

Voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Baartman, H.M.M. (Herman)
Kenmerk	16.508524
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	14 februari 2017
Geheim	Nee

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de NPD-strook aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de NPD-strook aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht (d.d. oktober 2016) vast te stellen.
- 2 De door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de grondexploitatie tot het moment van het afsluiten van de grondexploitatie conform art. 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris

De burgemeester

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_7430

Bijlage: SPvE NPD strook KWADRANT

Bijlage: Tweekolommenstuk SPvE 10 11 2016

Bijlage: GEHEIM Grexboekje NPD Strook Overvecht 9 februari 2016

Eerdere besluitvorming

4 april 2016 - College besluit tot vrijgave SPvE voor de NPDstrook in het Centrumgebied en te starten met voorselectie marktpartijen

Uitvoering

De planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit (zie ook SPvE):

Maart 2017 - Raadsvaststelling SPvE

Juni 2017 - definitieve gunning

Oktober 2017 - raadsvaststelling bestemmingsplan

Juni 2018 - start sloop

September 2018 - vroegst mogelijke 1ste paal

Context

De gemeente Utrecht heeft in juni 2007 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Johan Matser Projectontwikkeling (januari 2008 opgegaan in Synchron) en Amvest voor de nieuwbouwplannen binnen het Centrumkwadrant Overvecht. Het plan omvatte de bouw van 377 woningen, parkeerplaatsen en ruim 14.000m² bvo detailhandel en voorzieningen, waaronder horeca, bedrijfsruimte en leisure. Als gevolg van de economische crisis en de ontwikkelingen in de detailhandel (internetwinkelen met als gevolg: toenemende leegstand van winkelruimten) bleken de plannen niet meer uitvoerbaar.

Nadat begin 2014 de overeenkomsten tot herontwikkeling van de Centrumkwadrant Overvecht met Synchron en Amvest zijn ontbonden, is een start gemaakt met een meer organische (her)ontwikkeling van het Centrumgebied Overvecht. Het Centrumgebied wordt langs drie lijnen aangepakt: 1) de gemeente neemt het initiatief voor de herontwikkeling van de "NPD-strook" (NPD= Nederlandse Pakketdienst), die eigendom is van de gemeente; 2) de gemeente gaat samen met betrokkenen verbeterplannen opstellen voor de openbare ruimte in het Centrumgebied en 3) de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (verder: CVvE) van het winkelcentrum stelt een verbeterplan voor het winkelcentrum op.

Ad 2) Voor de openbare ruimte van het Centrumgebied Overvecht ligt inmiddels een eerste (functioneel) ontwerp voor een gedeeltelijke herinrichting van het centrumgebied: de herinrichting van het gebied tussen de Zamenhofdreef en de Seinedreef tot aan de zuidoost zijde van het grote parkeerterrein en het parkeerterrein aan de Roelantdreef. De keuze voor dit deel van de openbare ruimte van het Centrumgebied is gemaakt in nauw overleg met diverse betrokkenen uit het gebied, Het uitgangspunt van de herinrichting is het verkeersveiliger maken van het gebied voor zowel voetgangers, fietsers als het autoverkeer. Deze herinrichting leidt bovendien tot circa 45 extra parkeerplaatsen, die ingezet kunnen worden als ontwikkelruimte in het Centrumgebied. Een definitief voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte wordt afzonderlijk aan het college ter vaststelling voorgelegd.

Ad 3) Met de CVvE van shoppingcenter Overvecht is voor de zomer van 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Onderdeel daarvan is een door het college vastgesteld startdocument (21 juni 2016).

Het definitieve Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de NPD-strook, de eerste uitvoeringslijn, ligt nu voor ter vaststelling. Het SPvE maakt de bouw van een studentenwoontoren van maximaal 16 lagen mogelijk (circa 550 eenheden) en de bouw van tussen de 180 en 360 woningen in 4 tot maximaal 7 lagen voor starters en senioren, waarvan circa 100 in het middeldure huursegment. In de plinten van de vier gebouwen wordt tot maximaal 4.000m² bvo aan commerciële ruimten mogelijk gemaakt, waarbij detailhandel nadrukkelijk wordt uitgesloten. In de plint wordt vooral gemikt op pioniers, startende ondernemers, sportvoorzieningen, placemakers en horeca. Het bewoners- en gebruikersparkeren wordt opgelost in en onder de gebouwen, op eigen terrein. Er ontstaat een nieuwe stedelijke buurt in het Centrumgebied, waarin gemengde doelgroepen met elkaar wonen en gebruik maken van de voorzieningen in de plint. Een autovrije openbare ruimte creëert de voorwaarden om de openbare ruimte in te kunnen richten als een goed gebruikt verblijfsgebied.

Beslispunt

- 1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de NPD-strook aan de Brilledreef in het Centrumgebied van Overvecht (d.d. oktober 2016) vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 Het SPvE legt de programmatische kaders en doelen voor de herontwikkeling van de NPD-strook vast.
Het SPvE beschrijft het te realiseren woningprogramma en de ruimten voor commerciële

dienstverlening in de plinten en de wijze waarop het autoparkeren opgelost moet worden. Het programma voorziet in woningen voor starters, senioren en studenten. Op de hoek van de Brailledreef/Zamenhofdreef mag een hoogteaccent tot maximaal 16 bouwlagen worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdient deze bijzondere locatie een dergelijke landmark. De overige woningblokken krijgen 4 tot maximaal 7 bouwlagen. Ook de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn vastgelegd.

1.2 In het SPvE is de ambitie van gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling uitgewerkt.

De gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot healthy urban living, duurzaamheid en energie neutrale woningbouw zijn opgenomen. De woningen aan de Brailledreef zijn in verband met geluidsbelasting en luchtkwaliteit zover mogelijk van de weg af gelegen. De plaatsing van de in de woningen toe te passen ventilatiesystemen zal ook zoveel mogelijk rekening houden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Vanuit gezondheidskundig oogpunt zal de inrichting aan de zijde van de Brailledreef groen, open en met zicht op het water zijn. Voor wat de duurzaamheid van de bebouwing betreft gaat het SPvE uit van een hoge GPR-score van 7,75. Voor het aspect Fossiel energieverbruik wordt de regelgeving steeds strenger. De gemeente wil daarop anticiperen door nu al te streven naar energienul-, energieneutrale woningen en neemt die inzet mee in de selectie van ontwikkelende partijen (Motie: Nieuwbouw op eigen grond is energieneutraal (2016/M05)). De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren en streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. Ook voor het slopen en bouwrijp maken van de locatie zet de gemeente in op circulair. Ter verdere uitwerking van een gezonde verstedelijking op deze plek wordt ingezet op luwe en groene binnenterreinen en zal de groenstrook langs het water aan de Brailledreef ook zo veel mogelijk worden ingericht als een luv en veilig verblijfsgebied. Tot slot wordt grote aandacht besteed aan het toegankelijk en bezoekbaar maken van de woningen en de overige functies voor mensen met beperkingen. De gemeente spant zich bovendien in om op deze locatie woonvormen met zorgarrangementen te laten realiseren.

1.3 De geprogrammeerde woningtypen en aantallen passen goed op deze locatie.

Het SPVE draagt bij aan de doelstellingen in de Woonvisie om voldoende woningaanbod te creëren voor verschillende doelgroepen. Met het project worden een aantal specifieke doelgroepen bediend: studenten, starters, doorstromers en woningzoekers die een aanpasbare/levensloopbestendige woning nodig hebben. Bij het opstellen van het SPvE en het proces van gronduitgifte zijn studenten en senioren nauw betrokken. Het project draagt daarmee bij aan de realisatie van het actieplan Studentenhuisvesting en aan de realisatie van het actieplan middeldure huur. In de vervolgvraag wordt bovendien uitvoering gegeven aan motie M39 2015, Stimuleer woon-zorginitiatieven in Utrecht. De geselecteerde marktpartijen zullen worden gevraagd om dergelijke initiatieven mee te nemen in hun biedingen. De gemeente gaat voor dat doel een initiatievenmarkt organiseren, waar woonzorginitiatieven in contact worden gebracht met de geselecteerde marktpartijen om daarmee te bevorderen dat zij een goede samenwerking kunnen komen. Met dit SPVE wordt tot slot ook een nieuw woonmilieu toegevoegd aan Overvecht. Daarbij wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van de doelstellingen uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU): kwaliteitsverbetering van de wijken, verminderen van de sociaaleconomische problematiek in Overvecht, het bevorderen van ontmoetingen in wijken en buurten en het tegengaan van segregatie in de stad.

1.4 Het bezoekersparkeren voor de nieuwe woningen en commerciële ruimten vindt plaats op het bestaande parkeerterrein.

Voor het bezoekersparkeren van de nieuw te realiseren woningen op de NPD-strook is planologisch ruimte op het bestaande parkeerterrein.

Het aantal planologisch-juridisch benodigde parkeerplaatsen voor het gehele winkelcentrum en omgeving bedraagt op basis van de Nota Stallen en Parkeren minimaal 990 en maximaal 1515 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn er 1319 parkeerplaatsen aanwezig. Dat betekent dat er beleidsmatig ruimte is om dubbelgebruik toe te staan voor het parkeren door de bezoekers van de nieuw te realiseren functies op de NPD strook (ca. 150 parkeerplaatsen).

Het autovrij houden van de openbare ruimte op de NPD-strook geeft het gebied de noodzakelijke extra stedenbouwkundige kwaliteit.

De NPD-strook krijgt een autovrije openbare ruimte. Dat geeft het gebied een noodzakelijk extra kwaliteit als tegenwicht voor de ligging van de nieuw te ontwikkelen bebouwing aan het grote bestaande parkeerterrein.

- 1.5 Op zaterdagmiddagen tussen 14.00 en 15.00u is er een tekort aan parkeerplaatsen.
Een in februari 2015 uitgevoerd parkeerdrukonderzoek laat zien dat op werkdagen de bezettingsgraad van de bestaande parkeerplaatsen onder de 70% blijft. Enkel op zaterdagmiddag van 12.00-16.00 uur is de bezettingsgraad >85%. Tussen 14.00-15.00 uur zijn nagenoeg alle parkeerplaatsen bezet. Het onderzoek laat zien dat er gedurende de hele week voldoende ruimte is om het bezoekersdeel van de parkeernorm op te vangen, zonder dat de bezettingsgraad hoger dan 80% wordt. Op de zaterdagmiddag knelt dit echter. Het berekende aantal bezoekers-parkeerplaatsen van de NPD-strook bedraagt op de zaterdagmiddag circa 90. Omdat er door de herontwikkeling van de NPD-strook ook circa 60 openbare parkeerplaatsen aan het gebied worden onttrokken, ontstaat er gedurende de zaterdagmiddag een tekort van ca. 150 parkeerplaatsen (parkeerdruk 110%). Deze extra parkeerdruk valt mogelijk naar beneden te brengen door actief de klanten aan te moedigen bij de bezoektijden daar rekening mee te houden. Dwingend reguleren kan alleen met het invoeren van een betaald parkeerregime en daarvoor ontbreekt het draagvlak.
Het vergroten van de levendigheid en het potentiële klantenbestand geeft naar verwachting wel een stevige nieuwe impuls aan het winkelcentrum. Met de toekomstige herinrichting van het parkeerterrein worden er bovendien nog eens parkeerplekken toegevoegd, welke soelaas bieden op de zaterdagmiddagpiek en welke toekomstige herontwikkelingen kunnen faciliteren.
- 1.6 Het SPvE blijft binnen de financiële kaders.
Het (negatieve) saldo van de als bijlage toegevoegde grondexploitatie, behorend bij het SPvE NPD-strook blijft binnen de financiële kaders als vastgelegd in het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2016 zoals dat gelijktijdig met de Voorjaarsnota 2016 door de Raad is vastgesteld.
- 1.7 Het SPvE en de (voor)selectie van de marktpartijen is met inbreng vanuit betrokkenen tot stand gebracht.
Bewoners, winkeliers en ondernemers uit de directe omgeving zijn betrokken bij het opstellen van het SPvE. Een tweetal pleinbijeenkomsten leverde een brede input op. Het concept SPvE heeft van 19 april tot 31 mei ter inzage gelegen. Op 17 mei 2016 is een goed bezochte inloopavond gehouden. Er zijn elf reacties binnengekomen op het SPvE. Deze zijn in een tweekolommenstuk opgenomen. De reacties op de inloopavond en de ingebrachte zienswijzen geven een overwegend positief beeld van de wenselijkheid van dit programma op die locatie.
Bij de voorselectie van marktpartijen zijn vertegenwoordigers van de wijkraad, de Ouderenadviescommissie en Vidijs (studentenbelangenbehartiger) betrokken. In de periode van 22 april tot 15 juni is met behulp van een openbare oproep op TenderNed een voorselectie gemaakt van geïnteresseerde marktpartijen. Daarvoor is de herontwikkelingsopgave in twee zogeheten kavels opgedeeld: kavel 1 omvat de drie woningbouwblokken, kavel 2 betreft de studententoren op de hoek van de Brilledreef/Zamenhofdreef. Voor kavel 1 zijn 5 partijen geselecteerd, voor kavel 2 zijn 3 partijen geselecteerd.
Op basis van de visies van de marktpartijen en de ontvangen zienswijzen op de terinzagelegging is het SPvE op een aantal punten aangepast en verbeterd: het fietsparkeren bij de studententoren, de plinten zo flexibel mogelijk bestemmen, ruimte opnemen voor laden/lossing en voor verhuishagens, oplaadvoorzieningen elektrisch vervoer en maximale woningtoegankelijkheid. Vanuit de marktpartijen wordt positief gekeken naar de afzetbaarheid van de beide kavels. Programmatisch biedt het kader van het SPvE voldoende ruimte voor versterking en verlevendiging van het Centrumgebied Overvecht, de

invulling van de plinten speelt daarin een belangrijke rol.

1.8 Het SPvE en de (voor)selectie van de marktpartijen is met inbreng vanuit betrokkenen tot stand gebracht. (vervolg van argument 1.5)

Er is geen markttechnische, technische of functionele noodzaak om bouwblokken samen te voegen. De verschillende marktpartijen droegen kansrijke visies en ideeën aan om invulling te geven aan een duurzame stedelijke ontwikkeling op de locatie. Bovendien bleken de geselecteerde marktpartijen een goed beeld te hebben van wat nodig is op deze plek in de stad en kwamen ze met werkbare aanzetten voor de economische afzetbaarheid en toekomstige exploitatie (van met name het niet-woonprogramma).

Kantttekeningen

1.1 De (zelfstandige) studentenwoningen zouden markttechnisch een risico kunnen vormen.

Bij het onverkort uitvoeren van het actieplan studentenhuysvesting wordt op termijn (na 2020-2025) een evenwicht verwacht tussen vraag en aanbod op de studentenmarkt. Sommige partijen lijken dit als een signaal op te vatten om minder te investeren in studentenwoningen of studentenwoningen om te zetten naar een ander programma. Gezien het feit, dat de gemeente drie marktpartijen heeft kunnen voorselecteren voor de ontwikkeling en realisatie van de studententoren, lijkt dit risico op deze locatie beheersbaar.

1.2 De herontwikkeling maakt het onmogelijk, dat startups en startende bedrijfjes een goedkope plek kunnen blijven vinden in de bestaande bebouwing.

Momenteel zitten in de Reuzenhal, de overige NPD-bebouwing en in het voormalige Spectrum kunstenaars en creatieve bedrijfjes op tijdelijke gebruikscontracten. Zij betalen een geringe gebruiksvergoeding. Voortzetting hiervan is echter vanuit financieel oogpunt onwenselijk. De opstallen zijn nog voor het uitbreken van de economische crisis aangekocht. Op deze aankoop drukt een zware rentelast. Handhaven Doorexplotatie is onderwerp van gesprek geweest, maar door enerzijds die rentelast en anderzijds de noodzakelijke investeringen voor het geschikt maken van de opstallen bleek een sluitende exploitatie onhaalbaar. Het zou leiden tot huren, die door een doelgroep als startups en startende ondernemers niet op te brengen is. In het licht van de noodzakelijke upgradering van het Centrumgebied van Overvecht is behoud van de huidige opstallen niet wenselijk.

1.3 Het plangebied ligt nu nog binnen de geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden HDSR heeft voor de herinrichting van het terrein van de RWZI aan de Brailledreef een Milieu-effectrapport op laten stellen waaruit blijkt dat de geurcontour in de nieuwe situatie van de RWZI kan worden teruggedrongen tot de grens van het eigen terrein van de RWZI. HDSR heeft een vergunningsaanvraag voor de herinrichting in voorbereiding.

Beslispunt

- 2 De door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de grondexploitatie tot het moment van het afsluiten van de grondexploitatie conform art. 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

2.1 Geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie is gebaseerd op de uitzonderingsbepalingen in artikel 10 lid 1 sub c en lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur.

Er moet geheimhouding worden opgelegd over de grondexploitatie tot aan het moment van het afsluiten van de grondexploitatie, omdat deze bedrijfs- en fabricagegegevens vermeldt



Gemeente Utrecht

die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld (artikel 10 lid 1 sub c Wob.) Daarnaast bevat de grondexploitatie financiële gegevens, die bij openbaarmaking de economische belangen van de gemeente kunnen schaden (artikel 10 lid 2 sub b WOB) kunnen leiden tot onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden (artikel 10 lid 2 sub g WOB).

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Baartman, H.M.M. (Herman)
Kenmerk	16.508524
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	14 februari 2017

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de NPD-strook aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van de NPD-strook aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht (d.d. oktober 2016) vast te stellen.
- 2 De door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de grondexploitatie tot het moment van het afsluiten van de grondexploitatie conform art. 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier

mr. M. van Hall

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen