Raadsvoorstel Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg



Technische sessie raad 26 maart

Gemeente Utrecht

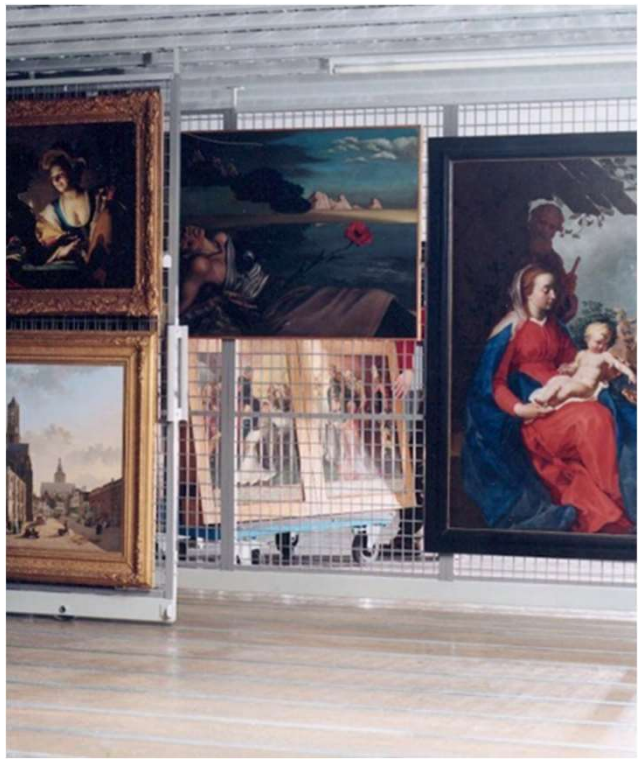
Opbouw presentatie

- Waarom een nieuw Depot?
- Waarom op deze locatie? En in combinatie met vrachtwagenparkeerplaats?
- Wat ligt er nu ter besluitvorming voor:
  - SPvE met ruimtelijke randvoorwaarden
  - Actualisatie grex Isotopenweg
  - Financiële kaders depotgebouw bijstellen
- Doorkijk vervolg

Gemeente Utrecht

1. Waarom een nieuw Depot?

- Gebouw voldoet niet meer aan eisen (normen erfgoedinspectie, klimaatomstandigheden, ARBO)
- Groot onderhoud is noodzakelijk
- Depots zijn (te) vol – extra huur bij 4 externe partijen
- Risico’s voor gemeentelijke collectie en positie CM



Gemeente Utrecht

1.1 Functies van een Depot

- Bewaarplaats collectie
- Logistiek knooppunt voor bruiklenen in binnen- en buitenland
- Onderzoek (wetenschappers en studenten)
- Fotografie
- Restauraties en zorg voor collectie



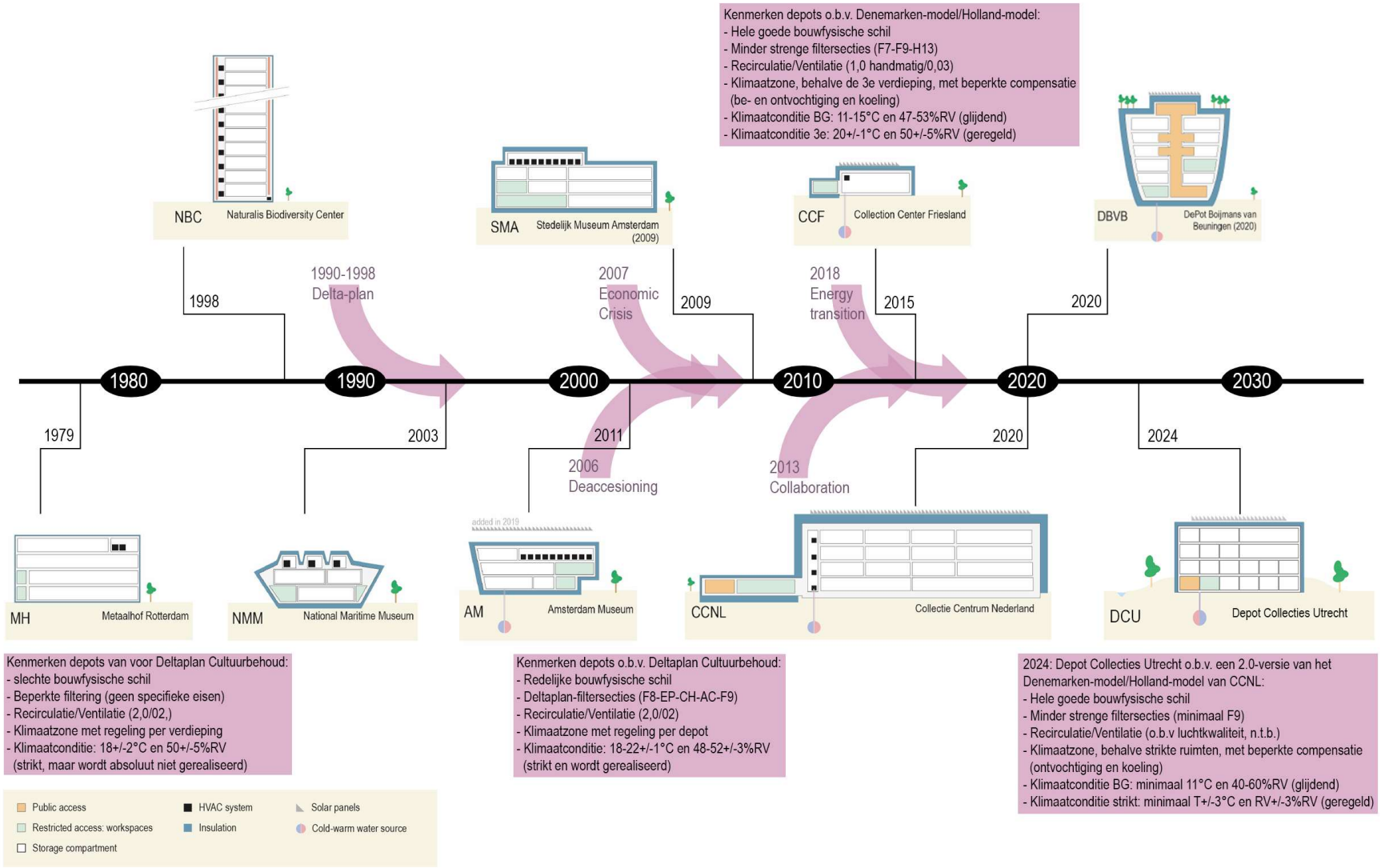
Gemeente Utrecht

1.2 Ontwikkelingen en trends

- Overheden investeren in ‘purpose built’ depots (o.a. Amsterdam, Rotterdam, Arnhem, Groningen, Haarlem, Breda en Dordrecht)
- Samenwerking tussen culturele instellingen en collecties
- Scandinavisch model/ Hollands model
- Duurzaam bouwen



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht

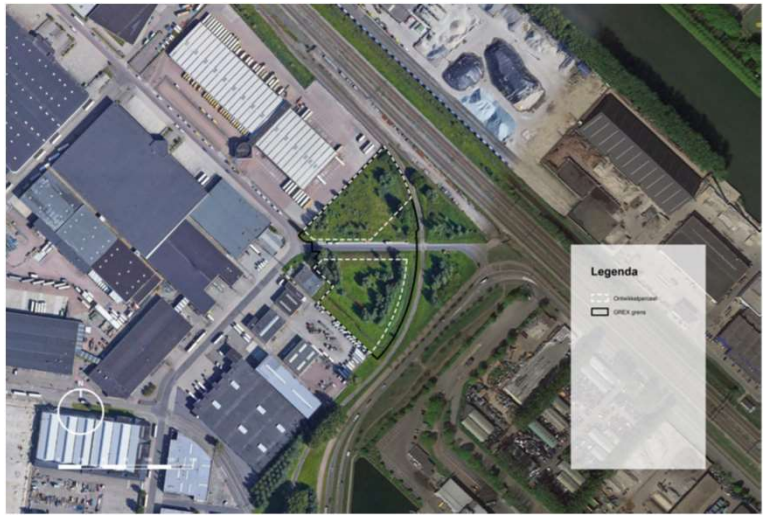
2. Waarom op deze locatie?

Vooronderzoek

- 2018 - Mogelijke locaties en randvoorwaarden (regio, splitsen)
- 2019 - 3 scenario's verder uitwerken
    - Nieuwbouw op de huidige locatie Werkspoorgebied
    - Nieuwbouw op een nieuwe locatie in de provincie Utrecht
    - Nieuwbouw samen met het Universiteitsmuseum
- 2020 - Collegebesluit voorkeursscenario Isotopenweg en investeringsbeslissing
- 2021 e.v. Uitwerken ontwerp parallel aan ruimtelijke inpassing

2.1 Waarom gecombineerde uitwerking vrachtwagenparkeerplaats en Depot?

- Zoektocht nieuwbouw depot
- Omgevingsvisie Werkspoorgebied (ontkoppeling van het HWN)
- Overlast vrachtwagenparkeren in openbare ruimte Lage Weide
- Locatie Isotopenweg is eigendom gemeente (vml grondbank)



→ Meerdere gemeentelijke vraagstukken één beschikbare plek

- 2021- Collegebesluit startdocument Isotopenweg: Onderzoek efficiënt gebruik beschikbare ruimte voor deze functies met strategische opgaven in het gebied
- 2022/2023 - opstellen SPvE met ruimtelijke randvoorwaarden voor inpassing Depot, vrachtwagenparkeerplaats, groenverbindingen, reserveringen fietsroutes, aantrekkelijke openbare ruimte Lage Weide etc.

Gemeente Utrecht

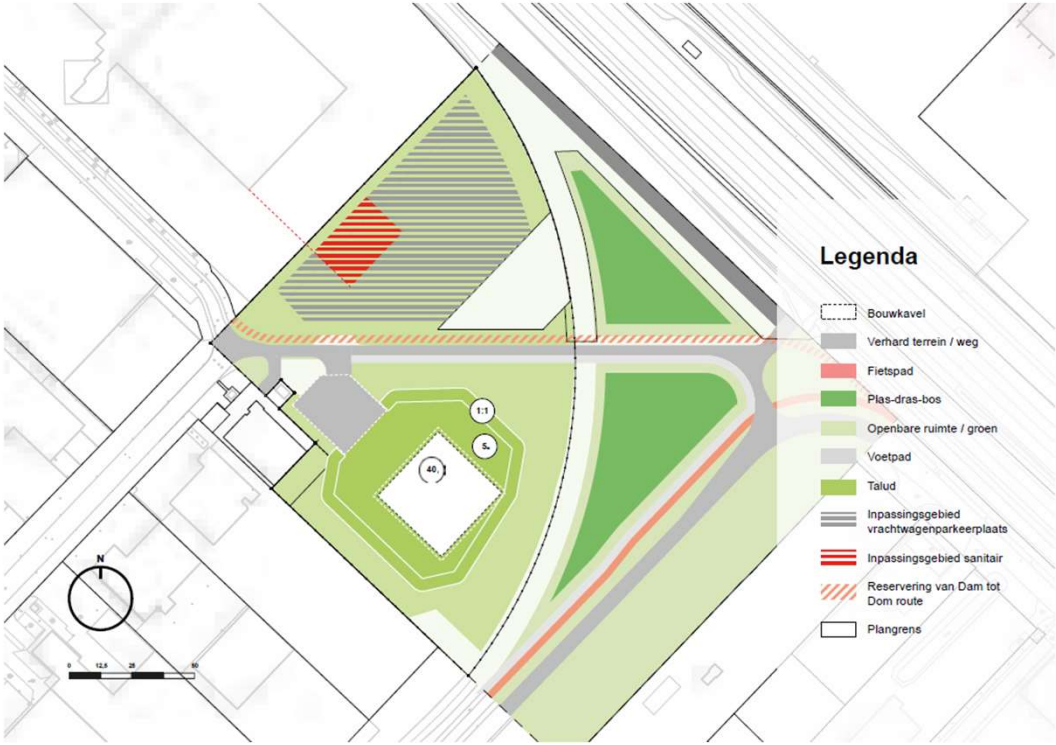
3. Wat ligt er nu ter besluitvorming voor:

- SPvE + reactienota
- Geactualiseerde grex Isotopenweg
- Langere afschrijvingstermijn voor vastgoed Depot

3.1 SPvE Isotopenweg

Ruimtelijke randvoorwaarden voor:

- Nieuwbouw Depot voor Erfgoed en Kunst
  - Max 38x38m op een groene terp, met max hoogte 40m
  - Voorterrein (ca 26x32m), min 5m van Isotopenweg, voor: autoparkeren (beperkt), fietsparkeren, manouvreerruimte
  - Begrenzingen integraal onderdeel inrichtingsplan
  - Inrit uitgelijnd met inrit vrachtwagenparkeerplaats
- Vrachtwagenparkeerplaats
  - Ca 20 plekken + min 2 elektrische oplaadpunten
  - Sanitaire voorziening
  - Min 5m groene zoom, min 10 grote bomen
- Aansluitend op (stedelijke ambities):
  - Versterken groenstructuren
  - Reserveringen toekomstige fietsroutes
  - Klimaatadaptief maken



Gemeente Utrecht

3.2 Groencompensatie - randvoorwaarden

- Plangebied is deels hoofdgroenstructuur + onderdeel van ecologische verbinding van Zuilen naar Terwijde
- O.b.v. bestaand groen randvoorwaarden in SPvE, oa:
  - Voor 302 te kappen bomen, 400 nieuwe planten
  - Ca 2000m2 braamstruwelen terugbrengen (potentieel leefgebied voor 5 planten en 2 vogels van Utrechtse soortenlijst)
  - Robuuste groene scheg verbindt plangebied met plas Lage Weide
  - Groencompensatie moet bijdragen aan betere ecologische verbindingen klimaatadaptatie en verbetering verblijfsklimaat (schaduw fietsroutes)
- Groencompensatieplan wordt getoetst bij aanvraag omgevingsvergunning



Schietwilg en braamstruweel langs sloot



Braamstruweel en grasland



Veel meerstammige bomen

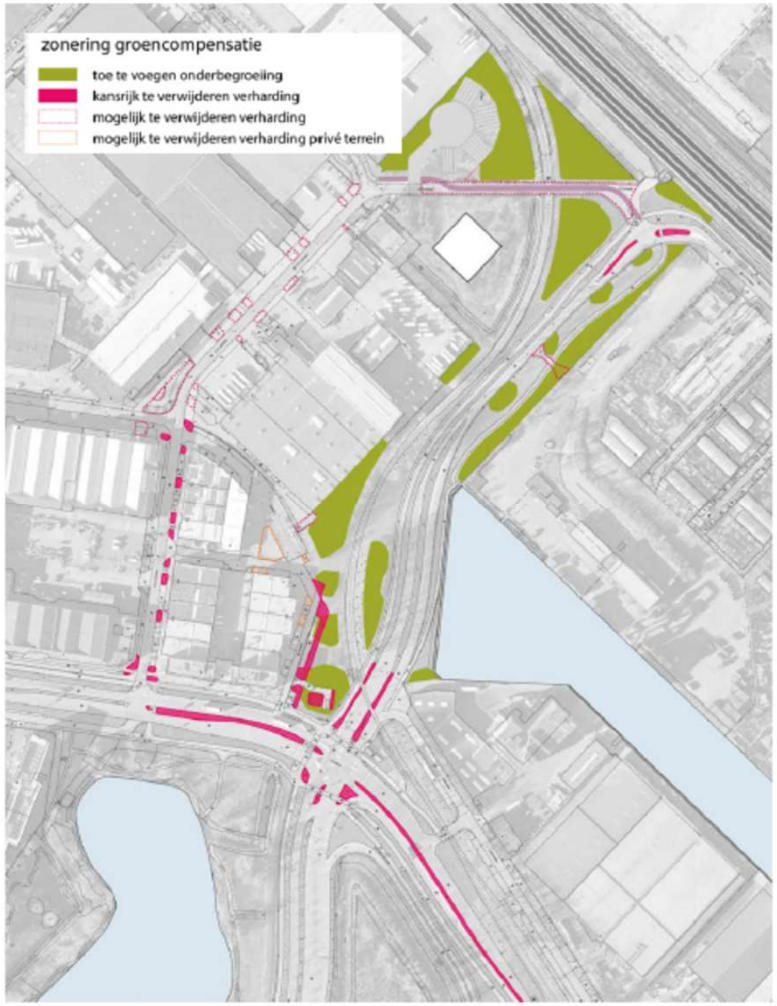


Stortplaats afval

Gemeente Utrecht

3.2 Groencompensatieplan

- Uitdaging aanscherping concept groencompensatieplan mei 2023:
  geen eenzijdig groene plek, die niet toegankelijk is en niet goed aangesloten op het andere groen in het gebied, maar toekomstbestendige, robuuste groene invulling, die optimaal gebruik maakt van schaars beschikbare (openbare) ruimte èn ondersteunend is aan de andere ambities voor het gebied, zoals:
  - Groenere, fijnere fietsroutes, zodat meer gebruik van fiets ipv auto (modal shift)
  - Aantrekkelijke, schone buitenruimte met beter bereikbaar groen voor gezonde lunchommetjes, recreatieve routes door het gebied, verbinding van Lage Weide met omringende wijken (ipv een ‘hap’ uit de stad)
  - Aandacht voor de verschillende ‘gebruikers’ van groen; mens, flora, fauna
- SPvE borgt randvoorwaarden dat het groen gecompenseerd wordt (het wat)
- Groencompensatieplan is uitwerking hiervan (het hoe): bijv. op welke locaties en welke soort bomen en struiken er waar terug moet komen
- Groencompensatieplan tevens input voor inrichtingsplan openbare ruimte, dat getoetst wordt door de BInG (controle of plannen voldoen aan gemeentelijk beleidskaders, toekomstbestendigheid en beheerbaarheid)



3.3 Participatie SPvE

- Juni 2022: presentatie 1e concept SPvE bij ondernemersontbijt ILW
- Juni 2023: Collegebesluit vrijgave concept SPvE voor inspraak
- Juli 2023: presentatie concept SPvE bij ondernemersontbijt ILW
- Najaar 2023: opstellen reactienota + aanpassingen concept SPvE

Reacties op concept SPvE zijn verwerkt:

- Aanpassing max bouwhoogte van 45 naar 40m
- Afwaarderen deel Isotopenweg geschrapt
- Beheer sanitaire voorziening en inrichtingsplan openbare ruimte iom ILW

4.1 Grondexploitatie Isotopenweg

- 2006:
  - GREX Isotopenweg geopend: houdt rekening met plankosten, bouwrijp maken locatie en uitgifte van een bedrijventerrein.
  - Restant van grondexplotiatie Lage Weide.

- 2021 - bij vaststelling Startdocument Isotopenweg:
  - Verwachting dat toevoeging van het Depot en een vrachtwagenparkeerplaats binnen het financieel kader van de grex past
  - Uitgangspunt is een eenvoudige en functionele inrichting. Afhankelijk van de financiële ruimte in GREX (of externe dekking) kan de inrichting meer kwaliteit krijgen.

- 2021 t/m MPR 2024:
  - Jaarlijks wordt de GREX ‘technisch’ herzien bij het MPR. Nieuwe plan kan pas in de GREX worden verwerkt als het SPvE door de Raad is vastgesteld. Daarom een gewijzigde GREX ter besluitvorming gelijktijdig met SPvE.
  - Saldo bestaande GREX Isotopenweg bij MPR 2023: € 8.000 positief.

4.2 Grondexploitatie Isotopenweg

- Bij SPvE een gewijzigde/geactualiseerde GREX:
  - Grondkosten zijn: plankosten, tijdelijk beheer, milieukosten (archeologie, bodem, riolering), bouwrijp maken, woonrijp maken (aanleg parkeerplaats, realisatie sanitaire voorziening, aanleg groencompensatie)
  - Grondopbrengsten: overdracht kavel depot aan VGU tegen kostprijs (kosten uit de GREX)
  - Verwachte looptijd tot eind 2026 en een verwacht eindsaldo van 0.

- Kanttekening bij de sanitaire voorziening:
  - Het beheer van de sanitaire voorziening bij de vrachtwagenparkeerplaats is nog niet geregeld, want afhankelijk van nog te maken keuzes over het beheer van de voorziening
  - Beheersmaatregel: realisatie van de sanitaire voorziening start pas zodra duidelijkheid over het toekomstige beheer.

5. Onderbouwing langere afschrijvingstermijn

- Raadsbevoegdheid op basis van de Nota Waava
- Inhoudelijke onderbouwing:
  - Robuust gebouw: past bij de verwachte levensduur
  - Ruimtelijk functionele en technische kenmerken
- Financieel:
  - Extra investeringsruimte
  - Vastgoedexploitatie: extra instandhoudingsmoment

Gemeente Utrecht

6. Doorkijk vervolg

Lopend

- Vervolgonderzoek parkeerplaats met beheerd sanitair (iom ILW)
- Aanscherping concept groencompensatieplan van mei 2023 (ook aansluitend op Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Lage Weide 2040)
- Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte

Na vaststelling ruimtelijke en financiële uitgangspunten

- 2024 - Aanvraag omgevingsvergunning, aanbesteding Depot, start bouwrijp maken
- 2025 - Woonrijp maken + start bouw Depot en vrachtwagenparkeerplaats
- 2026 - Vervolg bouw Depot + oplevering vrachtwagenparkeerplaats
- 2026 - Oplevering groencompensatie
- 2027 - 1e oplevering, acclimatisatie + verhuizing Depot