

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk	5842405/1812101559-al
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Stationsgebied

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.
- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.
- 3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.
- 4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_11400

Bijlage: Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (maart 2019)

Bijlage: Variant Körmeling Presentatie Beurskwartier studie panden Croeselaan

Bijlage: Variant Körmeling toelichting stedenbouwkundig ontwerp Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant Kürstjens Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant MEI Visie Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Variant ZUS Croeselaan Beurskwartier

Bijlage: Verslag Informatieavond resultaten onderzoek panden Croeselaan 181123

Bijlage: Kwalitatieve onderbouwing voorbereidingskrediet

Bijlage: Hoofdlijnenplanning Beurskwartier (januari 2019)

Bijlage: Besluitenhistorie Beurskwartier december 2018

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Voorstel_11400 (na S&R)

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein - Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (na S&R)

Eerdere besluitvorming

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96) vastgesteld, waarbij o.m. het Amendement A2017/69 is aangenomen. In dit amendement is de opdracht gegeven te onderzoeken of het (gedeeltelijk) inpassen van de 'te slopen' panden aan de Croeselaan, inclusief een park, mogelijk is. Daarnaast is de motie M2017/243 aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om zorgvuldig om te gaan met huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden.

Dit amendement is uitgevoerd, er zijn vier creatieve bureaus benaderd die allerlei ideeën hebben uitgewerkt. Deze zijn door het College verwerkt in een nieuw voorstel met o.a. een circulaire woontoren.

In de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 maart 2019 bleek de inpassing van de woontoren niet door een meerderheid van de raadsfracties te worden omarmd. Wel bleek draagvlak om te kiezen voor het oorspronkelijke plan uit de omgevingsvisie met enkele aanpassingen in combinatie met de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat, en garanties voor terugkeer voor de huidige huurders.

Daarom heeft wethouder Everhardt toegezegd, dat het college met een 'strekt ter vervanging' komt, dan wel de fracties informatie aanreikt voor een amendement. Om praktische redenen ligt hierbij het strekt ter vervanging voor.

Zie verder de bijgevoegde besluitenhistorie.

Uitvoering

De gewijzigde omgevingsvisiekaart Beurskwartier is de basis voor de uitwerking van het plan Beurskwartier in een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) en een bestemmingsplan.

Het voorbereidingskrediet is nodig voor uitwerking van het plan tot nadere besluitvorming door de gemeenteraad over het SPvE en bestemmingsplan. Ook kan met dit budget gestart worden met de uitwerking van de plannen voor de Jan van Foreeststraat (in combinatie met Rabolocatie).

Communicatie/participatie

De bewoners en eigenaren van de panden, gelegen in het plangebied Beurskwartier zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 16 oktober jl. waar de vier deskundigen het resultaat van hun onderzoek hebben gepresenteerd. Ook is in februari 2018 een informatiebijeenkomst gehouden op het moment dat door het college het oorspronkelijke voorstel (met woontoren) aan de gemeenteraad is aangeboden.

Nadat de gemeenteraad in maart zal besluiten zal er medio april weer een informatiebijeenkomst voor de bewoners worden gehouden als start van het participatietraject om de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat uit te werken.

Context

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96) vastgesteld met het volgende amendement met de opdracht aan het College om "een gelijkwaardige uitgewerkte variant met het behoud van alle of een substantieel deel van de panden inclusief een park, waarin door meerdere deskundigen aangedragen bruikbare creatieve voorstellen zijn verwerkt. Het behoud van de woonfunctie van de panden wordt daarbij uitdrukkelijk als mogelijkheid opengehouden".

Naar aanleiding hiervan is aan vier externe deskundigen (een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect, een architect en een kunstenaar) opdracht gegeven om met een ontwerpvariant te komen.

Deze vier verschillende ontwerpen van deze deskundigen hebben veel opgeleverd.

In eerste instantie zijn de beste ideeën uit de creatieve plannen verwerkt in een voorstel voor aanpassing van de Omgevingsvisie met o.a. een circulaire woontoren.

In de commissie Stad en Ruimte d.d. 7 maart 2019 bleek de inpassing van de circulaire woontoren niet door een meerderheid van de raadsfracties te worden omarmd. Wel bleek draagvlak om te kiezen voor het oorspronkelijke plan uit de omgevingsvisie met enkele aanpassingen in combinatie met de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat, en garanties voor terugkeer voor de huidige huurders. Daarop is de circulaire woontoren geschrapt en het voorstel aangepast in de richting die nu voorligt.

Uit de ontwerpen van de deskundigen is gebleken, dat het park eerder groter zal moeten worden dan kleiner. Om deze reden wordt in de voorgestelde variant het park verder uitgebreid richting de Croeselaan. Dit gebeurt door de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en deze vervolgens groen in te richten en zo bij het park te betrekken. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op extra groen in de straten. Er kan daarbij gedacht worden aan geveltuinen, plantvakken en/of groene plekken met bomen.

Daarnaast wordt de ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat/Rabolocatie in tijd naar voren getrokken, zodat het mogelijk wordt dat de huurders die dat wensen en daarvoor in aanmerking komen "naar de overkant " danwel desgewenst elders in het plangebied Beurskwartier kunnen verhuizen.

Hiervoor zullen ook concrete spelregels worden uitgewerkt voor toewijzing. Er wordt ingezet op uitgebreide participatie, waarbij de huidige huurders van de woningen aan de Croeselaan actief worden betrokken.

De uitwerking van deze omgevingsvisie tot een uitvoerbaar plan in 2023 betekent dat er op dit moment moet worden gestart met het SPvE en het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken. Deze plannen worden evenals het planproces voor de Omgevingsvisie Beurskwartier op een open manier uitgewerkt. Daarnaast vergen de hoge ambities van het plan Beurskwartier dat er ook op dit moment al divers onderzoek wordt uitgevoerd om deze ambities daadwerkelijk te halen, zoals:

- Onderzoek naar afvalinzameling, waarbij gestreefd wordt naar (Bijna) Zero Waste;
- Verkeers- en mobiliteitsonderzoek in verband met logistieke bewegingen in een gebied dat vrij is van autoverkeer;
- Onderzoek naar de organisatie van Warmte- en Koudeopslag (WKO) en Thermische Energie (TEO) en
- Onderzoek naar de ondergrond in verband met de benodigde toekomstige infrastructuur en de daarbij hoogwaardige oplossingen voor klimaatadaptatie en koude- en warmteoplossingen. Tevens is het noodzakelijk om de samenhang met de lopende projecten nabij het Beurskwartier te bewaken en hierop in te haken. Aangezien WonderWoods al in ontwikkeling is en de Galaxy Tower al wordt gebouwd dient ook met het ontwerp en de aanleg van de omliggende openbare ruimte te worden gestart. Door het vrijgeven van een voorbereidingskrediet is er voldoende budget om de planvorming tot aan besluitvorming over het bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie te dekken.

Beslispunt

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.

Argumenten

- 1.1 De vier studies hebben input geleverd voor de nieuwe aangepaste omgevingsvisiekaart.
De vier studies hebben zeer creatieve ideeën opgeleverd voor inpassing van de woningen in het park. Sommigen ideeën konden echter alleen worden uitgevoerd met (forse) aanpassing van de gehele Omgevingsvisie (wat niet de opdracht was) of konden niet op draagvlak rekenen in de commissie Stad en Ruimte van 7 maart (circulaire woontoren).
- 1.2 De aangepaste omgevingsvisiekaart is ter hoogte van het park op bescheiden onderdelen aangepast, conform de wens van de raad.
Het doorlopen proces heeft geresulteerd in de keuze voor een model waarin de 31 van de 93 bestaande woningen worden gesloopt. Sloop van deze panden is nodig om de omvang van het geplande park dusdanig te handhaven dat dit recht doet aan de hoogstedelijke bebouwing. Zoals ook in de omgevingsvisie staat, dient het park voldoende groot te zijn en voldoende zichtbaar en bereikbaar te zijn vanaf de Croeselaan en de Moreelsebrug. Dit geplande stadspark heeft allure nodig, omdat dit park voor de toekomstige bewoners en de stad als geheel een belangrijke functie heeft.
In deze nieuwe variant kan het park zich uitstrekken richting de Croeselaan door opheffen van enkele parkeerplaatsen, die groen zullen worden ingericht en wordt het park op die plek uitgebreid. Ook zullen de straten binnen het Beurskwartier verder zo groen mogelijk worden ingericht.
- 1.3 De aangepaste omgevingsvisiekaart past binnen de financiële kaders van de omgevingsvisie.
De uitgewerkte variant leidt niet tot een aanpassing van het financiële kader uit de omgevingsvisie. Uit eerste analyses blijkt dat de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat minimaal financieel neutraal kan worden ontwikkeld, zeker als het verleggen van kabels en leidingen kan worden meegenomen met de herinrichting van de Croeselaan (werk met werk maken).
- 1.4 De aangepaste omgevingsvisiekaart is basis voor de verdere uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor het Beurskwartier.
Een besluit over de aangepaste omgevingsvisiekaart is nu nodig omdat de invulling van het amendement bepalend is voor de verdere uitwerking van de plannen voor het totale plangebied Beurskwartier. Op basis van deze aangepaste omgevingsvisiekaart worden de verdere ruimtelijke, programmatische en overige uitgangspunten voor de nu nog resterende bebouwing opgesteld in een SPvE. Voor het deel van het plangebied dat als openbare ruimte wordt ontwikkeld kan het Functioneel Ontwerp (FO) worden gemaakt.

Beslispunt

- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.

Argumenten

- 2.1 De aangepaste omgevingsvisiekaart geeft invulling aan de toezegging van wethouder Everhardt in de commissie Stad & Ruimte van 7 maart 2019 dat de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat wordt betrokken bij de planontwikkeling van het Beurskwartier.
De locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat wordt toegevoegd aan het plangebied

Beurskwartier. Ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie Beurskwartier zal het definitieve aanpassing van het plangebied ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

2.2 Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan".

Om de woonfunctie binnen het plangebied/zeer dichtbij de te slopen en te transformeren woningen toch te behouden wordt de ontwikkeling van (sociale) huurwoningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat onderdeel van de ontwikkeling van het Beurskwartier. Uitgangspunt hierbij zal zijn, dat er eerst wordt gebouwd en daarna pas gesloopt. Dit geeft invulling aan de motie M2017/243 "Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan".

2.3 De ontwikkeling van de woningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat is een toevoeging aan het woonprogramma in het Beurskwartier.

Voor het plangebied Beurskwartier geldt dat er in de toekomst plek is voor iedereen, ongeacht inkomen. Er wordt gestuurd op een breed scala aan woningtypes, woonoppervlak én woningprijs. Voldoende sociale huurwoningen, woningen in het middensegment, huur en koop gemengd door het hele plan. Voor de huurwoningen gaat het niet alleen om vrije sector huur in verschillende categorieën maar ook om kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen, studentenwoningen en een substantieel deel woningen met een middenhuur. Uitgangspunt voor het plangebied is de realisatie –verspreid over het plan- van circa 600 sociale huurwoningen (exclusief studentenhuysvesting), zoveel mogelijk gespreid over de verschillende bouwblokken. De ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat leidt tot een toevoeging aan het programma van het Beurskwartier en daarmee tot een verhoging van het aantal sociale en middenhuurwoningen.

Kanttekeningen

2.1 In de volgende fase zullen belangrijke zaken voor de ontwikkeling van de Rabolocatie, inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat verder worden onderzocht en nader gedetailleerd.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat in samenhang met de Rabolocatie (huidige publiekrechtelijke bestemming: Kantoren) vraagt om nader onderzoek en overleg met de Rabobank hoe dit te doen. Gezamenlijke planvorming, maar gescheiden ontwikkelingstempo's ligt voor de hand om tot snelle ontwikkeling van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat te komen.

Op dit moment worden de parkeerplaatsen van het achterliggende gebied van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat ontsloten aan de Croeselaan door middel van deze plot. De financiële haalbaarheid van de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat is onderzocht, haalbaar en dient nader te worden gedetailleerd. De financiële haalbaarheid van de Rabolocatie is de verantwoordelijkheid van de Rabobank. Bij het SPVE voor deze locatie zal zowel op de ontsluiting als op de financiële onderbouwing worden ingegaan.

Beslispunt

- 3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.

Argumenten

3.1 Er zijn veel verschillende groepen huurders die op de Croeselaan wonen.

Naast de bewoners van de sociale huurwoningen van de corporatie Portaal, zijn er ook bewoners die een woningen huren van particulieren. Daarnaast zijn er huurders, die een midden- en dure huurwoning huren. De realisatie van het programma op de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat zal maatwerk zijn om de huidige huurders hier of elders in

het plangebied Beurskwartier een nieuwe plek te laten krijgen, mede afhankelijk van de aard van het huidige huurcontract. Dit vraagt om het opstellen van een set van maatwerkregels die ook passen binnen het gemeentelijk beleid.

Beslispunt

- 4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Argumenten

- 4.1 Voor de uitwerking van de Omgevingsvisie tot een Stedenbouwkundig Plan van Eisen en een Functioneel Ontwerp worden plankosten gemaakt.
Na de vaststelling van de aangepaste omgevingsvisiekaart kan het Stedenbouwkundig Plan van Eisen en het Functioneel Ontwerp verder worden uitgewerkt.
De totstandkoming van deze plannen zal evenals bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie met veel betrokkenheid van belanghebbenden plaatsvinden.
- 4.2 De aangevraagde plankosten passen in de plankostenraming.
De in het voorbereidingskrediet aangevraagde plankosten passen binnen de plankostenraming zoals opgenomen in de "Financiële verkenning Beurskwartier", behorende bij de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2017. Bij de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan zal tegelijkertijd de grondexploitatie Beurskwartier ter vaststelling voorgelegd worden. Na vaststelling van de grondexploitatie zullen de gemaakte plankosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Tot dat moment wordt het voorbereidingskrediet gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Binnen de Reserve Grondexploitaties zoals vastgesteld bij het MPSO 2018 (Voorjaarsnota 2018) is hiervoor financiële ruimte beschikbaar. Bij de actualisatie van het MPSO (Voorjaarsnota 2019) worden alle wijzigingen meegenomen van de lopende projecten, waaronder ook dit voorbereidingskrediet. Op basis van de Peilstok (Begroting 2019) is dit passend. Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor het Beurskwartier kan het in de Programmabegroting beschikbare budget voor planvoorbereiding en -begeleiding Lombokplein en Beurskwartier van 2 miljoen euro volledig ingezet worden voor de verdere planvorming van Lombokplein. De in 2018 gemaakte kosten voor het Beurskwartier komen daarmee ten laste van dit voorbereidingskrediet.
- 4.3 Dit voorbereidingskrediet dekt de plankosten tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier.
In de volgende fase zal naast het SPvE ook met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan worden gestart. Om Motie M2017/243 (Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren) goed uit te voeren is het noodzakelijk om zo snel mogelijk een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Zorgvuldig omgaan met de huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden aan de Croeselaan e.o. betekent zo spoedig mogelijk duidelijkheid scheppen en een formele status bieden. Dé manier om dit te doen is door een op te stellen ontwerpbestemmingsplan.
- 4.4 De ambities uit de Omgevingsvisie zijn ambitieus en vergen nader onderzoek.
Om "Gezond stedelijk leven voor iedereen" mogelijk te maken worden diverse onderzoeken gedaan, zoals de onderzoeken voor duurzame systemen, zoals een collectief WKO-systeem, een afvalstelsel dat (bijna) "zero-waste" is, de mogelijkheden voor een logistieke hub voor expeditie en parkeren op afstand. Deze onderzoeken kunnen grote invloed hebben op de verdere uitwerking en moeten om die reden in een heel vroeg stadium in het planproces



Gemeente Utrecht

worden gedaan. Daarnaast is het project Galaxy Tower in uitvoering en is het project Wonderwoods in ontwikkeling. Deze beiden projecten sluiten aan bij het toekomstige Beurskwartier, zodat het noodzakelijk is om de planuitwerking voor aansluiting hierop te starten.

Opgesteld door Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk 5842405/1812101559-al
Vergadering
Vergaderdatum
Jaargang en nummer
Beleidsveld Stationsgebied

Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier

besluit

- 1 De aangepaste omgevingsvisiekaart plandeel Beurskwartier vast te stellen, als invulling van Amendement A2017/69 Creatieve inpassing panden Croeselaan.
- 2 Een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Rabolocatie (inclusief de locatie Croeselaan-Jan van Foreeststraat) op te stellen.
- 3 In relatie tot dit SPVE spelregels op maat op te stellen voor terugkeervoorrang van de bewoners van de huurwoningen aan de Croeselaan in het plangebied Beurskwartier.
- 4 Een voorbereidingskrediet vrij te geven van 3,8 miljoen euro voor de plankosten voor uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier tot aan besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan Beurskwartier, deze te dekken ten laste van de nog te openengrondexploitatie Beurskwartier en deze tot aan dat moment te dekken uit de reserve grondexploitaties.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen