Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel bestemmingsplan 1 en opening grondexploitatie Beurskwartier

Beleidsveld	Stationsgebied
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim van Gelder/Aagje Loef
Kenmerk	7566267
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het vaststellingsrapport vast te stellen met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan Chw Beurskwartier 1 te verwerken.

2. Het bestemmingsplan Chw Beurskwartier 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIE1-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BP BPCHWBEURSKWARTIE1-VA01.dgn vast te stellen.

3. In de grondexploitatie op te nemen dat het woonprogramma van het Beurskwartier 1 bestaat uit 35% ‘sociale huur’ en 25% ‘middensegment’ en het woonprogramma van De Foreest uit ten minste 50% ‘sociale huur’.

4. Een grondexploitatie Beurskwartier te openen voor het project Beurskwartier, en vervolgens bij het openen van de grondexploitatie Beurskwartier de reeds voor dit project verstrekte voorbereidingskredieten hiermee te verrekenen.

5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op ‘Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier behorende bij het bestemmingsplan’ op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet tot het moment van sluiting van de grondexploitatie Beurskwartier of zoveel eerder als het college de raad hierover (gedeeltelijk) kan informeren, om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet Openbaarheid van bestuur. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Openbaarmaking van deze documenten schaadt de financiële belangen van de gemeente en leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van marktpartijen bij onderhandelingen, tenders en aanbestedingen.

Samenvatting

Bij vaststelling van dit voorstel neemt uw raad het besluit om de beantwoording en de wijzigingen zoals weergegeven in het vaststellingsrapport te volgen en het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vast te stellen.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden gestart met de minnelijke verwerving van de panden aan de Croeselaan e.o. Om die reden is het besluit van het college om urgentie te verlenen aan de bewoners daaraan gekoppeld.
Daarnaast besluit uit uw raad om bij het woonprogramma uit te gaan voor het Beurskwartier van 35% sociale huur en 25% middensegment en voor De Foreest van ten minste 50% ‘sociale huur’ en voor het overige ‘middeldure huur’.
Ook besluit uw raad met de vaststelling van dit voorstel om een grondexploitatie Beurskwartier te openen en de reeds verstrekte kredieten hiermee te verrekenen.

Context

Aanleiding
Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld. Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is de juridisch planologische vertaling van deze omgevingsvisie voor het plandeel Beurskwartier. Op 14 juli 2020 heeft het college besloten tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 11 september tot en met 22 oktober 2020 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan heeft de naam Beurskwartier 1, omdat het de eerste ontwikkeling is van het grotere gebied Beurskwartier. Onder het grotere gebied valt ook het gebied dat door de Jaarbeurs zal worden herontwikkeld. Dit bestemmingsplan bevat alleen een regeling voor het gebied Beurskwartier 1, uitgebreid met de locatie op het kruispunt van de Croeselaan-Jan van Foreeststraat (hierna: De Foreest). Voor de locatie Lombokplein, de andere locatie uit de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, zal een afzonderlijke regeling worden vastgesteld. Beurskwartier 1 wordt een hoogstedelijk woongebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies en een tweetal parken, oftewel de uitbreiding van het centrum van Utrecht.

Toelichting bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 bevat een flexibele regeling waarmee het programma dat nodig is voor de inrichting van het plangebied uitgevoerd kan worden. Deze inrichting is een uitwerking van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein voor het plandeel Beurskwartier. De regeling moet voldoende waarborgen geven voor een invulling met de kwaliteit die in de visie beoogd is, maar ook de ruimte bieden aan een flexibele, gefaseerde uitvoering.
Het bestemmingsplan is vormgegeven op de manier van de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp – Voorveldsepolder, bestemmingsplannen die model staan voor het toekomstige omgevingsplan. Bestemmingsplan Beurskwartier 1 laat zien dat dat model ook geschikt is voor een gebiedsontwikkeling. De manier van het toedelen van functies (bestemmingen), het “bestemmen”, moet dan wel worden aangepast. Een functie in het plan voor Veldhuizen moet zorgen voor een goed planologisch beheer, terwijl een functie in Beurskwartier 1 moet zorgen voor een goede transformatie van de bestaande situatie.
De belangrijkste regels voor transformatie staan in artikel 3 (park), 5 (Beurskwartier 1) en 6 (De Foreest). De opbouw van het complexere artikel 5 is als volgt: in lid 5.1 staat op hoofdlijn het doel van de functie Woongebied beschreven, in lid 5.2 staan de activiteiten en de kaders die bij die activiteiten horen, waarbij de kaders zijn gebaseerd op de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, in de lid 5.3 is de eis opgenomen dat voor elke verandering een vergunning nodig is en in lid 5.4 staan de normen waaraan een vergunningaanvraag moet voldoen. Dit lid zorgt ook voor de benodigde flexibiliteit door normen te kiezen met een brede interpretatieruimte. Burgemeester en wethouders zullen met beleidsregels gaan sturen op een optimale invulling en daarover verantwoording afleggen aan de gemeenteraad. Dat is in lid 5.5 geregeld.
Omdat de planologische invulling van De Foreest vrijwel vastligt, namelijk vrijwel alleen woningen, zodat artikel 6 een compacte versie is van artikel 5. Dat geldt des te meer voor de functie Groen in artikel 3, met regels die overeenkomen met de nieuwe standaard.

Het college stelt in 2021 een conceptstedenbouwkundig plan op, waarna participatie plaatsvindt. Na participatie wordt het stedenbouwkundig plan door het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Op basis van het stedenbouwkundige plan stelt het college, ruim voordat de bouw start, de beleidsregels op die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan Beurskwartier 1.

Voor de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 koopt de gemeente panden aan de Croeselaan, Veemarktstraat, Veemarktplein en Van Zijstweg aan. De bewoners en gebruikers van die panden moeten op termijn hun woningen/panden verlaten, zodat de panden gesloopt of getransformeerd kunnen worden. Ontwikkellocatie De Foreest is in de loop van 2019 toegevoegd aan de omgevingsvisieplankaart en zo aan de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 om een extra locatie te creëren binnen het Beurskwartier 1 waar in eerste instantie huidige huurders – afhankelijk van de aard van hun huidige huurcontract- naartoe kunnen verhuizen. Het gaat om bewoners die nu tegen een sociale en middeldure huur een woning huren. De woningen op de locatie De Foreest vallen daarom in de categorie sociale huur en middeldure huur. Er kunnen maximaal 60 woningen op deze locatie worden gebouwd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het proces starten voor het (minnelijke) overleg over de aankoop van de panden aan de Croeselaan en omgeving, zodat er zekerheid ontstaat bij de eigenaren en bewoners over de afspraken en voorwaarden over en voor hun vertrek uit de panden en woningen.
Door de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat er namelijk een onteigeningstitel voor de panden aan de Croeselaan e.o.
Eigenaren van de panden komen op dat moment in aanmerking voor vergoeding volgens de Onteigeningswet, waarin ruimere mogelijkheden zijn ter vergoeding aan hun huurders.
Zo krijgen bewoners en eigenaren eerder duidelijkheid over de toekomst van de panden aan de Croeselaan e.o.

De bestemmingsplanprocedure loopt vooruit op de nadere uitwerking in een stedenbouwkundig plan.
Om conform de planning op 1 januari 2023 de uitvoering te kunnen starten, heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 11 september tot en met 22 oktober 2020.

Hogere waarden besluit
De geluidsbelastingen door het verkeer op de Croeselaan is hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Artikel 83, tweede lid, van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om in stedelijk gebied nieuwe woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde tot maximaal 63 dB. De geluidsbelastingen van de Croeselaan gaan die waarden niet te boven. Wel wordt de ambitiewaarde die vanuit het oogpunt van volksgezondheid wordt nagestreefd overschreden.
Een besluit hogere grenswaarden tot maximaal 61 dB vanwege wegverkeerslawaai vanaf de Croeselaan is nodig voor bestemmingsplan Beurskwartier 1. Dit besluit is ~~wordt~~ namens het college voor vaststelling van het bestemmingsplan in mandaat genomen.
De geluidsbelasting vanwege de spoorbundel Utrecht-Arnhem/Den Bosch en de sneltram Utrecht – Nieuwegein/IJsselstein overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

Juridische context
Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State.
Tevens ontstaat door de vaststelling van dit bestemmingsplan een titel tot onteigening (maar dit betekent nog niet de start van de onteigening).

Beoogd effect
Het doel van het bestemmingsplan is om de ontwikkeling van Beurskwartier 1 mogelijk te maken: een hoogstedelijk woongebied met alle daarbij behorende functies en voorzieningen, conform de uitgangspunten van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, behoudens de nader aangegeven percentages voor sociale huur en het middensegment van het woonprogramma.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
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.
Vervolgens heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 (2019/19) als invulling van het Amendement A2017/69 de aangepaste omgevingsvisiekaart Beurskwartier vastgesteld.

Zie verder de onderstaande besluitenhistorie:
27 augustus 2020 *Raadsbrief Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 en De Foreest*
8 juli 2020 *Raadsbrief en bewonersbrief programma Foreest*
28 maart 2019 *(4) Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier*
27 september 2018 *Raadsbesluit Vaststelling van de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Utrecht 2018*
7 december 2017 *Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96)*
4 december 2017 *Memo Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (4987421/1712041203-BJ); toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl. inclusief Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest*
27 oktober 2017 *Raadsbrief Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier en Lombokplein (2194)*
3 oktober 2017 *Raadsbrief nadere toelichting geheime Financiële verkenning Lombokplein (2148)*
18 april 2017 *Raadsbrief Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier en Lombokplein (1942)*
1 november 2016 *Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum (1714)*
29 augustus 2016 *Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum (1612)*
16 maart 2016 *Raadsbrief Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein 16 maart 2016* (1336)
4 maart 2016 *Commissiebrief S&R: Beantwoording toezeggingen BOO Jaarbeurs* (1316)
19 januari 2016 *Commissiebrief Reactie wensen en bedenkingen Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en bijlagen* (1225)
11 december 2015 *Commissiebrief S&R: Reviews bij proces herontwikkeling Jaarbeursterrein* (1173)
3 december 2015 *Commissiebrief S&R: Voorhangprocedure Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en overeenkomst Grondruiling* (1156)
30 september 2015 *Commissiebrief Aanpak 2e fase Stationsgebied (997)*
9 juli 2015 *Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost"* incl. *Amendement 2015/55*.
28 mei 2014 *Cie S&R: Beantwoording vragen afsprakenkader Jaarbeurs* (202)
10 april 2014 *Cie S&R:Afsprakenkader Jaarbeursgebied* (154)
20 december 2012 *Herontwikkeling Jaarbeurs (verzonden 20122012)* (0)
14 december 2006 *Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan)* (2006, nr.238);
4 november 2004 *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.*
11 december 2003 *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied.*

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het vaststellingsrapport vast te stellen met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan Chw Beurskwartier 1 te verwerken.
Argumenten	

1.1.	<u>De beantwoording van de zienswijzen geeft meer duidelijkheid aan de bewoners, gebruikers en eigenaren van panden in het plangebied.</u>
	In de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport staat omschreven dat er een Sociaal Afspraken Kader wordt voorbereid, zodat de huidige bewoners, gebruikers en eigenaren van panden weten waar ze aan toe zijn.
1.2	<u>Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de regels over de functies Woongebied en Wonen verduidelijkt en juridisch verbeterd, het proces van de nadere uitwerking en het gebruiken van beleidsregels is nader onderzocht.</u>
	In een aantal zienswijzen werd aandacht gevraagd voor de juridische regeling in het ontwerpbestemmingsplan, onder meer met als reden dat de regeling te globaal is en te weinig rechtszekerheid biedt. Naar aanleiding daarvan hebben we onderzocht hoe we aan de zienswijzen tegemoet konden komen en welke verbeteringen nodig waren. We hebben vervolgens extern advies gevraagd. Het resultaat is in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport opgenomen. Samenvattend komt het erop neer dat de werking van de regels verduidelijkt moet worden, zodat het onderscheid tussen kaderstelling en normstelling enerzijds en doelstelling en ambitie anderzijds beter zichtbaar wordt. We zijn ook aan het verzoek van sommige indieners om de kaders getalsmatig te verduidelijken tegemoetgekomen. De flexibiliteit van de regels is, afgezien van die strakkere kaders, hetzelfde gebleven. En normen worden beoordeeld aan de hand van de beleidsregels die het college voor de bouw begint zal vaststellen. De beleidsregels kunnen aangepast worden naar aanleiding van nieuwe kennis of van al gerealiseerde onderdelen van het plan. Dergelijke aanpassingen worden uiteraard besproken met de gemeenteraad, bijvoorbeeld naar aanleiding van het jaarlijks op te stellen voortgangsrapport. De klacht in de zienswijzen dat er veel onduidelijkheid was over de bouwhoogtes heeft ook geleid tot de aanpassing van de regels. De regels over de functie Woongebied beperken nu de mogelijkheid om gebouwen die hoger zijn dan 45 meter te bouwen en voor alle gebouwen die hoger zijn dan 30 meter is de eis opgenomen dat er geen onevenredige hinder mag ontstaan. De bouwhoogte van De Foreest is teruggebracht tot 4 bouwlagen, met de mogelijkheid van een gebouw van 30 meter aan de kant die het dichtst bij het Centraal Station ligt.
1.3	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan betreffen noodzakelijke verbeteringen om onjuistheden te herstellen.</u>
	In de periode na de terinzagelegging is de juridische regeling nog eens goed onderzocht waarbij is geconstateerd dat de verbeelding en regels nog enkele onjuistheden bevatten. In het vaststellingsrapport is in paragraaf 2.2 een samenvatting van de wijzigingen opgenomen.
1.4	<u>In het vaststellingsrapport is per zienswijze gemotiveerd welk gevolg de gemeente geeft aan de zienswijze.</u>
	De zienswijzen voeren onder meer de volgende onderwerpen aan: - eigenaren bewoners en gebruikers van de panden in het plangebied pleiten voor behoud van hun panden en vragen om meer duidelijkheid over hun toekomst; - eigenaren van gebouwen die om het plangebied heen staan willen meer duidelijkheid over de stedenbouwkundige invulling en met name over de plaats van de hoogbouw; - een aantal indieners wijst erop dat het plan niet in overeenstemming is met de wet; - indieners vragen om nadere onderbouwing van het parkeren. De zienswijzen hebben tot diverse verbeteringen geleid die in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport besproken zijn. In hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport worden de onderwerpen die in diverse zienswijzen naar voren zijn gebracht besproken. In hoofdstuk 4 staan de samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de onderwerpen die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht.

	De onderwerpen die hierboven zijn weergegeven worden in de navolgende argumenten toegelicht.
1.5	<u>De manier waarop het parkeren is geregeld en toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid onderzocht.</u>
	Uit een aantal zienswijzen komen vragen en bezwaren naar voren over de manier waarop de gemeente heeft uitgerekend hoe groot de parkeerbehoefte is en hoe de gemeente denkt te voldoen aan die behoefte. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De keuze voor parkeren op afstand houdt nauw verband met de ligging van het plangebied. In en rond het plangebied is heel beperkt ruimte voor extra autoverkeer en de centrale ligging nabij het station geeft nieuwe bewoners genoeg andere vervoersmogelijkheden. Ook als er geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het Jaarbeursterrein kan de gemeente zorgen voor voldoende parkeerplaatsen op afstand door op Papendorp de geplande P+R-parkeervoorziening te realiseren. In paragraaf 3.3 van het vaststellingsrapport wordt uitgebreid ingegaan op dit onderwerp.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan Chw Beurskwartier 1 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIE1-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BP BPCHWBEURSKWARTIE1-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan legt de juridische basis die nodig is om de gebiedstransformatie van het plangebied Beurskwartier 1 mogelijk te maken, conform de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.</u>
	Dit bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, die in 2017 door de raad is vastgesteld. Om conform planning op 1 januari 2023 een uitvoerbaar plan te hebben, heft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 11 september tot en met 22 oktober 2020. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een hoogstedelijk woongebied met alle daarbij behorende functies en voorzieningen op de locatie Beurskwartier 1 mogelijk.
2.2	<u>Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen op de locatie De Foreest mogelijk, zodat er woningen zijn die als vervangende woning kunnen dienen voor bewoners die bij de realisering van Beurskwartier 1 hun huis verliezen.</u>
	Dit bestemmingsplan geeft, doordat het de ontwikkeling van De Foreest mogelijk maakt, uitvoering aan Motie 2017/243: “Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan”. Door de ontwikkeling van De Foreest kan een aantal van de huidige bewoners van de Croeselaan e.o. in hun oorspronkelijke omgeving blijven en verhuizen naar de “overkant”. De koppeling van beide locaties in dit ontwerpbestemmingsplan zorgt ervoor dat er geen planologische onzekerheid tussen beide locaties komt.
Beslispunt	
3.	In de grondexploitatie op te nemen dat het woonprogramma van het Beurskwartier 1 bestaat uit 35% ‘sociale huur’ en 25% ‘middensegment’ en het woonprogramma van De Foreest uit ten minste 50% ‘sociale huur’.
Argumenten	
3.1	<u>Het opnemen van percentages voor de diverse categorieën woonprogramma in een</u>

	bestemmingsplan past niet in de uniformiteit van de bestemmingsplannen.
	In bestemmingsplannen worden over het algemeen geen categorieën opgenomen voor het woonprogramma. Voor de uniformiteit van de diverse plannen wordt hieraan vastgehouden. Door middel van een apart raadsbesluit kan wel worden besloten tot dergelijke percentages. De financiële consequenties hiervan worden verwerkt in de grondexploitatie.
3.2	Voor het woonprogramma in De Foreest wordt uitgegaan van een minimum percentage.
	De te realiseren woningen in De Foreest zijn in eerste instantie bedoeld om in ieder geval de huidige bewoners van een sociale huurwoning aan de Croeselaan te huisvesten. Bij een overschot aan woningen kan het restant worden ingezet in de categorie ‘middeldure huur’.
Kanttekeningen/Risico’s	
3.1	De percentages kunnen later worden aangepast.
	In de toekomst kan een besluit worden genomen om de percentages voor de verschillende categorieën aan te passen. Voor een zodanige aanpassing is net als voor de wijziging van een bestemmingsplan een raadsbesluit nodig.
3.2	Om deze percentages sociale huur en middensegment langdurig voor de doelgroep te beschikbaar te houden (langdurig behoud in het segment) is het nodig om voorwaarden te stellen via de uitgifteovereenkomsten.
	Om deze percentages sociale huur en middensegment langdurig voor de doelgroep beschikbaar te houden (langdurig behoud in het segment) is het nodig om voorwaarden te stellen via de uitgifteovereenkomsten over onder andere de indexering van de huurprijs, de minimale instandhoudingstermijn, woningkwaliteit te stellen en de beheerfase te borgen via de uitgifteovereenkomsten. (Het betreft de doorwerking van de voorwaarden uit bijlage II van de Woonvisie). De gemeentelijke huisvestingsverordening heeft met regels over inkomen en voorrang de nodige voorwaarden gesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening legt via de uitleg van de begrippen ‘sociale huurwoning’ en ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’ een relatie met de gemeentelijke verordening. Deze begrippen zijn geregeld in de Huisvestingsverordening.
Beslispunt	
4	Een grondexploitatie Beurskwartier te openen voor het project Beurskwartier, en vervolgens bij het openen van de grondexploitatie Beurskwartier de reeds voor dit project verstrekte voorbereidingskredieten hiermee te verrekenen.
Argumenten	
4.1	Ten behoeve van de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 en de Foreest is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie, zodat het project ten uitvoer kan worden gebracht.
	Het project heeft een positief financieel eindresultaat. Dit resultaat, en de onderbouwing ervan worden toegelicht in de (geheime) financiële bijlage. In de grondexploitatie zijn de ramingen van grondkosten en grondopbrengsten verwerkt, met bijbehorende rente en indexeringseffecten. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2031 en een verwacht positief eindsaldo. Dit positieve eindsaldo zal naar verwachting eind 2031 kunnen worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Indien tijdens de looptijd van de grondexploitatie sprake is van tussentijdse winstnemingen, dan worden deze reeds eerder toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.
4.2	De grondexploitatie wordt in deze fase geopend, zodat er kan worden gestart met de minnelijke verwerving van de panden aan de Croeselaan e.o.

	Op die manier kan er zo snel mogelijk duidelijkheid worden gegeven aan de eigenaren/huurders van de panden aan de Croeselaan e.o. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan zal een geactualiseerde grondexploitatie worden voorgelegd.
Kanttekeningen/Risico's	
4.1	Het opnemen van meer betaalbaar wonen in de grondexploitatie ten opzichte van de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein heeft negatieve financiële consequenties.
	De grondexploitatie gaat uit van een hoger percentage betaalbaar wonen dan het geval was bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein in 2017. Dit heeft uiteraard negatieve financiële consequenties. Voor een kwantitatieve toelichting hierop verwijzen we naar paragraaf 2.16 van de geheime financiële bijlage.
4.2	De opbrengst van de woningbouw wordt pas in een later stadium zeker
	Het tenderen van de woningen wordt zo gedaan dat de gewenste kwaliteit, duurzaamheid en opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Echter, pas na gunning van de woningbouw zijn de opbrengsten zeker.
4.3	Mogelijk verkrijgt de gemeente geen onherroepelijk of bestemmingsplan.
	Indien we geen onherroepelijk bestemmingsplan verkrijgen voor het project Beurskwartier 1 kan dit tot vertraging en in het uiterste geval niet doorgaan van de plannen leiden. Er is geen directe aanleiding om te vermoeden dat dit het geval is.
4.4	Aan de ramingen van de grondexploitatiebegroting zijn risico's verbonden.
	Er zijn risico's op het gebied van de grondopbrengsten, het bouwprogramma, onvoorziene kosten. Zie hiervoor ook de risicoparagraaf van de financiële toelichting. De begroting houdt rekening met jaarlijks kostenstijging door inflatie. Tijdens de looptijd van het project is er gelegenheid voor tussentijdse bijsturing.
Beslispunt	
5	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
5.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	De gemeentelijke kosten voor de bouwplannen worden verhaald via de gronduitgifte waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Financiën

De te ontwikkelen gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Een deel van de kavels in het plangebied dient de komende jaren nog verworven te worden.
Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Beurskwartier 1 is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van wonen, kantoren, horeca en andere voorzieningen.
De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van de locatie, de kosten van planontwikkeling en bijdragen aan kosten buiten het plangebied.
Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de geschatte opnamecapaciteit van bouwkavels door de markt.
De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.
Voor een uitgebreidere toelichting zie de geheime bijlage 'Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier behorende bij het bestemmingsplan'.

Vervolg
Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplannen en ruimtelijkeplannen.nl. Dit is voor iedereen raadpleegbaar. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en besluit t zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben gegeven kunnen tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere grenswaarden beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie
Participatie zal voor het Beurskwartier 1 uitgebreid plaatsvinden in de vervolgfase bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Voor de locatie De Foreest zal uitgebreide participatie met een klankbordgroep en overige geïnteresseerden/belanghebbenden plaatsvinden bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig plan van Eisen voor de Rabolocatie/De Foreest.

Communicatie
Zie hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:
Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer
- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)
- Vaststellingsrapport
- Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier behorende bij het bestemmingsplan
- Advies advocaat over juridische houdbaarheid Bestemmingsplan Beurskwartier 1
- Besluit tot vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge Wet geluidhinder

Bijlagen informatief:
- Raadsbrief Bestemmingsplan en grondexploitatie
- Raadsbrief Wijziging van het SAK Beurskwartier, met 1 bijlage