

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. Horseling	Datum	9 maart 2021
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	7295663
E-mail	j.horseling@utrecht.nl	Onderwerp	Toekomst garage Springweg
Bijlage(n)	6 (waarvan 3 geheim)	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst (RIB) van 5 januari 2021 over de toekomst van de parkeergarage Springweg en over de visie Strosteege hebben we toegezegd enkele van uw vragen schriftelijk te beantwoorden. In deze brief geven wij u:

- Een toelichting op de samenhang tussen het voorstel over de toekomst van parkeergarage Springweg, de Visie Strosteege en het bouwplan Strosteege 18-36;
- Een toelichting op de door de D66 fractie gevraagde extra scenario's voor de parkeergarage. Een uitgebreide toelichting en de doorrekeningen vindt u in de GEHEIME bijlage 1;
- Het gevraagde overzicht van garages in de binnenstad en de bezetting daarvan (bijlage 3);
- De gevraagde cijfers over autobezit en huishoudens in de binnenstad (bijlage 4);
- De antwoorden op de door de fracties van VVD (GEHEIME bijlage 5) en PvdD (GEHEIME bijlage 6) gestelde technische vragen over de geheime bijlage bij het voorstel over de toekomst van parkeergarage Springweg.

Geheimhouding

Op de bijlagen '1: Extra scenario's Springweg-garage, inclusief schema', '5: Beantwoording technische Vragen van VVD, inclusief 4 bijlagen' en '6: Beantwoording technische Vragen PvdD P-garage Springweg' hebben wij tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob. De tijdelijke geheimhouding geldt tot het moment dat de parkeergarage Springweg is gesloopt, of zoveel eerder als wij uw raad hierover (gedeeltelijk) in openbaarheid kunnen informeren.

Deze geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang te beschermen en om onevenredige benadeling van de gemeente, dan wel onevenredige bevoordeling van derden te voorkomen. De informatie uit deze hoofdstukken en bijlagen is van financiële en juridische aard en kan door de huidige erfpachthouder worden gebruikt bij de onderhandelingen met de gemeente. Ingeval van openbaarmaking daarvan kan de gemeente onevenredig worden benadeeld. Bekendheid van deze informatie kan het gemeentelijk belang schaden in dit voorliggende dossier, maar ook in toekomstige onderhandelingen over parkeerfaciliteiten (zoals bijvoorbeeld parkeergarage Paardenveld).

Samenhang

Op de RIB bleek dat er bij verschillende fracties onduidelijkheid bestaat over hoe het voorstel over de toekomst van de parkeergarage zich verhoudt tot de visie Strosteege en hoe de visie zich weer verhoudt tot het bouwplan Strosteege 18-36. Hieronder leest u hoe de plannen zich tot elkaar verhouden.

Voorstel toekomst parkeergarage

De erfpachtovereenkomst voor de grond onder de Springweggarage loopt in mei 2022 af. Om te komen tot een voorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg is door RH/DHV onderzoek uitgevoerd naar nut en noodzaak van de garage en heeft BRO onderzoek gedaan naar de economische impact van de garage. Uit het onderzoek van RH/DHV kwam naar voren dat de garage wel nuttig is, maar niet noodzakelijk. Uit het rapport van BRO kwam naar voren dat de economische impact van de garage klein is.

Op de informatiebijeenkomst in april 2019 gaven veel omwonenden aan dat zij overlast ondervinden van de garage en deze het liefst zo snel mogelijk zien verdwijnen. Toen in de gesprekken met de huidige erfpachter Klépierre ook werd voorzien in 250 bewonersparkeerplaatsen voor het verder terugbrengen van straatparkeren in de binnenstad en daarmee de garage vanuit dat oogpunt ook niet nodig bleek én omdat met het voorstel ondernemers nog zes jaar de tijd hebben om hun bedrijfsvoering aan te passen aan het verdwijnen van de garage, werd sloop van de garage het uitgangspunt.

Visie Strosteeg

Na het stranden van een vorig initiatief voor het terrein waarop de voormalige bedrijfshallen van drukkerij Abels staan, hebben wij besloten om een visie op te stellen voor het gebied. Aangezien de Springweggarage niet noodzakelijk bleek te zijn, is sloop van de garage het uitgangspunt in de visie geworden, conform het voorliggende voorstel. Wij zijn van mening dat sloop van de garage het beste perspectief biedt voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Deze visie heeft ondertussen de inspraak doorlopen, daarbij zijn 34 uitgebreide zienswijzen ingediend. Omdat de beantwoording daarvan meer tijd in beslag neemt, loopt de besluitvorming over de visie niet meer gelijk op met het besluit over de toekomst van de garage. Gezien de resterende tijd tot het aflopen van de erfpachtovereenkomst in mei 2022, is het wenselijk dat het besluitvormingsproces over de toekomst van de parkeergarage nu doorgaat.

Een besluit over de toekomst van de Springweggarage is niet afhankelijk van de visie, de visie is daarentegen wel afhankelijk van het besluit over de toekomst van de garage. Indien niet wordt besloten tot sloop van de garage, dan zal als vanzelfsprekend de visie opnieuw moeten worden opgesteld. De visie geeft wel een inkijk in hoe de herontwikkeling zou kunnen plaatsvinden na sloop van de garage.

Bouwplan Strosteeg 18-36

Het bouwplan Strosteeg 18-36 maakt geen onderdeel uit van de visie, maar is wel afgestemd op de visie. Reden hiervoor is dat in het vigerende bestemmingsplan voor het terrein waarop het bouwplan geprojecteerd is, de bestemming wonen reeds is opgenomen in een uitwerkingsverplichting, inclusief uitwerkingsregels ten aanzien van woonoppervlak (minimaal 1500m², maximaal 2500m²) en goothoogte (minimaal 5m, maximaal 10,5m). Deze ruimtelijke kaders zijn in 2010 overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Binnen een zone van 50 meter vanaf een parkeergarage worden extra milieueisen gesteld aan woonfuncties of andere gevoelige functies. Het bouwplan anticipeert op sloop van de garage want de door de garage geproduceerde geluidniveaus op de toekomstige gevels zijn hoger dan de wettelijke grenswaarden.

Het concept bouwplan zoals dat door de ontwikkelaar op 16 december 2020 aan de buurt is gepresenteerd, is formeel nog niet in procedure. Dat plan heeft een woonoppervlak van 2000m² en een goothoogte van 10,5m. De eerste formele stap voor deze ontwikkeling is het vaststellen van een intentiedocument conform het Utrechts Planproces (UPP). Dit document hebben wij op 17 november 2020 vastgesteld en aan uw raad verstuurd. Wij hebben de bevoegdheid (en de plicht) om een uitwerkingsplan op te gaan stellen. Bij de procedure van het uitwerkingsplan is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en beroep. Wij stellen uiteindelijk het uitwerkingsplan al dan niet vast. Daarbij wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan en een goede ruimtelijke ordening.

Deze brief handelt verder alleen over het voorliggende voorstel, het besluit over de toekomst van parkeergarage Springweg.

Alternatieve scenario's

De D66 fractie heeft gevraagd of er naast het in het raadsvoorstel voorgestelde scenario, ook scenario's zijn onderzocht waarbij de garage langer open blijft en zo een rol kan spelen in het verder terugbrengen van straatparkeren in de binnenstad en specifiek boven de Nieuwegracht, de Kromme Nieuwegracht en de Plompetorengracht (250 parkeerplaatsen). Wij hebben ter beantwoording van de vraag van D66 twee alternatieve scenario's opgesteld en doorgerekend (zie scenario's R1 en R2 in de geheime bijlage 1). Voor een uitgebreide toelichting op beide scenario's en de financiële uitkomsten daarvan verwijzen wij u graag naar de geheime bijlage 1.

Rol garage bij versneld opheffen straatparkeren op Nieuwegracht, Kromme Nieuwegracht en Plompetorengracht

Wij hebben RH/DHV gevraagd te onderzoeken of de parkeergarage Springweg noodzakelijk is wanneer het resterende straatparkeren op de Nieuwegracht, de Kromme Nieuwegracht en de Plompetorengracht, per direct zou worden opgeheven en zou moeten worden ondergebracht in parkeergarages in de binnenstad. RH/DHV trekt de conclusie (zie bijlage 2) dat, met de onderhandelde 250 bewonersparkeerplaatsen in de garages van Hoog Catharijne (en tot 2028 ook in de Springweggarage), er bij het per direct opheffen van de parkeerplaatsen boven werven er een klein tekort aan parkeerplaatsen in openbare garages is om de opgeheven plaatsen onder te brengen. Dit tekort is volgens RH/DHV gemakkelijk te voorkomen door het opheffen te faseren en het vergunningenplafond te verlagen.

De snelheid waarmee het aantal parkeerplaatsen boven werfkelders kan worden verminderd wordt bepaald door de financiële ruimte die de gemeentelijke begroting daartoe biedt, aangezien voor elke op te heffen straatparkeerplaats ca. € 3.500 per jaar structureel moet worden gecompenseerd. Bij het per direct opheffen van straatparkeerplaatsen boven werven, kan niet overal worden voldaan aan de maximale loopafstand van 750 meter. Dat geldt zowel in de situatie met als zonder garage Springweg. Met het voorliggende voorstel worden 250 bewonersplekken gecreëerd die tenminste beschikbaar blijven tot 2069 en zo langdurig een rol kunnen spelen in het parkeervrij maken van de binnenstad.

Onomkeerbaarheid raadsbesluit

Op de RIB is een vraag gesteld over de onomkeerbaarheid van het voorgestelde besluit en de vaststellingsovereenkomst met Klépierre. Na het raadsbesluit wordt de overeenkomst met Klépierre door de gemeente aangegaan. Voor een eventuele toekomstige wijziging is zowel een nieuw raadsbesluit nodig als overeenstemming met Klépierre om af te wijken van de overeenkomst. Is die overeenstemming er niet dan is er sprake van contractbreuk en kan Klépierre in rechte nakoming vorderen.

Conclusie

De alternatieve scenario's die zijn toegelicht in geheime bijlage 1 leiden beiden tot een financieel minder aantrekkelijk resultaat dan het door ons voorgestelde scenario voor de toekomst van de parkeergarage. Voor het in de alternatieve scenario's gehanteerde tempo van opheffen van straatparkeren is geen financiële dekking in de begroting. Bij een keuze voor de alternatieve scenario's bestaat tevens het risico dat de gemeente jarenlang nodig heeft om haar juridisch gelijk te halen met een aanmerkelijke vertraging van het realiseren van de beleidsintentie uit het collegeprogramma, namelijk het stapsgewijs terugdringen van straatparkeren in de binnenstad, tot gevolg.

In het aan u voorgelegde voorstel, menen wij een evenwichtige afweging te hebben gemaakt tussen alle belangen die in het gebied leven. Verder realiseren wij met dit voorstel een faciliteit om 250 bewoners een abonnement te kunnen aanbieden in de HC-garages van Klépierre voor de periode tot in ieder geval 2069. Dit geeft ons een enorme flexibiliteit naar de toekomst toe, zonder dat wij daarvoor een exploitatierisico lopen.

Gezien de overlast die de Springweggarage voor de buurt oplevert, de kansen die sloop van de garage biedt voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, de negatieve netto exploitatieresultaten van de scenario's waarbij de garage nog voor langere tijd wordt geëxploiteerd voor bewonersparkeren en

Burgemeester en wethouders

Datum 9 maart 2021
Ons kenmerk 7295663

omdat er voldoende capaciteit is in andere garages wanneer aan de Raad zou worden voorgesteld om het straatparkeren boven de Nieuwe gracht, de Kromme Nieuwegracht en de Plompetorengracht op te heffen, adviseren wij aan de gemeenteraad om akkoord te gaan met de voorliggende voorstel over de toekomst van de Springweggarage.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,