Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Mantel / E.M. de Graaff	**Datum**	13 december 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	9177010
E-mail	Marianne.mantel@utrecht.nl e.de.graaff@utrecht.nl	**Onderwerp**	Toezegging raadscommissie vaststellen SPvE herontwikkeling voormalig Pieter Baan Centrum
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op donderdag 2 december jl heeft u in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed en Grondzaken de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Herontwikkeling Voormalig Pieter Baan Centrum besproken. Ik wil u middels deze brief beknopt informeren over het vervolgproces en uw beïnvloedingsruimte. Tevens heb ik u toegezegd om terug te komen op de gevangenismuur, hoe deze is opgenomen in het SPvE en wat ik hiermee beoog.

Samenvatting SPvE
In het SPvE Herontwikkeling voormalig Pieter Baan Centrum zijn de opgave, ambities en randvoorwaarden benoemd voor de herontwikkeling van dit complex. De uitgangspunten zijn gericht op de realisatie van 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 gaan de parkeerplaatsen weg waardoor er ruimte is voor een groen park om te wandelen en te verblijven.

De gestelde randvoorwaarden in het SPvE voor mogelijke hoogbouw geeft de mogelijkheid om ruimte te genereren op de begane grond, ten gunste van groen en een toegankelijke verbinding. De nieuwbouw bedraagt maximaal zes bouwlagen met een maximale hoogte van 22 meter. Daarnaast is er ruimte voor een hoogteaccent tot 32 meter (maximaal tien lagen). Dit hoogteaccent is beperkt in omvang (maximaal 400 m2) en terugliggend ten opzichte van de Gansstraat en de Kromme Rijn.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 13 december 2021
Ons kenmerk 9177010

Gevangenismuur
Het terrein wordt op dit moment omgeven door een muur van ongeveer 5 meter hoog. Deze muur vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde als herkenbaar onderdeel van de voormalige functie van het gebouw. Door het publiek maken van de oever van de Kromme Rijn krijgt het complex een nieuwe voorkant aan het water en wordt onderdeel van het Kromme Rijnpark. Om contact te maken met de omgeving is aanpassing van de muur noodzakelijk. Door het openen van de muur kan wisselwerking ontstaan tussen het oeverpark en de hoven in het complex.

In het SPvE is opgenomen dat de muur onderdeel uitmaakt van de betekenis van het complex, maar deels kan worden afgebroken. De wijze waarop de muur een plek en vorm krijgt is aan de toekomstige koper in afstemming met de gemeente. Ook in de vervolgstappen worden omwonenden en belanghebbenden betrokken en is formele inspraak (bestemmingsplan) mogelijk.

In de commissie is specifiek aandacht gevraagd voor het behoud van (een deel van) de muur voor flora en fauna. Dit aspect zal ik op uw verzoek toevoegen als onderdeel van de afweging over hoe in de verdere planuitwerking met de muur wordt omgegaan.

Vervolgproces en beïnvloedingsruimte raad
Voor de herontwikkeling van het PBC volgen we het Utrechtse Plan Proces (UPP1), waarbij wordt uitgegaan van een complexe gebiedsontwikkeling. Na de totstandkoming van het intentiedocument en de plankostenovereenkomst, werd met het opstellen van het SPvE de definitiefase gestart. In het SPvE zijn de ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het PBC vastgelegd. Met de vaststelling van dit SPvE door u, wordt de definitiefase van het Utrechtse Plan Proces (UPP) afgesloten en start het Rijksvastgoedbedrijf de verkoopprocedure. Het PBC wordt verkocht door middel van een openbare inschrijving met voorselectie. De uiteindelijke koper werkt het plan vervolgens binnen de vastgestelde kaders uit tot een Stedenbouwkundig Plan (SP).
Laatste stap in de UPP is het door u vast te stellen bestemmingsplan (inclusief exploitatieplan).

Ik infomeer u graag over iedere stap. Ik verwacht dat we u eind 2022 of begin 2023 kunnen informeren over de eerstvolgende mijlpaal: de selectie van de koper. Na besluitvorming over het SP zal ik u informeren over hoe uitwerking is gegeven aan de ambities en randvoorwaarden uit het SPvE.

Ik ga er vanuit u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure