Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. Aalberts	**Datum**	2 juni 2022
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	10053301
E-mail	k.aalberts@utrecht.nl	**Onderwerp**	Vaststelling bouwenvelop Oudenoord 330/370
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Wij berichten u dat wij de bouwenvelop Herontwikkeling Oudenoord 330/370 hebben vastgesteld. Dit maakt de weg vrij voor initiatiefnemer BPD Ontwikkeling b.v. om de benodigde planologische vergunningen aan te vragen.

Bijdrage aan de stad
Het initiatief levert een bijdrage aan uitvoering van de koers die voor de gehele stad is uitgezet in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Het project past in de ontwikkelkoers Oudenoord/Nijenoord, met de ambitie om voormalige kantoor- en onderwijsgebouwen nieuwe functies te geven met meer betekenis voor de buurt of de wijk.

Het initiatief van BPD omvat bouwdelen A t/m D en het naastgelegen deel E.
Het programma van A t/m E omvat:

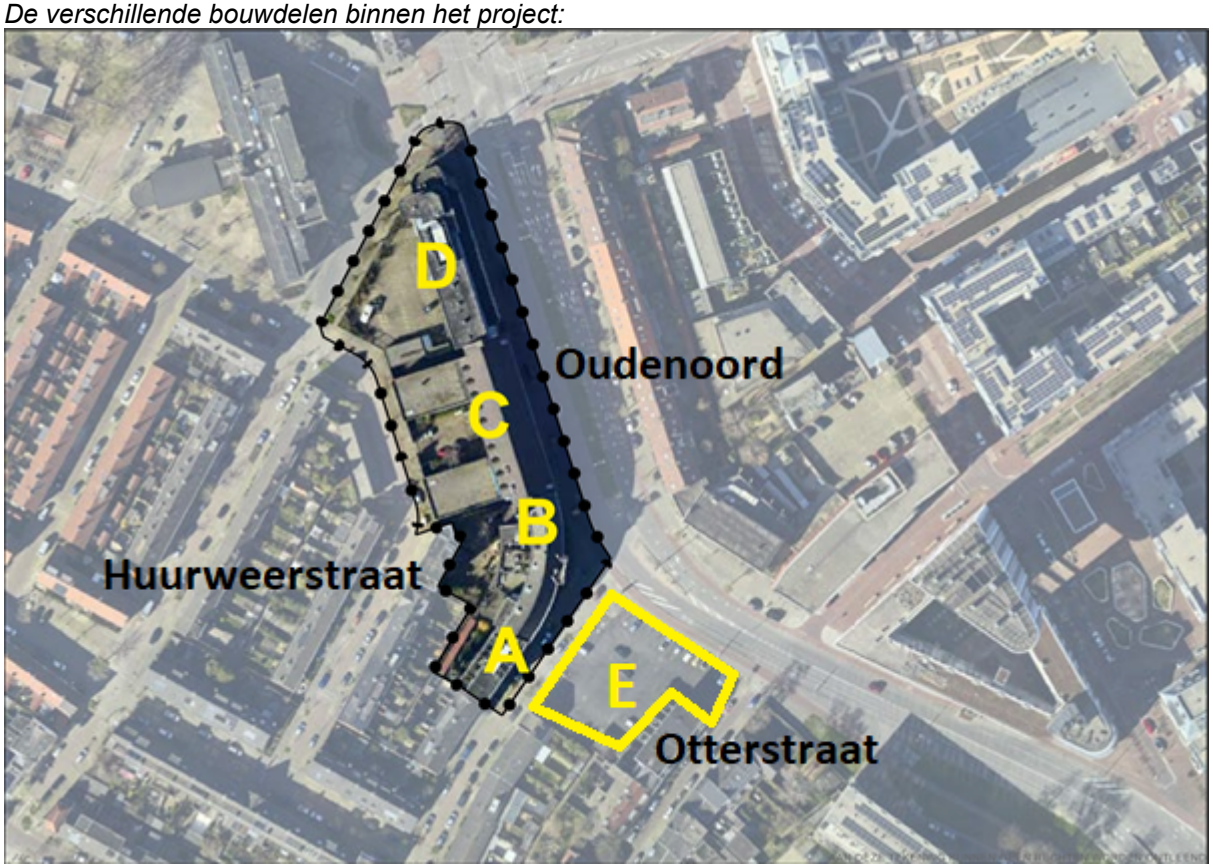
- Transformatie van de bestaande, gemeentelijke monumenten (bouwdelen B en C) naar een hotel met circa 40 hotelkamers en circa 88 shortstay-appartementen
- Sloop-nieuwbouw van bouwdeel A en D) naar 27 woningen in het middensegment (koopwoningen met een koopprijs tot de NHG-grens) en 31 in het vrije sector segment.
- Op het naastgelegen (niet openbare) parkeerterrein aan de Otterstraat en Stroomstraat (bouwdeel E) worden 53 sociale huurwoningen gebouwd door BPD voor Mitros, waarvan 20 sociale huurwoningen worden toegerekend aan de ruildeal met Mitros/BPD De Mix in Overvecht.

NB: Hoewel Bouwdeel E wel onderdeel is van het totale initiatief, maakt E géén onderdeel uit van de bouwenvelop, omdat het valt binnen een ander bestemmingsplan en het binnen de uitwerkingsregels van dat bestemmingsplan past en verder uitgewerkt kan worden.

In het totale programma van het plan (dus inclusief bouwdeel E) worden 53 woningen in de sociale huur gebouwd. Hiervan tellen er 20 mee in de uitruildeal met project de Mix in Overvecht. Als we die buiten beschouwing laten komt het programma neer op een verdeling van 36% sociale huur, 30% betaalbare koop en 34% vrije sector. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de uitvoering van de woonvisie.

.

De verschillende bouwdelen binnen het project:



Historie van het project
De gebouwen Oudenoord 330-370 met bijbehorend parkeerterrein zijn oorspronkelijk ontwikkeld als hoofdkantoor voor verzekeringsmaatschappij Concordia. Na het vertrek van Concordia zijn de panden tot eind 2017 in gebruik geweest door de Hogeschool Utrecht als administratiekantoor en tentamenlocatie. Toen de Hogeschool Utrecht het pand begin 2018 verliet werd BPD eigenaar. Vanaf maart 2017 vinden gesprekken plaats met de gemeente om te komen tot een passende stedenbouwkundige en programmatische invulling. In september 2019 hebben wij het intentiedocument (IDOC) herontwikkeling Oudenoord 330-370 vastgesteld. In een brief van 11 september 2019 berichtten wij u hierover.

Sinds 1 januari 2018 heeft LOU (Oudenoord Leegstand Oplossers Utrecht) in gebruik gekregen van de ontwikkelaar (en eigenaar van het gebouw). Diverse initiatieven van kunstenaars, startups tot tijdelijke buurthoreca maken gebruik van het pand en zorgen ervoor dat er van alles te beleven is. Zie hier meer over LOU.

Tussen september 2019 en begin 2021 is gewerkt aan de bouwenvelop. Deze uitwerking vergde veel tijd. Er is ruim aandacht besteed aan de programmatische afweging tussen shortstay of wonen. In maart-april 2021 heeft de bouwenvelop 6 weken ter inzage gelegen. Eén van de inspraakreacties bevatte ook een WOB-verzoek, waarover gedurende enige maanden gesprekken zijn gevoerd met de bewoners. Ook bleek na de inspraak bij de uitwerking dat om technische redenen bouwdeel A sloop-nieuwbouw moest worden in plaats van renovatie.

Per onderwerp volgt hierbij een korte inhoudelijke toelichting:

Onderbouwing shortstay in bouwdeel C

In het IDOC waren twee richtinggevende scenario's opgenomen, waarbij het verschil tussen de twee scenario's in het programma voor bouwdeel C zat

- scenario A regulier wonen,
- scenario B shortstay appartementen

De voorkeur van BPD ging uit naar shortstay. De voorkeur van de gemeente ging uit naar het reguliere woningen. Na vaststelling van het IDOC is voor bouwdeel C een afweging gemaakt tussen wonen of shortstay. Uit die afweging bleek dat wonen vanwege o,a, erfgoed, parkeren en geluid niet mogelijk was. Bij de afweging moest ook ingespeeld worden op het intussen geactualiseerde beleid ten aanzien van shortstay zoals dat in december 2019 door uw raad werd vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij de keuze voor shortstay onderbouwd moet worden waarom wonen niet mogelijk is. Om de afweging inzichtelijk te maken en volgens de beleidsregels aan te tonen waarom bouwdeel C niet als 'wonen' bestemd kan worden, is in juni 2020 een stroomschema gemaakt. Dit stroomschema is een bijlage bij de vastgestelde bouwenvelop.

Participatieproces

Bij het opstellen van de bouwenvelop heeft BPD Ontwikkeling verschillende wensen van omwonenden meegenomen in de planuitwerking. Zo bleek sta er behoefte was aan buurthoreca, en gaven directe omwonenden van bouwdeel A aan er belang aan te hechten dat bouwdeel A zou bestaan uit eengezinswoningen in plaats van appartementen.

Inspraakreacties bouwenvelop en WOB-verzoek

Wij gingen op 8 maart 2021 akkoord met de vrijgave van de concept bouwenvelop voor inspraak. Tussen 25 maart en 22 april lag de concept bouwenvelop ter inspraak.
Eén van de inspraakreacties bevatte een WOB-verzoek over de totstandkoming van de bouwenvelop. Gezien de breedte van de vraag zijn gesprekken gevoerd met de indieners (omwonenden) om te achterhalen welke vragen en zorgen zij precies hadden ten aanzien van de bouwenvelop.
Naar aanleiding van de inspraakreacties en deze gesprekken is de bouwenvelop op een aantal punten aangepast:

- In de bouwenvelop zijn randvoorwaarden toegevoegd waaraan het terras moet voldoen met betrekking tot de grootte, het maximale geluidsniveau, de openingstijden en de specifieke locatie van het terras in de binnentuin.
- Op verzoek van omwonenden starten we te zijner tijd een procedure om via een verkeersbesluit een klein deel van de Huurweerstaat tweerichtingsverkeer te kunnen maken, zodat de nieuwe bewoners van Bouwdeel D snel van en naar de Oudenoord kunnen komen en niet via de Huurweerstraat (en achterliggende wijk) hoeven te rijden. Deze procedure starten we op een later tijdstip en is niet randvoorwaardelijk voor de realisering van het project.

De verdere afhandeling van het WOB-verzoek loopt op dit moment.

Aanpassing van de planontwikkeling van bouwdeel A

Na de inspraakperiode bleek bij de uitwerking van de plannen door BPD dat de transformatie van bouwdeel A naar 5 grondgebonden woningen technisch en constructief zeer complex en kostbaar was. Verandering van grondgebonden woningen naar appartementen was voor direct omwonenden niet wenselijk, waardoor de ontwikkelaar genoodzaakt was om over te gaan op sloop-nieuwbouw. Over deze aanpassing is door de ontwikkelaar overlegd met directe omwonenden. Het programma (5

grondgebonden woningen) en de bouwmassa (hoogte, breedte, diepte) blijven gelijk aan de plannen voor transformatie van het betreffende bouwdeel. Bewoners en de Welstandscommissie konden zich hierin vinden.

Vervolg
Voor de Bouwdelen A, B, C en D zal een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze zal verlopen via een uitgebreide Wabo-procedure. Voor de realisatie van bouwdeel E wordt een uitwerkingsplan van het vigerende bestemmingsplan in procedure gebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,