Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S. Siebers / E. Sikma	**Datum**	17 december 2021
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	8544727
E-mail	Susanne.siebers@utrecht.nl	**Onderwerp**	Ontwikkeling en toelichting SPvE Jaarbeurspleingebouw
Bijlage(n)	3	**Beleidsveld**	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed van 2 december j.l. waarin het raadsvoorstel ‘vaststelling SPvE Jaarbeurspleingebouw’ is besproken, zijn diverse vragen gesteld. Belangrijk onderdeel van deze vragen betreft de afweging van het college om geen woonprogramma in het SPvE Jaarbeurspleingebouw op te nemen en de onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het project. Hierbij ontvangt u een nadere toelichting op deze vragen. Tevens is het taxatierapport afgerond en op uw verzoek, samen met een toelichtende financiële bijlage, als bijlage gevoegd bij deze brief. Beide bijlagen zijn geheim.

Om u mee te kunnen nemen in de diverse afwegingen volgt hieronder een toelichting op de ontwikkeling van het Stationsgebied en het vergrote centrum. Daarna zoomen we in op de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met de diverse programmatische en financiële afwegingen. Tot slot treft u in deze brief ook een korte toelichting op het parkeren en de broedplaatsfunctie.

Bij deze brief treft u drie bijlagen:
- Memo Geluid Jaarbeurspleingebouw, d.d. 20 mei 2020
- Geheime financiële bijlage Jaarbeurspleingebouw, d.d. 16 december 2021
- Geheime Taxatierapport Jaarbeurspleingebouw d.d. 16 december 2021

Geheimhoudingspassage
Wij hebben op de bijlage Financiële bijlage Jaarbeurspleingebouw, d.d. 16 december 2021 en op het bijbehorende Taxatierapport Jaarbeurspleingebouw van 16 december 2021 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob. Openbaarmaking schaadt het gemeentelijke financiële belang en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. Deze bijlagen geven immers inzicht in de financiële belangen van de gemeente bij gronduitgifte. Derden kunnen deze informatie gebruiken bij onderhandelingen en inschrijvingen. Daardoor kan de (onderhandelings)positie van de gemeente onevenredig worden benadeeld en van derden bevoordeeld. De tijdelijke geheimhouding is van kracht tot het moment van sluiting van de grondexploitatie of zoveel eerder als wij uw raad (gedeeltelijk)in openbaarheid kunnen informeren.

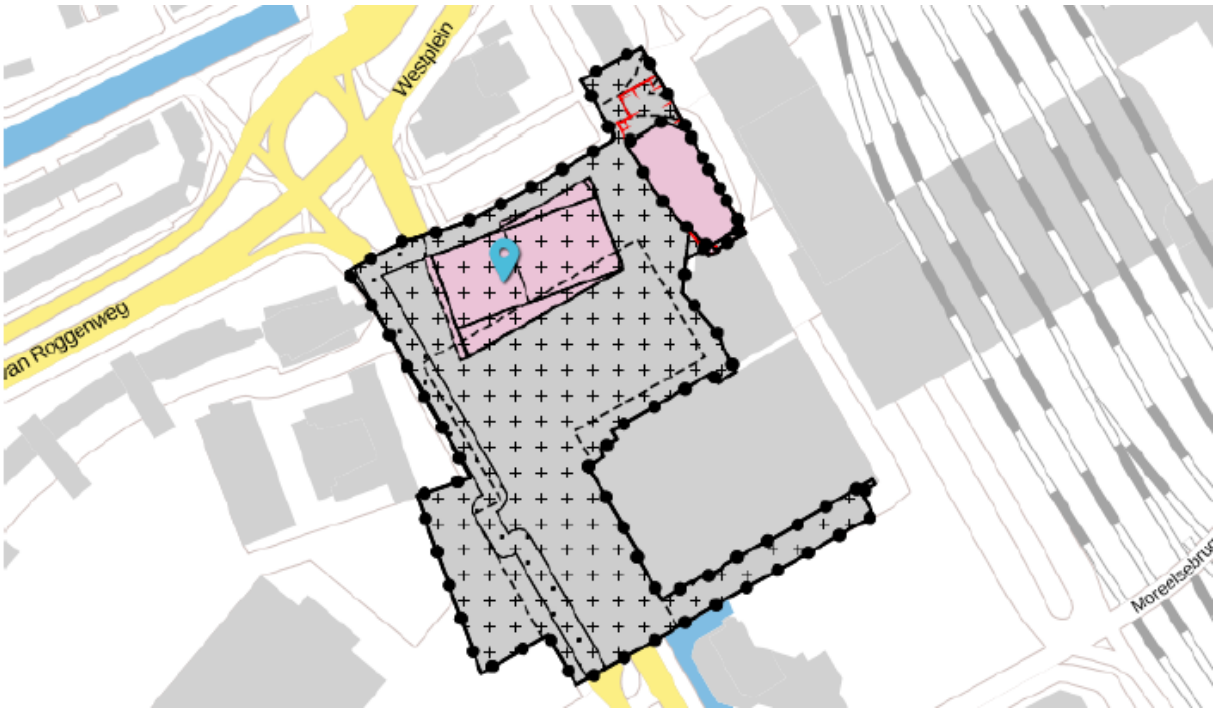
I. Nadere toelichting keuze voor geen wonen

Tijdens de commissievergadering van 2 december is aangegeven dat het toevoegen van een woonprogramma aan het SPvE om meerdere redenen niet wenselijk is gebleken. Dat heeft te maken met een onvoldoende woon- en leefklimaat (geluidsbelasting en dus geen gezond stedelijk leven), maar ook met het financiële effect op de te realiseren grondwaarde.
In dit hoofdstuk van deze brief wordt dit nader onderbouwd. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- het bredere ontwikkelperspectief waarbinnen de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw plaatsvindt en wat deze ontwikkeling daar binnen moet gaan betekenen;
- de invloed van geluid op het woon- en leefklimaat op deze plek;
- financiële consequenties van de eventuele keuze van wonen.

Ontwikkeling Stationsgebied

De basis voor de ontwikkelingen in het Stationsgebied is gelegd in het Masterplan Stationsgebied uit 2004 en in het Structuurplan Stationsgebied uit 2006. Hieruit komen de plannen voort om aan deze zijde van Utrecht Centraal onder andere nieuwbouwkantoren met stedelijke plinten te realiseren. Voor de locatie Jaarbeurspleingebouw is dat terug te zien in het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier (2013). Het stedenbouwkundig plan is vervolgens verankerd in het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier- Jaarbeursplein uit 2015. Het Jaarbeurspleingebouw is in dit bestemmingsplan als kantoor opgenomen óók omdat de ontwikkeling van deze locatie inkomsten moet genereren voor andere delen van het Stationsgebied. Het bestemmingsplan uit 2015 vormt nog steeds het vigerend kader voor o.a. het Jaarbeursplein (evenementenlocatie), Jaarbeurspleingebouw (kantoor), het WTC en de Croeselaangarage.



Een levendig vergroot centrum met daarin het Jaarbeurspleingebouw

De afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor een gezonde en duurzame manier van verstedelijken via bijvoorbeeld de Omgevingsvisie Lombokplein en Beurskwartier uit 2017 en de recent vastgestelde RSU 2040. De ambities voor gezond stedelijk leven zien we terug in het realiseren van een levendig gemengd centrumgebied met daarin een veelheid aan functies (o.a. werken, wonen, uitgaan en verblijven) voor iedereen.

In het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier- Jaarbeursplein uit 2015 heeft het Jaarbeursplein de bestemming ‘Evenementenlocatie’ gekregen en het Jaarbeurspleingebouw de bestemming ‘Kantoor’. Op het plein kunnen grootschalige evenementen plaatsvinden. Het plein is een van de weinige plekken in het centrum waar grootschalige evenementen, inclusief demonstraties, kunnen plaatsvinden. Bijkomend voordeel van deze plek is dat het direct bij Utrecht Centraal ligt zodat het goed bereikbaar is voor bezoekers van de evenementen. Het Jaarbeursplein is specifiek ontworpen als evenementenlocatie. In het plein is extra geïnvesteerd om grootschalige evenementen op deze centrumplek mogelijk te maken (zoals een zware constructie zodat er ook vrachtwagens op kunnen). De bestemming van het Jaarbeurspleingebouw als kantoor (namelijk een niet-geluidsgevoelige functie) past naast deze functie van evenementenplein.

De beoogde levendigheid op het Jaarbeursplein komt echter nu nog niet van de grond. Reden hiervoor is dat de omliggende bebouwing nog niet gerealiseerd is. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor evenementen op het Jaarbeursplein door de coronamaatregelen de afgelopen anderhalf jaar beperkt geweest. Wij zijn van mening dat dit een kwestie van tijd is en dat de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw met een goede plintinvulling een stevige impuls gaat geven aan de gewenste levendigheid van het plein en de directe omgeving. Daarnaast krijgt het Jaarbeursplein met de komst van het Jaarbeurspleingebouw een meer besloten karakter.

SPvE Jaarbeurspleingebouw
Eind 2018 is een marktconsultatie gehouden voor het project Jaarbeurspleingebouw. Voor deze consultatie is destijds een randvoorwaardenboekje opgesteld dat binnen het vigerend bestemmingsplan paste. Een daaropvolgend haalbaarheidsonderzoek door de ontwikkelcombinatie CBRE en The Student Hotel heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Op 6 maart 2020 bent u hierover geïnformeerd. Nadat dit haalbaarheidsonderzoek is stopgezet in het voorjaar van 2020, is besloten om een SPvE voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw op te stellen. Hierna kan de aanbestedingsprocedure plaatsvinden. Aansluitend kan het plan worden uitgewerkt en kan realisatie plaatsvinden.

Bij de start van het opstellen van het SPvE (tweede helft 2020) is gekeken of het oorspronkelijk bedachte programma (kantoor met plint) nog steeds de beste invulling is voor dit gebouw. Ook is gekeken of deze invulling past binnen de ambities van gezond stedelijk leven voor iedereen. Mede vanwege de grote behoefte aan woningen is onderzocht of dit programma-onderdeel alsnog toegevoegd kan worden. Daarnaast ontstond de behoefte aan nieuwe programma-onderdelen zoals de broedplaats, de culturele voorziening en de fietsenstalling. De mogelijkheden hiervan zijn eveneens onderzocht.

Bij de vraag of woonprogramma op deze plek kan worden gerealiseerd is onder andere gekeken naar de invloed van geluid op het woon- en leefklimaat en daarmee ook de gezondheid van eventuele toekomstige bewoners en de financiële consequenties van deze keuze.

Woon- en leefkwaliteit (geluid en gezondheid)
De gemeentelijke geluidspecialist op basis van het stedenbouwkundige model uit het randvoorwaardenboekje uit 2018 de invloed van geluid op het gebouw onderzocht. Hierbij is zowel gekeken naar het weg- en railverkeersgeluid (inclusief tram) als naar de invloed van evenementen vanaf het Jaarbeursplein op het gebouw.

Conclusie van dit onderzoek door de geluidsspecialist is dat aan alle zijden van het gebouw geluidsbronnen aanwezig zijn (ofwel weg- en railverkeersgeluid dan wel geluid van evenementen) waardoor geluidsluwe gevels (een belangrijke voorwaarde voor wonen) lastig zijn te creëren.
Het weg- en railverkeersgeluid en geluid van evenementen wordt hier nader toegelicht.

Weg- en railverkeersgeluid
Voor weg- en railverkeersgeluid is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde (standaardwaarde) en aan de ambitiewaarden uit de Utrechtse Nota Volksgezondheid (Gezondheid voor iedereen). Voor wegverkeersgeluid geldt een voorkeurswaarde van 53 dB en voor railverkeer is dat 55 dB. De ambitiewaarde die vanwege gezondheidseffecten niet te boven mag worden gegaan, bedraagt 63 dB. Daarnaast geldt de eis dat elke woning met een belasting boven de voorkeursgrenswaarde een geluidsluwe zijde moet hebben. Dat is een gevel waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en waaraan voldoende verblijfsruimten (minstens 30%) zijn gelegen.

In het geluidsadvies worden de volgende conclusies over weg- en railverkeersgeluid getrokken:
1. Er is geen probleem met het geluid van het spoor: dit blijft onder de voorkeursgrenswaarde;
2. Het geluid van het wegverkeer (inclusief tram) komt op de noord-, oost- en westgevels boven de voorkeursgrenswaarde, maar blijft onder de ambitiewaarde van 63 dB;
3. Het geluid van het wegverkeer blijft op de zuidgevel onder de voorkeursgrenswaarde;
4. Voor woningen die (alleen) gevels aan de noord-, oost- en westkant hebben, moet met aanvullende maatregelen – zoals balkonschermen of loggia's – aan de gevel een geluidsluwe zijde worden gecreëerd. Voor woningen met een geluidsbelasting van 54-58 dB is dit uitvoerbaar. Voor woningen in de klasse 59-63 dB niet.

Evenementen Jaarbeursplein
Om te kunnen bepalen wat de invloed is van het evenemententerrein Jaarbeursplein op het Jaarbeurspleingebouw heeft de geluidsadviseur de regels uit het vigerend bestemmingsplan uit 2015 als uitgangspunt genomen. In dit bestemmingsplan is onder andere bepaald dat er maximaal 25 keer per jaar een middelgroot tot groot evenement op het Jaarbeursplein kan plaatsvinden tot 01.00 uur 's nachts. Daarbovenop zijn per jaar twee zeer grote evenementen met hogere geluidsniveaus mogelijk.

Door de inrichting van het Jaarbeursplein met bomen en een vijver is het niet waarschijnlijk dat de twee zeer grote evenementen daadwerkelijk zullen plaatsvinden, daarom heeft de geluidsadviseur gerekend met de normen die gelden voor de middelgrote tot grote evenementen. Er is gerekend met het bronvermogen behorend bij 'een kleine houseparty' van 135 dB(A) en er is uitgegaan van een opstelling van de geluidsinstallatie richting de trappen en het Forum zodat deze niet gericht zijn op de woningen in de Galaxy Tower.

De geluidsbelasting mag ter plaatse van woningen niet meer bedragen dan 80dB(A). Als er een woonprogramma aan het Jaarbeurspleingebouw zou worden toegevoegd zou er sprake zijn van forse overschrijdingen van de normen op de gevel (afhankelijk van de locatie in het gebouw 85 – 94 dB(A)). Om wel aan de geluidsnormen op de gevels te kunnen voldoen zou het bronvermogen van het evenement naar beneden moeten worden bijgesteld met circa 15 dB(A)). Hierdoor zijn er echter minder categorieën evenementen op het Jaarbeursplein mogelijk en worden de gebruiksmogelijkheden van het plein beperkt.

Als de effecten van het weg- en railverkeersgeluid samen met de effecten van het evenementengeluid in ogenschouw worden genomen, adviseren zowel de geluidsadviseur, als de adviseurs wonen en gezondheid negatief op de vraag of een woonprogramma op deze locatie wenselijk is. Zij geven aan dat een hoge geluidsbelasting schadelijk is voor de gezondheid van bewoners. Hinder, slaapverstoring, stress en hoge bloeddruk kunnen ontstaan. Dit past niet in gezond stedelijk leven voor iedereen. Deze adviseurs geven hierbij ook aan dat juist door het Jaarbeursplein als evenementenlocatie te gebruiken elders in de stad plekken ontstaan waar prettiger (rustiger) gewoond kan worden. Hierdoor wordt de binnenstad ontlast.

Financiële effecten wonen
Verschillende scenario's zijn doorgerekend. De financiële effecten hiervan zijn weergegeven in de geheime bijlage.

Conclusie afweging woonprogramma
We willen op deze locatie een gebouw realiseren ‘van en voor de stad’ van waaruit de interactie wordt aangegaan met het (evenementen)plein.

Vanwege de aanwezigheid van Weg- en railverkeersgeluid en het evenementenplein zijn geen goede woningen met afdoende geluidsluwe gevels op deze plek te realiseren. De realisatie van woningen op deze plek zou tot een beperking leiden van het gebruik van het evenementenplein waardoor evenementen moeten uitwijken naar andere locaties in de stad en daar overlast veroorzaken.

Deze locatie is daarnaast uitermate geschikt om een hoge grondopbrengst op basis van het kantoorprogramma te realiseren. De taxaties (gebaseerd op SPvE) geven aan dat op deze locatie mogelijk een plus op het financiële kader in de grondexploitatie gerealiseerd kan worden. Het realiseren van een woonprogramma conform de Woonvisie is op deze locatie financieel niet haalbaar.

We weten pas na afloop van de aanbestedingsprocedure (eind 2022) wat het behaald financieel resultaat is. Daarom moet er behoedzaam worden omgegaan met taxatieresultaten. Tijdens de aanbestedingsprocedure zullen we sturen op kwaliteit van het plan en tegelijkertijd zullen we marktpartijen stimuleren om een hoger grondbod (hoger dan het financiële kader) in te dienen.

Als de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw inderdaad tot een positief financieel resultaat leidt, kan deze plus aan grondopbrengst na een integrale afweging door de raad potentieel worden ingezet om in andere delen van de stad stedelijke doelstellingen (zoals sociale en middensegment woningen) te verwezenlijken op plekken die hiervoor beter geschikt zijn.

Tenslotte past de keuze voor kantoor met een stedelijk publiek programma ook binnen de lijn van de RSU 2040 waarin is bepaald dat de stad via een barcode verder ontwikkeld wordt en dat functies als wonen en werken met elkaar in balans moeten zijn. In het Beurskwartier wordt relatief veel wonen ontwikkeld, dus werken is voor de locatie Jaarbeurspleingebouw op zijn plaats.

Gezien de hierboven beschreven geluidsaspecten, de financiële berekeningen, de relatie van het gebouw met de omgeving en het door de raad vastgestelde minimale financiële kader uit de grondexploitatie Stationsgebied, stelt het college de raad voor om in het SPvE geen woonprogramma op te nemen.

II. Broedplaats

Onderdeel van het SPvE is het programma-onderdeel broedplaats. Uitgangspunt is dat maximaal 10% van het bruto vloeroppervlakte van de kantorenmeters van het Jaarbeurspleingebouw deze functie krijgt. Hierbij geven we nadere toelichting om welke soort bedrijvigheid het hier gaat.

Utrecht wil een vruchtbare ontwikkelplaats voor talentvolle makers creëren en daarvoor is voldoende fysieke en passende ruimte nodig. De betaalbaarheid van creatieve werkruimte verschilt voor verschillende soorten creatieve makers. Dit varieert van werkplaatsachtige ruimten voor autonome kunstenaars tot een meer kantoorachtige werkomgeving voor startende ondernemers in de dienstverlening zoals jonge tech bedrijven, reclamebureaus etc. Di
Uitgangspunt van het Jaarbeurspleingebouw is dat een broedplaats wordt gerealiseerd met een huurprijs van gemiddeld EUR 150,- p/m2 vvo (inclusief servicekosten, circa EUR 35,-) en exclusief BTW/prijspeil 1 januari 2021. Dit betekent dat we hier vooral focussen op de prijscategorie tussen EUR 100,- -150,- kale huursom.

We hebben in de uitwerking van het SPvE de broedplaats als volgt omschreven. *‘Een broedplaats is een werkruimte zoals atelier of studio en daarbij behorende kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van startups en/of creatieve diensten eventueel aangevuld met ondersteunende diensten die bijdragen aan de community vorming en die op basis van omzet en winstcijfers zich hier niet zonder gereguleerde huurprijs zouden kunnen vestigen’.*

Onder Startups verstaan we: een kleinschalig en nieuw bedrijf/onderneming met een vernieuwend/innovatief idee waarbij een opschaalbaar product of dienst wordt gemaakt.

Bij Creatieve diensten gaat het om kleinschalige en nieuwe bedrijven die zich richten op:
- creatieve vormgeving; zoals reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- multimedia: het ontwerpen/produceren van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
- toegepaste en autonome kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus t.b.v. mode, interieur, beeldende kunstenaars, muzikanten en theatermakers.

We vragen de ontwikkelende partijen tijdens de aanbesteding om een integraal gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw. We gaan er van uit dat in dit gebouwconcept aandacht is voor de kruisbestuiving en synergie tussen de verschillende programma-onderdelen, zoals bijvoorbeeld de broedplaats en de culturele voorziening. We benadrukken wel dat deze twee functies als twee aparte onderdelen van het SPvE beschouwd moeten worden.

Tijdens de commissievergadering van 2 december j.l. is al aangegeven dat in het eerste kwartaal 2022 de raad in een informatieve sessie zal bijpraten over de culturele voorziening. Hier zal ook de Kwartiermaker bij aanwezig zijn. In het tweede kwartaal van 2022 zal e.e.a. via een raadsbrief nader toegelicht worden.

III. Parkeren

Uitgangspunt is dat het parkeren voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw wordt opgelost in de bestaande Croeselaangarage. Dat vloeit voort uit het vigerende bestemmingplan Van Sijpesteijnkwartier – Jaarbeursplein uit 2015. Bij de bouw van de Croeselaangarage is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het Jaarbeurspleingebouw op basis van het programma zoals dat in het bestemmingsplan uit 2015 is opgenomen. Er is gerekend met de normen conform het parkeerbeleid uit 2013 (Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het berekenen van de aantallen parkeerplaatsen is rekening gehouden met dubbelgebruik. De parkeerbehoefte per functie wijzigt namelijk per dagdeel; zo zijn kantoorgebruikers ’s avonds en ‘s nachts (vrijwel) niet aanwezig. Deze parkeerplaatsen kunnen op die momenten door bijvoorbeeld bezoekers van de horeca gebruikt worden. Per dagdeel wordt er dus rekening gehouden met een andere bezetting van de garage. De bruto parkeerbehoefte van het Jaarbeurspleingebouw op basis van het vigerend bestemmingsplan uit 2015 bedraagt 240 parkeerplaatsen. De piek aan parkeerbehoefte (rekening houdend met dubbelgebruik) bevindt zich op de werkdagmiddag met 180 autoparkeerplaatsen.

Het SPvE Jaarbeurspleingebouw wijkt af van het vigerend bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan op termijn geactualiseerd worden. Hiervoor zal een Omgevingsplan in procedure gebracht worden (inschatting 2023). Voor dit Omgevingsplan Jaarbeurspleingebouw is het nieuwe parkeerbeleid leidend. In dit beleid is het streven om het autogebruik verder naar beneden te brengen. Het nieuwe parkeerbeleid is op 25 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn onder andere lagere parkeernormen opgenomen en meer mogelijkheden om via maatwerk het aantal parkeerplaatsen terug te brengen.

Voor het Jaarbeurspleingebouw betekent dit dat we ontwikkelende partijen uitdagen om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het nieuwe parkeerbeleid biedt om via maatwerk het aantal benodigde parkeerplaatsen terug te brengen. Partijen moeten voldoen aan het nieuwe parkeerbeleid en kunnen beter scoren tijdens de aanbestedingsprocedure als zij het aantal benodigde parkeerplaatsen verder terugbrengen.

IV. Tot slot

Het SPvE geeft het kader aan waarbinnen de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw kan plaatsvinden. Tijdens de commissievergadering heeft u aangegeven dat het realiseren van nachthoreca wat u betreft als harde randvoorwaarde kan worden opgenomen. Nachthoreca past al binnen het SPvE. Het SPvE hoeft hier dus niet op aangepast te worden, een ‘strekt ter vervanging’ is hiervoor niet nodig.

We zullen de nachthoreca wel als eis opnemen in de uitvraag van de aanbestedingsprocedure. Daarmee leggen we de ambitie van het realiseren van nachthoreca op deze plek ook vast in een harde voorwaarde in de aanbestedingsprocedure. Plannen die hier niet aan voldoen, vallen af.

Tijdens de commissievergadering heeft u verder aangegeven dat een skybar wat u betreft ook als harde randvoorwaarde kan worden meegegeven. Er is al toegelicht dat het realiseren van een dergelijke voorziening lastiger ligt dan nachthoreca. Dit heeft onder andere te maken met liftschachten, toegankelijkheid en brandveiligheid. In de aanbestedingsstukken nemen we daarom een skybar als diep gekoesterde wens op.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,