Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling, Cultuur
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte, Culturele Zaken
Opsteller	Trudie Timmerman, Judith Zuidgeest
Kenmerk	11518434
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja (deels)

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

1. Voor het project Depot in afwijking van de gemeentelijke afschrijvingstabel een afschrijftermijn van 60 jaar in plaats van 40 jaar te hanteren

2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Isotopenweg vast te stellen, waarmee de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd voor
   a. Een nieuw depotgebouw voor het Centraal Museum en Erfgoed
   b. Een vrachtwagenparkeerplaats met elektrische laadpalen en sanitaire voorzieningen.

3. Het financieel kader voor het depot en de vrachtwagenparkeerplaats, zoals opgenomen in de financiële bijlage, vast te stellen door middel van het actualiseren van de grondexploitatie Isotopenweg en de Stichtingskostenbegroting van het Depot

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op het document “Grondexploitatie Isotopenweg” en het document “Stichtingskostenbegroting depot” op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo tot het project Isotopenweg is voltooid. De financiële bijlages bevatten een kostenraming van het project. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente tijdens de aanbesteding en uitvoering van het project schaden. De geheimhouding vervalt zodra het project Isotopenweg is voltooid.

Samenvatting

Het nu voorliggende voorstel brengt de economische levensduur van het nieuwe Depot in lijn met de technische levensduur en verlengt de afschrijvingstermijn van 40 naar 60 jaar (beslispunt 1). Met een sluitende businesscase is de financiële haalbaarheid van het SPvE aangetoond en kan het SPvE en bijbehorende grondexploitatie worden vastgesteld (beslispunten 2 en 3).
Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Isotopenweg beoogt de realisatie van het depot voor het Centraal Museum en Erfgoed en een vrachtwagenparkeerplaats op Lage Weide. De randvoorwaarden die in het SPvE gesteld worden, vormen het kader voor een goede ruimtelijke inpassing van beide initiatieven op de locatie. Dit gaat onder andere over de groenstructuur van Lage Weide, aansluiting op huidige en toekomstige fietsroutes (zoals Dom tot Dam en een mogelijk toekomstige aanlanding van een extra fietsbrug over het Amsterdam Rijnkanaal), de bereikbaarheid en stedenbouwkundige inpassing. In het SPvE zijn vanuit de verschillende opgaven (voor depot, groen, truckparking en verkeersverbindingen etc) de stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden meegegeven, die dienen als toetsingskader voor de verdere uitwerking van het plan. In juni 2023 heeft het college het concept SPvE vrijgegeven voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode op het concept SPvE hebben drie belanghebbenden een reactie gegeven. Deze reacties hebben geleid tot twee aanpassingen in het SPvE:

1. De wens dat een deel van de Isotopenweg op termijn wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer is geschrapt.
2. De maximale bouwhoogte van het depot is aangepast van 45 meter naar 40 meter.

Context

Aanleiding

De gemeente Utrecht is eigenaar van een groot deel van de collectie van het Centraal Museum en heeft daarnaast de wettelijke plicht om archeologische vondsten, die we uit de bodem halen (erfgoed), te bewaren. Samen vormen deze collecties het erfgoed van de stad, dat over een periode van vele eeuwen bij elkaar is gebracht en dat we willen kunnen delen met het publiek en bewaren voor de generaties die na ons komen. De collecties van het Centraal Museum en de gemeentelijke en provinciale Erfgoedvondsten worden momenteel bewaard in het depot in het Werkspoorkwartier, maar dit depot is vol en voldoet niet meer aan de eisen van de erfgoedinspectienormen (0-meting 2012) en de voorwaarden voor verantwoord museaal depotbeheer (ARBO-eisen, klimaatregeling). Daarom is in 2018 de zoektocht gestart naar een passend depot en mogelijke samenwerkingspartners. Hieruit is gebleken dat de locatie aan de Isotopenweg het best voldoet aan de gestelde eisen en wensen voor een nieuw depot en dat ook het depot van het Universiteitsmuseum hier een plek kan krijgen. In februari 2020 heeft het college zodoende het terrein aan de Isotopenweg aangewezen als voorkeurslocatie voor de realisatie van het ‘Depot voor het Centraal Museum en Erfgoed’.

Naast het huisvesten van het depotgebouw is de locatie aan de Isotopenweg geschikt voor het realiseren van een vrachtwagenparkeerplaats. De locatie was eerder al gereserveerd voor een logistiek ontkoppelpunt, maar dat plan is om financiële redenen nooit van de grond gekomen. De vrachtwagenparkeerplaats dient als alternatieve parkeerlocatie voor vrachtwagens en opleggers die eerder in het Werkspoorkwartier op de openbare weg parkeerden, wat niet meer mogelijk is door de transformatie van dit gebied (voor meer informatie, zie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier van december 2021). Ook kan een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats aan de Isotopenweg bijdragen aan de vermindering van de huidige overlast van vrachtwagens op Lage Weide, die nu parkeren op plekken in de openbare ruimte waar dat niet wenselijk is.

In juni 2021 heeft het college het startdocument voor de herontwikkeling van de Isotopenweg vastgesteld, waarmee is besloten over de onderzoeksvragen die ten grondslag liggen aan dit SPvE. Deze onderzoeksvragen hebben onder meer betrekking op de effecten op de groenstructuur van Lage Weide, de ruimtereserveringen voor de fietsroute van Dom tot Dam en het zoekgebied voor een mogelijk toekomstige aanlanding van een extra fietsbrug over het Amsterdam Rijnkanaal. In het SPvE zijn vanuit de verschillende opgaven (voor depot, groen, truckparking en verkeersverbindingen etc) de stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden meegegeven, die dienen als toetsingskader voor de verdere uitwerking van het plan. In juni 2023 heeft het college het concept SPvE vrijgegeven voor inspraak.

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de beleidsvelden Ruimtelijke Ordening en Cultuur en wordt daarom als één raadsvoorstel aan u aangeboden, omdat de besluitvorming over deze onderwerpen onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Het SPvE biedt het ruimtelijk kader voor de uitwerking van het Depot Centraal Museum en Erfgoed en de vrachtwagenparkeerplaats. Voor het vaststellen van het SPvE en de bijbehorende grondexploitatie moet de financiële haalbaarheid worden aangetoond. Bij initiatieven van derden sluiten we een anterieure overeenkomst af ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid. In dit geval is er sprake van een gemeentelijk initiatief en vormt de businesscase van het project Depot de onderlegger voor de financiële haalbaarheid. Deze businesscase is daarom geactualiseerd en de laatste inzichten in het ontwerp van het gebouw zijn verwerkt.

Juridische context
De raad is bevoegd om het SPvE vast te stellen op grond van het Utrechts planproces (UPP). De ontwikkeling van het depot past niet in het bestemmingsplan Lage Weide. Voor de vrachtwagenparkeerplaats geldt dat deze qua functie passend is binnen het huidige bestemmingsplan. Omdat er geen bouwvlak is opgenomen, zal het bouwen van een sanitaire voorziening strijdig zijn. Dit betekent dat een afwijkingsprocedure doorlopen zal worden voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het depot en de sanitaire voorziening. Het SPvE zal dienen als toetsingskader voor het afwijken van het bestemmingsplan voor beide functies. In beide procedures zal middels een ruimtelijke onderbouwing een nadere en passende verantwoording van de voorgenomen activiteiten worden opgenomen. Daarmee zijn de afwijkprocedures passend om beide activiteiten te faciliteren en heeft het wijzigen van het bestemmingsplan geen meerwaarde.

Het college is bevoegd besluiten van de raad voor te bereiden op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet. Nadat het concept SPvE door het college is vrijgegeven voor inspraak heeft het document zes weken ter visie gelegen, zodat belanghebbenden hun zienswijze hebben kunnen indienen. De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voorzien van een antwoord gebundeld in de reactienota, Ook is het SPvE op aantal punten aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het bijgestelde SPvE legt het college nu samen met de reactienota ter besluitvorming voor aan de raad.

Beslistermijn
Het is wenselijk dat de behandeling van het raadsvoorstel zo spoedig mogelijk plaats vindt, zodat de aanbesteding voor het Depot kan starten en de realisatie van het Depot kan worden voorbereid om te kunnen voldoen aan de wettelijke plicht voor het bewaren van Erfgoed en het nakomen van de afspraken met het Centraal Museum voor het beheren van de gemeentelijke kunstcollectie.

Beoogd effect
Realisatie van het Depot en de vrachtwagenparkeerplaats met voldoende groencompensatie waarbij de hoofdgroenstructuur wordt verbeterd en gedeeltelijk toegankelijk wordt gemaakt voor mens en dier.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
- Dit is een UPP1-procedure;
- Vaststelling startdocument depot Centraal Museum en Erfgoed op 18 december 2018; raad geïnformeerd met raadsbrief
- Raadsinformatiebijeenkomst depot op 31 januari 2019
- Raad wordt op 26 juni 2019 geïnformeerd over scenario's voor het depot met raadsbrief
- Vaststelling voorkeursscenario depot Centraal Museum en Erfgoed door college op 19 februari 2020; raad geïnformeerd met raadsbrief "Voorkeursscenario Depot Centraal Museum en Erfgoed.
- Vaststelling Startdocument uitwerking SPvE Isotopenweg door college op 2 juni 2021; raad geïnformeerd met raadsbrief
- Raad wordt op 31 mei 2022 geïnformeerd over de voortgang depot Centraal Museum en Erfgoed met raadsbrief
- Besluit college mei 2023 om criteria uit te werken voor extra uitbreidingsruimte op Lage Weide
- Collegebesluit juni 2023 vrijgave concept SPvE Isotopenweg voor inspraak; raad geïnformeerd met raadsbrief
- Vaststelling beleidsregel uitbreidingsruimte Lage Weide door college in december 2023; raad geïnformeerd met raadsbrief

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Voor het project Depot in afwijking van de gemeentelijke afschrijvingstabel een afschrijftermijn van 60 jaar in plaats van 40 jaar te hanteren
Argumenten	
1.1	Een afschrijftermijn van 60 jaar past bij de werkelijke levensduur van het gebouw
	De Nota WAAVA (Nota waarderen, activeren en afschrijven van vaste activa) biedt de mogelijkheid om per project te kiezen voor een aanpassing van de afschrijvingstermijn. De afschrijvingstabel met de afschrijvingstermijnen wordt jaarlijks vastgesteld als financiële tabel bij de jaarrekening. Het nieuwe Depotgebouw is een robuust gebouw dat een optimaal beschermende schil vormt om de kunst- en erfgoedtopstukken heen, waarin de beste bewaaromstandigheden voor de collectie worden gecreëerd. De depotruimtes zijn energieneutraal. Het gebouw wordt rondom voorzien van een zeer goede isolatie. Gezien de ruimtelijk-functionele kenmerken van het gebouw is het goed uitlegbaar dat het gebouw langer in gebruik blijft dan gebruikelijke afschrijvingstermijn van 40 jaar. Zowel de ruimte als de technische kwaliteit van het gebouw zijn volledig afgestemd op het beoogde gebruik: duurzaam en langdurig plaats bieden aan de collectie. Dat uitgangspunt kent een lange tijdshorizon, die veel verder reikt dan de 40 jaar waarin de investering volgens de tabel wordt afgeschreven. Het zal veel langer de plek zijn waar de collectie wordt bewaard. Gebouw en installaties zijn zo ontworpen dat het casco "100 jaar meegaat" en dat stabiele condities worden gerealiseerd die meebewegen met de groei en krimp van de collectie. Het gebouw is een doorontwikkeling van het "Holland-model" waarbij gebouw en installaties zijn afgestemd op het voor de collectie benodigde klimaat. Het is geen gebouw dat zich frequent moet aanpassen naar de ontwikkeling van de functie. Een langere afschrijftermijn past zodoende bij de waarde-ontwikkeling en verwachte levensduur van een gebouw met deze functie en bouwaard. De degradatie van de bouwkundige bouwdelen is beperkt. Bij verlenging van de afschrijvingstermijn en daarmee van de vastgoedexploitatie/business case voor het gebouw wordt bovenal voorzien in een extra moment van instandhouding in het meerjarenbeleid. We sluiten hiermee aan bij een landelijke trend, andere gemeenten werken ook al met langere afschrijvingstermijnen. In de exploitatie van het Depot is een extra instandhoudingsmoment ingepland, de kosten hiervan zijn verwerkt in de extra beschikbare investeringsruimte. Bij de aanbesteding van het werk voor het Depot zal de levensduur van het gebouw als criterium bij de selectie worden gehanteerd.
1.2	Als de afschrijvingstermijn verlengd wordt naar 60 jaar, ontstaat er extra investeringsruimte
	De extra investeringsruimte dekt de meerkosten voor de realisatie van het Depot en additioneel onderhoud, waarmee de businesscase sluitend is. Met een sluitende businesscase is de financiële haalbaarheid van het SPvE aangetoond en kan het SPvE en bijbehorende grondexploitatie worden vastgesteld. Zonder vastgesteld SPvE kan de volgende stap naar de realisatie van het nieuwe Depot niet worden gezet. De uitwerking van deze extra investeringsruimte en de verhoging van het krediet voor het Depot wordt meegenomen in de actualisatie van de Nota Kapitaalgoederen (1e Berap).
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	De eenduidigheid van afschrijvingstermijnen in de vastgoedportefeuille neemt hierdoor af, waardoor het vastgoedbeheer gecompliceerder wordt.
	De Nota Waava maakt onderbouwde afwijking van de afschrijvingstabel mogelijk. De gemeente heeft momenteel geen panden met een afwijkende afschrijvingstermijn en hier moet dus rekening mee gehouden worden in oa. de onderhoudsplanningen Dit is

	financieel gedekt in de berekeningen. Het voorstel past binnen de kaders van de Nota Waava, omdat de levensduur van het gebouw de basis is voor de afschrijvingstermijnen. De Nota Waava volgt de vakinhoudelijke beleidskaders voor het vastgoed en onderhoud, welke zijn vastgelegd in de nota Kapitaalgoederen, nota Maatschappelijke meerwaarde vastgoed en de nota Beheer openbare ruimte.
Beslispunt	
2	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Isotopenweg vast te stellen, waarmee de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd voor a. Een nieuw depotgebouw voor het Centraal Museum en Erfgoed b. Een vrachtwagenparkeerplaats met elektrische laadpalen en een sanitaire voorzieningen.
Argumenten	
2.1	<u>In het SPvE worden de kaders en randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing van het Depot en de vrachtwagenparkeerplaats gewaarborgd en zijn de onderzoeksvragen uit het startdocument 'Uitwerking SPvE Isotopenweg' beantwoord.</u>
	- Het SPvE biedt de basis voor twee wenselijke ontwikkelingen, rekening houdend met de ambities vanuit de verschillende opgaven en uitspraken die de RSU doet over Lage Weide. Het gaat hierbij om efficiënt ruimtegebruik en het investeren in een raamwerk van groenblauwe en recreatieve verbindingen, aangezien er relatief weinig groen aanwezig is in dit deel van de stad. De locatie wordt direct beïnvloed door een aantal grote opgaven op stedelijke schaal. Het SPvE is zo opgesteld dat de fietsroute van Dom naar Dam door het plangebied gerealiseerd kan worden en een reservering voor een mogelijke toekomstige aanlanding van een fietsbrug in stand blijft. - De ruimtelijke inpassing van een vrachtwagenparkeerplaats wordt geborgd. De vrachtwagenparkeerplaats zorgt ervoor dat het vrachtwagenparkeren in de openbare ruimte van het Werkspoorkwartier verboden kan worden en levert daarnaast een bijdrage aan het verminderen van de huidige overlast van vrachtwagens die op plekken parkeren in de openbare ruimte van Lage Weide waar dat niet wenselijk is.
2.2	<u>De ontvangen reacties op het concept SPvE zijn verwerkt</u>
	De plannen voor het depot en de vrachtwagenparkeerplaats zijn gepresenteerd aan de omgeving. Ontvangen reacties zijn van een antwoord voorzien en verwerkt in de reactienota. Mede op basis hiervan zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het concept SPvE. Dit betreft onder meer een aanpassing van de maximale bouwhoogte (van 45 naar 40 meter) en de wens om een deel van de Isotopenweg in de toekomst af te sluiten voor autoverkeer (is geen harde randvoorwaarde voor de huidige ontwikkeling, dus uit het SPvE gehaald). Over de zorgen met betrekking tot het toekomstige gebruik en beheer van de vrachtwagenparkeerplaats is afgesproken in overleg te blijven met de Industrievereniging Lage Weide (ILW) en gezamenlijk tot goede afspraken te komen. Ditzelfde geldt voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte.
2.3	<u>De benodigde groencompensatie voor de realisatie van het depot en de vrachtwagenparkeerplaats wordt geborgd</u>
	In voorliggend SPvE staan de ruimtelijke uitgangspunten voor de groencompensatie omschreven. De haalbaarheid van die uitgangspunten is onderzocht en op basis van het concept groencompensatieplan lijken er mogelijkheden te zijn om binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan de groencompensatie te realiseren. Het plan moet de komende periode worden afgerond en vormt de onderlegger bij de omgevingsvergunning voor de bouw van het depot en voor het inrichtingsplan. De beoordeling van het groencompensatieplan zal plaatsvinden bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning voor het Depot. De plicht om het groencompensatieplan ook daadwerkelijk te realiseren wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning als voorwaarde. Op die manier wordt geborgd dat de bouw van het Depot samen gaat met de realisatie van het groencompensatieplan. Daarnaast

	wordt het inrichtingsplan voor hele plangebied getoetst door de commissie BInG, waarbij de gevraagde groencompensatie op basis van het Utrechts doelsoortenbeleid, bomenbeleid en Hoofdgroenstructuurbeleid eveneens een vereiste voor goedkeuring is. Het groencompensatieplan is in concept gereed (versie mei 2023), zie bijlage. Een uitgekristalliseerd inrichtingsplan gebaseerd op een goedgekeurd groencompensatieplan komt pas in de volgende fase (is onderdeel van aanvraag omgevingsvergunning). Het huidige concept groencompensatieplan vormt hiervoor een basis, die we mede aan de hand van de inspraakreacties op het SPvE en de reacties uit de raad op het SPvE verder kunnen aanvullen. Het plangebied aan de Isotopenweg ligt voor de helft in de stedelijke hoofdgroenstructuur (deel waar het depot is voorzien), die tevens bijdraagt aan de ecologische verbinding tussen Zuilen en Terwijde. Daarnaast loopt de hoofdbomenstructuur door het gebied. De locatie is ooit gebruikt als gemeentelijke grondbank en na beëindiging van deze functie, is er door wildgroei een stukje natuur ontstaan. Ook voor de toekomst van Lage Weide zelf is het groen in relatie tot klimaatadaptiviteit, recreatie en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte van substantieel belang. Voor het SPvE is een grondige inventarisatie van het bestaande groen uitgevoerd en daaruit blijkt dat er 372 bomen op de locatie aanwezig zijn. Het gaat voornamelijk (360 bomen) om wilgen (snelgroeiende bomen) in 15 boomgroepen en 12 individuele bomen met een stamomtrek groter dan 15cm, dus kapvergunningsplichtig. Voor de ontwikkeling van het depot en de vrachtwagenparkeerplaats moeten 302 bomen wijken. Als randvoorwaarde is in het SPvE opgenomen dat voor de 302 te kappen bomen 400 nieuwe bomen geplant moeten worden in het plangebied en de directe omgeving in Lage Weide. . Ook de aanwezige braamstruwelen over het hele plangebied moeten worden gecompenseerd, want deze vormen een potentieel leefgebied voor 5 plantensoorten en 2 soorten fauna (merel en tjiftjaf) die via de Utrechtse Soortenlijst beschermd zijn. Deze compensatie wordt onder meer voorzien rondom het depotgebouw (als een natuurlijk hekwerk) en de aanleg van een 'groene scheg', die het plangebied verbindt met de plas Lage Weide aan de overkant van de Atoomweg. Bij de vrachtwagenparkeerplaats blijft het bestaande groen zoveel mogelijk behouden door rondom de parkeerplaats een brede groene omzoming te houden, met daarin 1e grootte bomen, heesters, planten en kruiden. Ook zetten we in op ontharden van delen van de openbare ruimte en andere manieren om bestaand groen in het gebied (beter) aan elkaar te koppelen. In het definitieve groencompensatieplan volgt een gedetailleerder beeld. Zoekrichtingen die hiervoor worden verkend zijn bijvoorbeeld: - Atoomweg met 2 of 3 dubbele bomenstructuur, die schaduw bieden en de verbinding tussen de groendelen ten zuiden en noorden van de weg versterken. - Andere inrichting van deel Isotopenweg tussen de Rutherfordweg en de Plutoniumweg, zodat bestaande groen minder versnipperd is en meer aaneengesloten en daarmee robuuster wordt. - Nader onderzoek naar vergroening van de Otto Hahnweg om daarmee de verbinding tussen de Isotopenweg en de plas Lage Weide robuuster te maken en de kwaliteit van het groen (zoals de gelaagdheid van het groen en bomen van 1e of 2e grootte) te verbeteren. Met aandacht voor de zorgen van ondernemers m.b.t. de bochtstralen van vrachtwagens, toegankelijkheid, Op zulke manieren kan de groencompensatie zowel bijdragen aan de ecologische verbindingen en klimaatadaptatie als aan de verbetering van het verblijfsklimaat in het gebied, door bijv. meer schaduw op hoofdfietsroutes..
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	<u>Het beheer van de sanitaire voorziening bij de vrachtwagenparkeerplaats is nog niet geregeld</u>
	Bij de vrachtwagenparkeerplaats is een sanitaire voorzieningen met toilet, douche en kleedkamers voorzien. Met de realisatie van de truckparking kan het (gedogen van)

	lang parkeren van vrachtwagens in het Werkspoorkwartier worden opgeheven en wordt een gedeeltelijke oplossing geboden voor de overlast en onveilige situaties die wordt veroorzaakt door vrachtwagenparkeren in de openbare ruimte in Lage Weide. Het aanbieden van een sanitaire voorziening draagt bij in het voorkomen van vervuiling van de omgeving van het de truckparking. Ook de ondernemersvereniging ILW juicht het toevoegen van sanitaire voorzieningen voor chauffeurs toe, maar uit tevens haar zorg over het toekomstig beheer en eventuele ongewenste activiteiten die de voorziening kan uitklokken. Binnen de gemeente is nog geen ervaring met een dergelijke voorziening op een bedrijventerrein en de vraag rijst of dit niet beter door een andere partij kan worden opgepakt. De mogelijkheden hiervan worden de komende periode nader bestudeerd alvorens een definitief besluit over het beheer wordt genomen. De ILW roept in haar inspraakreactie op om de afspraken over beheer en schoonmaak vast te leggen, voordat gestart wordt met de realisatie van de voorziening. Dit kan betekenen dat de vrachtwagenparkeerplaats in eerste instantie zonder sanitaire voorziening wordt opgeleverd.
Beslispunt	
3	Het financieel kader voor het depot en de vrachtwagenparkeerplaats, zoals opgenomen in de financiële bijlage, vast te stellen door middel van het actualiseren van de grondexploitatie Isotopenweg en de Stichtingskostenbegroting van het Depot
Argumenten	
3.1	Met de geactualiseerde grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid van het SPvE aangetoond.
	De locatie Isotopenweg was onderdeel van de grondexploitatie Isotopenweg. Als ‘restperceel’ van die verder afgesloten grondexploitatie is de Isotopenweg als separate grondexploitatie voortgezet. Die grondexploitatie is jaarlijks herzien, voor het laatst bij het MPR 2023. Uitgangspunt is een uitgifte als bedrijventerrein met een beperkt metrage. Het saldo van de huidige grondexploitatie bedraagt ca. € 8.000 positief. In de grondexploitatie zijn de ramingen van grondkosten en grondopbrengsten van beide ontwikkelingen verwerkt. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2026 en een verwacht eindsaldo van 0.
Kanttekeningen/risico’s	
3.1	De tijdige realisatie van het Depot en de sanitaire voorziening bij de vrachtwagenparkeerplaats kent veel afhankelijkheden, die de onderdelen en de looptijd van de grondexploitatie kunnen beïnvloeden
	Bij de verdere planontwikkeling voorzien wij twee risico’s waar rekening mee gehouden dient te worden. In de eerste plaats is er het risico dat VGU niet in staat is het depot (tijdig) te realiseren, dit zou kunnen leiden tot vertraging of zelfs ontbreken van de inkomsten in deze grondexploitatie. Daarnaast is een risicovol onderdeel van dit plan, de sanitaire voorziening op de vrachtwagenparkeerplaats. Dit hangt samen met nog te maken keuzes over het beheer van de voorziening. Als beheersmaatregel is afgesproken dat de daadwerkelijke realisatie van de sanitaire voorziening pas wordt gestart zodra er duidelijkheid is over het toekomstige beheer. Dit kan betekenen dat de vrachtwagenparkeerplaats in eerste instantie zonder sanitaire voorziening wordt opgeleverd.
3.2	De onzekerheden rond de netcongestie zijn nog niet opgevangen
	De leveringsvoorwaarden zijn moeilijk te beheersen vanuit het project. Omdat hier geen concrete inschatting van te maken valt, is hier op dit moment geen rekening mee gehouden in het project.

Financiën

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is sprake van een lopende grondexploitatie, die nu wordt geactualiseerd ten behoeve van de realisatie van het depot en de vrachtwagenparkeerplaats

aan de Isotopenweg. In de geactualiseerde grondexploitatie zijn alle kosten opgenomen die nodig zijn voor de voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling. Het gaat hierbij om bouw- en woonrijp maken, kosten voor groencompensatie, milieukosten, kosten voor tijdelijk beheer, plankosten en 10% onvoorziene kosten.

De opbrengsten van de grondexploitatie komen voort uit de overdracht van de kavel waar het depot van het Centraal Museum en Erfgoed gerealiseerd wordt aan VGU. Het saldo contante waarde per 1-1-2024 van de grondexploitatie Isotopenweg is gelijk aan € 0,-.

De stichtingskostenbegroting bevat naast de realisatiekosten van de depot ook de bouwkosten en inrichtingskosten van het terrein. In de begroting is rekening gehouden met onvoorziene kosten voor de ontwerp- en uitvoeringsfasen en voor de bouwkostenontwikkeling.

De structurele kosten van de gebruikers die afhankelijk zijn van gemeentelijke dekking (Centraal Museum, Erfgoed Gemeente, Kunst Openbare Ruimte (CZ)) passen binnen de door de raad meegegeven kaders (2021). Mogelijke vertraging van de vaststelling van het SPvE kan mogelijk een negatief effect hebben op de financiële haalbaarheid vanwege de onzekerheid over bouwkostenontwikkelingen.

In de grondexploitatie zijn middelen voorzien voor de realisatie van een nieuwe inrichting van de openbare ruimte inclusief vrachtwagenparkeerplaats en groencompensatie.

Vervolg

Het vaststellen van dit SPvE zal de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP1) afsluiten. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan voor het Depot verder uitgewerkt zal worden. De Ontwikkelorganisatie Ruimte heeft dan een toetsende rol op basis van het SPvE.
Voor de vrachtwagenparkeerplaats is de Ontwikkelorganisatie Ruimte zelf initiatiefnemer. Voor het gehele plangebied, zal een inrichtingsplan worden opgesteld. Het inrichtingsplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG).

De ontwikkeling van het Depot past niet in het bestemmingsplan. Voor de vrachtwagenparkeerplaats geldt dat deze qua functie passend is binnen het bestemmingsplan, maar omdat er geen bouwvlak is opgenomen, zal het bouwen van een sanitaire voorziening strijdig zijn. Voor beide ontwikkelingen (depot en sanitaire voorziening) worden separate afwijkingsprocedures doorlopen, waarbij door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Participatie

Om de omgeving tijdig bij de plannen te betrekken is op 15 juni 2022 een eerste versie van het concept SPvE aan de ondernemers in Lage Weide gepresenteerd tijdens een ondernemersontbijt, georganiseerd door de Industrievereniging Lage Weide (ILW). Daarbij waren vertegenwoordigers van ongeveer 10 bedrijven aanwezig en ook een afvaardiging van de Fietsersbond. Op 11 juli 2023 is het concept SPvE nogmaals toegelicht tijdens een ondernemersontbijt, georganiseerd door de Industrievereniging Lage Weide. Daarbij waren 3 vertegenwoordigers van de ILW en 5 bedrijven aanwezig. Er is onder meer gesproken over de locatiekeuze en zaken als de hoogte en uitstraling van het depotgebouw en ondernemers hebben aandacht gevraagd voor een goede regulering van de vrachtwagenparkeerplaats en beheer van de sanitaire voorziening. Ook is aangegeven dat het ongewenst is om een deel van de Isotopenweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is de suggestie gedaan om de groencompensatie ook buiten het plangebied te realiseren, gezien de bredere vergroeningsopgave voor Lage Weide. Tot slot zijn er vragen gesteld over de beperkte mogelijkheden voor uitbreidingsruimte op Lage Weide en hoe het zit met de criteria voor extra uitbreidingsruimte. Deze 2e bijeenkomst was tijdens de inspraakperiode op het concept SPvE, zodat belanghebbenden op basis van de beantwoording ter plekke hun formele inspraakreactie konden voorbereiden. Uiteindelijk zijn er 3 reacties ontvangen en verwerkt in de reactienota.

Communicatie

Op de website van de gemeente worden de vastgestelde stukken kenbaar gemaakt. De indieners van reacties op het SPvE worden actief geïnformeerd. Ook is met de Industrievereniging Lage Weide (ILW) afgesproken, dat zij ondernemers informeert over de publicatie van de besluitstukken.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- SPvE Isotopenweg
- Reactienota SPvE
- GEHEIM Grondexploitatie Isotopenweg

Bijlagen informatief
- Concept groencompensatieplan, versie mei 2023
- GEHEIM Stichtingskostenbegroting depot