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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Aagje Loef	**Datum**	26 mei 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 63786	**Kenmerk**	7566267/2104142133-AL
E-mail	a.loef@utrecht.nl	**Onderwerp**	Bestemmingsplan en grondexploitatie Beurskwartier
Bijlage(n)	3 (zie overzicht onderaan)	**Beleidsveld**	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u aanvullend op het raadsvoorstel Bestemmingsplan Beurskwartier 1 en grondexploitatie Beurskwartier over het volgende. Graag gaan we in deze brief iets dieper in over het proces en het Beurskwartier zelf, en welke kansen dit met zich meebrengt. Daarnaast lichten we toe wat dit voor de huidige (eigenaar)bewoners betekent en de relatie met De Foreest. Verder komt de grondexploitatie en de afwijzing van de Woningbouwimpuls aan de orde. We sluiten af met informatie over de komende participatie op het stedenbouwkundig plan.

Omgevingswet en Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein

Dit bestemmingsplan is volgens de nieuwe Omgevingswet vormgegeven en bevat enkel globale functies (bestemmingen). Dit betekent dat in dit bestemmingsplan slechts in hoofdlijnen is geregeld **welke** functies er kunnen komen en op welke manier deze gerealiseerd kunnen worden.
In het Stedenbouwkundig Plan dat we momenteel opstellen staat **waar en hoe** deze functies er komen.
Verder is dit bestemmingsplan puur en alleen de juridische vertaling van de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein voor het plandeel Beurskwartier. Er zijn geen wijzigingen (voor zover van toepassing voor een bestemmingsplan) aangebracht ten opzichte van de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, behoudens op het gebied van parkeren waar het nieuwe parkeerbeleid, zoals vastgelegd in het addendum, is verwerkt. Hiervoor verwijs ik u naar de bijlage.

Beurskwartier: centrum van de toekomst

Het Beurskwartier wordt een splinternieuw stadsdeel in het centrum van Utrecht, gericht op bewoners die houden van stedelijk leven en die gericht zijn op lopen, fietsen, OV en, voorzover ze een auto nodig hebben, meer op autogebruik dan op autobezit. De spraakmakende en levendige groene wijk op loopafstand van Utrecht Centraal Station wordt autovrij. Voor de bewoners die een auto willen delen komt er ruimte voor elektrische deelauto's onder de bouwblokken; autobezitters in de wijk kunnen parkeren op loop- of fietsafstand. Het hoogstedelijke gebied krijgt grote en kleine publiekstrekkers, twee groene parken en iconische hoogbouw.

<u>Kansen voor Wonen</u>
Het toekomstige Beurskwartier biedt veel mensen een kans om in het centrum van Utrecht te gaan wonen, ongeacht inkomen of gezinssamenstelling. Er komen circa 3.000 woningen, waarvan **35%** sociale huurwoningen en **25%** woningen in het middensegment. Deze woningen worden zoveel

mogelijk gespreid over de verschillende bouwblokken in een mix van koop- en huurwoningen, tot een in het bestemmingsplan vastgelegd maximum van 3.384 woningen.
Het gemiddelde woningoppervlak is ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven bijgesteld om aan de gewenste woonkwaliteit van de Woonvisie te voldoen. Dat betekent dat we bij het opstellen van de grondexploitatie uitgaan van een lager aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie/het bestemmingsplan. Met de spreiding in de bouwblokken en de verhoging van het gemiddeld woningoppervlak wordt voldaan aan de motie Échte sociale huur (M2019/260).

Mix van functies in de bouwblokken
In Beurskwartier 1 is naast plek om te wonen, ook ruimte om te werken en te recreëren. Er is ruimte voor kantoren/werken tot maximaal 50.000 m2. Voor de invulling van de plinten is rekening gehouden met een maximaal metrage van 5.000 m2. Voor voorzieningen, zoals een basisschool, wordt rekening gehouden met een maximum van 10.000 m2. De nadere invulling daarvan wordt uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan. De hoge ambities op onder andere het gebied van energie en circulariteit worden ook uitgewerkt in Stedenbouwkundig Plan. Daarin wordt bijvoorbeeld ook uw motie ‘Groene en blauwe verbindingen van en naar het Beurskwartier’ meegenomen.

Het gehele programma leidt tot een uniek hoogstedelijk woon- en leefmilieu. We streven ernaar om de verschillende functies in het gebied ook in tijd gefaseerd te realiseren, waardoor er ook gedurende de bouw al voorzieningen zijn en er zo een prettig leefklimaat ontstaat.

De Foreest

De ontwikkellocatie De Foreest, op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat, is onderdeel van het bestemmingsplan Beurskwartier 1. De Foreest is toegevoegd aan het Beurskwartier om een extra locatie te creëren binnen het Beurskwartier 1 waar een aantal van de huidige bewoners van de panden van de Croeselaan e.o. – afhankelijk van hun huidige huursituatie - naartoe kan verhuizen.
Het plan voor De Foreest gaat uit van maximaal 60 woningen, waarvan minimaal **50%** sociale huurwoningen aangevuld met middeldure huurwoningen op basis van het actieplan Middenhuur. De nieuwe woningen voor de bewoners van de Croeselaan e.o. moeten gelijkwaardig (wat niet wil zeggen gelijk) zijn aan hun huidige woningen. We zijn hierover in nauw contact met de huidige huurders. Op dit moment gaan we uit van ongeveer 30 huishoudens, die in aanmerking komen voor een gelijkwaardige woning in De Foreest. Mocht blijken dat meer bewoners in aanmerking willen komen voor een woning in De Foreest, dan is hiervoor voldoende ruimte.

Op 28 maart 2019 is door uw raad besloten om voor De Foreest en voor de Rabolocatie één integraal stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) op te stellen. Op 3 december 2019 informeerden we u dat we voor De Foreest een bouwenvelop opstellen volgens het Utrechts Plan Proces. Het opstellen van de bouwenvelop gebeurt vooruitlopend op het SPvE voor de gehele Rabolocatie. Dit doen wij om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de betrokkenen. Aangezien de bouwenvelop vooruitloopt op het integrale SPvE, zal deze ter informatie met uw raad worden gedeeld. Deze bouwenvelop vormt straks onderdeel van het integrale SPvE voor de Rabolocatie.

Aandacht voor bewoners van de Croeselaan e.o.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de sloop en transformatie van de panden aan de Croeselaan e.o. planologisch verankerd. Dat betekent dat de gemeente het proces kan starten voor het aankopen van de panden. Wij realiseren ons dat dit besluit een grote impact heeft voor veel bewoners en eigenaren van deze panden. Bewoners/eigenaren hebben in gesprekken met de gemeente aangegeven vooral behoefte te hebben aan duidelijkheid over hun situatie. Een vastgesteld bestemmingsplan komt daaraan tegemoet daar het een voorwaarde is om afspraken te kunnen maken over regelingen bij vertrek uit de panden en woningen.

Motie Zorgvuldig omgaan met bewoners Croeselaan
Eerder heeft u hier de motie ‘Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan (M2017/243)’ aangenomen. Hierna geven we aan hoe we uitvoering geven aan deze motie.

De ontwikkeling van Beurskwartier 1 is een proces dat meerdere jaren duurt en dat leidt tot een transformatie van het gebied. Dat heeft gevolgen voor de huidige eigenaren van deze woningen en voor de huurders van deze woningen of voor de huurders van gevestigde bedrijfsruimten. Het goed begeleiden van eigenaren en huurders vraagt veel aandacht en een zorgvuldige aanpak. Daarom is een vast aanspreekpunt (contactpersoon) binnen de gemeente aangewezen. Bij diegene kunnen alle bewoners terecht met hun vragen.

Inmiddels zijn alle bewoners uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Op 2 november 2020 is de uitnodiging hiervoor gestuurd. Daarna zijn in januari 2021 de bewoners, die we nog niet hadden gesproken, nogmaals per post en persoonlijk door van deur tot deur aan te bellen uitgenodigd voor een gesprek.

In totaal zijn er 37 persoonlijke gesprekken gevoerd: 20 huurders van een sociale en middeldure huurwoning, 11 huurders van een vrijesector huurwoning en 5 eigenaar-bewoners. Door de coronamaatregelen zijn de meeste gesprekken digitaal gevoerd, maar voor bewoners die geen toegang hebben tot digitale communicatiemiddelen of vanwege andere bijzondere omstandighedenzijn uitzonderingen gemaakt en vond het gesprek bij hun thuis plaats of op het Stadskantoor. Door deze hebben we een duidelijker beeld gekregen van de behoeften en zorgen van de bewoners van de Croeselaan.

In de gesprekken hebben de bewoners persoonlijk kennis kunnen maken met de projectmanagers van het Beurskwartier/De Foreest en de contactpersoon van de gemeente. In deze gesprekken deelden de bewoners hun vragen, zorgen en persoonlijke verhalen.

Zorgen die gedeeld werden door veel bewoners zijn:
- Onzekerheid rondom de planning van het Beurskwartier.
  Veel bewoners hebben genoeg van de onzekerheid en vertraging rondom de plannen van het Beurskwartier. De plannen voor het slopen/transformeren van de woningen spelen al meerdere jaren. De onzekerheid waarmee zij leven heeft een grote impact op hun woongenot en mentale welzijn. Zo worden huisrenovaties en investeringen (zoals een nieuwe keuken of vloer) uitgesteld.
- De langdurige overlast van de bouw.
  De bewoners aan de Croeselaan ervaren al lange tijd overlast van bouwprojecten in de omgeving. Het idee dat dit nog lang voortduurt, brengt veel zorgen met zich mee.
- De betekenis van ‘gelijkwaardig’.
  Deze zorg komt van huurders die in aanmerking komen voor De Foreest, met name de oppervlakte en de huurprijs van de toekomstige woning geven aanleiding tot veel vragen.

Om deze zorgen (deels) weg te kunnen nemen, is een Sociaal Afsprakenkader opgesteld.

Sociaal Afsprakenkader (SAK)

In het door ons college vastgestelde Sociaal Afsprakenkader Beurskwartier staat belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die gelden voor de eigenaren en huurders van woningen. Bijvoorbeeld informatie over de peildatum, voorrang in De Foreest en Beurskwartier 1 en eventuele financiële vergoedingen, waarbij steeds het uitgangspunt is dat een royale en sociale optie is gekozen. Het SAK treedt in werking op het moment dat uw raad het bestemmingsplan vaststelt. Dit betekent dat uw raad wijzigingen kan voorstellen die daarin uiteraard nog kunnen worden verankerd.

In het SAK krijgt ook een aantal punten uit de motie M2017/243 een plek:

<u>Voorrangsregeling Beurskwartier 1</u>
Wanneer de eerste woningen eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur gaan, krijgen huurders, horeca-exploitanten en eigenaar-bewoners van de Croeselaan e.o. voorrang op een nieuwe woning of bedrijfsruimte in het Beurskwartier 1. Deze voorrangsregeling geldt ook voor huurders met een onzelfstandige woonruimte (woningdelers). Daarbij krijgen alle huurders van een sociale of middeldure huurwoning naar onze overtuiging een gelijkwaardige woning aangeboden in De Foreest. Het uitgangspunt van deze regeling is dat de huurders en eigenaar-bewoners de kans hebben

gekregen om te kunnen verhuizen naar Beurskwartier 1, voordat er gestart wordt met de sloop of transformatie van de Croeselaan. Op deze manier hoeven bewoners maar één keer te verhuizen.

Woonlastengarantie sociale en middeldure huur voor De Foreest
Woonlasten bestaan uit de huurprijs inclusief de kosten voor gas, water en licht (energierekening). Door de huidige woningmarkt en nieuwe regelgeving voor bijvoorbeeld toegankelijkheid en duurzaamheid (zoals woningisolatie) worden de nieuwe gebouwde sociale en middeldure huurwoningen met hogere huurprijs opgeleverd dan een aantal bewoners aan de Croeselaan e.o op dit moment betalen. Tegelijkertijd zorgt deze strengere regelgeving ook voor een lagere energierekening.

Daarom stellen we een woonlastengarantieregeling voor De Foreest op, ondanks dat een wettelijke recht op een woonlastengarantieregeling niet bestaat of verplicht is. We doen dat om de overgang naar de nieuwe mogelijk hogere woonlasten van de woning in De Foreest geleidelijk te laten verlopen. Wanneer huurders naar een woning met hogere woonlasten dan de huidige woning verhuizen, ontvangen ze gedurende maximaal 3 jaar een woonlastenbijdrage.

In het kort komt de regeling in het SAK neer op het volgende:
- Eigenaar-bewoners en hoofdhuurders met een regulier huurcontact hebben recht op Stadsvernieuwingsurgentie. De urgentie-status helpt om versneld een huurwoning te bemachtigen van een corporatie in Utrecht of de regio.
- Bewoners met een huidige sociale huur of middeldure huur krijgen een woning aangeboden in De Foreest;
- Bewoners met een huidige vrije sectorhuurwoning (hoger dan middeldure huur) kunnen voorrang krijgen op een vrije sectorhuur- of koopwoning in het Beurskwartier 1;
- Eigenaar-bewoners kunnen voorrang krijgen op een vrije sectorhuur- of koopwoning; en
- Huidige horecaondernemers krijgen voorrang op een horecapand in Beurskwartier 1.

Voor de volledige regeling verwijzen we u naar het bijgevoegde Sociale Afsprakenkader.

Tevens hebben wij het SAK, als wijze van uitvoering van uw motie, laten toetsen door een deskundige om er zeker van te zijn dat we zorgvuldig met iedereen omgaan. De conclusie van de deskundige is dat de regeling in het SAK voldoet aan de rechten die de betreffende bewoners en eigenaren hebben op grond van de wettelijke bepalingen uit het huurrecht of het onteigeningsrecht en dat de gemeente daarnaast nog een aantal aanvullende waarborgen biedt aan bewoners, en horeca-exploitanten gericht op het vrijwillig en tijdig vinden van vervangende en passende woon- c.q. bedrijfsruimte.
De bevindingen van deze deskundige zijn als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Grondexploitatie en Woningbouwimpuls

Om de ontwikkeling van Beurskwartier 1 financieel mogelijk te maken wordt de grondexploitatie Beurskwartier (waarin ook De Foreest is opgenomen) ter vaststelling aan u voorgelegd. Bovengenoemd programma leidt, blijkens taxaties en gegeven de huidige marktsituatie, tot een positieve grondexploitatie.

Uit de evaluatie van de aanvraag voor de Woningbouwimpuls bleek dat onze aanvraag gebaseerd was op een verkeerde aanname voor het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen. De kosten waren hierdoor onterecht veel te hoog berekend ondanks verschillende controles door zowel interne als externe deskundigen. Het voor de aanvraag van de Woningbouwimpuls berekende tekort in de businesscase voor het Beurskwartier verdween na deze correctie vrijwel geheel. Daarnaast is door de taxaties gebleken dat de eerdere prognose van de opbrengsten van het Beurskwartier hoger uitvalt. Hierdoor is er geen sprake meer van een tekort.

Door de hogere grondopbrengst kan in de grondexploitatie en het bestemmingsplan Beurskwartier worden uitgegaan van een hoger aandeel sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen was **20%**, maar wordt nu **35%**. Voor de woningen in het middensegment kunnen we nu in de grondexploitatie het percentage opnemen zoals dat door u is vastgesteld in de Woonvisie, namelijk 25%.

Globaal bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is de invulling van de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein voor het deelgebied Beurskwartier met dezelfde hoge kwaliteit, maar biedt tevens ruimte voor een flexibele, gefaseerde uitvoering. Op deze manier voeren we voor elk bouwblok de nieuwste innovaties en eisen door op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, (bouw)technieken en woonvormen en sturen tijdens de ontwikkeling bij op veranderingen. We geven hiermee invulling aan de ambities van de stad voor gezond, stedelijk leven voor iedereen.

Het vervolg: Stedenbouwkundig Plan

In het Stedenbouwkundig Plan dat momenteel wordt voorbereid, wordt verder uitgewerkt waar en hoe de functies in het Beurskwartier er komen. Bewoners en andere belanghebbenden worden bij het opstellen het Stedenbouwkundig Plan betrokken. Deskundigen worden gevraagd ideeën in te brengen tijdens diverse expertmeetings. Bewoners kunnen dat doen tijdens drie online bijeenkomsten. Voor De Foreest wordt een aparte bouwenvelop (Stedenbouwkundig Plan) gemaakt in samenspraak met de toekomstige bewoners.

Een blokje om het Beurskwartier

Om kennis te maken met het toekomstige Beurskwartier is een audiotour gemaakt die langs zes plekken in het gebied voert. Op deze plekken staan infoborden die de weg wijzen. Borden en audiotour geven informatie over verleden, heden en toekomst van het Beurskwartier en nodigen iedereen uit om mee te doen met de online bijeenkomsten over het Stedenbouwkundig Plan.

Planning en start bouw

Na vaststelling van dit bestemmingsplan en vervolgens het Stedenbouwkundig Plan kan vanaf 1 januari 2023 in het Beurskwartier gestart worden met de uitbreiding van het centrum van Utrecht. Het stedenbouwkundig plan zal volgens de huidige planning na de zomervakantie aan uw raad worden aangeboden ter vaststelling.

Wij gaan ervan uit u met deze toelichting voldoende informatie te hebben gegeven over het bestemmingsplan Beurskwartier 1, het Sociaal Afsprakenkader Beurskwartier en voor de te openen grondexploitatie verwijs ik u naar de geheime “Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier behorende bij het bestemmingsplan”.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:

- *Besluitenhistorie en Parkeren Beurskwartier 1*
- *Sociaal Afsprakenkader Beurskwartier (SAK)*
- *Beoordeling SAK door Van Benthem en Keulen*