

## VOORBLAD

 onderwerp: Update Voorm. Pieter  
Baan Centrum

## Staf Ruimtelijke Ordening

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Onderwerp:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Update Ontwikkeling voormalig PBC n.a.v. indiening 5e tranche |                                     |
| Opgavetrekker/manager:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5.1.2.e                                                       |                                     |
| Adviseur bestuurlijke zaken:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5.1.2.e                                                       |                                     |
| Opsteller:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               | Toegelicht door: 5.1.2.e en 5.1.2.e |
| Behandelingsvoorstel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Besluitvormend/ter informatie                                 |                                     |
| Geheim:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                                     |
| Product:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Voorstel 5e tranche – afwijkingen op SPvE PBC                 |                                     |
| Bijzondere procedures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |                                     |
| Bijlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                                                             |                                     |
| <b>Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |                                     |
| <p>Begin 2024 heeft Loostad de gemeente geïnformeerd dat de herontwikkeling van het PBC financieel niet (meer) haalbaar is. In gezamenlijk overleg is vervolgens onderzocht of en waar er mogelijkheden zijn voor financiële optimalisatie. Daarbij is ook gekeken naar oplossingen die op onderdelen buiten de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde SPvE vallen, met als doel de realisatie van het plan mogelijk te maken. 5.1.2.i</p> <p>5.1.2.i</p> <p>Uitkomst van de gesprekken is om een voorstel in te dienen voor de 5e tranche Utrechtse Aanpak om op bepaalde punten – ruimtelijk onderbouwd – af te wijken van het vastgestelde SPvE. De broedplaats blijft hierbij een essentieel onderdeel van het plan en blijft ongewijzigd t.o.v. het SPvE.</p>                                                                                                        |                                                               |                                     |
| <b>Gevraagd besluit:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                               |                                     |
| <p>Akkoord gaan met het voorstel om onderstaande afwijkingen op het SPvE op te nemen in de 5e tranche Utrechtse Aanpak.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afwijken van het woonprogramma. De voorgestelde wijziging houdt in dat het aandeel sociale huur toeneemt van 35% naar 40% (waarvan 25% voor specifieke doelgroepen, o.a. begeleid wonen jongeren) en dat het aandeel middenhuur (30%) wordt vervangen voor middenkoop (25%, tot 405.000 VON). De vrije sector (35%) blijft ongewijzigd. In totaal worden ca 132 woningen ontwikkeld.</li> <li>Het vergroten van het bouwvolume (van max. 15.500 m<sup>2</sup> naar ca. 19.125 m<sup>2</sup>). Dit o.a. als gevolg van het anders oplossen van de parkeervoorziening (half verdiepte tweelaagse garage i.p.v. volledig ondergronds) en het verhogen van de maximale bouwhoogte (van 32 naar 35 meter).</li> </ul> |                                                               |                                     |

**Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):**

Na de overname van het project door Loostad Vastgoedontwikkeling in 2024 van KondorWessels, heeft Loostad aan de gemeente Utrecht aangegeven dat de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het voormalig Pieter Baan Centrum onder druk staat. Uit onze analyse blijkt dat de ontwikkelaar te veel betaald heeft voor het vastgoed op basis van de kaders van het SPvE dat onderdeel was van de verkoopprocedure (tender) en dus bij het uitbrengen van de bieding bekend was. Loostad geeft verder aan dat de belangrijkste oorzaken voor het huidige tekort zijn: de stijgende rentes, hogere bouwkosten en een veel lagere beleggingswaarde voor de broedplaats dan destijds werd aangenomen.

Loostad heeft daarop verzocht om op een aantal punten af te mogen wijken van het SPvE om het project uitvoerbaar te maken. Wij hebben aangegeven dit te willen onderzoeken o.b.v. een ruimtelijke en financiële onderbouwing. Deze planuitwerking is tot stand gekomen in een intensief proces van transparante samenwerking tussen Loostad en gemeente, waarin onder meer via meerdere werk- en ontwerpateliers is gezocht naar financiële optimalisaties, met behoud van de ruimtelijke en programmatische kwaliteit. Daarbij hebben we vooraf aangegeven dat behoud van het jaren 90 gebouw niet bespreekbaar was en ook de broedplaats intact moest blijven. Verder was een hoogbouwtoren niet bespreekbaar.

**Culturele broedplaats**

Het behouden van de broedplaatsfunctie binnen de kaders van het SPvE blijft een essentieel uitgangspunt van het plan. Dit zijn:

De culturele broedplaats is tenminste 3.000m<sup>2</sup> bvo en bestaat uit:

- Minimaal 1.500m<sup>2</sup> bvo betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine bedrijven
- Minimaal 500m<sup>2</sup> bvo voor meerdere collectieve multifunctionele presentatieruimtes met verblijfskwaliteit
- Deze functie wordt langjarig, minimaal 15 jaar, mogelijk gemaakt.

Loostad heeft in een brief bevestigd dat zij zich blijvend committeren aan deze functie. De exploitatie ervan is in de tijdelijke situatie structureel verlieslatend, maar wordt van grote meerwaarde geacht voor de sociale-maatschappelijke kwaliteit en het onderscheidende karakter van het gebied.

**Ruimtelijke afwijkingen**

De gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in de volgende ruimtelijke optimalisaties:

- Het vergroten van het bouwvolume (van max. 15.500m<sup>2</sup> naar ca. 19.125m<sup>2</sup>)
- Het anders oplossen van de parkeervoorziening halfverdiepte tweelaagse garage i.p.v. volledig ondergronds)
- Het verhogen van de maximale bouwhoogte (van 32 naar 35 meter)

Wij vinden deze uitwerking acceptabel omdat de grotere volumes zich vanuit alle hoeken goed verhouden tot de omgeving, dit is goed te zien in de ooghoogteperspectieven. De hoogte van de hoogste toren is met 35 meter nog altijd een onderdeel van de nieuwbouw en komt niet los van zijn omgeving. De hovenstructuur wordt versterkt door het opgehoogde maaiveld (op de parkeergarage). De esplanada blijft een ruimte goede verbinding met de Kromme Rijn. (zie bijlage).

### Programmatische afwijking

De belangrijkste afwijking op het SPvE betreft het woningbouwprogramma. De voorgestelde wijziging houdt in dat het aandeel sociale huur toeneemt van 35% naar 40% (waarvan 25% voor specifieke doelgroepen, o.a. begeleid wonen jongeren) en dat het aandeel middenhuur (30%) wordt vervangen voor middenkoop (25%, tot 405.000 VON). De vrije sector (35%) blijft ongewijzigd. Voor de realisatie van het sociale programma is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met woningcorporatie Cazas.

Verder geeft Loostad aan dat ze binnen de parkeerkaders kunnen bouwen op basis van de aangeleverde parkeerbalans en de studie van Rapp+Rapp waarin het aantal te realiseren parkeerplaatsen is opgenomen. Op dit punt is dus geen afwijking benodigd.

### Voorstel

In de integrale afweging tussen voortgang houden in het planproces en het accepteren van afwijkingen op het SPvE stellen wij voor de ruimtelijke afwijkingen en de programmatische afwijking op wonen te accepteren. Door deze wijziging te accepteren verbetert de business case voor de ontwikkelaar en komt er weer voortgang in de ontwikkeling. Het behoud van de broedplaats en de condities waaronder deze geëxploiteerd wordt, is hierbij een belangrijke pre. Daarnaast wordt er meer sociaal gerealiseerd dan afgesproken is in het SPvE. De nieuwbouw en de renovatie van het bestaande jaren 70 gebouw kunnen los van elkaar ontwikkeld worden. De nieuwbouw is volledig koop en de bestaande bouw volledig in huur. Dit is ook de wens van Cazas.

### Consequenties van het voorstel

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Politiek:                      | Aanpassingen op het SPvE vraagt besluitvorming door de gemeenteraad (via 5e tranche Utrechtse aanpak)                                                                                                                                                                                                               |
| Financieel:                    | Kostenverhaal geregeld in IPOK. AO wordt nog opgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Formatief:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Juridisch:                     | Publiekrechtelijke kaders via reeds vastgestelde SPvE (raad 16 december 2021), herijking SP door Loostad in 2025 en in nog op te stellen/vast te stellen Omgevingsplan (2026)<br>Privaatrechtelijk via de IPOK, reeds doorlopen tender en het medio 2025 op te stellen Anterieure overeenkomst op basis van het SP. |
| Participatie:                  | De klankbordgroep van bewoners is in maart bijgepraat door Loostad                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Communicatie:                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Betrokkenen:                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Portefeuillehouder:            | Eelco Eerenberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Portefeuillehouders betrokken: | Dennis de Vries (wonen), Eva Oosters (cultuur en wijkwethouder)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stakeholders:                  | Loostad                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



**Gemeente Utrecht**

| Planning en vervolg:                             |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| vervolgstafbespreking                            |                        |
| Afstemming en akkoord (bestuurlijk en ambtelijk) |                        |
| College                                          | 5 <sup>e</sup> tranche |
| Raadsinformatieavond                             |                        |
| Commissie                                        |                        |
| Raad                                             | 5 <sup>e</sup> tranche |