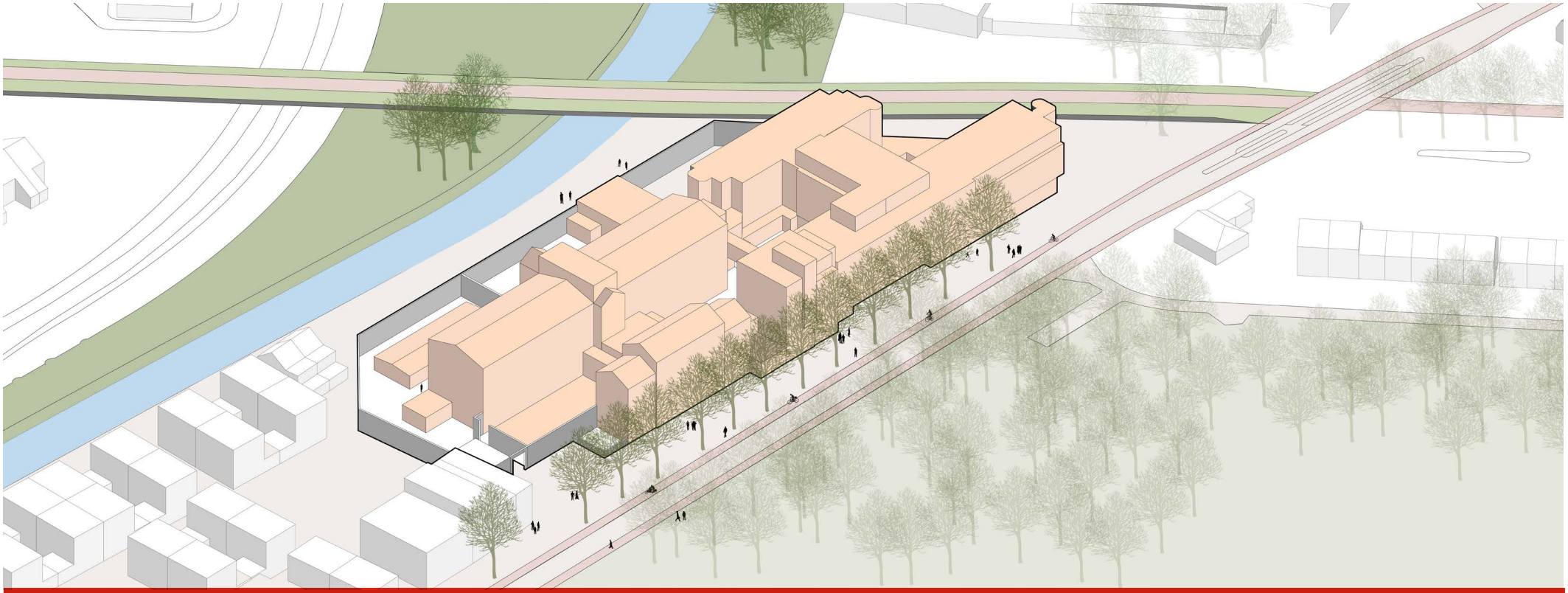


Herontwikkeling voormalig Pieter Baan Centrum
Stedenbouwkundig Programma van Eisen

december 2021

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Gemeentelijke projectgroep

Han Schraders	Stedenbouw
Bettina van Santen	Erfgoed
Floris Brekelmans	Ecologie, groen
Arjen Kratz	Energie, duurzaamheid, circulair
Floor Borlee	Gezondheid
Frank Meijer	Wonen
Maarten Mesman	Cultuur
Wouter Spijkerman	Bijzondere woonvormen
Marleen Hin	Bijzondere woonvormen
Dirk-Jan Hoekstra	Mobiliteit
Gijs Wanders	EZ
Matthijs Muijsers	Jurist
Judith van der Goes	Communicatie

Projectmanagement
Leanne Reijnen en Esther de Graaff

Opdrachtgever
Marianne Mantel

Versiedatum
17 december 2021

Dit SPvE is tot stand gekomen in samenwerking met het Rijkvastgoedbedrijf en het Atelier Rijksbouwmeester. Urhahn | stedenbouw en strategie heeft in opdracht van de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf het SPvE opgesteld en vormgegeven.

Gemeente Utrecht

Rijksvastgoedbedrijf

URHAHN STEDENBOUW & STRATEGIE

Inhoudsopgave

5 Hoofdstuk 1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

9 Hoofdstuk 2 Bestaande situatie
- 2.1 Eigendomssituatie
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Functies
- 2.4 Ruimtelijk
- 2.5 Verkeer en parkeren
- 2.6 Openbare ruimte

26 Hoofdstuk 3 Uitgangspunten
- 3.1 Ontwikkelprincipes
- 3.2 Functies
- 3.3 Ruimtelijk
- 3.4 Verkeer en parkeren
- 3.5 Openbare ruimte
- 3.6 Gezondheid
- 3.7 Duurzaamheid

49 Hoofdstuk 4 Onderbouwing
- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Functies
- 4.3 Ruimtelijk
- 4.4. Verkeer en parkeren
- 4.5 Openbare ruimte
- 4.6 Duurzaamheid

62 Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid
- 5.1 Geluidhinder
- 5.2 Luchtkwaliteit
- 5.3 Externe veiligheid
- 5.4 Bedrijven en milieuzonering
- 5.5 Archeologie en monumenten
- 5.6 Bodemkwaliteit
- 5.7 Water
- 5.8 Flora en fauna
- 5.9 Bomen
- 5.10 Gezondheid
- 5.11 Energie
- 5.12 Kabels en leidingen

67 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Juridische uitvoerbaarheid

68 Hoofdstuk 7 Verantwoording proces
- 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces
- 7.2 Het gevolgde participatieproces
- 7.3 Wat is er met de opbrengst vanuit de participatie gedaan?

72 Hoofdstuk 8 Vervolgtraject
- 8.1 Planproces
- 8.2 Participatieproces
- 8.3 Planologisch juridisch proces
- 8.4 Planning

74 Bijlage 1: Visie en uitgangspunten voor herontwikkeling

80 Bijlage 2: Voorbeeldberekening benodigd aantal parkeerplaatsen


Venuslaan
Kromme Rijn
Rubenslaan
Gansstraat
Park Oosterspoorbaan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op steenworp afstand van de binnenstad van Utrecht ligt het complex van het voormalig Pieter Baan Centrum (PBC). Dit bijzonder complex bestaat uit twee hoofdgebouwen: het oudste deel uit 1896 bestaande uit een cellenvleugel, administratiegebouw, directeurswoning en later barak (hierna 'Huis van Bewaring') en een uitbreiding uit de jaren 1970 (hierna: 'jaren 70 gebouw'). In de jaren 1990 is er een verbindingsgebouw tussen de twee hoofdgebouwen toegevoegd (hierna: 'de Flat'). In het complex was het Pieter Baan Centrum van het ministerie van Justitie en Veiligheid gevestigd. Het instituut is eind 2018 verhuisd naar Almere en de panden aan de Gansstraat 162, 164 en 170 zijn sindsdien niet meer in gebruik als psychiatrische observatiekliniek.

Nu het complex niet meer noodzakelijk is voor de inzet voor Rijksdoeleinden, zal het te koop worden aangeboden. Daarom heeft het RVB de gemeente benaderd om het zogeheten 'Utrechts planproces' op te starten. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is tot stand gekomen in een samenwerking tussen het RVB, het Atelier Rijksbouwmeester en de gemeente Utrecht. In juli 2020 is een intentiedocument vastgesteld waarin de wederzijdse afspraken zijn vastgelegd.

De verkoop van het PBC biedt kansen voor de directe omgeving en voor de stad Utrecht. Het kan bijdragen aan de groeiende vraag in Utrecht Oost naar wonen, werken en cultuur; en bijdragen aan de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Het kan een mix van functies krijgen. Met zijn ligging aan de Kromme Rijn kan deze herontwikkeling bijdragen aan een duurzame, groene en gezonde verstedelijking. Het complex van het PBC heeft om meerdere redenen bijzondere cultuurhistorische betekenis. Bij voorkeur past een nieuw gebruik goed bij de potenties en de beperkingen van dit complex waarmee de bijzondere cultuurhistorische betekenis geborgd wordt.

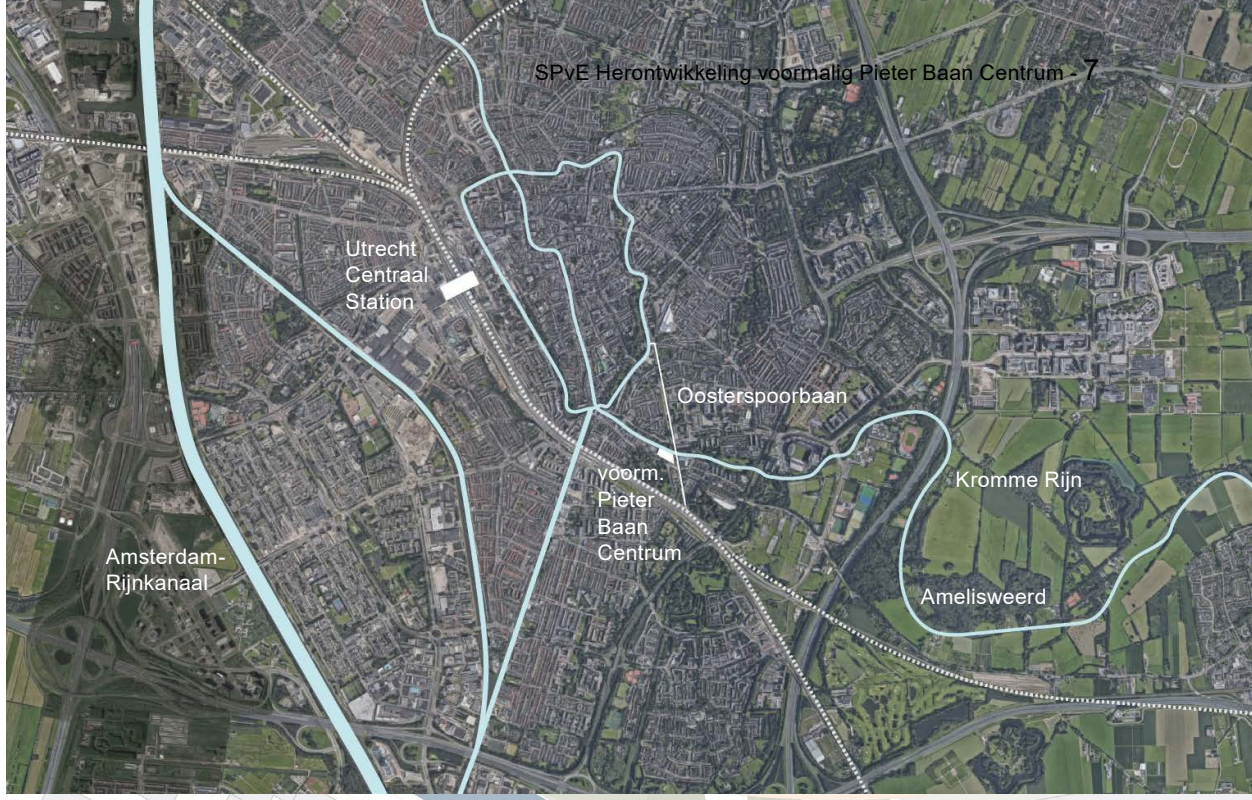
De condities voor de verkoop en de te volgen verkoopprocedure zijn te vinden op biedboek.nl. Het is de intentie van de gemeente Utrecht om met de winnende partij een anterieure overeenkomst aan te gaan. Een model van deze overeenkomst zal onderdeel zijn van de stukken op biedboek.nl.

1.2 Doel

Het SPvE bevat de ruimtelijke en programmatische ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Het is opgesteld om te dienen als richtlijn bij de verkoop van het PBC en geeft houvast aan toekomstige kopers én aan de stad Utrecht. Vanuit de gemeente is het doel om deze unieke, strategische locatie zo te herontwikkelen dat de plek zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluit bij de stedelijke ambities en opgaven. ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’ is daarbij het uitgangspunt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in Utrecht Oost, begrensd door de Gansstraat, Kromme Rijn en Oosterspoorbaan. Ten zuiden ligt begraafplaats Soestbergen (rijksmonument). Aan de noordzijde sluit het complex aan op een woonwijk. Het plangebied is voor het grootste deel volledig eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en is voor een deel in erfpacht uitgegeven door de gemeente Utrecht. Het geheel is 10.418 m2 groot (ca. 1 ha).






STREETFOOD
78-ZD-KN

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B nummer 2574 en de op dit perceel gelegen opstallen aan de Gansstraat 162 – 170 in Utrecht. De Gemeente is eigenaar van de percelen kadastraal bekend Gemeente Tolsteeg, sectie B nummers 2663, 3015 en 3088 welke in erfpacht zijn uitgegeven aan het Rijksvastgoedbedrijf met als privaatrechtelijke bestemming tuin, erf en/of parkeerplaatsen.

2.2 Bestemmingsplan

Voor deze locatie geldt het Bestemmingsplan Watervogelenbuurt, Hoograven, Tolsteeg (vastgesteld op 25 oktober 2012). Voor de locatie geldt de bestemming ‘Maatschappelijk’ met specifieke functie-aanduiding ‘justitiële inrichting, uitsluitend voor een huis van bewaring en voorzieningen ten behoeve van forensisch psychiatrisch onderzoek’. Aangezien aan deze bestemming niet meer kan worden voldaan is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Functies

Het object is sinds eind 2018 niet meer in gebruik als psychiatrische observatiekliniek. De panden aan de Gansstraat worden op dit moment ‘antikraak’ verhuurd, o.a. aan ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid en culturele initiatieven.

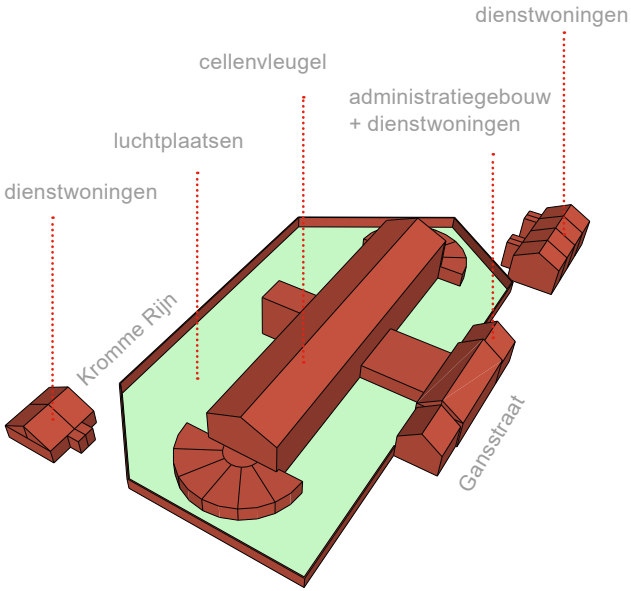
2.4 Ruimtelijk

Gebouwen

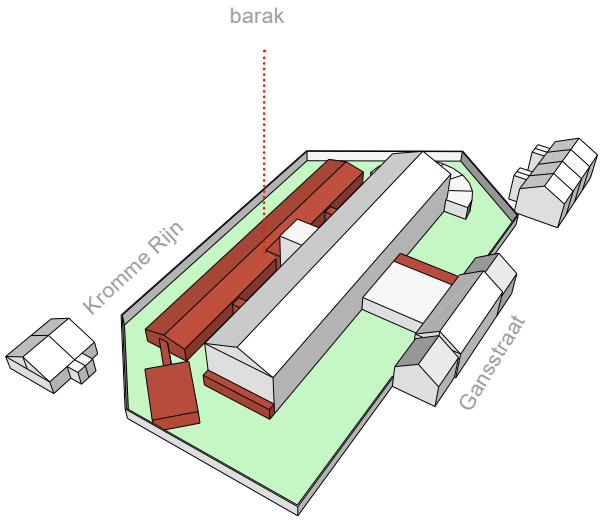
Het complex is door de tijd heen gegroeid tot een samenspel van gebouwen. Er is een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling gemaakt door Het Oversticht (augustus 2020). Het cultuurhistorisch onderzoek geeft een uitgebreide beschrijving van de geschiedenis van het complex, de geschiedenis van gevangenschap en de kunst in het complex. In het ruimteboek wordt een gedetailleerde documentatie van de gebouwen gegeven.

Het oudste deel van het complex wordt gevormd door het in de jaren 1893-1897 gebouwde Huis van Bewaring naar een ontwerp van W.C. Metzelaar. Kenmerkend is de heldere logistiek, waarbij het voorgebouw in gebruik is als de plek van overgang van ‘buiten naar binnen’ met bijzondere functies zoals de directiekamer, spreekkamers (advocaat, arts), een bibliotheek en op de bovenste verdieping een kerkzaal (onder de open kapconstructie). Het administratiegebouw werd geflankeerd door de woning van de directeur en de aangrenzende tuin aan de westkant en de remise met daarboven de woning van de eerste of hoofdbewaarder met tuin aan de oostkant. Meer oostelijk aan de straat stond een rijtje van vier geschakelde dienstwoningen en aan de Kromme Rijn een blokje van twee dienstwoningen. Deze laatste twee staan er nog en zijn ondertussen particulier eigendom.

Fase 1 - Huis van Bewaring
1893-1897



Fase 2 - Uitbreidingen
1936-1971

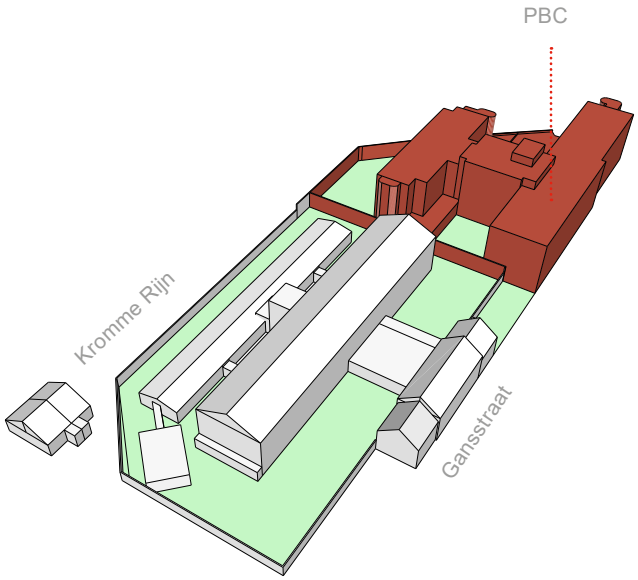


De lange cellenvleugel ligt erachter in de gesloten binnenwereld en bestaat uit individuele cellen en gemeenschapszalen gelegen aan weerszijden van lange galerijen in een hoge ruime vide. De vide is in een later stadium dichtgezet. In de oorlogsjaren 1942-1945 neemt de Duitse Wehrmacht het gebouw in bezit en bestemt dit tot Kriegswehrgefängnis. De kerkzaal wordt verbouwd tot rechtszaal. Tussen april 1943 en mei 1944 werd door de Duitsers een lange stenen barak op het achterterrein gebouwd. Hiervan resteert het westelijke deel.

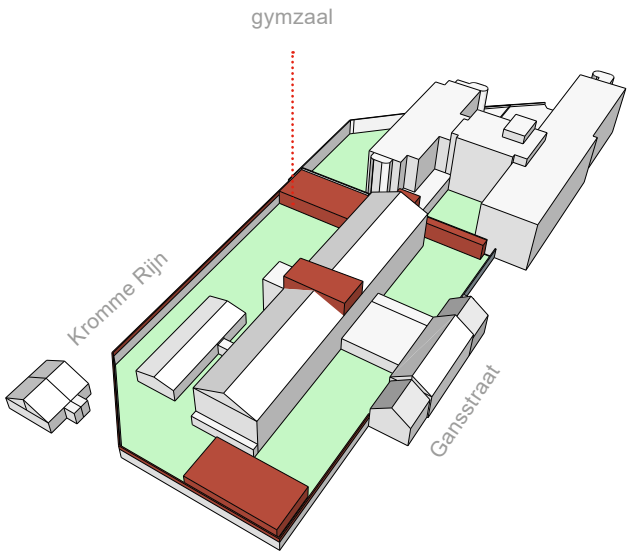
In 1949 wordt in een deel van het gebouw het ‘rijks observatiecentrum voor criminele gestoorden’ geopend, het latere Pieter Baan Centrum. Dit is het eerste landelijke centrum waar gedetineerden een psychiatrisch en psychologisch onderzoek kregen om hun toerekeningsvatbaarheid te bepalen.

In 1978 is voor deze functie een nieuw gebouw gerealiseerd aan de zijde van de Oosterspoorbaan, naar ontwerp van het bureau Magis en Witlox. Dit gebouw heeft een aantal cellen, maar vooral ook veel onderzoeksruimten. Een gevangenisuitstraling werd bewust vermeden: geen tralies maar bewerkt pantserglas, toepassing van

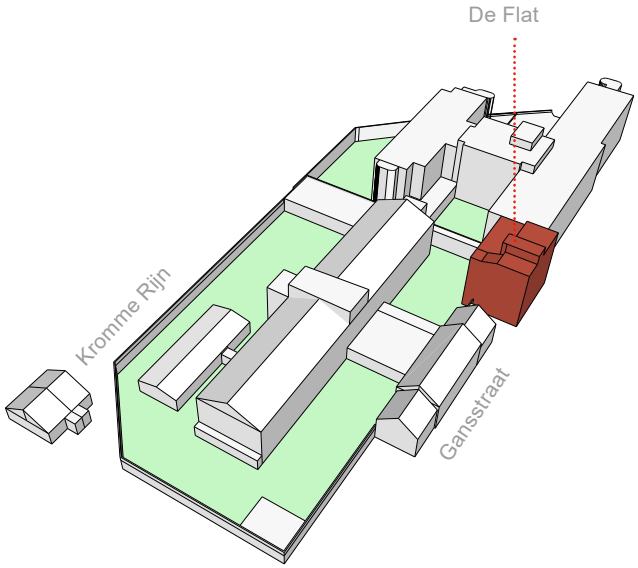
Fase 3 - Pieter Baan Centrum
1972-1978



Fase 4 - Koppeling & renovatie
1980 – 1987



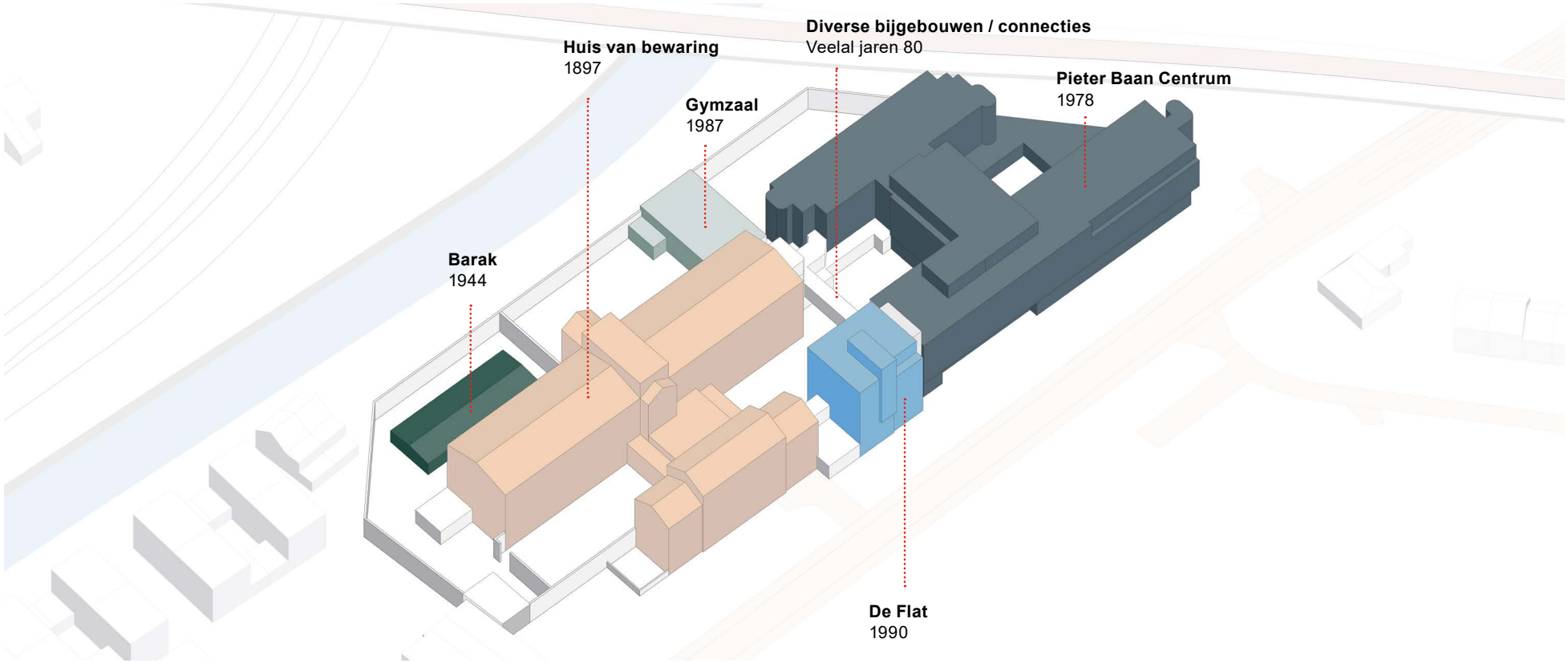
Fase 5 - De Flat
1992




170
Gansstraat
B

zeer specifieke, niet met gevangenissen te associëren kleuren en decoraties van de ruimten. De toepassing van kunst via de percentageregeling van de Rijksgebouwendienst levert bijzondere kunstwerken op, waarvan de muurschilderingen in de luchtplaatsen nog aanwezig zijn.

In 1990 wordt de Flat tussen oud- en nieuwbouw geplaatst (ontwerp Magis en partners). Hiermee en met een aantal gangen en passages wordt het complex bruikbaar als één geheel. Het gehele complex is vanaf dan in zijn geheel in gebruik als Pieter Baan Centrum. Door de 'flat' veranderde het aanzicht vanaf de Gansstraat behoorlijk. Waar eerst het in dezelfde rooilijn gelegen Huis van Bewaring en het Pieter Baan Centrum vanaf de straat nog als twee duidelijk gescheiden volumes werden ervaren, weliswaar aan de voorzijde verbonden door een muur en een tijdelijke fietsenstalling, leidde de hoge tussenbouw tot een massieve, aaneengesloten bebouwingswand.



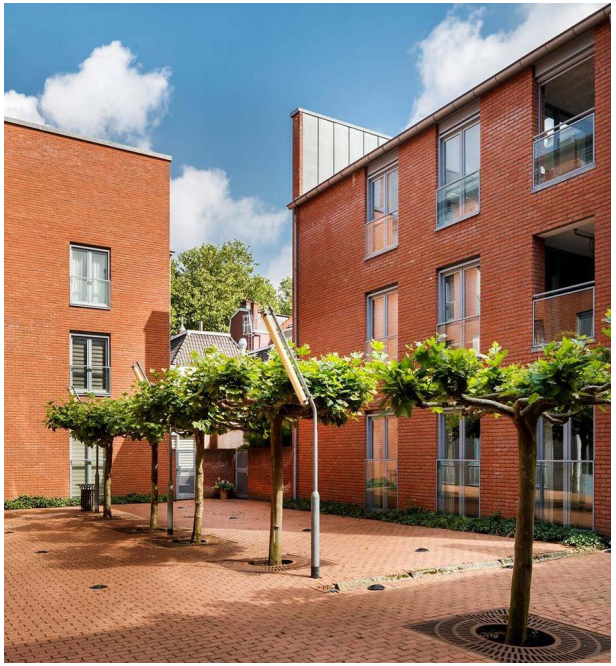
Hoven en muren

Utrecht heeft een traditie als het gaat om afgesloten complexen in de stad. Als kerkelijk centrum in de middeleeuwen had Utrecht religieuze complexen in de binnenstad, die een eigen wereld binnen de muren hadden. De Mariaplaats is een mooi voorbeeld van zo'n kerkelijk complex dat is herontwikkeld als een woon-buurtje. De watervogelbuurt waar het Pieter Baancentrum in ligt kent ook dit soort besloten woonmilieus, zoals het Hof van Ravenna naast station Vaartsche Rijn. Hier wordt gewoond langs kleine autovrije straatjes en hoven. Ook het Ooievaarhof, IJsvogelhof en de Eendstraat direct naast het PBC worden gekenmerkt door wonen rond een hof.

Het PBC heeft een reeks aan hoven aan de binnenzijde. Sommige hoven zijn utilitair: hier reden busjes met gedetineerden naar binnen, zodat mensen veilig naar binnen gebracht konden worden; ook zijn er aan de zijde van de Kromme Rijn twee luchtplaatsen waar gedetineerden naar buiten konden. Deze luchtplaatsen zijn verhard en worden aan één zijde omsloten door de buiten muur. De hoven in het hart van het complex zijn aan beide zijden omgeven door gebouwen en worden soms van elkaar gescheiden door een muur. Hierdoor ontstaan veel van karakter verschillende buiten-ruimtes.

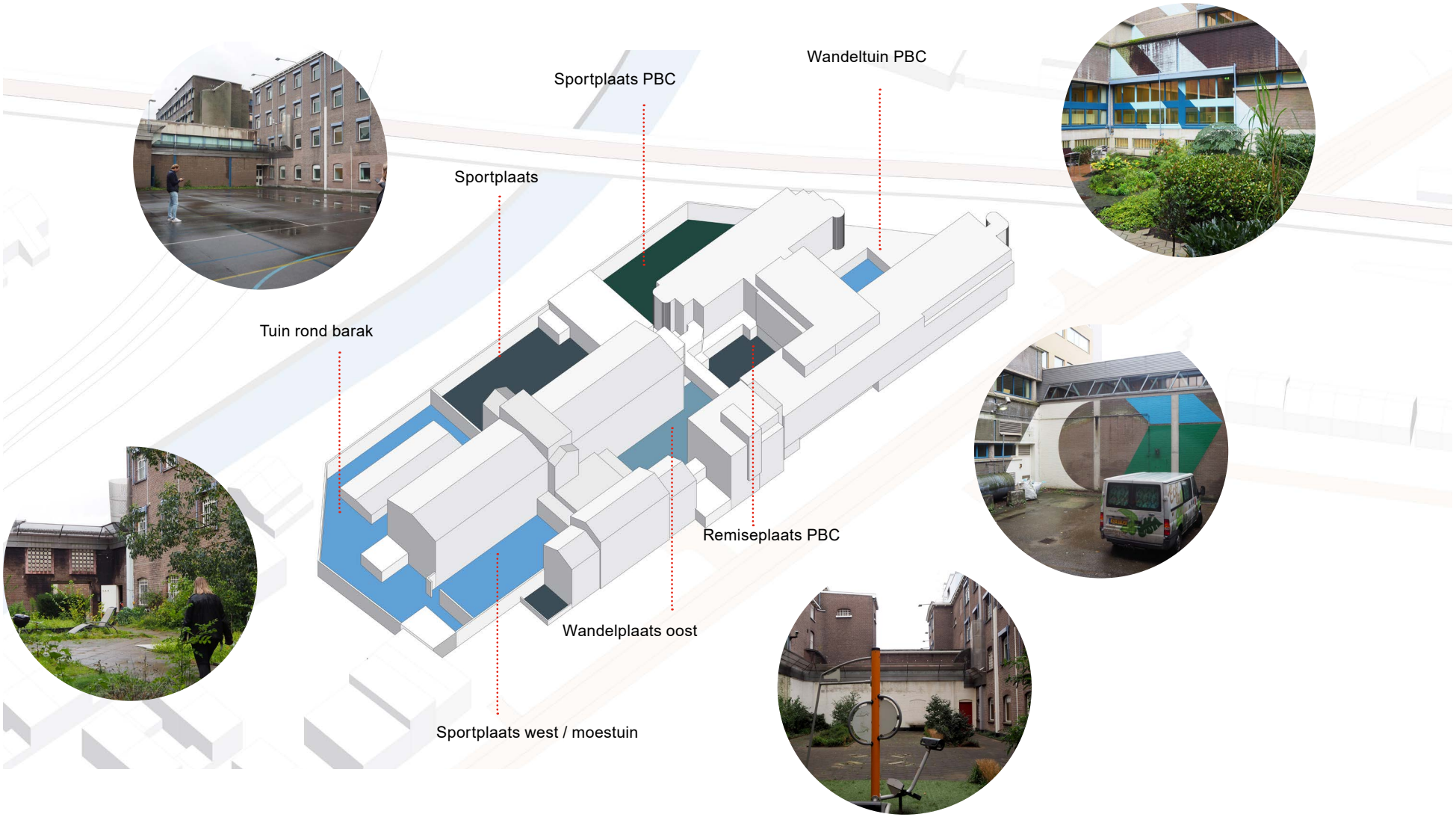




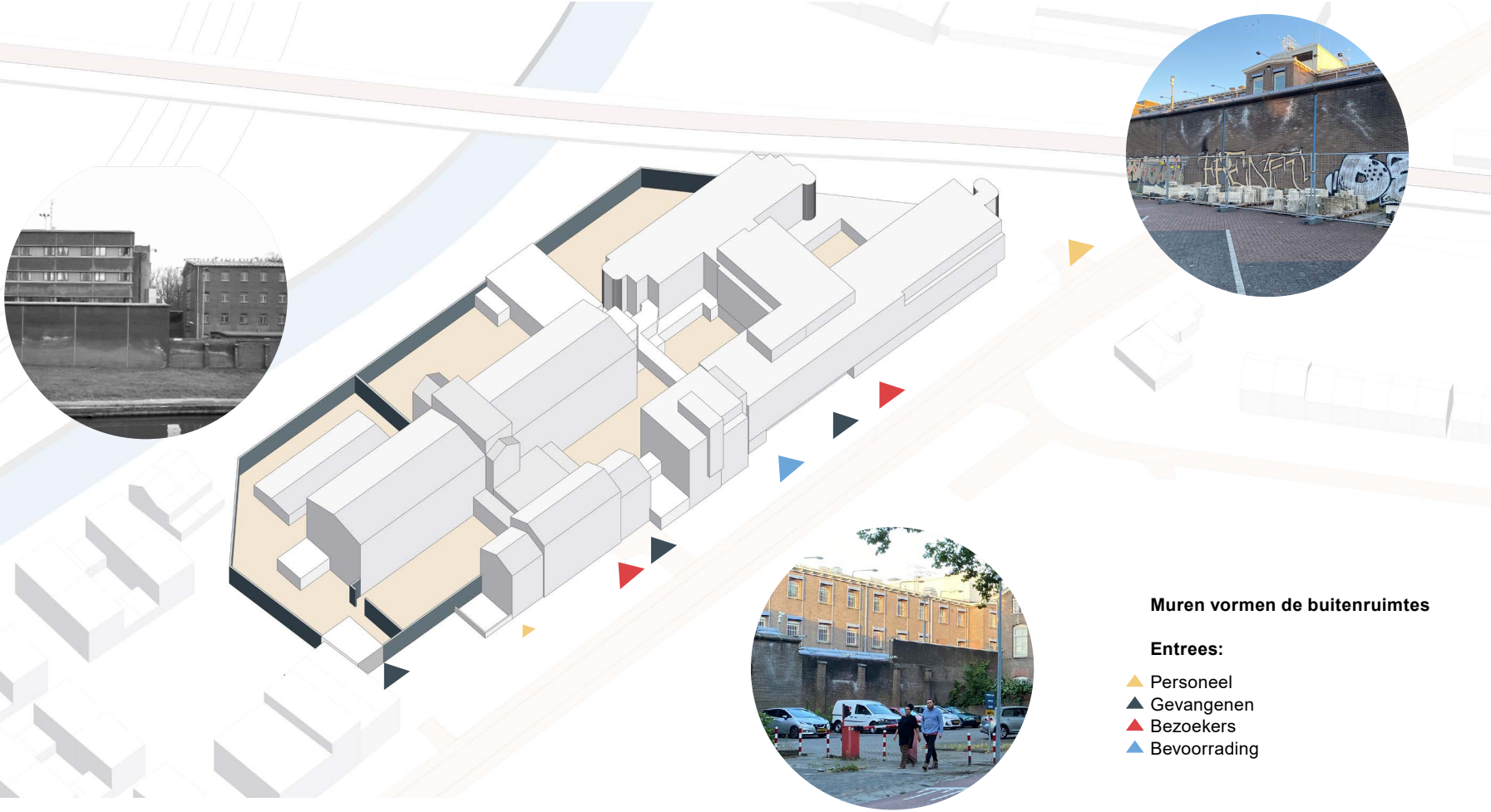







Sportplaats PBC
Wandeltuin PBC
Sportplaats
Tuin rond barak
Remiseplaats PBC
Wandelplaats oost
Sportplaats west / moestuin

Het terrein wordt omgeven door een muur van ongeveer 5 meter hoog. Alleen aan de Gansstraat is een stuk muur dat authentiek is, alle andere muren zijn in de loop der tijd vervangen. Aan de Gansstraat zijn diverse entrees: twee hoofdentrees, één per complex en drie sluizen waar busjes naar binnen kunnen rijden. De directeurswoning heeft een eigen voordeur.






"Het Paradijs is een plek op aarde..."
MOHAMMED AIT-EL-CADI









Waardering

In dit deel is een samenvatting gemaakt van de waardering zoals die in de cultuurhistorische waardestelling is beschreven. Zie voor de volledige omschrijving het rapport zelf, dat mee zal worden gegeven bij de verkoop documenten.

Het complex van het voormalige Huis van Bewaring is van algemeen belang vanwege de stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden en als voorbeeld van een Huis van Bewaring uit het eind van de negentiende eeuw. Het Huis van Bewaring behoort tot een reeks van elf nieuwe Huizen van Bewaring die vanaf 1887 door W.C. Metzelaar zijn ontworpen. Het complex aan de Gansstraat is niet uniek an sich, maar vrijwel overal zijn de Huizen van Bewaring gebouwd als onderdeel van een cluster met een kantongerecht en/of andere justitiële gebouwen. Hier in Utrecht is dat niet het geval en dat maakt de zelfstandige situering aan de rand van de stad uniek. In de huidige verschijningsvorm is de oorspronkelijke opzet nog goed afleesbaar. Het exterieur is nog relatief gaaf. Intern heeft met name de cellenvleugel flinke verbouwing ondergaan, waarvan het dichtzetten van de vides de meest ingrijpende is. De hoofdstructuur van centrale corridor met aan weerszijden vertrekken en cellen is behouden gebleven. Ook de hoofdstructuur met gang in het administratiegebouw is nog afleesbaar. Er is ook een aantal waardevolle interieuronderdelen behouden, zoals tegelvloeren, ijzeren trappen en oorspronkelijke deuren, kasten en lijst- en paneelwerk.

De directeurswoning heeft het karakter van een woning behouden en heeft nog een groot deel van zijn oorspronkelijke indeling. Dat geldt niet voor de oostelijke dienstwoning boven de remise.

De barak heeft een positieve monumentwaarde vanwege het cultuurhistorische belang van dit onderdeel voor de periode van de Duitse bezetter tijdens de Tweede Wereldoorlog.

De ringmuur vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde als herkenbaar onderdeel van de voormalige functie van het gebouw. De muur heeft grotendeels zijn oorspronkelijke aanzien verloren en heeft hierdoor nauwelijks architectuur- of bouwhistorische waarde. Echter door de ophoging en het aanbrengen van het architectonische handschrift van het PBC is een muur op deze plaats een identiteitsdrager, een herkenbaar en waardevol onderdeel van het hele complex.

Het voormalige Pieter Baan Centrum (jaren 70 gebouw) vormt cultuurhistorisch gezien een waardevol complex vanuit het oogpunt van de ontwikkeling van de forensische psychiatrie en de plek die het instituut inneemt in het collectieve geheugen van Nederland. Stedenbouwkundig en architectuurhistorisch gezien vertegenwoordigt het complex bovendien ook zeker bepaalde waarden. Als gevolg van de beperkte terreinomvang heeft het gebouw typologische verwantschap met het Huis van Bewaring met een voor- en achterdeel en de luchtplaatsen. De kop van het Pieter Baan Centrum op de hoek van de Gansstraat, langs de Oosterspoorbaan, is beeldbepalend en vertegenwoordigt een positieve stedenbouwkundige waarde. Het complex is architectuurhistorisch van waarde vanwege de betonarchitectuur, met een strenge horizontale geleding van strokenramen, en de voor de bouwperiode en bouwstijl kenmerkende toepassing van materialen, zoals ruwe baksteen en (grind)beton. In vergelijking met andere betongebouwen uit de periode na 1965 in Nederland en Utrecht is het geen bijzonder zeldzaam voorbeeld van deze architectuurstroming, maar in zijn categorie is het zeker een goede architectuur.

Kunst nam in het PBC steeds een bijzondere plek in. Een gebouwgebonden werk is de over verschillende binnenplaatsen doorlopen muurschildering van Felix van de Beek. Het kunstwerk illustreert de tijdsgeest, sluit nauw aan bij de ontstaansperiode van het Pieter Baan Centrum en is illustratief voor de opvatting over de kracht van de kunstwerken.

De bij de integratie van het Pieter Baan Centrum toegevoegde bouwdelen zoals de flat aan de Gansstraat, de sporthal en de verbindingsstraat tussen het voor- en achter deel van het Huis van Bewaring vertegenwoordigen nauwelijks architectuurhistorische of stedenbouwkundige waarde. Deze bouwdelen zijn nog wel vrij gaaf, maar van zeldzaamheid is hier geen sprake.



Representatieve functies aan de straat



Cellen juist ook aan de straat, met neutrale uitstraling







Openbaar vervoer:
station Vaartse Rijn en tram om de hoek



Nabijheid binnenstad:
fietser en voetganger centraal



Gezonde stad:
passende doelgroep

2.5 Verkeer en parkeren

De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer vanwege de nabijheid van station Vaartsche Rijn op 600 meter, inclusief halte van de sneltram. Het Centraal Station ligt op 2 kilometer afstand, 6 minuten fietsen. De Gansstraat is de hoofdontsluiting voor het complex, er is geen andere toegangsweg. De Gansstraat is een buurtstraat zonder doorgaande verkeersfunctie en een belangrijke verbinding voor fietsers met het buitengebied. De route langs de Kromme Rijn is nadrukkelijk voor voetgangers, niet voor fietsers. Ook de Oosterspoorbaan is een belangrijke route voor fietsers en voetgangers. Op het terrein zijn op dit moment 64 parkeerplaatsen aanwezig. Het merendeel daarvan is gesitueerd aan de kade en de Oosterspoorbaan achter een hek.

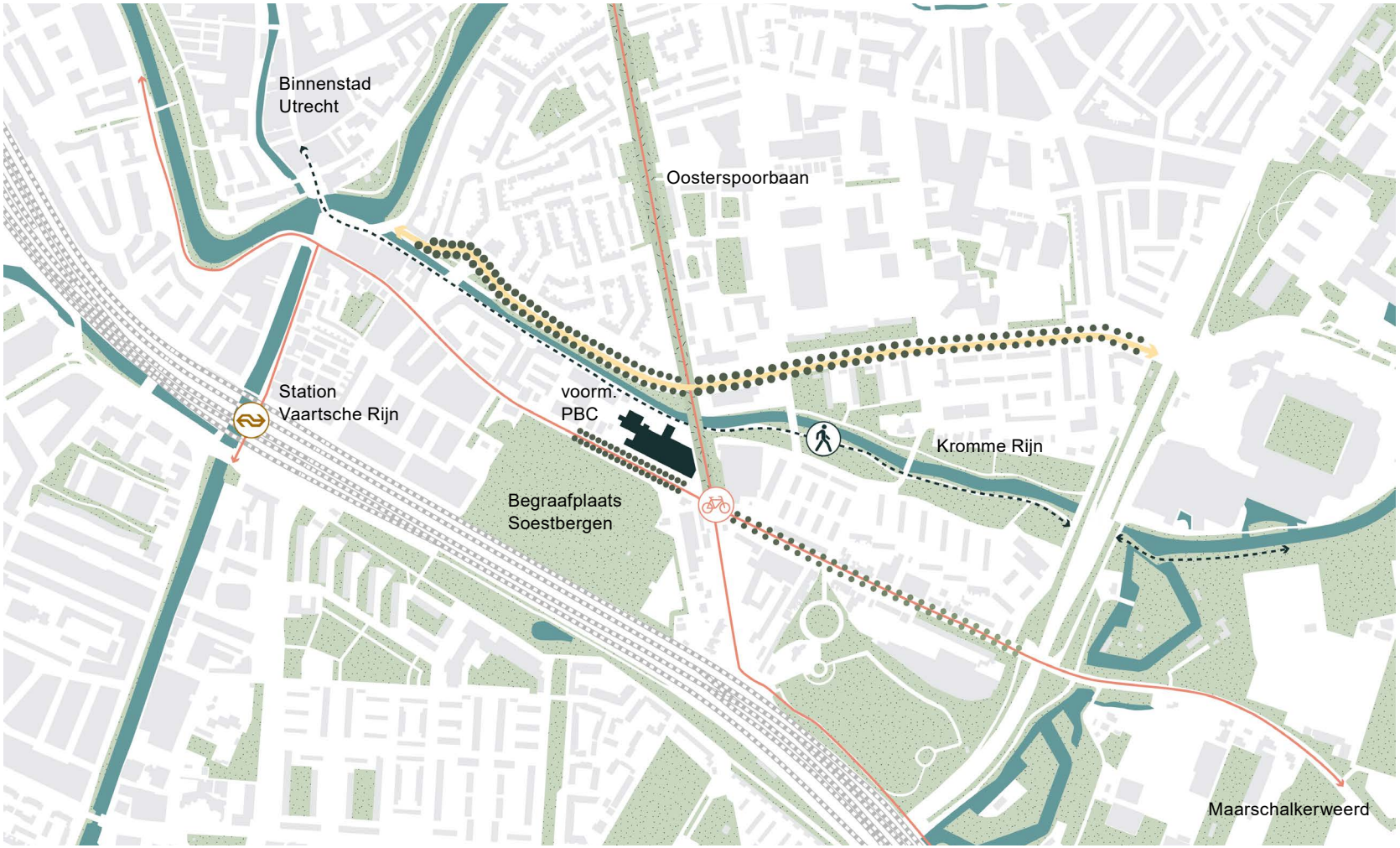


Aan de Kromme Rijn wordt nu geparkeerd. In de toekomst wordt dit Jaagpad een uitnodigende, groene schakel in de wandelroute.

2.6 Openbare ruimte

Het complex ligt op een bijzondere plek in Utrecht Oost: op steenworp afstand van het stadscentrum, aan drie belangrijke doorgaande lijnen: de Kromme Rijn, de Oosterspoorbaan en de Gansstraat/Koningsweg.

De Kromme Rijn met het jaagpad van Wijk bij Duurstede naar Utrecht verbindt natuur en groen vanuit het buitengebied met de stad. De route is één van de meest bewandelde NS-routes en er wordt gezwommen in de Kromme Rijn.



De Oosterspoorlijn is de in 1872 aangelegde spoorlijn van de Hollandse IJzeren Spoorweg Maatschappij. Het tracé is niet meer in gebruik en is met hulp van bewoners getransformeerd tot het Oosterspoorbaan park, een doorgaande fiets- en wandelroute waarbij elementen van het spoor behouden zijn gebleven.

De Gansstraat/Koningweg is al sinds de middeleeuwen een belangrijke uitvalsweg van de stad, met bijbehorende lintbebouwing. Begin negentiende eeuw werd de weg getransformeerd tot ‘Koninklijke route’. De koningsroute is gemaakt voor Lodewijk Napoleon tussen zijn paleis aan de Drift en het (net als het paleis feitelijk nauwelijks gebruikte) buitenverblijf in Amelisweerd. Tussen begraafplaats en vroegere spoorweg, pal voor het complex, begint als aftakking van de Gansstraat de in onbruik geraakte oude historische route naar Houten, met her en der oude bebouwing (tolhuis, tuinderswoningen).

Tegenover het complex ligt de begraafplaats Soestbergen, ontworpen door Jan David Zocher en thans Rijksmonument. Sinds 1900 staat dit stuk Utrecht bekend als het Luie End: ‘aan de ene kant leggen ze, aan de andere kant zitten ze’. De aula en het parkeren voor de begraafplaats is geconcentreerd bij de naastgelegen begraafplaats Kovelswade. De laatste jaren neemt het aantal begrafenissen af. De begraafplaats is openbaar toegankelijk en zou meer als rustig stadspark kunnen functioneren. Passend intensiever gebruik kan goed aansluiten bij de functie van begraafplaats.





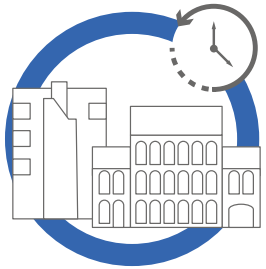
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

De herontwikkeling van het PBC biedt, als unieke en strategische locatie in Utrecht Oost, kansen voor de omgeving en voor de stad. Voor de invulling van het complex wordt ingezet op een mix van functies: gemengde woonvormen, woningen voor verschillende doelgroepen en daarnaast werken, cultuur en buurtfuncties. Voor het woonprogramma wordt aansluiting gezocht bij de Woonvisie en de vraag naar huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

De cultuurhistorische waardestelling geeft aan dat deze plek niet alleen gaat om de gebouwen, maar ook om het immaterieel erfgoed van het complex: zowel vanuit het oogpunt van de ontwikkeling van de vroegste geschiedenis van de gevangenis, van de periode van de Tweede Wereldoorlog en van de forensische psychiatrie als de plek die het instituut inneemt in het collectieve geheugen van Nederland. Ook door de buurt worden deze waarden herkend. De toekomstig koper wordt uitgedaagd (ook) deze immateriële waarde vorm te geven in gebouw en gebruik, recht te doen aan het narratief en zo ook een nieuw betekenisvol hoofdstuk aan de geschiedenis van deze bijzonder plek in de stad toe te voegen. Functies en gebouw komen samen in de kernwaarden ontwikkelen en ontmoeten.



Pieter Baan (midden): forensisch psychiater en gevangenisdirecteur, gespecialiseerd in het gedrag van criminelen. Hij ging uit van de behandelbaarheid van criminelen, waardoor een herhaling van crimineel gedrag kan worden voorkomen. Daarbij dienden ze een vriendelijke, menselijke behandeling te krijgen.



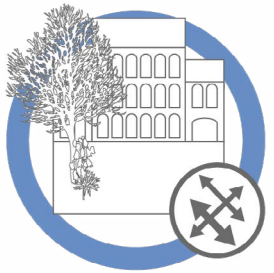
3.1 Ontwikkelprincipes

Voor het te ontwikkelen plan op deze locatie zijn tien ontwikkelprincipes geformuleerd.

Omgang met cultuurhistorie

1 Historie beleefbaar in de reeks van panden

Het PBC vertegenwoordigt de verschillende fases van omgaan met detentie in Nederland. In het oudste deel, het Huis van Bewaring, is het voorgebouw de representatieve functie, de cellen zitten in het achtergelegen gebouw uit het zicht. De barak aan de waterzijde is verbonden met de Tweede Wereldoorlog. In het jaren 70 gebouw zijn de mensen die buiten de samenleving staan nadrukkelijk wel aan de straat geplaatst, met zicht op de samenleving. Om deze reeks te behouden, als narratief en fysiek, blijven de betekenisvolle tijdslagen van het complex zichtbaar aan de Gansstraat: het Huis van Bewaring, de barak en de voorbouw van het jaren 70 gebouw. Het verhaal is niet statisch: de gebouwen zijn geen monument, dat biedt de kans de gebouwen aan te passen aan nieuw gebruik. Zo vraagt de plint van het jaren 70 gebouw aan de Gansstraat om een drastische transformatie en is er ruimte om een nieuwe tijdslaag aan het complex toe te voegen. Bij het maken van keuzes voor behoud dan wel toevoegen van volumes wordt rekening gehouden met de hedendaagse standaarden voor energetische prestaties en circulaire bouw. Voor een visie op de mogelijkheden en aandachtspunten ten aanzien van transformatie van de te behouden gebouwen en nieuwbouw, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, wordt verwezen naar de aangehechte ‘visie en uitgangspunten cultuurhistorie’ (Bijlage 1).



2 Hoven als leidend thema

De binnenhoven zijn kenmerkend voor het complex en vormen een leidend thema in de ontwikkeling. De hoven waren van oorsprong de eerste stap naar de buitenwereld: van de individuele cel naar samenkomen op de luchtplaats. Ook in de nieuwe ontwikkeling vormen de hoven de plek voor ontmoeting van buurt en gebouw. Tegelijk biedt de veelheid aan hoven de mogelijkheid om ontmoeting te beschermen en te reguleren, passend bij de huisvesting van kwetsbare groepen. Niet weten wat er in het naastgelegen hof gebeurt is ook spannend en maakt divers gebruik naast elkaar mogelijk. De muren spelen hierin een belangrijke rol, scheidend en verbindend. Hoven kunnen zich ook aan de straat of aan de buitenmuur bevinden.



Ruimtelijk-programmatisch concept

3 Ontwikkelen

Persoonlijke ontwikkeling was de basisgedachte van Pieter Baan. Mensen die een zwaar delict hebben begaan krijgen de kans zich te ontwikkelen en te verbeteren zodat ze weer in staat zijn deel te nemen aan de maatschappij. De gedachte dat iedereen de kans krijgt zich te ontwikkelen ligt aan de basis van de functies in het complex. Een rustpunt voor mensen om zich op te laden, een plek voor culturele groei, een veilige haven voor kwetsbare en bijzondere groepen. De functies in het Pieter Baan kunnen van kleur verschieten en sluiten aan op de behoeftes van de stad en de tijdgeest.

4 Ontmoeten



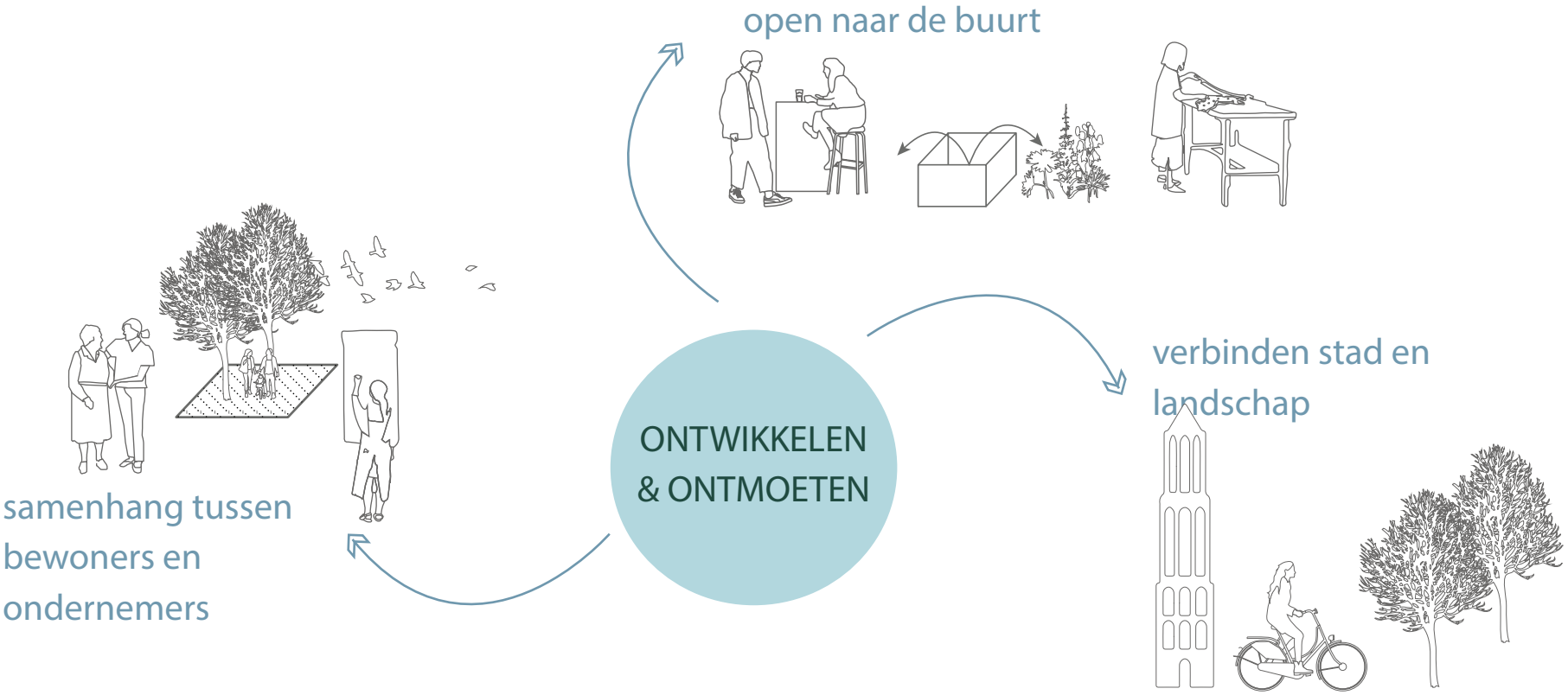
In het complex komen mensen bij elkaar die elkaar elders niet tegenkomen. Hierdoor ontstaan cross overs en onverwachte combinaties. Ontmoeting gaat uit van wederkerigheid en gelijkwaardigheid, niet van eenzijdige steun, er is geen sprake van een dominante groep. De verschillende vormen van gebruik versterken elkaar: culturele broedplaats, (bijzondere) woonvormen, horeca. Ook mobiliteit vraagt om een specifiek concept van delen en dubbelgebruik.

5 Bijzondere woonvormen

Een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling van het PBC is het inpassen van bijzondere woonvormen (zie paragraaf 3.2 voor de definitie van bijzondere woonvormen). Het realiseren hiervan is een wezenlijke opgave voor zowel stad als Rijk maar kan niet overal. Het doel van deze woonvormen sluit goed aan op de kernwaarden ontwikkelen en ontmoeten. De aard van deze woonvormen past goed bij kenmerkende binnenhoven van het complex. De nabijheid van complementaire voorzieningen tenslotte is realiseerbaar op de locatie en laat zich goed combineren met de gevraagde mix van functies. Van belang is een goede balans tussen speciale en reguliere woningen, tussen eigen en gedeelde ruimte en tenslotte tussen de afstand en integratie met de overige functies in het complex.



Ruimtelijk-programmatisch concept: ontwikkelen & ontmoeten





Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

6 Complex opent zich naar de omgeving

Op deze plek komen belangrijke landschappelijke structuren en recreatieve routes samen: Kromme rijn, Oosterspoorbaan, Gansstraat/Koningsweg. De oever van de Kromme Rijn wordt ontwikkeld tot een oeverpark, de Oosterspoorbaan is een nieuwe verbinding in de stad, de begraafplaats Soestbergen is een onontdekt stadspark. De driehoek waar de Oosterspoorbaan de Gansstraat ontmoet is een entree naar het landschap, er ontstaan nieuwe verbindingen voor mens en natuur. Door het publiek maken van de oever van de Kromme Rijn krijgt het complex een nieuwe voorkant aan het water. Het complex wordt alzijdig. De ruimte tussen water en gebouw is gelaagd: buiten de muur een parkzone met doorgaande landschappelijke groenblauwe route, binnen de muur hoven gerelateerd aan de functies in de bebouwing. De muur is een inspirerend element om deze overgang vorm te geven. Door het complex wordt een openbare route gemaakt die Gansstraat en Kromme Rijn verbindt en de hovenstructuur zichtbaar en beleefbaar maakt.

7 Gelaagd ensemble



Door de opzet van voor- en achterhuis is het complex gelaagd: er gebeurt iets achter wat je deels kunt zien. Met de nieuwbouw wordt een nieuwe laag toegevoegd die past in het huidige hoogte beeld qua hoogtes en ruimte geeft aan een hoger accent op de tweede linie. Ieder gebouw heeft een eigen hoogte en is herkenbaar als zelfstandig element binnen het ensemble met een eigen entree. Er zijn meerdere routes door het complex mogelijk, zodat de oever van de Kromme Rijn op verschillende wijzen kan worden bereikt.

8 Duurzaam mobiliteitsconcept



Het complex ligt op een goed bereikbare locatie: nabij station Utrecht Vaartsche Rijn, op loop- en fietsafstand van de binnenstad en nabij andere stedelijke voorzieningen. Het behoud van bestaande gebouwen en de behoefte om het oeverpark te vergroenen maakt de mogelijkheden voor parkeren op de kavel beperkt. Dat vraagt om een mobiliteitsconcept dat inzet op specifieke doelgroepen, beperkt autogebruik, dubbelgebruik van parkeren en deelconcepten. Fietsparkeren is een belangrijk onderdeel van de opgave.

Beheer en haalbaarheid



9 Cultureel en sociaal beheer

Een complex waarin meerdere functies op symbiotische wijze samengaan vraagt om een goede vorm van beheer. De broedplaats heeft een curator nodig die zorg draagt voor de goede mix van gebruikers en programmering/activering van de publieke ruimtes. Ten aanzien van bijzondere woonvormen is sociaal beheer essentieel. De potentiële koper wordt gevraagd een voorstel te doen voor beide beheervormen die aansluiten bij het gebruik.



10 Duurzaam exploitabel

De functies met passende huurniveaus worden langjarig geborgd. Beheer en eigendom zijn in balans. Het complex krijgt de tijd om zich te ontwikkelen.

3.2 Functies

Het totale programma bedraagt maximaal 15.500 m2 bvo. Uitgangspunt is een gemengd complex waarbij de verschillende functies elkaar versterken. 10.000 m2 bvo van de ontwikkeling bestaat uit wonen. Dit aantal m2 mag maximaal 5% naar boven of naar beneden afwijken. Daarnaast wordt een culturele broedplaats van minimaal 3.000 m2 bvo gerealiseerd en is ruimte voor maximaal 500 m2 bvo horeca en minimaal 500 m2 bvo voorzieningen ten behoeve van bijzondere woonvormen. Om voldoende flexibiliteit te bieden voor een concept waarbij daadwerkelijk synergie ontstaat zijn de functies niet volledig vastgelegd. Het flexibele deel van maximaal 1.500 m2 bvo kan worden ingevuld met kleinschalige kantoren, maatschappelijke voorzieningen of cultuur. Uitgesloten zijn grootschalige kantoren en retail.

Functie	**Oppervlak (BVO)**
Wonen: 25% sociale huur, specifiek voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% sociale huur regulier, 30% middenhuur, 35% vrije sector.	10.000 m2 (marge + of – 5%)
Culturele broedplaats	minimaal 3.000 m2; waarvan - min. 1500 m2 broedplaats met betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine bedrijven - min. 500 m2 bvo voor meerdere collectieve presentatieruimtes
Maatschappelijke functie ter ondersteuning bijzondere woonvormen	minimaal 500 m2
Horeca	minimaal 1 locatie, maximaal 500 m2
Flexibel programma (kleinschalige kantoorfunctie, broedplaats of maatschappelijk)	maximaal 1.500 m2
Totaal maximaal toegestaan bovengronds bouwvolume	15.500 m2

Wonen

Het woonprogramma van 10.000 m2 bvo is verdeeld in verschillende segmenten. De verhouding tussen deze segmenten is 25% sociale huur voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% sociale huur regulier, 30% middenhuur en 35% vrije sector. Deze verhouding wordt gemeten in aantal woningen en kan voor de vrije sector in huur of koop worden gerealiseerd. De koper wordt uitgedaagd om te zoeken naar specifieke woonvormen die passen bij de kernwaarden en ruimte bieden aan doelgroepen die het extra lastig hebben op de woningmarkt. We denken hier onder andere aan ouderen, studenten, starters en gezinnen. De opzet van PBC biedt kansen voor collectieve woonoplossingen vanwege de hovenstructuur. Als voldaan wordt aan de ambities en eisen uit het SPvE kan zich dat ook vertalen in een woongroep, een wooncoöperatie of op een andere manier collectief georganiseerd zijn.

Voor de sociale huur wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de Woonvisie: Utrecht beter in balans (p. 46). Hierbij gaat de voorkeur uit naar een toegelaten instelling (corporatie), waarbij de toewijzing van de sociale huurwoningen op een transparante manier via Woningnet verloopt. In de Woonvisie zijn eisen opgenomen met betrekking tot minimale woningen grootte en huurniveaus.

Voor de middenhuur dient aan te worden gesloten bij de voorwaarden van het geactualiseerde actieplan middenhuur uit 2017. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen met betrekking tot huurprijzen, jaarlijkse huurverhoging en oppervlaktes.

Bijzondere woonvormen
25% van het wonen wordt ingezet voor de huisvesting van bijzondere of kwetsbare doelgroep in één van de volgende categorieën:
- kwetsbare jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg en toegroeien naar zelfstandig bestaan;
- uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit is een gemengde groep: dit kunnen onder andere mensen zijn die dakloos zijn geworden, cliënten uit GGZ, ex-verslaafden;
- statushouders.

De huisvesting van de kwetsbare doelgroep wordt vormgegeven in een gemengd woonconcept met vragende en dragende bewoners. Gemengd wonen biedt kwetsbare doelgroepen een zachte landing in de maatschappij en zorgt voor een stimulerende omgeving om weer (zo) volwaardig (mogelijk) deel te nemen aan de maatschappij. De huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, valt niet in het gemengd woonconcept maar zal gespikkeld in het totaal van woningen worden opgenomen.

Van kwetsbare doelgroepen kan in het algemeen gezegd worden dat ze (al dan niet tijdelijk) minder goed in staat zijn om in de eigen (primaire levens)behoeften te voorzien. Dat een ander daar zorg voor draagt of daarbij helpt is dan nodig maar niet noodzakelijkerwijs permanent. Het doel van bijzondere woonvormen is een bepaalde doelgroep bij of (terug) naar (de hoogst mogelijke mate van) zelfstandigheid te begeleiden. Gedacht kan worden aan kwetsbare jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg en toegroeien naar zelfstandig bestaan, uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

De basis van de beoogde speciale woonvorm is een zelfstandige woning. Daarmee wordt een onderscheid gemaakt met bijvoorbeeld beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Ten opzichte van een reguliere woning is het een tussenvorm omdat sprake is van begeleiding en (al dan niet geprogrammeerde) gemeenschappelijke ruimte. Daarmee behoren mogelijkerwijs ook personen die uit de reguliere woningmarkt terugtreden tot de doelgroep (vanwege bijvoorbeeld weggevallen draagkracht) waarvoor wel hulp maar bijvoorbeeld geen zorg noodzakelijk is of was.

Het concept wordt ingedeeld in een portiek of gang met circa 30-40 adressen. De omvang van zo'n groep is groot genoeg om te veel sociale controle te voorkomen en klein genoeg om iedereen bij naam te kennen. De verschillende gebouwen en hoven in het PBC bieden hiervoor aanknopingspunten. Belangrijke elementen in de maatvoering van dit soort woonconcepten zijn de beschikbaarheid van gedeelde ruimtes en de capaciteit voor community building als vliegwiel om een sociale bedding en samenhang tussen bewoners te laten ontstaan.

Voorzieningen bijzondere woonvormen
Kwetsbare doelgroepen die hier komen wonen hebben vaak de eerste paar jaar nog ambulante begeleiding nodig en in sommige gevallen staat het huurcontract in de eerste twee jaar nog op naam van de zorgaanbieder waarna het huurcontract overgaat op naam van de bewoner. In Utrecht is sprake van een Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen waarin een gedeelde ambitie is gemarkeerd en samenwerkingsafspraken staan tussen partijen die met elkaar samenwerken voor het bieden van de gewenste woon(zorg) oplossing en de zachte landing in de maatschappij, met oog voor gemengde en leefbare wijken.

Het bijzondere woonconcept bestaat naast zelfstandige woningen uit gemeenschappelijke ruimtes en complementaire voorzieningen. Deze functies gaan grofweg van besloten en eigen naar open en gedeeld en faciliteren daarmee ook de begeleide gang naar maatschappelijke (re)integratie. De gemeenschappelijke ruimte is primair voor de doelgroep, maar ook een mogelijke plek voor interactie met woongemeenschap of buurtgenoten. Complementair daaraan is een ruimte die niet primair voor de doelgroep bestemd is, maar waar wel relatief beschermd, bijvoorbeeld leer- en/of werkplekken. De leer- en/of werkplek kan gezien worden als een laatste stap naar zelfstandigheid en stelt de bewoner in staat ook buiten de bijzondere woonvorm een leven op te bouwen. Op deze wijze kunnen kwetsbare doelgroepen met zorg en ondersteuning deel uitmaken van en bijdragen aan de maatschappij en groeien in zelfstandigheid. Dit sluit aan bij de ambitie van Utrecht om te bouwen aan de inclusieve stad: waar je je welkom kunt voelen en op een laagdrempelige manier onderdeel kunt zijn van de samenleving.

De gemeenschappelijke ruimte(n) kan binnen en/of buiten zijn. De gemeenschappelijke ruimte faciliteert activiteiten en ontmoetingen tussen bewoners, is veilig en biedt geborgenheid. Anderen dan bewoners zijn ook welkom, maar het eigenaarschap wordt gevoeld door de bewoners. Het is een plek die ‘eigen’ is voor deze gemeenschap. De overgang tussen gedeelde ruimtes en private ruimtes moeten zorgvuldig worden vormgeven. Het gaat om het verbindend element tussen het eigen domein (de eigen woning, privéterrein) en de gangen of portieken. Daarnaast gaat het om de aansluiting tussen het woongebouw en de publieke ruimte buiten gebouw, de straat (denk aan een stoep of een trap). Kort samengevat: de groep kan makkelijk naar buiten, en anderen (niet-bewoners) gaan met een drempeltje naar binnen.

Via voorzieningen is het mogelijk om interactie in de buurt te faciliteren, denk aan sport- en ontspanningsmogelijkheden, inzet van social returnprogramma en loopbaanbegeleiding, onderwijsbegeleiding, vrijwilligerswerk, leerwerkbegeleiding. Geschikte sectoren voor social return kunnen zijn: horeca, sport en groenonderhoud. Kern is dat bewoners uit dit complex echt iets kunnen bijdragen en betekenen voor de buurt. Het gaat om het faciliteren van de opbouw van een lokale gemeenschap, die trots is op de buurt en kwetsbare bewoners die een ‘zachte landing’ in de maatschappij kunnen ervaren: integratie op buurtniveau. Denk in gemeenschapscirkels: de bewoners van de gang, van het woncomplex, uit de buurt. Een culturele broedplaats is iets anders dan een dagbesteding, dat vraagt ook om verschillende vormen van beheer, maar ze kunnen elkaar wel aanvullen. Voor inspiratie kan onder meer gekeken worden naar ’t Groene Sticht Leidsche Rijn, Place2BU, Skills in de Stad.

Culturele broedplaats
De essentie van een culturele broedplaats is betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine creatieve bedrijven. Deze functie wordt langjarig, minimaal 15 jaar, mogelijk gemaakt. Gebruikers veranderen, maar de toegankelijkheid en betaalbaarheid zijn geborgd. Kunstenaars of creatieve ondernemers sluiten aan bij de identiteit van het complex met ontwikkelen en ontmoeten als kernwaarde. Er is geen ruimte voor grootschalige bedrijven of kantoren (groter dan 250 m2 bvo). Retail is alleen toegestaan als deze ondergeschikt is, bijvoorbeeld verkoop vanuit een atelier.

De culturele broedplaats is tenminste 3.000 m2 bvo en bestaat uit:

- Minimaal 1.500 m2 bvo betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine bedrijven
- Minimaal 500 m2 bvo voor meerdere collectieve multifunctionele presentatieruimtes met verblijfskwaliteit
- Eventueel aanvullende werkruimtes met een marktconforme huur voor creatieve bedrijven

De toegankelijkheid en betaalbaarheid zijn voor minimaal de helft van de ruimtes in de broedplaats geborgd, door een huurniveau regulering met een gemiddeld huurniveau (prijspeil 2021) van €120 m2 BVO inclusief toeslagen en servicekosten en een maximum van €140 m2 BVO, ten behoeve van de volgende specifieke ‘budget doelgroepen’:

- Kleinschalige, innovatieve startups van max 10 fte
- Kunstenaars en minder kapitaalkrachtige ondernemingen in de creatieve industrie en creatieve diensten van max 10 fte (minstens 60% van de 1.500 m2).
- Gelieerde/ ondersteunende broedplaatsfuncties: kleinschalige ondernemingen, ondersteunend aan de broedplaatsfuncties, gericht op ontspanning, gezondheid en sociale cohesie binnen de broedplaats (hierbij geldt max 10 fte en in totaal een maximum van 100 m2)

Voor de overige m2 van de 3.000 m2 broedplaats geldt geen regulering van de huurprijs, maar wel dat deze voor minstens 60% bedoeld zijn voor de volgende doelgroepen:

- Doorgroeiende innovatieve start-ups



Werkplaatsen voor kunstenaars als tijdelijke functie in het PBC



Dojo als tijdelijke functie in het PBC

- Kapitaalkrachtige ondernemingen in de creatieve industrie en creatieve diensten
- Non-profit

De collectieve (presentatie) ruimtes kunnen meervoudig gebruikt worden. Bijvoorbeeld overdag voor vergaderingen en inspiratiesessies, en in de avond en weekenden (tegen maatschappelijke tarief) te huur voor het geven van o.a. lezingen en cursussen van (interne en externe) culturele en maatschappelijke partijen en bijeenkomsten van wijkbewoners. Deze ruimtes vallen buiten de 1.500 m2 betaalbare werkruimtes. De ruimtes mogen wel onderdeel zijn van de 1.500 m2 flexibel programma. De presentatieruimten kunnen gecombineerd worden met horeca. Vierkante meters voor de horeca maken geen deel uit van de 3.000 m2 culturele broedplaats.

Horeca

Horeca vervult een verbindende functie in het complex, zowel tussen functies intern als met de omgeving en moet onderdeel zijn van het programma. Dubbelgebruik, toegankelijkheid en koppeling met de openbare ruimte, de multifunctionele ruimte van de broedplaats en huisvesting voor kwetsbare doelgroepen wordt gestimuleerd. Een café/ restaurant is maximaal 500 m2 bvo. Er is geen ruimte voor nachthoreca, een eventueel terras aan het water of aan een hof is overdag en in de vroege avond geopend. Het maximale oppervlak mag worden verdeeld over meerdere vestigingen. Het is wenselijk dat in ieder geval een deel van de horeca bijdraagt aan het versterken van de recreatieve route langs de oever van de Kromme Rijn.

Beheer

De culturele broedplaats en het gemengd wonen met kwetsbare en bijzonder doelgroepen vragen om een vorm van curatorschap en

sociaal beheer. De curator van de broedplaats wordt voor minimaal 15 jaar aangesteld en zorgt voor de juiste mix van gebruikers en de programmering van de presentatieruimten. De broedplaats krijgt daarmee een gezicht naar buiten. Van essentieel belang voor het functioneren van bijzondere woonvormen is sociaal beheer. Er zijn verschillende vormen van sociaal beheer mogelijk. Belangrijk is in ieder geval dat een partij niet alleen (traditionele) zorg en/of hulp kan bieden, maar ook in staat is om complementaire functies te programmeren of verbindingen daarmee aan te gaan. De ondersteuning van de bijzondere woonvormen is gericht op het dagelijkse reilen en zeilen, community building van de gemeenschap met bewoners die individuele ondersteuning krijgen en de 'goede buren' en op dagbesteding/toeleiden naar onderwijs, passend werk etc. Een deel van het complex zal publiek toegankelijk zijn, ook dat stelt specifieke eisen.

Flexibel programma

Vanwege onzekerheden ten aanzien van de afzetbaarheid van de economische functies als gevolg van marktdynamiek is er gekozen voor een gedeeltelijke flexibele invulling van het functionele programma. Dit betekent concreet dat er 1.500 m² gevarieerd ingevuld kan worden met bijvoorbeeld kleinschalige kantoorruimte, cultuur of maatschappelijke voorzieningen. Dit flexibel programma mag niet ingevuld worden met wonen. Het flexibel programma vormt het sluitstuk voor de ontwikkelaar om te komen tot een geslaagde, samenhangende invulling van het complex.

- Kleinschalige kantoren: In lijn met de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (2021) kan transformatie naar zelfstandige kantoren toegestaan worden tot een maximum bvo van 1.500 m² per gebouw. Voor de beoogde kleinschalige kantoorunits gaan we uit van maximaal 150 m² bvo per vestiging. Deze maatvoering sluit goed aan op het beoogde functioneel gemengde concept en de beoogde doelgroepen. Deze kleinschaligheid past daarnaast goed bij de schaal van de werkruimtes van de culturele broedplaats en het type ondernemers.
- Cultuur: het flexibel programma kan ook aanvullend zijn op de culturele broedplaats, zoals ateliers en presentatieruimtes voor kunstenaars. Dit versterkt de identiteit van het complex gericht op ontwikkelen en ontmoeten verder.
- Maatschappelijke voorzieningen: maatschappelijke voorzieningen kunnen ondersteunend zijn aan de bijzondere woonvormen binnen het complex, bijvoorbeeld met een gemeenschappelijke ruimte of dagbesteding voor de bewoners.

3.3 Ruimtelijk

De typologie van het complex is uniek. Door de vorm van de kavel is een compact gebouwtype ontstaan waarbij de hoven, voor- en achterhuis en de eenheid in bouwhoogte bepalend zijn. Ontwikkeling van het complex bouwt voort op deze typologie en laat zien dat er sprake is van een gegroeid complex met gebouwdelen uit verschillende tijden. De term levende historie is hierop van toepassing: het verleden wordt niet vastgezet, er wordt een nieuwe laag aan toegevoegd.

Bestaande gebouwen

Het huidige bovengrondse volume is 13.790 m2 bvo. Hiervan wordt in ieder geval 9.000 m2 bvo behouden: het Huis van Bewaring met directeurswoning, de barak en de voorbouw van het jaren 70 gebouw. Het gebouw wordt op dit moment niet aangewezen als monument, waardoor er ruimte is om het gebouw aan te passen aan een nieuw programma. Met name de plint van het jaren '70 gebouw aan de straat vraagt om aanpassingen, zodat de gevel meer open wordt. Er is speciale aandacht voor de elementen met

hoge en positieve waarde uit de cultuurhistorische waardestelling in het Huis van Bewaring zoals de vensters, de kapconstructie, tegelvloer en trappenhuizen.

Ommuring
Om contact te maken met de omgeving is aanpassing van de muur noodzakelijk. De muur maakt onderdeel van de betekenis van het complex, maar kan deels worden afgebroken. In het ontwerp is aandacht voor de overgang binnen-buiten en de wijze waarop de muur bijdraagt aan het vormen van hoven. Moderne gebouwdelen zoals de flat en de gymzaal hebben geen cultuurhistorische waarde en kunnen desgewenst worden gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor wisselwerking met de omgeving.

Nieuwbouw
Het totale bovengrondse volume van het complex in de nieuwe situatie bedraagt maximaal 15.500 m2 bvo. Nieuwbouw bedraagt maximaal zes bouwlagen met een maximale hoogte van 22 meter. Deze 22 meter geeft ruimte voor hogere verdiepingen, niet voor een zevende laag. Daarnaast is er ruimte voor een hoger deel tot 32 meter (maximaal tien lagen) terugliggend ten opzichte van de Gansstraat en de Kromme Rijn. Dit gedeelte heeft een maximale footprint van 400 m2 bvo.

Aan de westzijde van het complex is aan de Gansstraat beperkt ruimte voor nieuwbouw. De hoogte van dit deel bedraagt maximaal 14 meter, vier bouwlagen. Ter hoogte van het achterste deel van het Huis van Bewaring is de maximale hoogte 5 meter, zodat de kopgevel in beeld blijft en een goede overgang wordt gemaakt naar de hoogte van de bewaarderwoningen.

De uiterste bebouwingslijnen zijn aangegeven op kaart. Aan de Gansstraat zijn tenminste twee openingen van minimaal vijf meter breed. De openingen zijn ruimtes tussen verschillende gebouwen, geen openingen in een gebouw. Deze zijn bedoeld om de verschillende gebouwdelen herkenbaar te maken en de kopgevels van het Huis van Bewaring in het zicht te laten.

Hoven
Het complex telt minimaal vijf hoven. Een hof is deels omsloten door gebouwen of muren. Tenminste twee hoven hebben volledig volle grond. Daar kan hoogwaardig groen worden aangelegd voor gezond stedelijk leven en biodiversiteit. Er wordt door het complex een publiek toegankelijke verbinding op maaiveld tussen de Gansstraat en de Kromme Rijn gerealiseerd. Deze is minimaal 5 meter breed, verbindt een deel van de hoven, maakt twee hoven openbaar toegankelijk en is goed zichtbaar en vindbaar vanaf de straat. Deze hoven en openbare ruimte hebben ook een sociale functie in het complex en bieden een kans om de verschillende functies aan elkaar te verbinden.

3.4 Verkeer en parkeren

De locatie wordt onderdeel van het nieuwe gezonde stedelijke leven. De voetganger staat daarbij centraal: station Vaartsche Rijn en de binnenstad zijn op loopafstand. De Gansstraat/Koningsweg en de Oosterspoorbaan zijn doorgaande stedelijke fietsroutes. Openbaar vervoer, fietsen en elektrische deelvoertuigen staan centraal en krijgen een stallingsplek op de locatie.
Voor de doorrekening van het SPvE is op dit moment uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de nieuwe parkeervisie. De stukken liggen eind 2021 ter besluitvorming bij de Raad (Parkeervisie en modules Parkeernormen en

Aanpak betaald parkeren). Het nog op te stellen bestemmingsplan en het bouwplan moeten bij besluitvorming voldoen aan de dan geldende parkeernota.
Het plangebied ligt in de parkeerzone B1. Parkeren moet worden gefaciliteerd in gebouwde voorziening op eigen terrein. De mix van functies biedt kansen voor flexibele benutting en dubbelgebruik van parkeren. Deelconcepten (deelauto, deelbakfietsen, deelscooters, deelbusjes) kunnen de parkeervraag reduceren en zijn ook bruikbaar voor de buurt. Stallingsruimte moet goed en zorgvuldig worden ingepast: inpandig, half verdiept of ondergronds op de aangegeven plekken. Parkeren is niet zichtbaar aan de straat en aan de oever van de Kromme Rijn. De nieuwe bewoners en gebruikers komen, conform gemeentelijk beleid, niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor straatparkeren in de buurt. Voor de wijze van het berekenen van de parkeernorm in relatie tot voormelde kansen wordt verwezen naar bijlage 2.

Ten behoeve van het parkeren is het mogelijk een ondergrondse garage te realiseren achter het jaren 70 gebouw en op een klein deel naast het Huis van Bewaring aan de zijde van de Eendstraat. Voor het deel achter het jaren 70 gebouw is onder voorwaarden een half verdiepte garage mogelijk. De bovenkant van het parkeerdek is maximaal de vloerhoogte van het jaren 70 gebouw. Aan de zijde van het oeverpark is het parkeren aan het zicht onttrokken door nieuwbouw of goed aangesloten op het openbare park, bijvoorbeeld door middel van trappen met verblijfsfunctie richting het dek. Als voor deze optie wordt gekozen ligt de nieuwbouw minimaal 5 meter verder terug om een goede aansluiting te kunnen maken. Aan de zijde van de Oosterspoorbaan blijft het talud van de spoorbaan vrij. Hier is eventueel een verbinding mogelijk tussen de spoorbaan en het dek. Zie voor de ruimtelijke uitwerking de dwarsdoorsnedes op pagina 46 en 47.

3.5 Openbare ruimte

De Kromme Rijn is één van de belangrijkste groenblauwe recreatieve routes van Utrecht. De rivier met oevers maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur en vormt de belangrijkste groene verbinding van Ledig Erf naar de landgoederen. Op dit stuk is de oever smal en stenig en de waterloop relatief smal. De ontwikkeling van het complex is een unieke kans om de oever te vergroenen en te verbreden tot een volwaardig deel van het Kromme Rijn park. Ook de versteende kade, die eigendom is van de gemeente, kan hier verder vergroend worden en onderdeel gaan uitmaken van de groene parkstructuur. Daar komt de ontmoeting van het park met de Oosterspoorbaan en de begraafplaats Soestbergen bij. Deze combinatie van groene routes biedt kansen voor recreatie, landschap en natuur.

Openbare groene oever aan de Kromme Rijn
Het parkeerterrein aan de achterzijde wordt onderdeel van het Kromme Rijnpark. Een zone van 13 meter -dat is de afstand tot de huidige muur- wordt vrijgehouden van bebouwing en landschappelijk ingericht. Door het openen van de muur kan wisselwerking ontstaan tussen het oeverpark en de hoven in het complex. De oever biedt ruimte aan bomen en beplanting in volle grond. De ontwikkeling biedt kansen om ook de versteende oever van de Kromme Rijn te vergroenen. In de kade kunnen bijvoorbeeld uitsparingen worden gemaakt voor planten en dieren en de overgang land-water kan worden verzacht en vergroend. Daarmee staat het gebied aan de basis van de - richting de Maarschalkerweerd - steeds breder uitwaaierende Kromme Rijnscheg: een groenblauwe verbinding die stad en land met elkaar verbindt.

Oosterspoorbaan
De Oosterspoorbaan loopt als een autonoom element door de stad. Dat geldt ook voor het deel grenzend aan het PBC. Tussen het talud en het bouwvlak is een zone aangegeven waar incidentele bebouwing mogelijk is: nieuwbouw mag raken aan de Oosterspoorbaan, maar er is geen gevel parallel aan de spoorbaan mogelijk. Het is mogelijk om hier een gebouwentree te maken. In het geval van een halfverdiepte garage sluiten deze aan op de teen van het talud met een groene afwerking waardoor de groene ruimte tussen complex en spoorbaan intact blijft. Het dek van de halfverdiepte garage kan worden verbonden met het niveau van de Oosterspoorbaan.

Gansstraat
In de planvorming en tijdens de bouw is behoud en bescherming van de bomen aan de Gansstraat gegarandeerd. Het trottoir langs het complex wordt heringericht, zodat het jaren 70 pand aan de straat komt te staan en niet verscholen ligt achter groen. Hiermee ontstaat ruimte voor fietsparkeren aan de straat.

Openbaar gebied
Het oeverpark, de groene zone langs de Oosterspoorbaan en het trottoir aan de Gansstraat worden openbaar gebied. De doorgangen door het complex heen tussen de Gansstraat en de Kromme Rijn worden in elk geval openbaar toegankelijk, mogelijk openbaar gebied. De grenzen van het openbaar gebied op voormelde delen van het complex zullen in de uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan worden vastgesteld in overleg met de gemeente. De gedeelten die als openbaar gebied kwalificeren zullen om niet aan de gemeente worden terug geleverd. De toekomstig koper en de gemeente zullen in de fase na verkoop met elkaar in overleg gaan over de (verdeling van de kosten van) het ontwerp, de aanleg, het beheer en onderhoud van het gebied. Aan de zijde van de Gansstraat is beperkt ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers aan de straat, dat kwalificeert als fietsparkeren op eigen terrein.

3.6 Gezondheid
In Utrecht willen we een gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid ‘Gezondheid voor iedereen’). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. De ligging van het complex aan de Kromme Rijn en de Gansstraat biedt veel kansen voor een gezonde leefomgeving. De groenstructuur wordt verbeterd, voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. Aanvullende maatregelen in het kader van gezondheid zijn beperkt. De geluidsbelasting aan de randen van de locatie is zodanig dat ontheffing moet worden aangevraagd. Hier zal in de vervolgfase door de toekomstig koper nader onderzoek naar moeten worden gedaan.

3.7 Duurzaamheid
De herontwikkeling van het complex kent vele duurzaamheidsaspecten. De locatie biedt veel kansen als het gaat om het versterken van stedelijke groenstructuren. Behoud van historische panden brengt aandachtspunten met zich mee op het gebied van energie en verduurzaming van bestaand vastgoed. De afweging sloop of nieuwbouw heeft duurzaamheidsaspecten. Mobiliteit vraagt om een specifieke benadering en tenslotte is sociale duurzaamheid een belangrijk onderdeel van het concept.

Circulaire economie
Het behouden en verduurzamen van de gebouwonderdelen draagt direct bij aan de ambitie van de gemeente om een circulaire stad te worden. Met het behoud van een substantieel deel van de gebouwen wordt hier bij het PBC invulling aan gegeven. De

nieuwbouw binnen de ontwikkeling dient ook bij te dragen aan deze ambitie, o.a. door verantwoordelijke materiaalkeuzes en het minimaliseren van (toekomstig) sloopafval.

Energie
In deze fase is er nog te weinig informatie bekend over de bestaande energievoorziening om te kunnen aangeven hoe groot de opgave voor energetische verduurzaming is voor de te behouden gebouwen. In de vervolgfases dienen de energetische prestaties en de daartoe noodzakelijk bouwingrepen afgewogen te worden tegen de bijbehorende milieudruk en de invloed op cultuurhistorische waarden. Voor de nieuwbouw geldt dat deze dient te streven naar energieneutraliteit. De gemeente stimuleert het delen en opslaan van energie met de omgeving - zowel warmte als elektriciteit - via collectieve bodemenergiesystemen en (deelauto) batterijsystemen. Voor de bestaande (te transformeren) gebouwen is de doelstelling BENG. Voor deze panden wordt een maatwerk afweging gemaakt, afhankelijk van de (on)mogelijkheden die de bestaande constructie biedt en wat passend is binnen de cultuurhistorische waarde. Voor de uitwerking van het gebiedsgericht energieconcept wordt verwezen naar het Utrechtse Energie Protocol.

Klimaatadaptatie
Utrecht moet ook in een opwarmend klimaat een aangename plek zijn om te wonen, te werken en te recreëren. De stad zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater – ook op eigen terrein – vasthouden in de openbare ruimte, in de bodem of het oppervlaktewater. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de Utrechtse buitenruimte ‘groen, tenzij’ het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren. Daken en gevels van nieuwbouw zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe ‘geen dak of gevel onbenut’. Combinaties met zonnecollectoren hebben daarbij de voorkeur. Dit draagt zowel bij aan de belevings- en ecologische waarde als ook de akoestische en hittestressbestendige kwaliteit van de gebouwen. Voor de bestaande gebouwen geldt dat deze uitgangspunten moeten worden afgezet tegen de (on)mogelijkheden van de bestaande constructie en erfgoedwaarden.

Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat vuil water en schoon regenwater gescheiden worden en dat bestrating en dakvlakken aangesloten worden op een regenwatersysteem. Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het niet anders kan wordt het regenwater afgevoerd naar het oppervlaktewater, in dit geval de Kromme Rijn.

Wateroverlast
Het terrein wordt zo ingericht dat zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur geen schade optreedt aan of in de gebouwen. Deze eis geldt voor het terrein als geheel. De openbare parkzone aan de Kromme Rijn mag hiervoor ingezet worden. De terreininrichting kan bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Voor noodafvoer bij extreme regenbuien zijn er kansen om de nabijheid van de Kromme Rijn te gebruiken.

Droogte
Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Het uitgangspunt is om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag in het gebied op te vangen en te verwerken zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Om hieraan te voldoen moet 15 mm regenwater per m2 verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde voorzieningen ten behoeve van infiltratie. Infiltratie gebeurt bij voorkeur en waar mogelijk d.m.v. bovengrondse voorzieningen zoals wadi's of waterdoorlatende bestrating. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen. De parkzone aan de Kromme Rijn kan hier een belangrijke rol in vervullen.

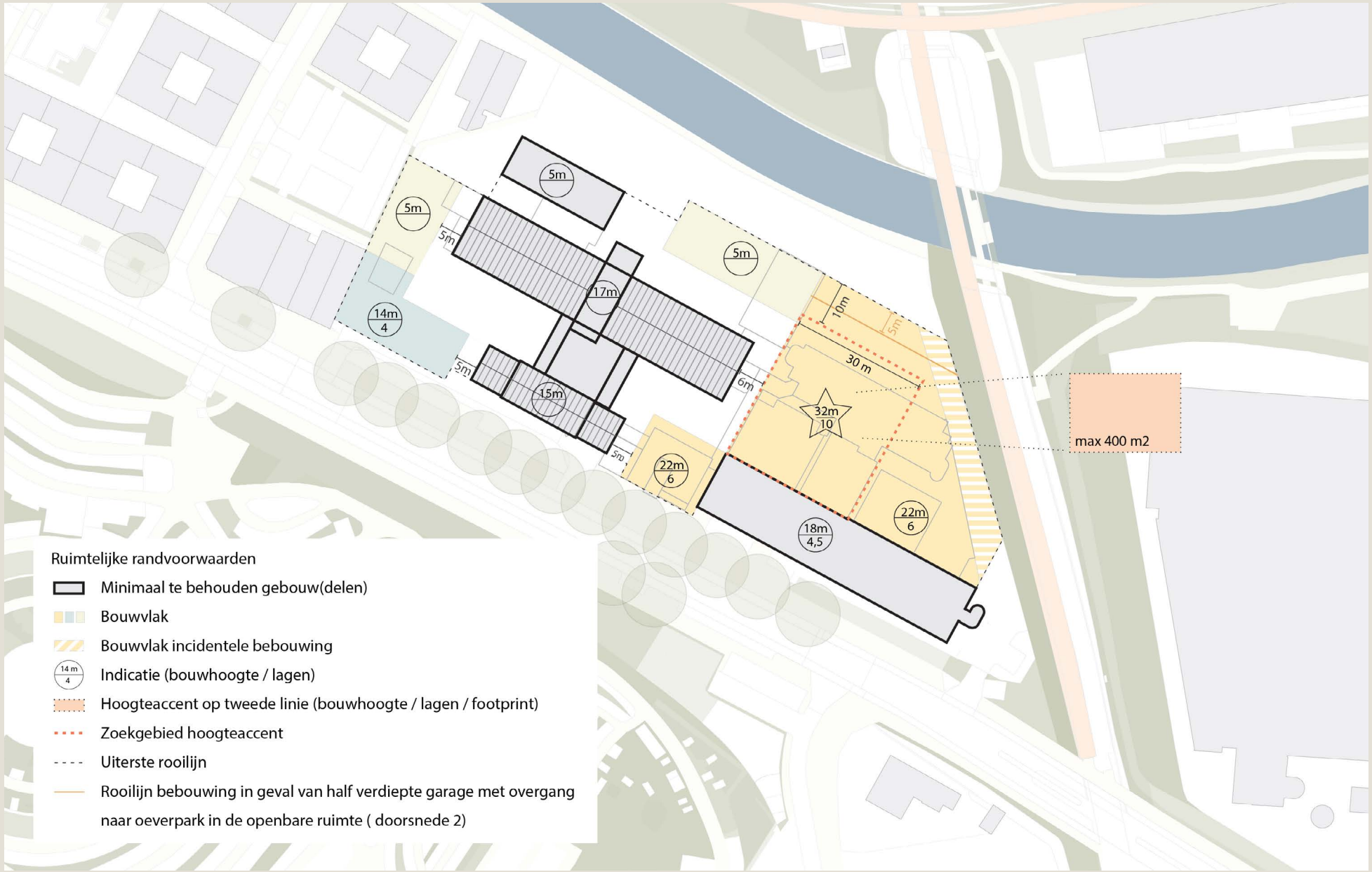
Hitte
Klimaatverandering leidt naar verwachting tot meer zomerse en tropische dagen. Door het opslaan van de warmte van zonlicht in verharding, gevels en daken is het dan in de stad nog warmer dan het buitengebied. De temperatuur in de huidige stad is op een zomerse dag op sommige plekken meer dan 7 graden warmer dan aan de randen van de stad. Dit hitte eiland effect is een serieuze bedreiging voor de leefbaarheid en volksgezondheid. Vooral kinderen, ouderen en zieken zijn kwetsbaar voor hitte gerelateerde gezondheidseffecten.

Met betrekking tot hittestress bevindt het plangebied zich op een gunstige locatie, met nabije groene en beschaduwde recreatiemogelijkheden langs Oosterspoorbaan, Kromme Rijn en begraafplaats Soestbergen. Op dit moment vormt de parkeerplaats ten zuiden van de Kromme Rijn door de grote oppervlakte verharding een hete plek. De uitgangspunten voor vergroening en ontharding zullen, zeker in de Kromme Rijn oeverparkstrook, bijdragen aan de vermindering van de hittestress op de locatie zelf. Gezien de gunstige omgeving en verwachte synergie met andere thema's, worden voor hittestress geen aparte uitgangspunten opgenomen. Wel draagt het zoveel mogelijk vergoenen van de binnenpleinen en geschikte gevels bij aan het bestrijden van hittestress.

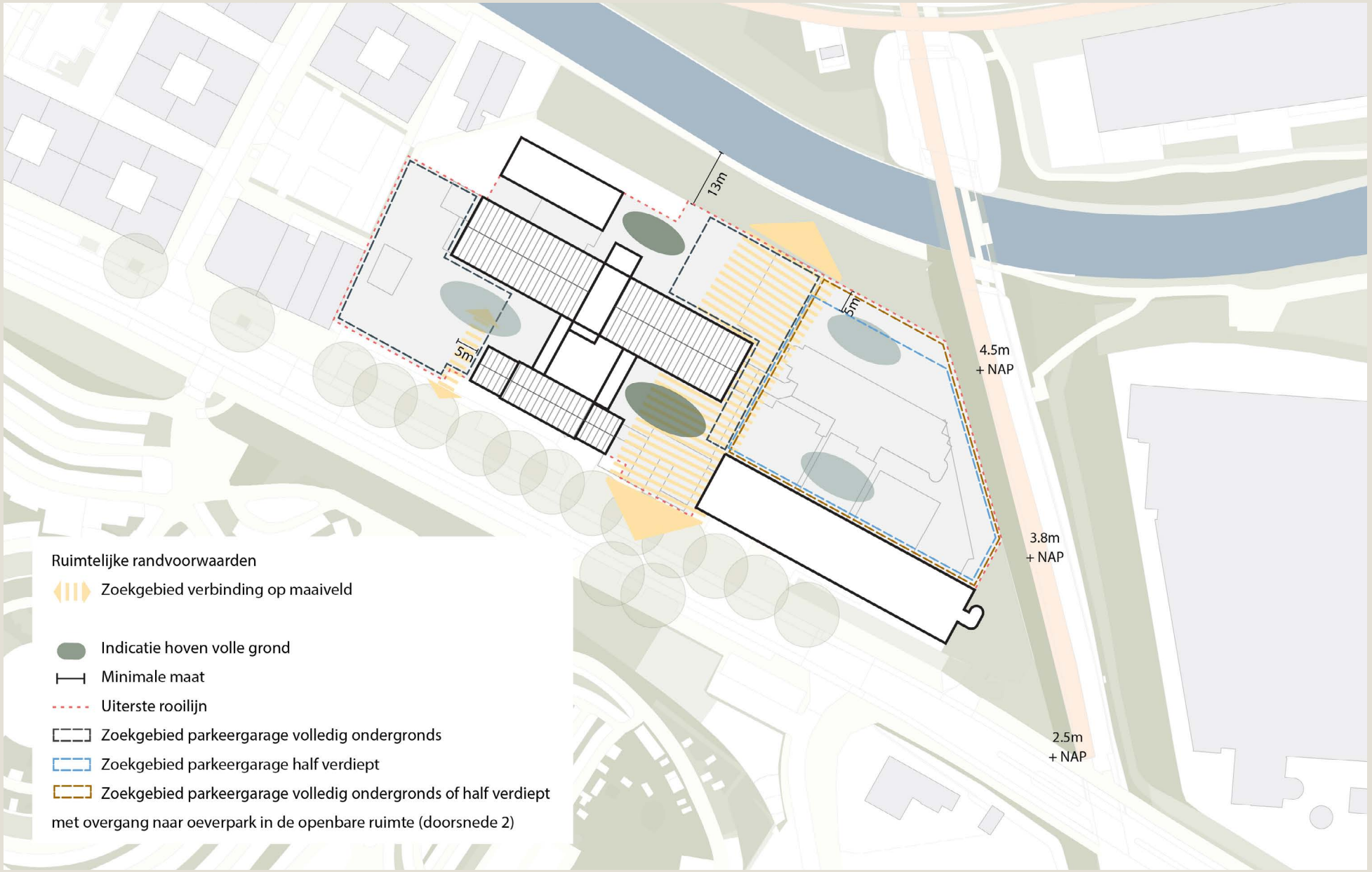
Biodiversiteit en ecologie
De gebouwen worden momenteel ook bewoond door flora en fauna. Onder ander de gierzwaluw en vleermuizen wonen in nisjes en spleten. Voor deze dieren worden voorzieningen aangebracht om de functie van het gebied als nestel- en verblijfplaats te behouden. De hoeveelheid wordt nader bepaald. Gierende zwaluwen zorgen straks voor een bijzonder zomerse sfeer en contact tussen mens en natuur.

De Kromme Rijn is een belangrijke groene verbinding naar het buitengebied voor mens en dier. In het beplantingsplan wordt met de keuze voor soorten aansluiting gezocht bij de voor het gebied kenmerkende natuur van het rivierengebied. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan de planten en dieren van de Utrechtse Soortenlijst. Waar mogelijk wordt de verharde verticale oever voorzien van beplanting en wordt de overgang tussen land en water verzacht en geschikt gemaakt als leefgebied voor planten en dieren.

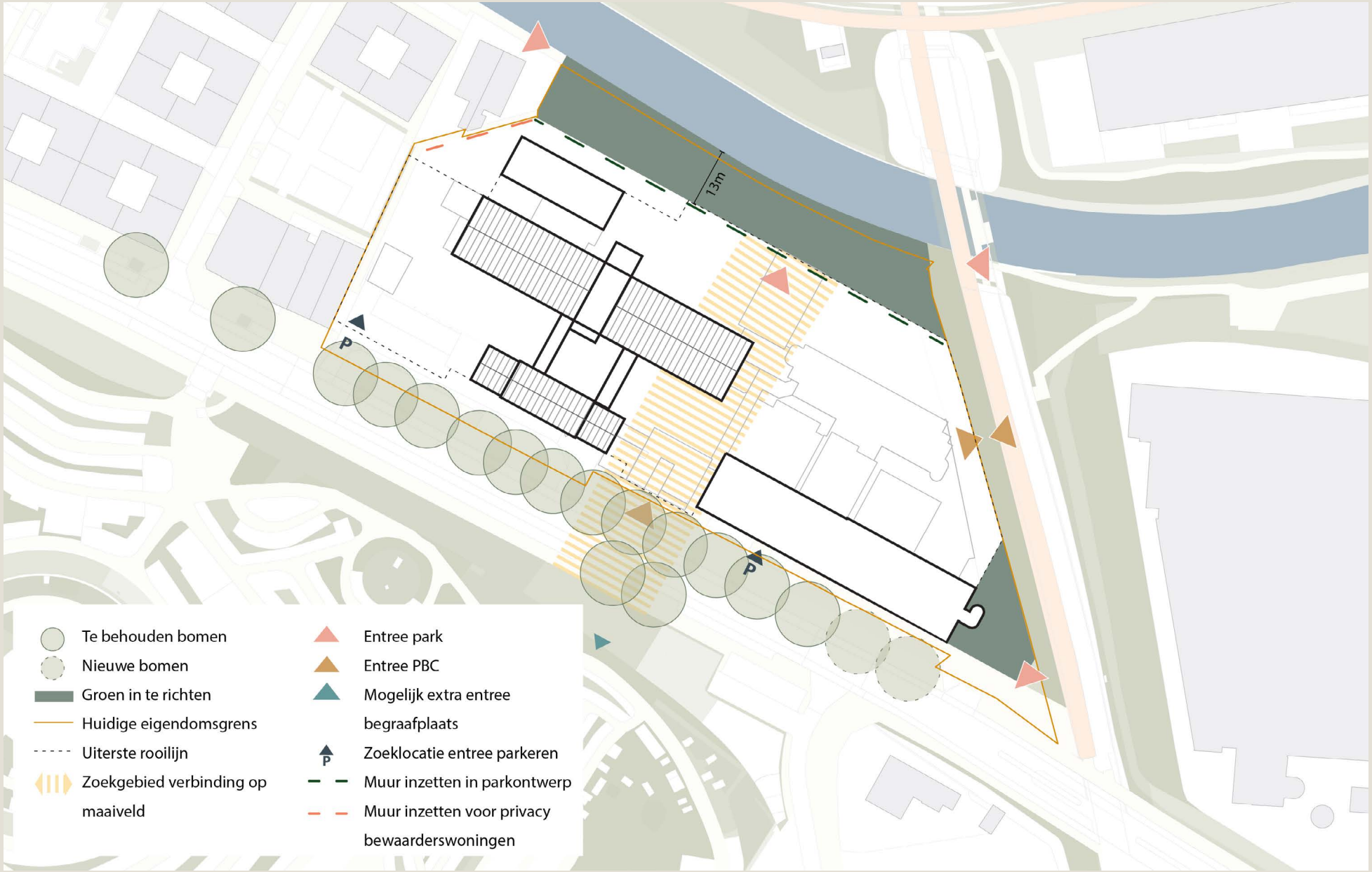
Kaart 1: Verbeelding van ruimtelijk-programmatische eisen - bebouwing



Kaart 2: Verbeelding van ruimtelijk-programmatische eisen - onbebouwd gebied

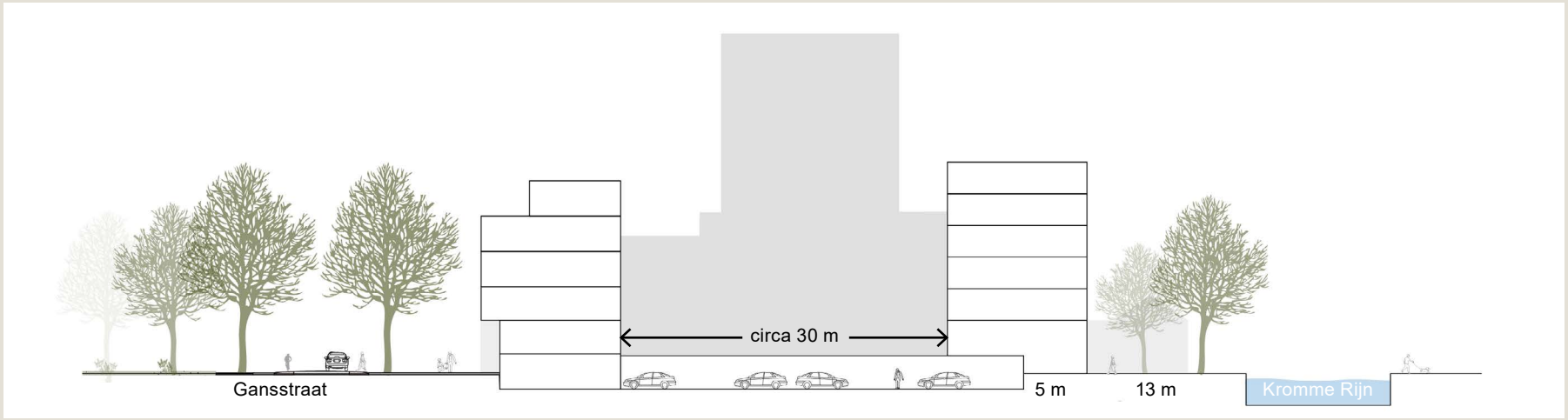


Kaart 3: Verbeelding van ruimtelijk-programmatische eisen - openbare ruimte

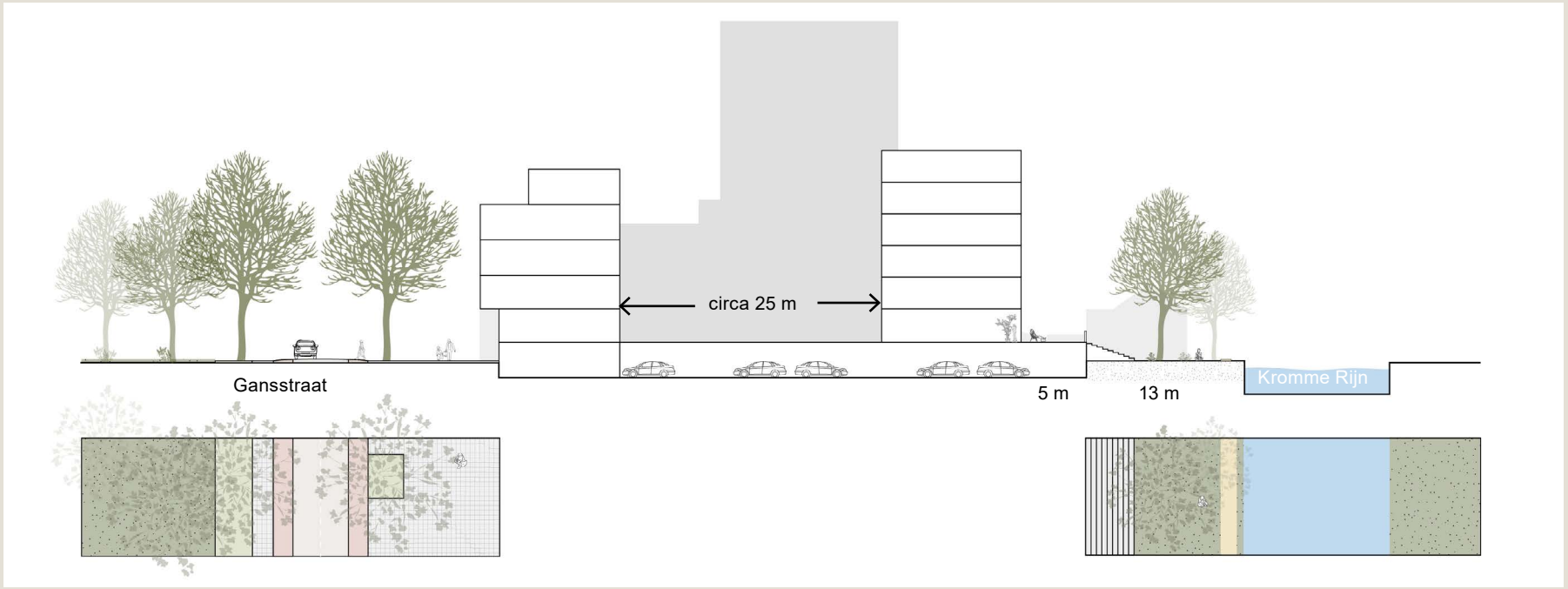


Verbeelding van mogelijke parkeer oplossingen.

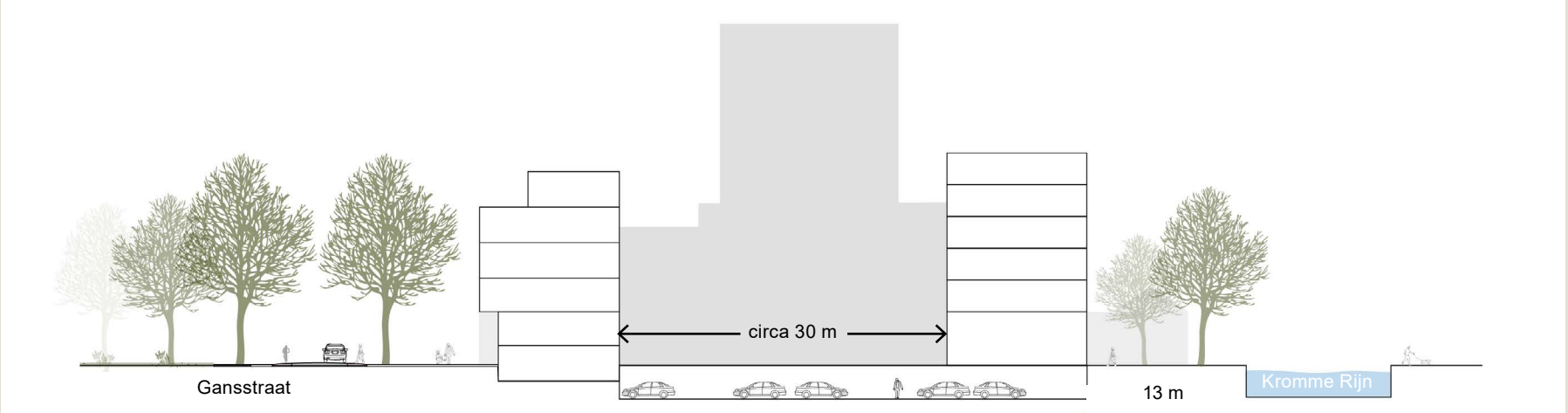
Dwarsdoorsnede 1: half-verdiepte parkeeroplossing met bebouwing tot aan de muur



Dwarsdoorsnede 2: half-verdiepte parkeeroplossing met overgang naar oeverpark in de openbare ruimte. Bebouwing staat bij deze optie 5 meter terug.



Dwarsdoorsnede 3: volledig verdiepte parkeeroplossing

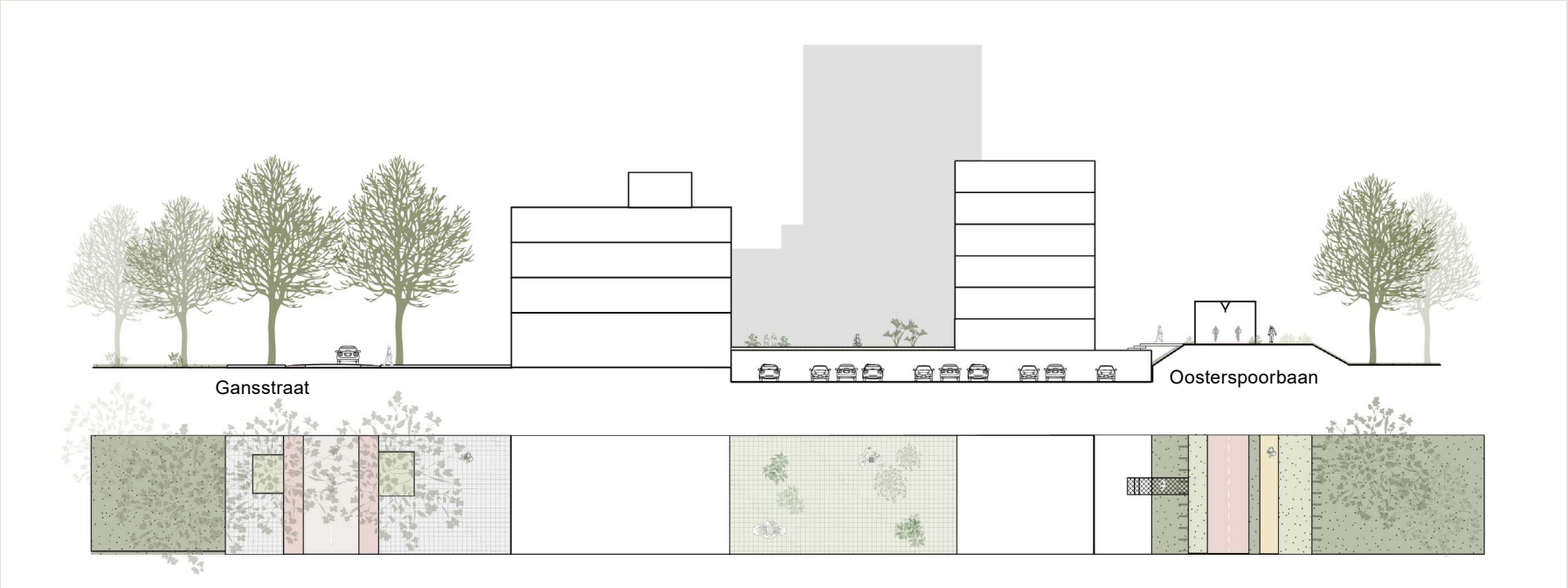


referenties voor het oplossen van het hoogteverschil in de openbare ruimte



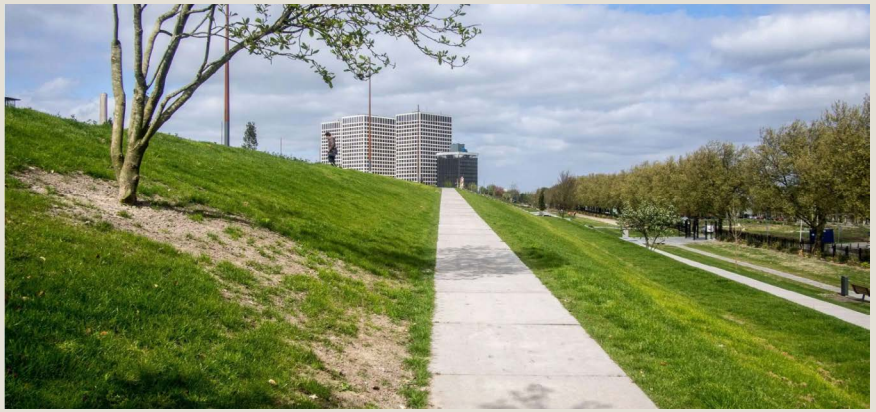


Langsdoorsnede met aansluiting op de Oosterspoorbaan



De spoorbaan bolijft herkenbaar als autonoom element (referentie Dakpark Rotterdam)





Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Op omgevingsvisie.utrecht.nl staat al het gemeentelijke beleid over de leefomgeving dat leidend is voor deze ontwikkeling. In de planuitwerking en het publiekrechtelijk proces na verkoop zal de gemeente het plan hierop toetsen.

4.2 Functies

Wonen

Utrecht heeft een grote behoefte aan meer woningbouw. Het PBC biedt een uitgelezen kans voor het toevoegen van woningen in de bestaande stad. In de woonvisie uit 2019 is aangegeven dat in Utrecht Oost het aandeel sociale huurwoningen sterk moet toenemen, het aandeel middensegment licht moet toenemen en het aandeel vrije sector tenminste gelijk moet blijven. Woningen moeten daarom worden gerealiseerd in de verhouding 25% sociale huur voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% sociale huur regulier, 30% middenhuur en 35% vrije sector. Het plan kan daarbij een goede bijdrage leveren aan deze doelstelling, met name in het gebied Oost waar niet veel bouwlocaties voor handen zijn.

Wonen voor bijzondere doelgroepen

Daarnaast is er 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. Utrecht en de Utrechtse corporaties hebben ondertussen ervaring met de ontwikkeling van een aantal complexen waarin bijzondere doelgroepen worden gemengd met bewoners die geen ondersteuning krijgen, de zogenaamde ‘goede buren’. De hoven maken dit complex in het bijzonder geschikt voor deze woonvormen, omdat daarmee een overzichtelijke schaal en geborgenheid wordt geboden. Deze bijzondere doelgroepen staan niet op zichzelf maar maken deel uit van de gemeenschap.

Sociaal beheer voorziet in een beheerder en in collectieve ruimtes. De gemeenschappelijke ruimte biedt ruimte voor activiteiten en ontmoetingen tussen bewoners en biedt geborgenheid. Naast of in combinatie met de gemeenschappelijke ruimtes wordt er ruimte geboden voor dagbesteding. Kern is dat bewoners uit dit complex echt iets kunnen bijdragen en betekenen voor de buurt. Tenminste 500 m2 van het complex komt ten goede aan collectieve ruimtes met een maatschappelijke invulling.

Culturele broedplaats

Door de stijgende vastgoedprijzen is er een groot tekort aan betaalbare werk-, oefen- en presentatieruimtes. De vraag neemt bovendien toe door de groei van de stad. Het PBC is een perfecte locatie voor een culturele broed-plaats: naast de binnenstad, goed openbaar vervoer en een bijzonder gebouw met buitenruimte dat uitnodigt voor bijzonder gebruik.

Er wordt ruimte geboden voor een mix van betaalbare werkruimtes en meer commerciële plekken. Dat maakt het mogelijk dat een kunstenaar of bedrijf kan doorstromen naar een ander atelier binnen het complex wanneer het goed gaat.

Het faciliteren van creatieve makers zorgt voor een creatief klimaat in de stad en de regio. Daarbij kunnen deze makers vanuit hun werkplek, afhankelijk van het soort plek, een rol vervullen in maatschappelijke vraagstukken. Het bieden van fysieke ontwikkelruimte aan creatieve makers is dan ook één van de speerpunten van de door de raad vastgestelde Cultuurnota 2021-2024, Kunst kleurt de stad. De creatieve sector groeit hard, en daardoor is de verwachting dat ook de vraag naar huisvesting in deze sector hard zal blijven doorgroeien. Uit het rapport Mooi maken van Bureau Buiten uit 2019 blijkt dat in deze sector veel meer vraag naar (voor kunstenaars en creatieve ondernemers betaalbare) ruimte is dan aanbod. Bureau Buiten becijferde voor de komende vijf jaar een behoefte aan groei van 80.000 m² werkplekken voor de creatieve sector, verspreid over de stad en deels in de regio. Ondanks de grote impact van de coronamaatregelen op de creatieve sector is de verwachting dat deze behoefte nog steeds actueel is, te meer als er in de tussentijd ook broedplaatsen verdwijnen door gebiedsontwikkelingen zoals de Merwede Kanaalzone.

Horeca
Horeca is ondersteunend aan de andere functies in en om het complex. Er zijn drie vormen van gebruik waar de horeca bij kan aansluiten: de route en recreatie langs de Kromme Rijn, de broedplaats en de bijzondere woonvormen.

Er zijn combinaties mogelijk en de positie in het complex is vrij. De broedplaats heeft een multifunctionele (presentatie)ruimte die goed gecombineerd kan worden met horeca. Aan de oever van de Kromme Rijn is horeca aantrekkelijk, maar ook bij de entree van het Kromme Rijnpark aan de Gansstraat bij de Oosterspoorbaan is een koffiepunt denkbaar.

De omvang van 500 m2 is een maximum en heeft betrekking op bruto vloeroppervlak. Het is mogelijk dit over meerdere locaties te verdelen. Een aantal profielen uit het ‘Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018’ biedt ruimte voor brede horecaprogrammering, ook in relatie of combinatie met andere functies: profiel 10 ‘Horeca in de wijk’ en profiel 12 ‘Bijzondere horeca op bijzondere locaties’. De impact op de leefbaarheid en de verbondenheid met de wijk zijn aandachtspunten bij de verdere uitwerking van het concept en programmering. Horeca conform de wensen van het PBC vallen in de categorieën D en die kunnen worden toegestaan:

- horeca D2 (Lichte Horeca) sluitingstijden conform de winkeltijdenwet: 22.00 uur
- horeca D3 (Lichte Horeca Plus) sluitingstijden conform de winkeltijdenwet, echter 1 uur langer 23.00 uur

Werken
De locatie van het PBC biedt als plek de mogelijkheid om werklocaties te realiseren met prettige werkomstandigheden en ruimte voor toekomstbestendig werk op alle opleidingsniveaus in zowel woon- als werkgebieden met een mix aan functies.
Het versterken van het Werken in de wijken, onder meer door het toevoegen van meer werkfuncties (kleinschalige bedrijfsruimte en

werken vanuit de woning, multifunctionele of bedrijven verzamelgebouwen) waar dat in de bestaande wijken mogelijk is, draagt bij aan werkgelegenheid en levert tevens een bijdrage aan levendige, aantrekkelijke woonwijken en een betere mobiliteitsbalans.
Daar waar mogelijk wordt meerlaags gebouwd en worden de verschillende werkfuncties gecombineerd met wonen, horeca of cultuur. Juist wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen, de creatieve / lichte maakindustrie en start ups / scale ups laat zich goed mengen in de wijken. Het Pieter Baan Centrum biedt daar ultieme kansen voor.

Flexibel programma
Het is van belang dat dit bijzondere complex ook voor niet-bewoners interessant wordt en ruimte biedt voor ontmoeting en ontwikkeling. Juist de bestaande panden bieden hiervoor veel mogelijkheden door hun specifieke ruimtes. De broedplaats, maatschappelijke voorzieningen en horeca bieden aanleiding tot bezoek. Daarnaast is 1.500 m2 van het programma flexibel bestemd: kleinschalige kantoren, maatschappelijke voorzieningen of cultuur. Ook kan de broedplaats groter worden of kan het ondersteunende programma voor de bijzondere woongroepen worden vergroot. Dat biedt de kans het beste uit het gebouw te halen en de optimale mix van functies voor het complex te maken.

4.3 Ruimtelijk

In de 10 ontwikkelprincipes in hoofdstuk 3 wordt aangegeven wat de ontwikkelrichting van het complex is.

Huidig complex

Het huidige complex heeft volgens de NEN meting een volume van 18.700 m2. Hierbij zijn ommuurde buitenruimtes en kelders meegenomen. In het SPvE gaan we uit van het bovengronds volume.

Dit volume is opgebouwd uit:

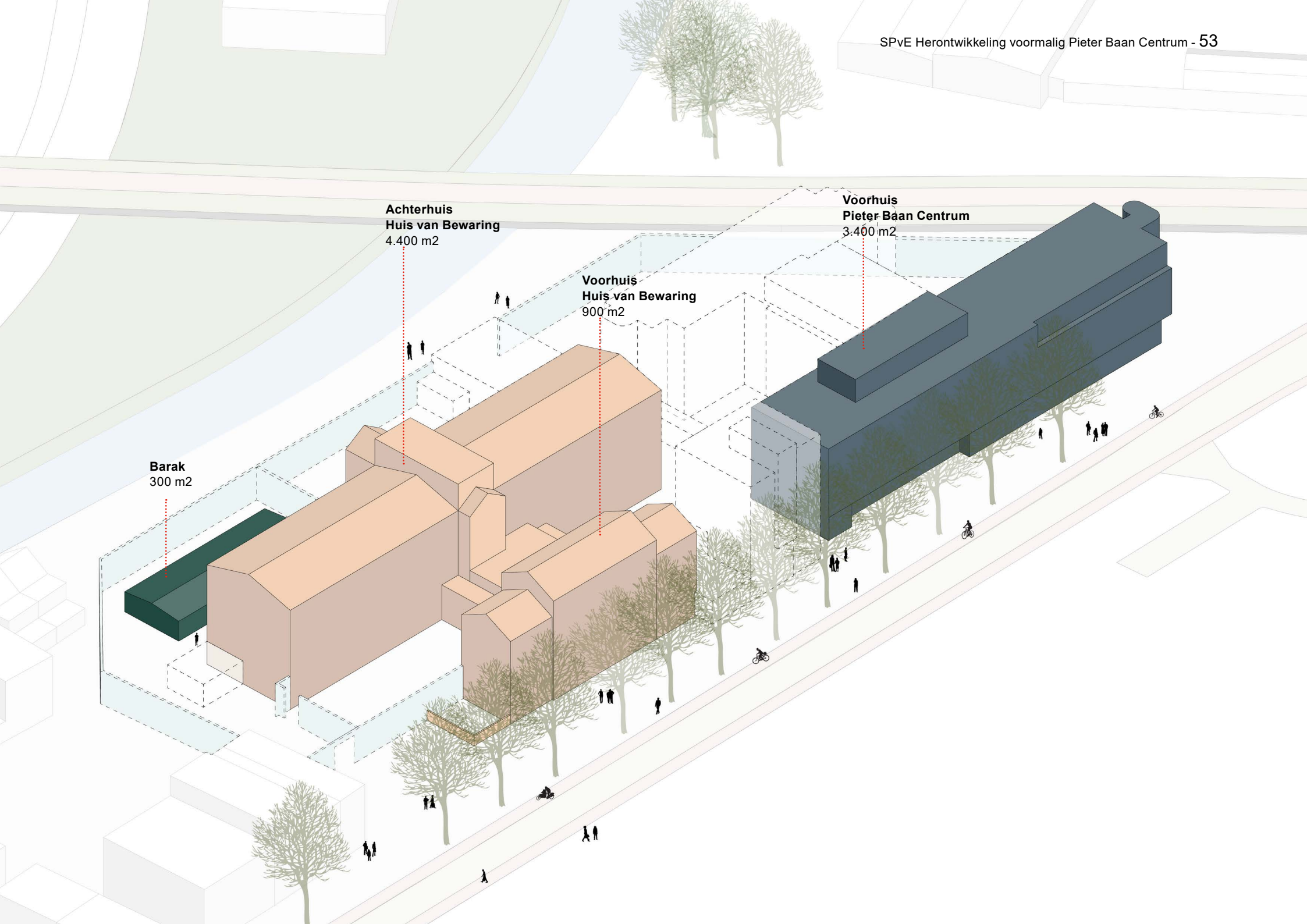
Huis van Bewaring	5.300 m2
Barak	300 m2
Flat	900 m2
PBC	6.500 m2
Overig	790 m2
Totaal bovengronds	**13.790 m2**

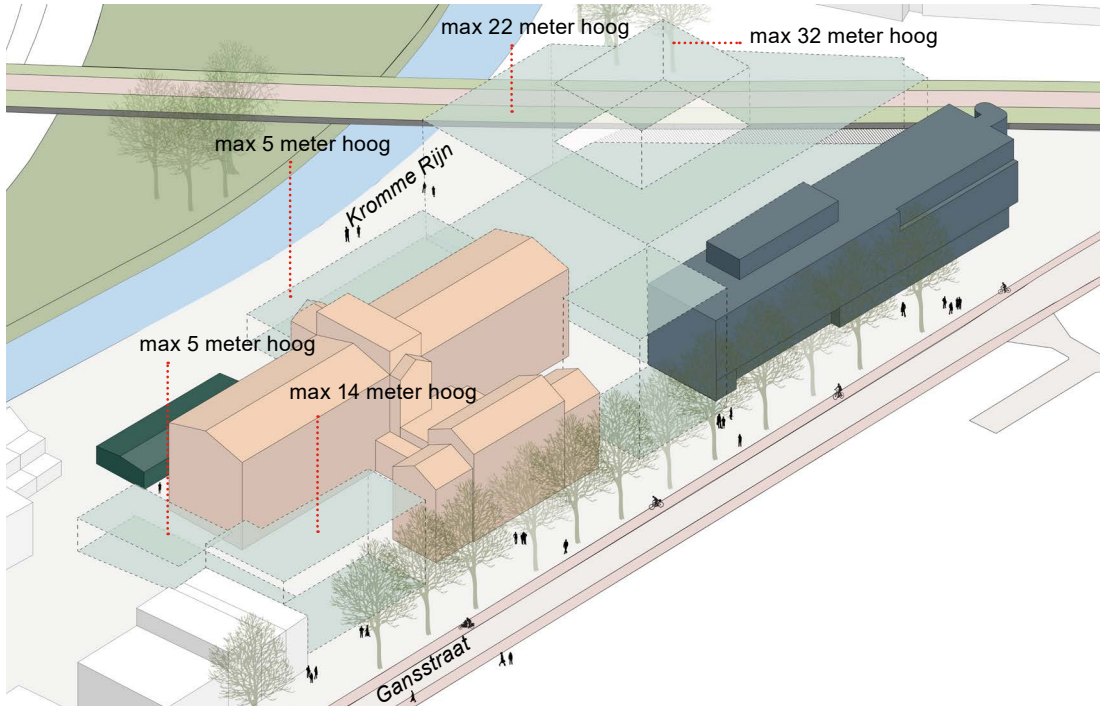
Hiervan worden behouden:

Voorgebouw Huis van Bewaring	900 m2
Cellenvleugel Huis van Bewaring	4.400 m2
Barak	300 m2
Voorgebouw van het PBC	3.400 m2
Totaal	**9.000 m2**

Het voorgebouw van het Huis van Bewaring kende bijzondere representatieve functies zoals de locatie van de vroegere, op de zolder gelegen kapel en de voormalige regentenkamer op de eerste etage. In de lijn van dit gebruik zou het goed zijn als ook in de toekomst hier de nadruk ligt op meer publieke functies en oriëntatie op de straat. De cellenvleugel bestond uit cellen, hier zijn werkruimtes voor creatieve of bedrijfsruimtes goed voorstelbaar vanwege de brede gangen, gekoppeld aan collectieve keukens en recreatieruimtes. Het is denkbaar om de indrukwekkende vides die ooit in de gangen zaten terug te brengen, waardoor er meer daglicht in het gebouw komt. Om het gebouw bruikbaar te maken voor wonen zijn grotere ingrepen nodig: de cellen zijn te klein als woning en moeten tenminste geschakeld kunnen worden. In de cellenvleugel met brede gangen levert dat kleine en relatief dure woningen op.

Het voorgebouw van het PBC uit de jaren 70 is relatief goed her te gebruiken ten behoeve van woningbouw. Het is onbekend of het gebouw een kolomstructuur als basis heeft, maar de plattegronden suggereren dat wel. Daarmee zou het relatief eenvoudig zijn om tussenwanden te verwijderen en de indeling aan te passen aan een nieuwe functie, bijvoorbeeld wonen. Een meer transparante plint leent zich ook voor creatieve bedrijvigheid of publieke functies gekoppeld aan de broedplaats, bijvoorbeeld de multifunctionele ruimtes. Dit draagt bij aan de levendigheid van de plint.


Achterhuis
Huis van Bewaring
4.400 m2
Voorhuis
Huis van Bewaring
900 m2
Voorhuis
Pieter Baan Centrum
3.400 m2
Barak
300 m2



Ruimte voor nieuwbouw

Nieuwbouw aan de Gansstraat

Aan de westzijde sluit het Huis van Bewaring aan op een rijtje panden dat in hoogte varieert tussen 3 en 4 lagen. Met een bouwhoogte van 14 meter is het mogelijk een pand van 4 lagen toe te voegen, waarbij extra hoogte wordt gegeven om een hogere plint of hogere verdiepingen mogelijk te maken. Het pand houdt minimaal 5 meter afstand tot het Huis van Bewaring, zodat de kopgevel vrij en in het zicht blijft. Dat gebeurt ook aan de andere kant. Hier staat nu de flat, maar het is mogelijk op deze locatie nieuw te bouwen tot een hoogte van 22 meter, vergelijkbaar met de huidige hoogte. Aan de Eendstraat, naast het parkeerterrein, vormt de muur nu de overgang naar het complex. Hier komt ruimte voor een laag nieuwbouwdeel van 5 meter hoog, waardoor het bestaand Huis van Bewaring daarachter met het hoge raam in het zicht blijft. De bouwhoogte van 5 meter sluit mooi aan bij de hoogte van de barak. Dit levert een mogelijk bouwvolume van circa 1.400 m2.

Nieuwbouw aan de Kromme Rijn
Tussen het voorhuis van het PBC en de muur is ruimte voor nieuwbouw. Er kan ook gekozen worden voor behoud van het gehele PBC, maar dan wordt het lastig om parkeren op de eigen kavel te realiseren. In het geval van nieuwbouw is de bouwhoogte maximaal 22 meter, 6 lagen. Er is ruimte voor een hoogte accent op de tweede linie, dus niet direct aan de kromme Rijn of de Oosterspoorbaan (zie kaart 1 bebouwing op pagina 43). Dit sluit aan bij de gelaagdheid die het complex nu ook heeft: er gebeurt iets achter dat je niet geheel kunt overzien. Een hoogte accent mag niet hoger zijn dan 32 meter, 10 lagen met een footprint van 400 m2. Op die manier kan het geen wand of schijf worden, maar is het een relatief kleine optopping.

Aan de Oosterspoorbaan ligt nu een parkeerstrook. Deze zone mag incidenteel worden bebouwd, niet over de volle lengte. Het is ongewenst dat er een hoge wand langs de Oosterspoorbaan komt, maar het is wel mogelijk dat een volume doorsteekt tot aan de spoorbaan. Ook is het mogelijk om een halfverdiepte kelder te maken die aansluit op de teen van het talud van de spoorbaan.

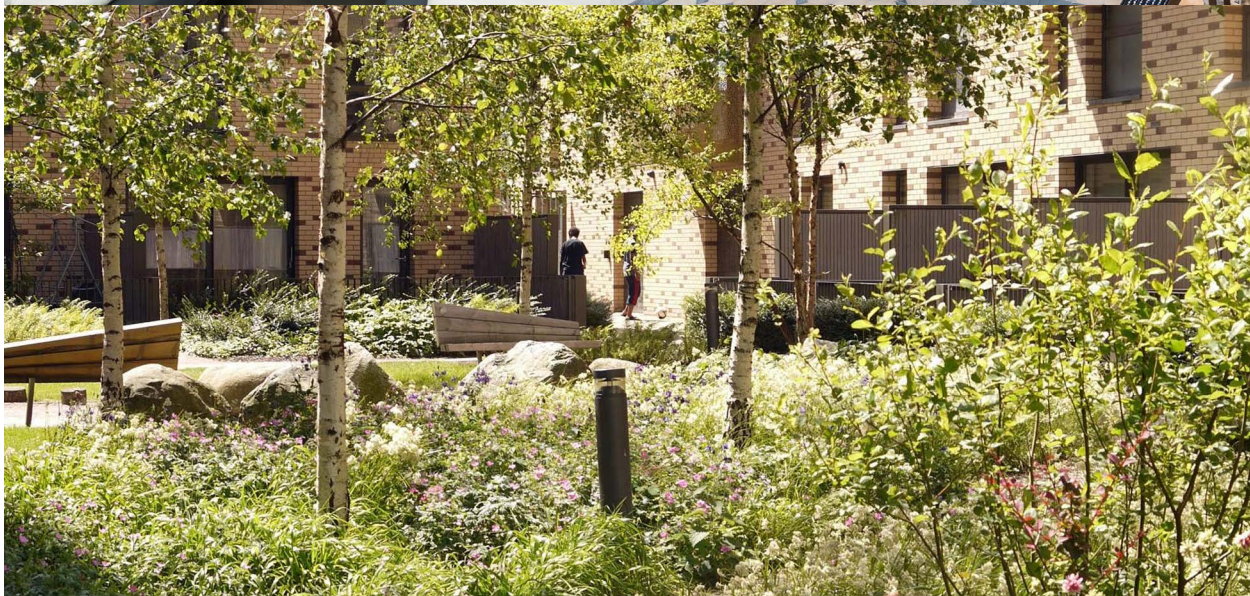
Door het taps toelopen van de kavel is de maximale lengte die een volume van 22 meter aan de Kromme Rijn kan krijgen 30 meter. Dat is korter dan het huidige achterhuis, dat circa 37 meter lang is.

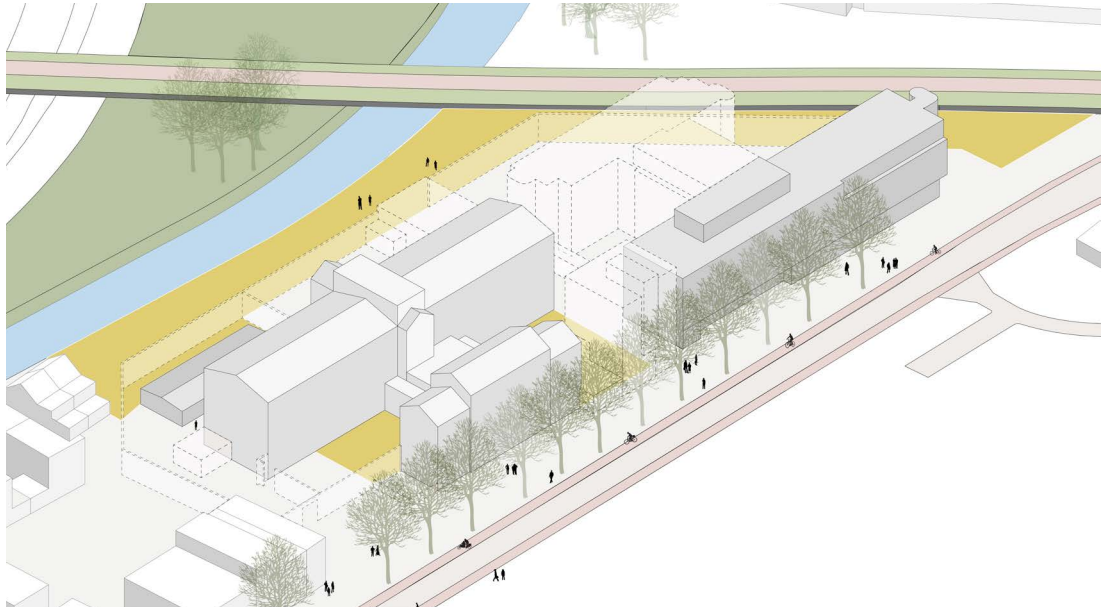
Het totale nieuw te bouwen volume bedraagt 6.500 m2. Hiervan kan circa 1.400 m2 aan de Gansstraat worden gerealiseerd. Aan de Kromme Rijn zijde resteert dan circa 6.600 m2. Het huidige volume van het achterhuis is 3.100 m2. Nieuwbouw betekent dus een verdubbeling van het volume op de plek van het achterhuis.











Op de met geel aangegeven plekken is geen ruimte voor ondergronds parkeren.
Hier is sprake van volle grond.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Zowel de Koningsweg als de Gansstraat zijn een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/u (sinds 2017). De route Gansstraat/Koningsweg vormt van oudsher een radiale (en daarmee directe) verbinding van Utrecht met Bunnik via de provinciale weg N411 en het overige achterland in oostelijke richting. De route wordt op dit moment nog steeds als radiale verbinding gebruikt. De Koningsweg sluit echter niet aan op de Ring en is daarmee conform het Mobiliteitsplan SRSRSB (2016) geen onderdeel als stedelijke verbindingsweg. Het is niet gewenst dat de hoeveelheid verkeer sterk toeneemt. De Venuslaan - Rubenslaan (ten noorden van het plangebied) vormt de belangrijkste verbindingsweg, tevens onderdeel van de stedelijke verbindingsstructuur (50 km/u), in de omgeving.

In het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (juli 2020) is de ambitie opgenomen om de Koningsweg verkeerskundig af te waarderen en recreatief, landschappelijk en ecologisch op te waarderen. Het is een route voor (auto)bestemmingsverkeer. Voor fietsers en voetgangers is het een belangrijke doorgaande (hoofdfiets). De ontwikkeling van het PBC sluit hier goed bij aan.

Parkeren

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat (fiets en auto) parkeren op eigen terrein plaats vindt, net zoals nu het geval is. Voor de doorrekening van het SPvE is op dit moment uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de nieuwe parkeervisie. De stukken liggen eind 2021 ter besluitvorming bij de Raad (Parkeervisie en modules Parkeernormen en Aanpak betaald parkeren). Het nog op te stellen bestemmingsplan

en het bouwplan moeten bij besluitvorming voldoen aan de dan geldende parkeernota. Parkeren (fiets en auto) wordt ondergronds, half verdiept of inpandig gerealiseerd. Voor bezoekersparkeren voor fietsen is beperkt ruimte aan de Gansstraat op de plek van de huidige parkeerplaats. Parkeren op maaiveld in de hoven is niet toegestaan, het is wel mogelijk incidenteel te laden en lossen op de hoven. Parkeren vind niet plaats in het zicht vanaf de Gansstraat of aan de zijde van de Kromme Rijn.

Het complex ligt in parkeerzone B1. Er zijn verschillende combinaties van programma doorgerekend en de inschatting is dat de parkeerbehoefte varieert tussen de 70 en 100 parkeerplaatsen. In een volledig ondergrondse kelder achter het PBC, tot aan de muur, is ruimte voor 70-90 parkeerplaatsen. Een halfverdiepte kelder die aansluit op de kelder van het voorhuis biedt ruimte aan ongeveer 60 – 68 plaatsen. Daarnaast is er de mogelijkheid om een volledig ondergrondse parkeergarage te maken aan de Gansstraat (aan de zijde van de Eendstraat).

De toekomstig koper wordt uitgedaagd om met een goed onderbouwd plan voor deelmobiliteit (deelauto's, deel(bak)fietsen) te komen. Wanneer goed wordt onderbouwd hoe de bewoners en gebruikers van de functies hiermee worden voorzien in hun mobiliteitsvraag, kan er conform het nieuwe beleid worden gerekend met een hoger percentage deelauto's en minder parkeerplekken voor privéauto's. In bijlage 2 is een voorbeeldberekening opgenomen van het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Voetganger

Zowel de Gansstraat, de Oosterspoorbaan als het jaagpad langs de Kromme Rijn zijn belangrijke verbindingen voor voetgangers tussen het centrum van de stad Utrecht en het achterland met sport en recreatie. Met deze ontwikkeling worden (de verbindingen tussen) de recreatieve routes versterkt en aantrekkelijker gemaakt.

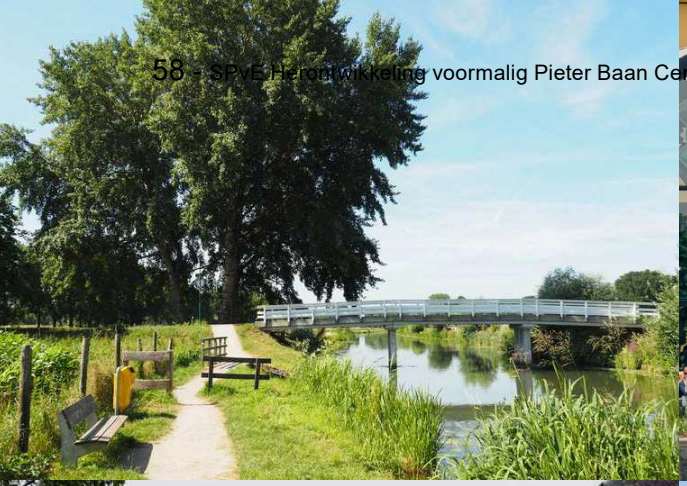
Fiets

De Koningsweg/Gansstraat is een belangrijke (hoofd)fietsverbinding en vormt een radiaal naar het centrum van de stad Utrecht. Het ligt in de bedoeling deze route voor de fiets aantrekkelijker te maken.

4.5 Openbare ruimte

Kromme Rijn

Aan de Kromme Rijn wordt de zone tot aan de muur (voor het overgrote deel) een openbare oever. Er is geen mogelijkheid om steigers in het water te bouwen of de watergang te versmallen, aangezien dit één van de smalste stukken van de Kromme Rijn is. Het waterschap zou graag zien dat de waterloop op deze plek verbreed wordt. Het waterschap heeft bij eventuele vervanging van de kade voorkeur voor een natuurlijke oever met flauw talud. Een plek voor waterrecreatie wordt toegejuicht, eventuele steigers liggend binnen de oeverlijn. Aangezien de kavel op dit moment volledig verhard is, is het niet nodig watercompensatie te realiseren. Door de verharding tussen de muur en de oeverlijn te verwijderen wordt de situatie al verbeterd. Een wandelpad langs de oever wordt, ook gezien de cultuurhistorische waarde als Jaagpad,











referenties openbare oever en hoven

goed ingepast. Vanuit hittestress en biodiversiteit is het planten van nieuwe bomen of struiken noodzakelijk. Het park krijgt een weelderige begroeiing en lommerrijke uitstraling. De harde overgang tussen water en oever (op gemeentelijk grondgebied) wordt zoveel mogelijk verzacht en natuurvriendelijk.

Het oeverpark is op drie manieren te betreden: via het jaagpad langs de voormalige wachtershuisjes aan het water, bij de groene driehoek aan de Gansstraat met het kenmerkende trappenhuis van het PBC en via de toekomstige doorsteek door het complex. Alle routes zijn uitsluitend voor voetgangers. Deze gebiedsentrees dienen in het ontwerp goed tot hun recht te komen. De wachtershuisjes vormen een bottleneck en daarmee ook een bijzondere in- en uitgang van het park aan de oever. De driehoek aan de Gansstraat is een specifieke ontwerpopgave, waarin de kop van het voorhuis van het PBC wordt meegenomen. De centrale route door het complex heeft een heldere entree aan de Gansstraat en is uitnodigend aan de Kromme Rijn.

Gansstraat

De Gansstraat wordt gekenmerkt door een majestueuze bomenrij aan weerszijden, maar er zijn kansen voor verbetering. Het voorterrein van het Huis van Bewaring, nu deels parkeerterrein met slagboom, biedt kansen voor een hoogwaardiger inrichting, ook in relatie met de begraafplaats. Het voorterrein is essentieel in de beleving van de groene route van het stadscentrum naar het groene buitengebied, het platteland zelfs. Een betere inrichting geeft de waardevolle architectuur van Metzelaar meer allure en die van het jaren 70 gebouw meer zachtheid. De strook langs de gevel

van het jaren 70 gebouw is nu vooral bedoeld om de dichte plint aan het oog te onttrekken. Door de plint aan te passen en te openen gaat het gebouw een relatie aan met de straat.

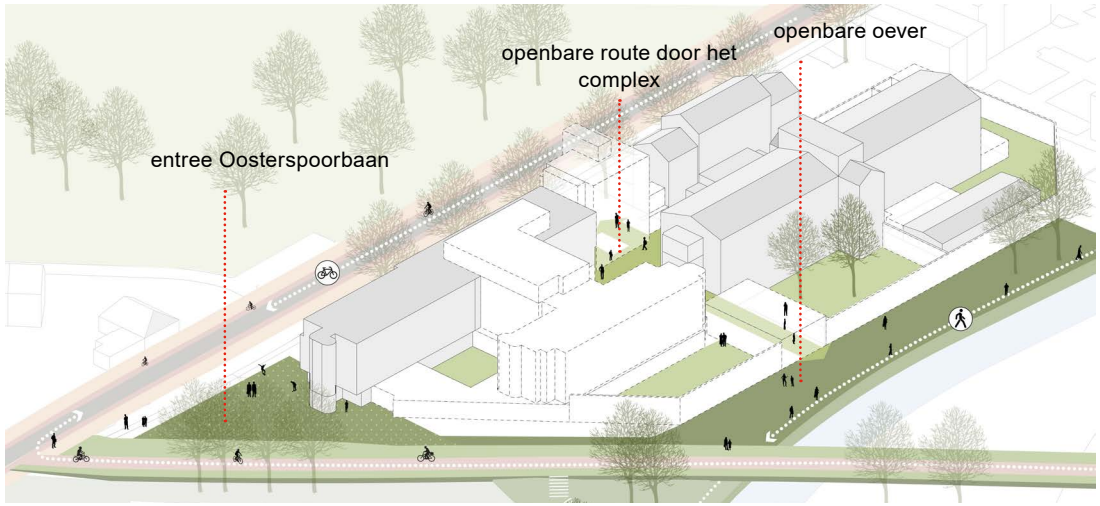
Bij een toekomstige herinrichting van de Gansstraat moet rekening worden gehouden met de doorsteek door het complex die de Gansstraat gaat verbinden met de Kromme Rijn. Op deze plek is een oversteek gewenst, mogelijk sluit die zelfs aan op een extra entree van de begraafplaats.

Tenslotte is de groene driehoek bij de Oosterspoorbaan een verbeterkans. De bomenlaan houdt hier abrupt op en zou idealiter doorlopen tot aan de Oosterspoorbaan. Met het verdwijnen van de inrit en hekken ontstaat hier de kans om een hoogwaardige groene entree naar de Oosterspoorbaan te maken.

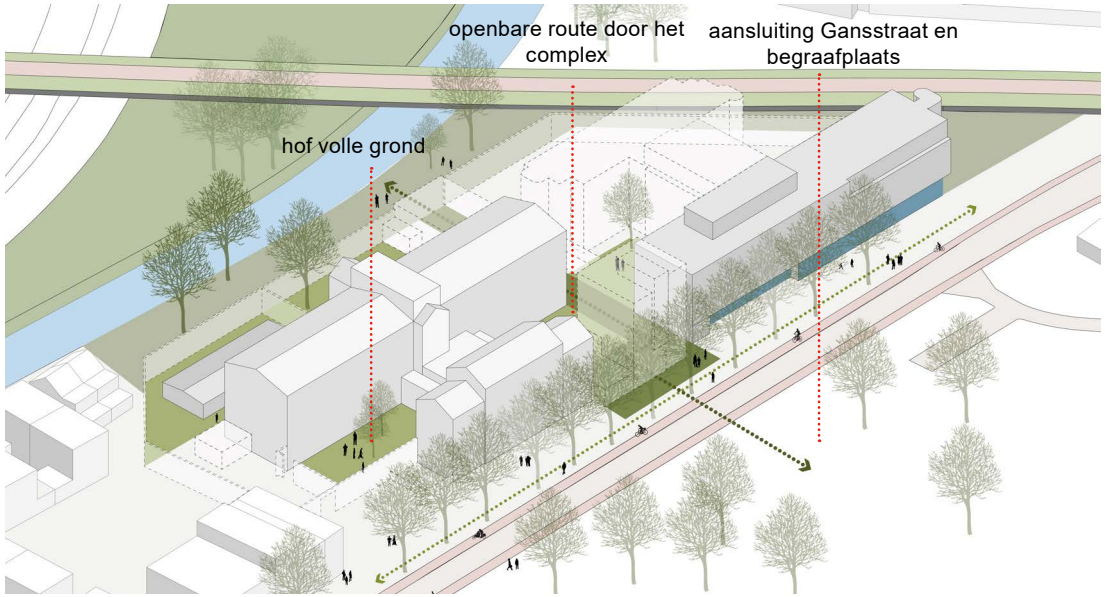
Oosterspoorbaan

De Oosterspoorbaan vormt een herkenbare structuur in de stad en moet ook bij PBC een herkenbaar autonoom element blijven. Dubbeling van de structuur door een weg, zoals nu het geval is met de parkeerzone, doet afbreuk aan dit element. Er is wel interactie tussen de Oosterspoorbaan en het complex mogelijk, bijvoorbeeld door tuinen op niveau, op- en afgangen of incidentele gebouwaccenten aan de Oosterspoorbaan.

Zicht vanaf de Kromme Rijn



Zicht vanaf de Gansstraat



4.6 Duurzaamheid

Energie

De gemeente Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. De beleidskaders van de warmtevisie ‘Visie op de warmtevoorziening in Utrecht’, vastgesteld in 2017, geven verdere invulling aan deze ambitie. In 2020 heeft de gemeente Utrecht tevens het Utrechts Energie Protocol gepubliceerd. Hiermee wordt een handvat geboden aan ontwikkelaars en initiatiefnemers over hoe zij om kunnen gaan met het streven naar energieneutraliteit en met het benutten van kansen op eigen kavel en in de omgeving. Voor nieuwbouw is energieneutraal het uitgangspunt. Voor de bestaande (te transformeren) gebouwen is de doelstelling BENG. Voor deze panden wordt een maatwerk afweging gemaakt, afhankelijk van de (on)mogelijkheden die de bestaande constructie biedt en wat passend is binnen de cultuurhistorische waarde.

Circulair bouwen

De gemeenten in de regio Utrecht, waaronder de gemeente Utrecht, hebben aangegeven om een voorbeeldfunctie te willen bekleden als het gaat om de circulaire economie in de gebouwde omgeving. Binnen de gemeente Utrecht is daartoe in 2016 de motie Circulair Bouwen aangenomen die uitspreekt dat ‘circulair bouwen in Utrecht de norm moet zijn’, Daarnaast committeert de gemeente zich aan het streven naar een circulaire stad in 2050. In 2020 is dit streven voor de komende jaren verder geconcretiseerd in het plan ‘Utrecht Circulair 2020-2023’. Dat betekent dat de gemeente deze voorkeur voor circulair bouwen actief uitdraagt bij alle gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. Bij projecten waarbij de gemeente geen grondeigenaar is wordt projectontwikkelaars gevraagd op welke manier men kan voldoen aan deze voorkeur.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Daarnaast is het een wijze die economisch verantwoord is en die bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. De herontwikkeling van het PBC is in essentie een goed voorbeeld van circulaire economie door een groot deel van de bestaande gebouwen te herbestemmen in plaats van het te slopen. De materialen die vrijkomen van de onderdelen die wel worden gesloopt kunnen waar mogelijk worden aangeboden voor hergebruik op andere bouwprojecten dan wel als grondstof worden hergebruikt.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van klimaatverandering voor de stad zijn reeks merkbaar met hittegolven, droogte en piekneerslag die elkaar steeds sneller opvolgen. Om Utrecht klimaatbestendig te houden stelt de gemeente eisen aan het voorkomen van hittestress, verdroging, wateroverlast binnen ontwikkellocaties en hun omgeving. Met de uitgangspunten van hoofdstuk 3 wordt voorgesorteerd op beleid dat momenteel in de laatste fase van besluitvorming is: de Klimaatadaptatievisie en de Water- en Rioleringsvisie.

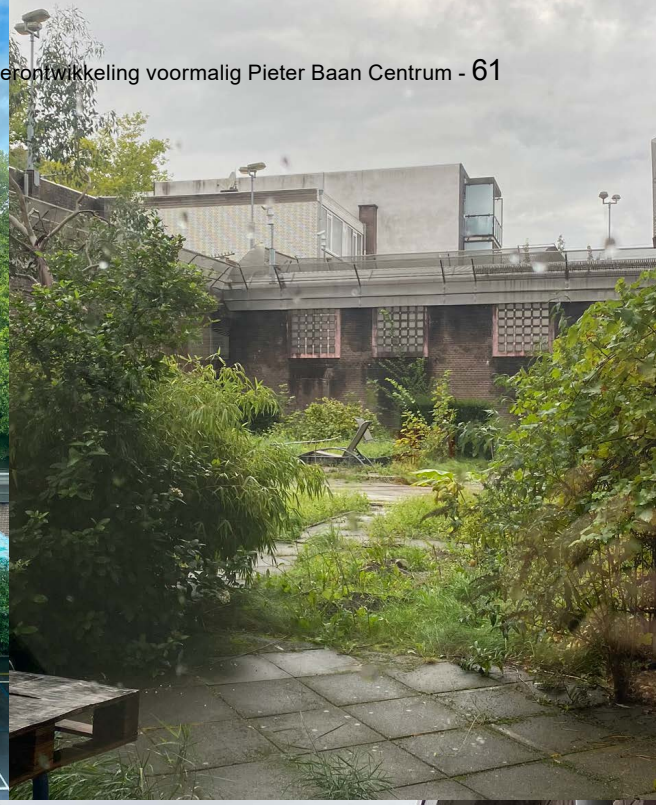
Biodiversiteit

Door de verdichting van de stad komen planten en dieren onder druk te staan. Natuurinclusief bouwen en ontwerpen is belangrijk voor behoud van biodiversiteit in de stad. De groene oever van de Kromme Rijn biedt ruimte als leefgebied voor planten en dieren en maakt deel uit van de groene verbinding naar het buitengebied. In

de gebouwen worden voorzieningen in de vorm van nestkasten en verblijfplaatsen aangebracht voor vogels en vleermuizen.

De Utrechtse Soortenlijst is het biodiversiteitsbeleid van de gemeente. In het plan worden maatregelen uitgewerkt voor een aantal van deze soorten. Hierbij kan gedacht worden aan muurplanten op de kademuren, waardplanten voor wilde bijen en leefgebied en een vrije doorgang voor de egel.





De hoven bieden kansen voor vergroening en wateropslag.



Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Op de geluidsbelastingkaart van de gemeente Utrecht is te zien dat het wegverkeerslawaai aan de randen van het complex varieert tussen de 55 en 59 dB. Zowel de Gansstraat als de Venuslaan zijn geluidsbronnen. In het centrum van Utrecht is een maximale geluidsontheffing van 63 dB toegestaan. Het geluidsniveau aan de gevels van de projectlocatie ligt tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde. Voor geluid zal ontheffing moeten worden aangevraagd.

Geluidscontouren
Spoor- en Wegverkeer



Op ongeveer 230 meter afstand van de projectlocatie ligt de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. Op de geluidsbelastingkaart is te zien dat het aantal dB lager dan 55 is en hiermee vormt het spoor geen geluidshinder voor de toekomstige functies op de projectlocatie.

5.2 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit beïnvloedt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit.
Het uiteindelijke plan (na verkoop) moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) inde buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond worden dat of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.
Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad het luchtkwaliteitsbeleid ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’ vastgesteld. Deze nota bevat het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Utrecht en een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. De ambitie is vóór 2030 de gezondheidskundige advieswaarden voor luchtkwaliteit van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) te halen en daar versneld op in te zetten. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO-advieswaarden voor fijn stof.

Op de kaartviewer van de NSL monitor (zie www.nsl-monitoring.nl) is te zien dat de huidige luchtkwaliteit (jaar 2020) op de Gansstraat ter hoogte van het Pieterbaan Centrum voldoet aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit (zie tabel op deze pagina). Ook voor het jaar 2030 zal dit het geval zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO2 is 40 µg/m3. Voor fijnstof PM10 is 40 µg/m3 en voor fijnstof PM2.5 is 25µg/m3 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. De huidige luchtkwaliteit voldoet voor NO2 en PM10 aan de WHO-advieswaarden, voor PM2.5 worden deze advieswaarden nog niet gehaald. Maar naar verwachting zal in 2030 ook de PM2.5 jaargemiddelde concentraties aan de WHO-advieswaarden voldoen. De WHO-advieswaarde voor fijnstof PM10 is 20 µg/m3 en voor fijnstof PM2.5 is 10µg/m3.

Maximale waarden van de rekenpunten aan de Gansstraat ter hoogte van het Pieterbaan Centrum (NSL monitoringstool).

Jaar	NO2	PM10	PM2.5
2020	23,3 µg/m3	19,7 µg/m3	12,2 µg/m3
2030	15,2 µg/m3	17,2 µg/m3	9,9 µg/m3

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeersaantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit. Dit zal in de ruimtelijke procedure na de verkoop door de toekomstig koper middels een luchtkwaliteitonderzoek inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstofdepositie
De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.

Voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is, is het loskoppelen van beide vergunningentrajecten toegestaan, zolang deze keuze is gemaakt vóór indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage (in de resultaat pdf wordt dit gepresenteerd als ‘geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar’) is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing.
Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.
Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Er zal middels een stikstofdepositieonderzoek aangetoond moeten worden dat zowel de bouwfase en gebruiksfase niet leiden tot een toename aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Hierbij is voor vaststelling van het bestemmingsplan met name de gebruiksfase maatgevend.
De toekomstig koper wordt geacht met het bovenstaande zelf rekening te houden. In de selectiefase van de verkoopprocedure wordt hier niet op getoetst. De toets vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5.3 Externe veiligheid

Het projectgebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden. Externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van bedrijf en milieuzonering is de projectlocatie gelegen in een gebied met functiemenging. Hierdoor vervalt de richtafstand uit de handreiking ‘Bedrijf en milieuzonering’. De projectlocatie is een afzonderlijk gebouw en daarom bouwkundig afgescheiden van overige bouwwerken. Om deze redenen vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkelingen op de projectlocatie. De functies wonen, maar ook horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk en ondervinden geen belemmering op basis van het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’.

5.5 Archeologie en monumenten

De Archeologische Waardenkaart geeft aan dat het projectgebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm.

Er is een cultuurhistorische waardestelling voor het PBC gemaakt door het Oversticht (augustus 2020). De resultaten van deze waardestelling zijn meegenomen in de randvoorwaarden voor behoud van delen van het complex.

5.6 Bodemkwaliteit

Op de projectlocatie is geen recente informatie beschikbaar over de bodem. Op de kaarten uit de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 is te zien dat de functie wonen geschikt is voor de projectlocatie indien niet dieper dan 200 cm gegraven wordt. Indien dieper dan 200 cm gegraven wordt of een andere functie dan wonen gerealiseerd wordt, dan is een bodemonderzoek vereist.

5.7 Water

De projectlocatie is gelegen in de nabijheid van een primair oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor activiteit die in de nabijheid van het water uitgevoerd worden, dienen de doelcriteria nageleefd te worden. De projectlocatie is daarnaast niet gelegen in of naast een waterkering. Aangezien het grootste deel van de projectlocatie verhard is zal naar verwachting geen extra verharding plaatsvinden.

De Kromme Rijn is op dit punt vrij smal, verdere versmalling van de waterloop is niet mogelijk. Het waterschap zou graag zien dat de waterloop op deze plek verbreed wordt. Eventuele steigers liggen binnen de oeverlijn. Het waterschap heeft bij eventuele vervanging van de kade voorkeur voor een natuurlijke oever met flauw talud. Eventuele garages moeten worden voorzien van vloeistofdichte wanden en vloeren om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan.

5.8 Flora en fauna

De projectlocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied en maakt geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Er zal een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd moeten worden om de invloed van de ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te bepalen. Afhankelijk van de ontwikkeling die plaats gaat vinden op de projectlocatie zal er een ecologisch onderzoek moeten plaatsvinden om aan te tonen dat er geen beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, of dat deze locatie een geschikte plek is voor beschermde soorten.

In de gebouwen nestelen gierzwaluwen en mogelijk zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Uitgangspunt is dat deze beschermde functies voor het plangebied behouden blijven en verder worden versterkt.

5.9 Bomen

De bomen aan Gansstraat zijn van monumentale waarde. De bomen worden behouden en maken geen deel uit van de ontwikkeling. Tijdens de bouw is aandacht voor de bescherming van de bomen aan de Gansstraat noodzakelijk. Op het terrein zelf staan geen bomen.

5.10 Gezondheid

In Utrecht willen we een gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid ‘Gezondheid voor iedereen’). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Groenblauwe verbindingen zoals de Kromme Rijn en hun oevers verbinden natuur en groen vanuit het buitengebied met de stad. Deze zones vormen de ecologische infrastructuur waarlangs planten en dieren zich in en om de stad kunnen verspreiden. Het is het decor voor aantrekkelijke routes tussen het groen in de stad, en de natuur- en recreatiegebieden rondom de stad. Het versterken van de recreatieve routes de stad in en uit, bevordert het gebruik van de fiets in plaats van de auto en draagt zo bij aan de mobiliteitsopgave en schonere lucht in de stad. Ter hoogte van het PBC wordt deze groenblauwe verbinding herstelt.

5.11 Energie

Er is op dit moment weinig informatie bekend over de bestaande energievoorziening om te kunnen aangeven hoe groot de opgave voor energetische verduurzaming is voor de te behouden gebouwen. In de vervolgfases dienen de energetische prestaties en de daartoe noodzakelijk bouwingrepen afgewogen te worden tegen de bijbehorende milieudruk en de invloed op cultuurhistorische waarden.

5.12 Kabels en leidingen

De ontwikkeling speelt zich af binnen de eigendomsgrenzen van de kavel. Kabels en leidingen in de straat worden hierbij niet beroerd. Eventuele aanpassingen betreffen slechts de huisaansluitingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt voor het grootste deel gerealiseerd op eigen (particuliere) grond van het Rijksvastgoedbedrijf / de toekomstige koper van het complex. Een klein deel is in erfpacht uitgegeven. Er is een intentieovereenkomst gesloten met het Rijksvastgoedbedrijf voor de vergoeding van de gemeentelijke plankosten voor het opstellen van het SPvE. Het RVB 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. Voor het ter visie gaan van het omgevingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de koper van het complex waarin afspraken over het verhalen van plan- en ontwikkelingskosten in relatie tot deze ontwikkeling zoals met betrekking tot (de (her)inrichting van/aansluiting op) de openbare ruimte, bijdrage bovenwijkse kosten en eventuele planschade worden vastgelegd.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de anterieure overeenkomst) verzekerd wordt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het niveau van participatie is raadplegen. De gemeente heeft belanghebbenden en betrokkenen in de fase van het opstellen van dit SPvE geconsulteerd. Bewoners en andere belanghebbenden hebben meegedacht en hebben ideeën aangedragen om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. Ook in de vervolgfasen zullen belanghebbenden en betrokkenen worden geconsulteerd.

6.3 Juridische uitvoerbaarheid

De voorgestelde ontwikkeling op deze locatie is in strijd met de geldende planologische regelingen. Voor realisatie van het project dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het SPvE is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf en het Atelier Rijksbouwmeester tot stand gekomen. Met de ondersteuning van een extern bureau zijn 5 werksessies georganiseerd waarbij van beide partijen experts aan tafel zaten. Daarnaast zijn er interviews gehouden met professionele stakeholders zoals een expert speciale woonvormen, het hoogheemraadschap HDSR, de beheerder van de begraafplaats Soestbergen en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW). Het concept SPvE is op 15 juni 2021 in een online bijeenkomst gepresenteerd en belangstellenden en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om op dit concept te reageren.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Aan de hand van de factor C methode is geanalyseerd welke belanghebbenden betrokken zijn bij het proces, wat hun rol is en welke beïnvloedingruimte passend is. In de participatieleidraad is sprake van drie niveaus van participatie: co-creëren, adviseren en raadplegen. De stakeholderanalyse laat zien dat raadplegen voor de meeste belanghebbenden in dit stadium als meest passende vorm van participatie wordt gezien.

Online bijeenkomsten

Er zijn tussen oktober 2020 en februari 2021 drie online participatie bijeenkomsten georganiseerd. Helaas waren bijeenkomsten in het PBC als gevolg van de Covid-19 maatregelen niet mogelijk, veel deelnemers hadden graag een kijkje in het complex genomen. Om hier toch een beetje aan tegemoet te komen is een digitale rondleiding op biedboek.nl te volgen. Op 15 juni 2021 is aan ongeveer 35 geïnteresseerden het concept SPvE gepresenteerd tijdens een (digitale) bijeenkomst.

Participatiebijeenkomst 1

Op 6 oktober 2020 zijn ongeveer 90 geïnteresseerden geïnformeerd over het te volgen proces. Er heeft geen inhoudelijk discussie plaatsgevonden. Er zijn wel veel vragen beantwoord.

Participatiebijeenkomst 2

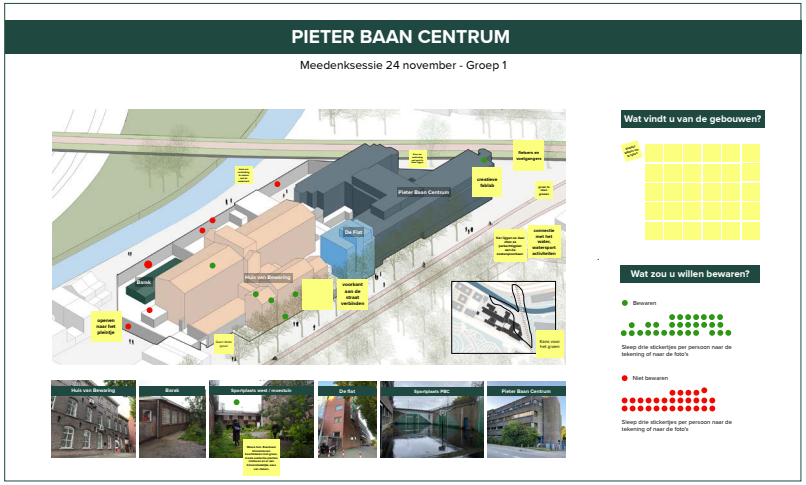
Op 24 november 2020 is de analyse van het complex gepresenteerd en is omwonenden gevraagd om mee te denken aan de hand van twee vragen:

- Wat vindt u van de gebouwen en wat zou u willen bewaren?
- Wat hoopt u dat er straks te doen zal zijn op deze plek?

Deze twee vragen zijn vooraf ook via een wijkbericht met ansichtkaart aan omwonenden gesteld om zo ook op een andere manier input op te halen. Er is de mogelijkheid geboden om ideeën fysiek te posten bij de directeurswoning. Hier is door één persoon gebruik van gemaakt. Tijdens de onlineavond is gebruik gemaakt van de mentimeter om de groep als geheel te polsen en is in deelgroepjes gewerkt met beeldmateriaal om bewoners ideeën te laten opschrijven. Aan de hand van de eerste vraag ontstaat in de deelgroepjes een levendige discussie over de te behouden delen. Het Huis van Bewaring en de barak krijgen veel groene stickers,

het PBC wordt wisselend beoordeeld en de omwonenden willen de muur graag kwijt, zeker aan de waterzijde. Aanlegsteigers voor sups en kano's worden als een toevoeging gezien. Een enkeling wil het hele complex slopen om daarmee energieneutrale gebouwen terug te kunnen bouwen.

De vraag over programma levert enthousiasme op als het gaat over wonen en groen. De gedachte van bijzondere woonvormen krijgt veel bijval. Ook een creatieve broedplaats wordt gewaardeerd. Horeca wordt wisselend beoordeeld, op zich fijn om iets in de buurt te hebben, maar geen avond horeca en overlast. Aanvullende programma's die worden genoemd zijn een fablab (gezamenlijke creatieve werkplek), leer-werkplekken, mini moestuin, sport,



kanoverhuur, energieopwekking, gedeelde voorzieningen zoals een wasruimte, buurtwinkel met verkoop van lokale groenten.

Participatiebijeenkomst 3

Op 18 februari 2021 zijn de uitgangspunten voor herontwikkeling gepresenteerd en is aan betrokkenen gevraagd deze te becommentariëren en aan te vullen. Dit gebeurt aan de hand van zes thema's: omgang met het complex, ruimte voor nieuwbouw, programma, mobiliteit, openbare ruimte en de hoven.

Omgang met het complex: Er is algemene instemming voor behoud van het Huis van Bewaring. De keuze om het voorhuis van het PBC te laten staat wordt wisselend ontvangen: een aantal vindt dit een goed idee en passend bij duurzaamheidsambities veel mensen vinden het gebouw gewoon lelijk. Wel wordt opgemerkt dat met behoud het in ieder geval niet hoger kan worden dan het nu is. Ook worden suggesties gedaan voor het transformeren en vergroenen van de gevel. Meer ruimte voor groen/park, bijvoorbeeld door meer te slopen, wordt genoemd. Zijn de ambities wel haalbaar als je het PBC voorhuis laat staan? Het PBC blokkeert het zicht op de Kromme Rijn.

Ruimte voor nieuwbouw: Over het toe te voegen volume aan de westzijde wordt gevraagd waarom het zo ver naar achter steekt. De bouwhoogte van 14 meter wordt als niet passend gezien aan het parkeerhof aan de Eendstraat. De andere zijde wordt wisselend ontvangen: enerzijds een plek waar je een statement kunt maken,

vanuit de woningnood is 32 meter te laag. Anderzijds wordt 32 meter te hoog gevonden.

Programma: Er wordt gevraagd waarom er geen ruimte is voor begeleid wonen voor gehandicapten. Bouw meer voor oudere mensen. Watersport zou leuk zijn, maar er zijn ook zorgen over overbelasting van het park. De muur weg aan de parkzijde is belangrijk. Er wordt gedroomd van een cultuur centrum/ museum. Dit deel van Utrecht mist een culturele instelling. Horeca wordt in principe omarmt, met de kanttekening dat er zorgen zijn over mogelijke geluidsoverlast voor direct omwonenden.

Mobiliteit: parkeren en verkeer wordt als een belangrijk thema gezien. Geen parkeeroverlast voor de buurt en geen (grote) verkeerstoename op de Gansstraat. Geen zicht op auto's van uit het park. Maak van de Gansstraat een fietsstraat.

Openbare ruimte: Fijn, meer groen, dat missen we in deze buurt. Ruimte aan de oever wordt zeer gewaardeerd. Zou mooi zijn als er ruimte komt voor watersport/ kanoverhuur.

Hoven: Behoud van de hoven wordt algemeen gewaardeerd en als leuk idee bestempeld. Is het mogelijk het parkeerterrein aan de Gansstraat te verbinden met de oever? Hoven overdag toegankelijk, 's avonds gesloten. Ruimte voor een moestuin, er staan al appelbomen naast de barak.

Gesprekken met direct betrokkenen en specialisten

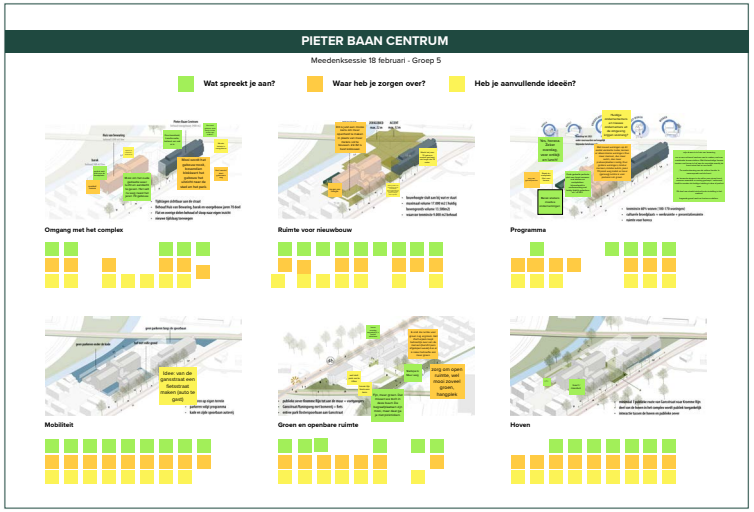
Naast de drie online participatie bijeenkomsten zijn er ook gesprekken gevoerd met een aantal direct betrokkenen en specialisten. Er is gesproken met:

- Bewoners van de naastgelegen bewakerswoningen
- Stichting Oosterspoorbaan / Stichting Krommerijnpark / Groen Oost
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Manager begraafplaatsen gemeente Utrecht
- Expert speciale woonvormen
- 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.

7.3 Wat is er met de opbrengst vanuit de participatie gedaan?

De adviezen uit de online participatie bijeenkomsten zijn meegenomen in de uitwerking van het SPvE. Zo is de bouwhoogte aan de westzijde van het Huis van Bewaring teruggebracht van 14 meter naar 5 meter. Zoals de omwonenden aangeven sluit dat beter aan



bij de omgeving en geeft het zicht op de gevel van het Huis van Bewaring. Het totaal toegestane bouwvolume, wat in eerste instantie was bepaald op 17.000 m2, is met zo'n 10% teruggebracht naar 15.500 m2. Dit geeft meer ruimte om in de toegestane bouwvlakken een passend volume te maken en zorgt ervoor dat er op maaiveld meer ruimte is voor groen of openbare plekken. Daarnaast zorgt het terugbrengen van het volume in een lagere parkeer- en verkeersdruk, waardoor het beter ingepast kan worden op het perceel. Een deel van het programma is flexibel, zodat er kan worden ingespeeld op ideeën en wensen uit de buurt.

In de herontwikkeling kiezen we ervoor om de verschillende tijdslagen van het complex zichtbaar te houden. Daarom stellen we voor om, naast het Huis van Bewaring en de Barak, ook het voorgebouw van het jaren '70 gebouw te behouden. De verschillende gebouwen weerspiegelen een andere manier van omgang met detentie: verstoppen 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. Behoud betekent niet dat er niet veranderd kan worden. Het is gewenst om het gebouw aan te passen aan de nieuwe programmering en aan de eisen van nu, bijvoorbeeld met een meer open plint. Daarmee wordt het gebouw goed bruikbaar voor nieuwe functies en is het een goed voorbeeld van circulaire economie: bestaande gebouwen herbestemmen naar een nieuwe functie in plaats van het te slopen en opnieuw op te bouwen.

De mogelijkheid in het SPvE om een hoogteaccent van 32 meter te maken roept gemengde reacties op. Aan de ene kant wordt het als laag gezien (zou je gezien de vraag in de stad niet veel hoger moeten bouwen?) en anderzijds zijn er bezwaren van omwonenden dat hoogbouw op deze locatie uit de toon valt bij de omliggende bebouwing en dat het impact heeft op zichtlijnen en bezonning. We hebben ervoor gekozen om door te gaan met de voorgestelde bouwhoogtes. Dat betekent dat nieuwbouw maximaal 6 bouwlagen bedraagt met een maximale hoogte van 22 meter. Deze hoogte sluit goed aan bij de huidige hoogte van het complex. Er is ruimte voor een accent tot 32 meter (maximaal 10 lagen met een beperkt grondoppervlak van 400m2) op de tweede linie, dus niet direct aan de straat of aan de Kromme Rijn. De hoogte van 32 meter is met 3 bouwlagen zichtbaar hoger dan de huidige bebouwing, maar niet meer dan de helft hoger. Het is daarmee in evenwicht met de rest van het ensemble. De omvang en positie van het hogere bouwdeel is scherper gedefinieerd om het goed in te passen en de bezonning van het oeverpark te optimaliseren. Het maken van een hoogteaccent zorgt ervoor dat er minder volume op maaiveld komt, waardoor er meer ruimte is voor de hoven en andere openbare ruimte.

7.4 Reacties op het concept SPvE

Het concept SPvE is op 1 juni 2021 door het college vrijgegeven voor reacte en heeft van 3 juni 2021 tot met 4 juli 2021 ter inzage gelegen.

Op 15 juni 2021 is het concept SPvE aan ongeveer 35 geïnteresseerden gepresenteerd tijdens een (digitale) bijeenkomst.

Er zijn 13 reacties binnen gekomen. Men vraagt om verduidelijking van bepaalde zaken (over de voorgenomen hoogte en bouwvolume, het woonprogramma, het groen en het parkeren) of men geeft aandachtspunten mee voor de verdere ontwikkeling. Een aantal respondenten is positief en complimenteus over het plan. In de reactienota zijn de reacties en de beantwoording ervan opgenomen. De reacties geven geen aanleiding om het SPvE inhoudelijk aan te passen.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

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 randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het PBC vastgelegd.

Het concept SPvE is op 1 juni 2021 door het college vrijgegeven voor reactie en heeft van 3 juni 2021 tot met 4 juli 2021 ter inzage gelegen. De reacties van bewoners en andere belanghebbenden op het concept SPvE zijn opgenomen en beantwoord in een reactienota. De reacties geven geen aanleiding om het SPvE inhoudelijk aan te passen. Het SPvE en de reactienota worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad het SPvE heeft vastgesteld start het Rijksvastgoedbedrijf de verkoopprocedure. 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. Meer informatie over de verkoopprocedure is te vinden op biedboek.nl.

Bij de verkoopprocedure worden het SPvE en een overzicht van de belangrijkste principes en onderwerpen in de anterieure overeenkomst meegegeven. 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.

8.2 Participatieproces

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.

8.3 Planologisch juridisch proces

Naast dit SPvE wordt een planologische procedure gevolgd omdat het project niet past in het geldende bestemmingsplan. 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 bezwaar- beroepsmogelijkheden.

8.4 Planning

Het SPvE is op 16 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met de vaststelling van dit SPvE wordt de definitiefase van het Utrechtse Plan Proces (UPP) afgesloten.

De verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf neemt circa 9 maanden in beslag. Wanneer de koper bekend is, zal deze de plannen verder uitwerken in een stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. Dit neemt in totaal circa 1 tot 1,5 jaar in beslag.

Bijlage 1: Visie en uitgangspunten cultuurhistorie

B1 Visie

Het is gezien de bijzondere historische betekenis en architectuuropzet van de justitiële inrichting aan de Gansstraat van groot belang om essentiële onderdelen, aspecten van dit complex voor de toekomst te behouden. Ook al zijn gebouwen en terrein (nog) niet formeel als monument beschermd, het gevoelen is breed dat aan de (cultuur)historische waarden recht gedaan moet worden na overdracht aan de toekomstig koper. Die waarden zijn onder meer vastgelegd in het recente cultuurhistorisch onderzoek van Het Oversticht en in teksten binnen het door gemeente Utrecht en het Rijk (RVB, atelier Rijksbouwmeester) onderschreven gemeentelijke SPVE en in andere documenten in het Biedboek RVB. Een succesvolle en toekomstbestendige herontwikkeling vraagt veelal ook ruimte voor aanpassingen en nieuwe toevoegingen. De keuzes die voor (gedeeltelijk) behoud en transformatie gemaakt moeten worden, zowel bij het rond 1900 gebouwde oude complexdeel als bij de nieuwbouw van na de Tweede Wereldoorlog, dienen met inachtneming van enkele cruciale kernkwaliteiten te geschieden. Bij de realisatie van nieuwbouw in het plangebied, partiële sloop en bij het introduceren van nieuwe programma's in de bestaande en blijvende delen van het complex, is de grondgedachte dat nieuwe waarden op een respectvolle wijze worden toegevoegd aan de bestaande waarden.

Interventies moeten -ook- gericht zijn op cultuurhistorische continuiteit en een juiste balans tussen oud en nieuw, waarbij het integrale eindresultaat zelf ook een (nieuwe) hoge kwaliteit tentoonspreidt. Essentieel is dat uit een voorstel blijkt op welke wijze aan de kernkwaliteiten recht wordt gedaan. De kernkwaliteiten spelen op verschillende schaalniveaus: van het niveau van de stad via het gebouwniveau tot aan het niveau van de architectonische detaillering.

Georganiseerd van grote naar kleine schaal worden verschillende kernkwaliteiten onderscheiden. In veel gevallen zal er sprake zijn van wisselwerking tussen de verschillende kernkwaliteiten.
Om los te komen van een formele beschrijving en klip-en-klare randvoorwaarden is gekozen voor een meer verhalende vorm om de essentie van het complex te distilleren. Deze narratieve benadering is bedoeld om initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om de 'geest' van de vanuit erfgoed relevante onderdelen en/of aspecten van het gevangeniscomplex mee te nemen in de transformatie. Er zijn in de loop van de tijd aanpassingen gedaan in het gebouwencomplex, ruimten samengevoegd en nieuwe volumes toegevoegd. Deze aanpassingen en wijzigingen behoren niet altijd tot de kernkwaliteiten, maar kunnen wellicht wel een rol spelen bij het inpassen van nieuwe functies of het zoeken naar transformatieruimte.

B2 Uitgangspunten: Beleefbaar en leesbaar erfgoed

De ‘geest’ van het complex wordt in algemene zin op veel punten gekenmerkt door contrasten. Zowel de oudbouw als recentere toevoegingen stralen gezamenlijk alzijdig een ernstige mate van geslotenheid uit. Uiteraard samenhangend met het penitentiaire karakter. Maar ook met de wens om voor de gedetineerden anonimiteit te waarborgen en voor buurtbewoners de confrontatie met gedetineerden te voorkomen. Aan de binnenkant van het complex blijkt juist een fascinerend open wereld van binnenhoven te zijn, die, ware het een stadje of industrieel complex, onmiddellijk tot dwalen zou inspireren.

Een contrast is er ook tussen oud en nieuw in architectuurbenadering. De oudbouw is weliswaar in zijn cellenvleugel en met zijn muren streng en gesloten, maar kenmerkt zich ook door rijke architectuurdetails, binnen en buiten. Waarin zich de (meester)hand laat zien van ontwerper Willem Metzelaar. Vanwege de rond 1900 weer sterker benadrukte rol van een penitentiair instituut als ‘ziekenhuis voor de (verwrongen criminele) geest’, kregen dergelijke gebouwen een redelijk vriendelijke presentatie naar de openbare ruimte, hier de Gansstraat. Eerder een school of kliniek dan een cachot. Met voorterrein aan een lommerrijke straat. Het voor het Pieter Baan Centrum gebouwde deel rechts daarvan is ook zeker bedoeld als medisch instituut, observatiekliniek. Ook hier was de opdracht aan de architecten om de gevels vooral niet op een gevangenis te laten lijken (nadrukkelijk géén tralies) én van binnenuit juist de relatie met de buitenwereld (Gansstraat) mogelijk te maken door de lange horizontale vensterstroken. Ook binnen in was alles erop gericht de ‘observanten’ een humane, huiselijke omgeving te bieden.

Een contrast ook bij de stedenbouwkundige silhouetten. De oudbouw is, als gezegd, aan de straat sober maar stijlvol, maar aan de achterzijde rauw, industrieel haast. Nu extra door verstorende latere ingrepen in die gevel en door vaak onbesuisd aangepaste detaillering en materialisering van de gevangenismuur. Hier is juist het Pieter Baan-gedeelte in silhouet, stapeling van bouwdelen, juist wat frivool te noemen. Hierna worden vanuit de cultuurhistorie kernkwaliteiten en aandachtspunten benoemd die een rol spelen bij transformatie en nieuwbouw en hoe deze opnieuw geïnterpreteerd en verwerkt kunnen worden. De kernkwaliteiten van het gebouwencomplex zijn:

- Cellenstructuur in oudbouw, hoe verholen ook.
- Rijke architectuur. Binnen en buiten direct afleesbaar in voorgebouw en delen cellenvleugel pand Metzelaar, buiten in tweede instantie afleesbaar en binnen minder bij uitbreiding Magis.
- Bijzondere ruimten en buitenruimten
- Betekenisvol en soms ook beladen door bijzondere positie in de geschiedenis van de Nederlandse justitie (m.n. Pieter Baan). Ook vanuit de optiek van de geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog; herdenkingserfgoed.
- Geborgen versus open en veel andere contrasten.

Cellenstructuur
De essentie van het cellulaire systeem was de eenzame opsluiting: in de cel tot inkeer komen, tot ‘penitentie’. Gelukkig met voorzieningen om er menswaardig te kunnen verblijven: goede ventilatie, verwarming, stromend water en een toilet. Destijds luxevoorzieningen die voor veel gewone burgers nog niet beschikbaar waren. Maar het comfort was ook noodzaak omdat het isolement zeer letterlijk werd gehandhaafd, nog eens onderstreept door de dikke muren, de gesloten deur (op een kijkgaatje voor de bewaking na) en het hooggeplaatste raam. Zelfs de belangrijke noodzaak van frisse lucht en beweging - immers een gezonde geest en een gezond lichaam – vond oorspronkelijk in isolatie plaats, getuige de individuele luchtcellen.

Isolatie werd gezien als ‘zorg’ en niet als straf. Oorspronkelijk had de oude cellenvleugel een monumentale vide met galerijen op alle etages, en grote (eigenlijk nog integraal aanwezige) vensters op de koppen van dit bouwdeel. Door het dichtzetten van de vides is dit magistrale effect verloren geraakt. Maar (al is het partieel) zeker herstelbaar. Het strafrecht is natuurlijk veranderd en ook het gebruik van de cellen, maar het oorspronkelijke ‘penitentiair’ systeem met de cellen (en luchtcellen) vormt nog steeds een belangrijk aspect van de identiteit van het complex.
Daar zou op creatieve wijze weer (nieuwe) invulling aan gegeven moeten worden. Een opgave die ook elders in Nederland, in de wereld, tot vaak fraaie en tegelijk efficiënte nieuwe oplossingen heeft geleid. Die invulling heeft ook een relatie met de architectonische uitstraling, opzet van het oude cellenblok aan de buitenzijde, in de stad, in de toekomst. Het silhouet van dit blok, in zichzelf maar ook in relatie tot het voorgebouw van Metzelaar, maar ook in relatie tot de directe omgeving (dienstwoningen, terreinafgrenzing door muur, de Kromme Rijn) is waardevol en daar moet bij visie- en planvorming recht aan gedaan worden. In materialisatie, behoud van silhouet, ritmiek, details in de dakzone en meteen als antwoord op de vraag hoe om te gaan met de karakteristieke enorme en waardevolle vensters op de twee koppen van dit bouwdeel.
Vrijer zou omgegaan kunnen worden met de omvang en materialisatie van de vensters en ramen van de cellen. Hier is al veel aangepast. Een –met behoud van de juiste harmonie in compositie- nieuwe aanpassing, zeker aan de rivierzijde, lijkt mogelijk, mits van intelligentie, harmonieuze ontwerpkracht getuigend. Daarmee kan wellicht ook meer ruimte gegeven worden aan de invulling van de cellenstructuren achter de gevel. Ook kan de enigszins verminkte, nu nog weinig sprekende gevel aan de rivierzijde daardoor meer ‘smoel’ krijgen.

Rijke architectuur
Het complex heeft, zowel binnen als buiten, op zeer veel plaatsen vanuit architectuur- en bouwgeschiedenis bezien, bijzondere tot (zeer) waardevolle kwaliteiten. In het cultuurhistorisch onderzoek en in de SPVE plus andere biedboek-elementen wordt dit nauwgezet omschreven. In het Metzelaar-gedeelte zijn in het voorgebouw zowel in plattegrond-structuren en doorsneden als in de aankleding, detaillering en materialisering van de interieurs veel waarden aan te treffen, die in de visie- en planvorming ook gerespecteerd dienen te worden door en bij handhaving en herstel. En daar waar ingrepen worden uitgevoerd moeten die op dusdanige wijze worden ontworpen en uitgevoerd, dat op intelligente en creatieve wijze een antwoord wordt gegeven op de vraag om aan genoemde waarden recht te doen.

Het exterieur van de Metzelaar-bouw, zeker het voorgebouw, is eveneens rijk. Hier dient een grote mate van terughoudendheid bij aanpak worden getoond, ook bij ingrepen m.b.t. duurzaamheid etc. Ingrepen bij vergelijkbare gebouwen laten zien dat ook dan met slimme middelen en ontwerpen een goed oplossing te realiseren is. Als het om de architectuur van het cellenblok gaat (en indirect het tussenlid); daar zijn de hoofdlijnen van de opzet te bewaren, terwijl voor het cellenblok bij punt 2 al de basis-uitgangspunten waarop beoordeeld gaat worden, benoemd zijn.

Ten aanzien van het Magis-gebouw liggen de nuances anders. Ook hier is sprake van een duidelijke opzet met een voorzijde (Gansstraat), tussenlid en achtervleugel. Uitgangspunt is behoud van de voorvleugel. Tussenlid en achtervleugel mogen vervangen worden door nieuwbouw, maar hergebruik is ook mogelijk.
De architectuur behoort tot de periode Post ’65, die momenteel landelijk in de belangstelling staat. Het ontwerp van Magis & Witlox heeft architectonische karakteristieken die eigen zijn aan de tijd waarin het is gebouwd. Tegelijkertijd was de opdracht aan de architecten om een gebouw te ontwerpen, dat nadrukkelijk niet als een reguliere gevangenis mocht worden ervaren. Het resultaat is een enerzijds ‘stoer’ gebouw, dat tegelijk door zijn horizontaliteit goed past in het ensemble aan de Gansstraat. Kenmerkend voor de architectuur is de horizontale geleding van de gevels met de strokenramen, de subtiele verticale accenten in siermetselwerk (blauwe baksteen), het materiaalgebruik (zandsteenkleurige baksteen en grindbeton) en de diverse detailleringen in grindbeton. Door de nadrukkelijk afgeronde vormgeving van de noodtrappen-huizen zijn deze beeldbepalende elementen aan de zijde van de Oosterspoorbaan.

Bij hergebruik van het (voor)gebouw zal beoordeeld worden hoe met deze karakteristieken wordt omgegaan.

Bijzondere (buiten)ruimten
In het complex is een aantal bijzonder binnen- en buitenruimten te onderscheiden die ook vanuit cultuurhistorisch perspectief een (hoge) waarde hebben. Hierboven is al gewezen op de aanwezigheid van bijzondere architectuur in en aan de voorbouw van het Metzelaar-gedeelte. Hier dient met respect mee omgegaan te worden. Extra aandacht verdient de voormalige kerk op de zolder daar, die ook in de Tweede Wereldoorlog, naar gesteld wordt, als Duitse rechtbank gebruikt is. Ook de regentenkamer lager in deze vleugel verdient extra aandacht. In de cellenvleugel zijn in de visie en plannen naast de eerdergenoemde hoofdstructuur van de cellen en voormalige vide ook individuele ruimten aan te wijzen die extra aandacht behoeven bij visie- en planvorming. Zoals een representatief aantal cellen die als zodanig herkenbaar zouden moeten blijven, dus inclusief gewelf, substantieel deel van de tussenwanden etc. De voormalige vide is in de plattegrond ook nog aanwezig en daardoor dient een intelligent creatief voorstel voor de omgang met dit gegeven opgesteld te worden. In het Metzelaar-deel van het terrein maar evenzeer in het Magis-deel is een reeks opvallende binnenhoven aanwezig. Deze hebben ruimtelijk vaak een bijzondere kwaliteit, gedeeltelijk ook bezien vanuit erfgoedperspectief. Volledig dichtzetten zou bijvoorbeeld zowel het ‘verhaal’ van de justitiële inrichting als de architectuur van de bouwdelen kunnen schaden. In alle delen van het complex is de aanwezigheid van de muur en in veel gevallen ook de fysieke bouwsubstantie zelf, essentieel voor het ruimtelijk begrip van de

geschiedenis. Hier dient dus prudent mee omgegaan te worden. Hetgeen gedeeltelijke doorbreking en/of vervanging in andere materialisering niet in de weg staat - mits prudent, intelligent en in verhouding gerealiseerd.

Voor het Magis-deel ligt dit iets complexer. In het gebouw zijn enkele bijzondere ruimten aanwezig, zoals de kapel en enkele cellen. Ook de binnenplaatsen behoren tot de bijzondere ruimten. In een aantal van deze ruimten is de integrale benadering van de kunstwerken (nog) herkenbaar, al zijn belangrijke kunstwerken niet meer aanwezig. Nu nog herkenbaar zijn (restanten) van het wandreliëf van Tom Blommerde in de kapel en de abstracte kleurvormen die Felix van de Beek aanbracht op de muren van de binnenplaatsen en enkele deuren. In het interieur zijn alle ruimten verbonden geweest aan de diverse functies, waaronder ook enkele cellen in de voorbouw. Deze structuur is echter niet van een zodanige waarde, dat hieraan vastgehouden dient te worden. Wel dient het als aanbeveling om te zoeken naar interessante oplossingen om de nog aanwezige kunstwerken een tweede leven te geven bij de herbestemming. Hetzelfde geldt voor de stalen binnenpuien die zo karakteristiek zijn voor het interieur. Hergebruik hiervan draagt ook bij aan circulair gebruik.

Betekenisvol

Het complex en zijn onderdelen heeft en hebben een betekenisvol en soms ook beladen karakter door de bijzondere positie in de geschiedenis van de Nederlandse justitie (m.n. Pieter Baan). Maar ook vanuit de optiek van de geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog; herdenkingserfgoed. Zowel bezien vanuit de geschiedenis van het ‘traditionele’ gevangeniswezen als vanuit de historie van de zeer bijzondere, voor Nederland unieke functie die na de Tweede Wereldoorlog hier kwam (Pieter Baan Centrum c.a.) is het complex, de plek, vol betekenissen voor Nederland, en Utrecht. Daarnaast heeft het complex in de Tweede Wereldoorlog, vanwege de functie als speciale penitentiaire inrichting van de Bezetter en zijn handlangers en door de functie van Duitse militaire rechtbank, een bijzondere, soms beladen positie in stad en land. Hieromheen zijn ook veel verhalen gesponnen, soms betrouwbaar soms (nog) troebel. Dit herinnerings- en herdenkingsaspect vormt op dit moment ook landelijk een zeer actueel speerpunt in het beleid voor erfrecht, beschermd of niet. Met al deze aspecten, grotendeels benoemd in het recente cultuurhistorisch onderzoek, dient op intelligente, creatieve, prudente wijze omgegaan te worden bij visie- en planvorming.

Geborgen versus open

De geslotenheid van de muur speelt een grote rol aan de zijde van rivier en voormalige spoorbaan. De muur fungeert hier ook als de bewaarder van het geheim: je kunt niet zien wat er zich achter afspeelt. Achter de muur is een bijzondere binnenwereld, een hof, een beschut plein. Muren zijn wellicht afwerend bedoeld, maar ze geven ook geborgenheid. Het ontdekken van een ‘verborgen wereld’ kan een manier zijn van omgaan met de muur, waarbij de geslotenheid en eventuele nieuwe openingen een overtuigend verhaal zullen gaan vormen.
Daarom is, als hierboven al gesteld, een intelligent antwoord nodig op de vraag hoe met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, materieel en immaterieel, om te gaan met de muur en tegelijkertijd een nieuwe ruimtelijke en functionele connectie tussen de rivier, de lansgzaamverkeersroutes daar en de pleinen, de hoven erachter tot stand te brengen.

Maar ook verder binnen het complex zelf, in alle delen, vormt de opzet met pleinen en hoven een essentieel onderdeel, ook vanuit erfgoedperspectief, van het waardenpakket. Een goede balans tussen behoud, karakterversterking, alternatieve oplossingen en nieuwe creaties wordt verwacht in visies en plannen.
Contrasten ook in architectuur, met name in de gevels. Ook dat zijn essenties van het geheel waar recht aan gedaan moet worden. De rijkdom tot in details van Metzelaar, de sobere strakheid van Magis. Hoe lost de toekomstig koper dit op, in de zin dat antwoord gegeven wordt op de vraag hoe deze karakteristiek in visie- en planvorming recht te doen. Door behoud, herstel en nieuwe ontwerpen.

Bijlage 2 - Voorbeeldberekening benodigd aantal parkeerplaatsen

In de voorbeeldberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de doorrekening van het SPvE is op dit moment uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de nieuwe parkeervisie. De stukken liggen eind 2021 ter besluitvorming bij de Raad (Parkeervisie en modules Parkeernormen en Aanpak betaald parkeren). Het nog op te stellen bestemmingsplan en het bouwplan moeten bij besluitvorming voldoen aan de dan geldende parkeernota.
- Woningen 10.000 m2 bvo: 35% sociale huur (woningen van 55 tot 80 m2 bvo), 30% middenhuur (woningen van 55 tot 80 m2 bvo) en 30% vrije sector (de helft woningen van 80 tot 130 m2 bvo, andere helft woningen >130m2 bvo)
- Culturele broedplaats 3.000 m2
- Horeca 500 m2
- Maatschappelijke functie 500 m2
- Kantoor 1.500 m2
- Volledig dubbelgebruik parkeerplaatsen tussen de verschillende functies (wonen, broedplaats, horeca, werken)
- Aftrek door deelmobiliteit -30%
- Aftrek door meer fiets parkeerplekken -10%

NB. Aan deze voorbeeldberekening kunnen geen rechten ontleend worden.

Resultaten berekening

Pieter Baan Centrum | Parkeernorm | B1

1. Basisgegevens

	Programma		aantal parkeerplekken		
	omvang		totaal	langpark	bezoek
programma niet-wonen	55	100 m2 bvo	38	21	17
programma wonen	118	woningen	91	67	24
Totaal			129	88	41

2. Reductie door omzetting naar deelauto's

	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek
reductie parkeren bij woningen	-30%	0%	-20	-20	0
extra deelautoplekken	8%	0%	5	5	0
totale reductie parkeren	-23%	0%	-15	-15	0

3. Reductie door omzetting naar fiets

	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek
reductie parkeren niet-wonen	-10%	0%	-2	-2	0
reductie parkeren wonen	-10%	0%	-7	-7	0
reductie parkeren totaal	-10%	0%	-9	-9	0

4. Reductie door parkeren op afstand

	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek
reductie parkeren niet-wonen	0%	0%	0	0	0
reductie parkeren wonen	0%	0%	0	0	0
reductie parkeren totaal	0%	0%	0	0	0
parkeren op afstand			0	0	0

5. Subtotaal na omzetting 2, 3 en 4

	totaal	langpark	bezoek
parkeereis niet-wonen	36	19	17
parkeereis wonen	64	40	24
parkeereis deelauto's	5	5	0
subtotaal parkeren	105	64	41
extra fietsplekken	13	13	0

6. Reductie door dubbelgebruik

29 | *0*

7. Reductie door verdwijnen huidige functies

0

8. Totalen met maatwerk

	totaal	langpark	bezoek
parkeereis niet-wonen	0	0	0
parkeereis wonen	0	0	0
parkeereis deelauto's	5	0	0
Totaal parkeren	76	0	0
fietsparkeerplekken	0		



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00