld.

Als gemeente stellen we eisen aan de herontwikkeling die Rabobank hier voor ogen heeft. Vanuit de gemeentelijke ambities om te komen tot gezonde stedelijke verdichting in balans zijn eisen en wensen aan deze gebiedsontwikkeling opgenomen in het concept SPvE. Op hoofdlijnen bestaat overeenstemming over de uitgangspunten, maar deze moeten nog in detail worden uitgewerkt. We werken komende tijd met de Rabobank aan een anterieure overeenkomst (AOVK) voor het Matserterrein. Dit gebeurt parallel aan het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan en Omgevingsplan voor het Matserterrein.

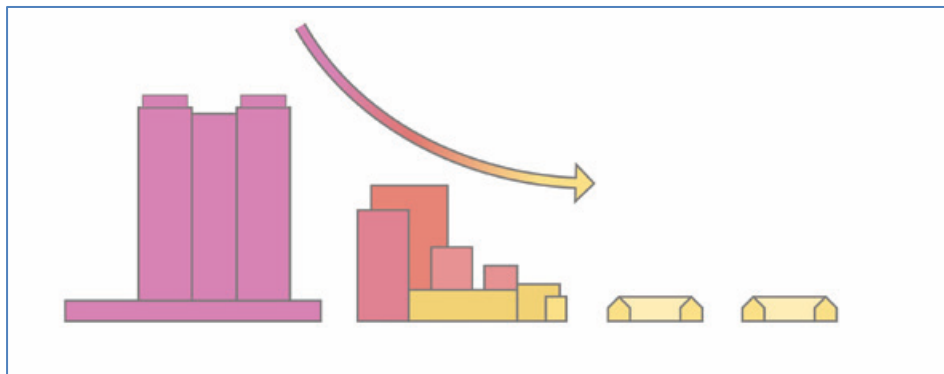
Consultatie

De buurtbewoners en ondernemers uit de omgeving zijn afgelopen periode informeel geconsulteerd over de plannen via een wijkbericht en met een inloopbijeenkomst in de Rabobank. De bewoners van de huurwoningen Ondaatje zijn vanuit co-creatie betrokken bij de invulling van Ondaatje. Met deze bewoners is het SPvE ook besproken als onderdeel van de consultatie. De reacties kunnen worden meegenomen in de definitieve versie.

Nu het concept is vrijgegeven worden de bewoners en ondernemers in de omgeving van het plangebied actief benaderd om hun reactie op het concept SPvE mee te geven.

Juridische context

Het SPvE geeft de ruimtelijke, functionele en programmatische uitgangspunten voor de bebouwing en de openbare ruimte van het plangebied. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de buurt, gelegen op een scharnierpunt tussen de meer zakelijke stations-omgeving en de woonomgeving van Dichterswijk.



Afbeelding: Schema samenspel van bouwhoogtes van stationsgebied naar dichterswijk (bron: Rogg)

De uitgangspunten gelden voor het hele plangebied en worden voor het plandeel Matserterein uitgewerkt in een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Voor het gemeentelijk deel van het project, Ondaatje, heeft u reeds een bestemmingsplan vastgesteld (nog niet onherroepelijk). Dit bestemmingsplan wordt als basis gebruikt voor het plandeel Ondaatje en hoeft dus niet gewijzigd te worden. Wel is Ondaatje voor de verdere uitwerking (bouwenvelop) gehouden aan de randvoorwaarden uit dit SPvE, zoals de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet. Daarmee ontstaat een samenhangende buurt en goede overgang van wonen naar werken.

Programma

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 parkeren uit het zicht, met een hoogwaardige en duurzame inrichting van de openbare ruimte, veel groen en een goede balans tussen reuring en rust. De thema's mobiliteit, vergroening en duurzaamheid zijn hoofdthema's in het SPvE.

Door het gebied komt een promenade. Door deze promenade op termijn te verbinden met een door de gemeente te realiseren verlengd Forum ontstaat een publieke looproute door het gebied richting het Centraal Station. Doorgangen naar de Jan van Foreeststraat, langs de Kruisvaart en naar de semi openbare binnentuinen vergroten de 'doorwaadbaarheid' van het gebied.

Conform het bestemmingsplan Beurskwartier wordt minimaal 50% van de woningen in Ondaatje sociale huur en de rest middelduur. In Ondaatje komen 60 woningen.

Met Rabobank is in 2020 bij het vaststellen van het IDOC afgesproken dat de percentages uit de Woonvisie gelden voor het plangebied Matserterein (35% sociaal, 25% middelduur en 40% duur). Rabobank realiseert 130 woningen met een gebruiksoppervlak van minimaal 50m² per woning.

De combinatie van Ondaatje en Matsertterrein levert een mix van woningen op die in lijn is met de uitgangspunten van het coalitieakkoord: ca. 40% sociaal, 35% middelduur en 25% duur.



Afbeelding: Gebouw Zilver (voormalig hoofdkantoor REMU)

Rabobank is voornemens gebouw Zilver niet te slopen, maar in te zetten op een volledige renovatie, waarbij het casco in stand blijft. Het is duurzaam om het casco te behouden en opnieuw in te zetten. Inclusief de renovatie van dit gebouw ontwikkelt Rabobank een werkprogramma met diverse ondersteunende functies van ongeveer 55.000 m2 BVO. Naast gebouw Zilver komen 2 kantoorloftoren waaronder een parkeervoorziening voor maximaal 317 voertuigen (gelijk aan huidig aantal parkeerplaatsen). De eerste jaren na realisatie verwacht Rabobank dit werkprogramma nodig te hebben voor eigen gebruik. Op termijn kunnen delen worden afgestoten of bijvoorbeeld getransformeerd naar wonen.

Verlengd Forum geen onderdeel van dit SPvE

De realisatie van een Verlengd Forum om een wandelverbinding te creëren achter de Rabobank langs naar het Centraal Station is geen onderdeel van dit SPvE. De gemeente bestudeert de mogelijkheden om op termijn tot een verhoogd maaiveld langs het spoor te komen, maar daar zijn meer partijen en ontwikkelingen bij betrokken. Zo wordt er een studie uitgevoerd naar een eventuele ondergrondse tramverbinding (Merwedelijn) die mogelijk ter hoogte van de Moreelsebrug en halte krijgt. We wachten eerst de uitkomst van die studie af, alvorens concrete plannen te maken voor een Verlengd Forum. In de anterieure overeenkomst zullen gemeente en Rabobank nadere afspraken maken over flexibiliteit in ontwerp en realisatie in geval van het niet of niet tijdig aanleggen van het Verlengd Forum door de gemeente.

Vervolg

Dit concept SPvE hebben we vrijgegeven voor consultatie. Hierover is de buurt geïnformeerd middels een wijkbericht. Ook wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd over het concept en de mogelijkheid tot het formuleren van een reactie. Na verwerking van de reacties in een reactienota wordt een definitief SPvE voorgelegd aan uw gemeenteraad ter vaststelling.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,