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

Gemeente Utrecht

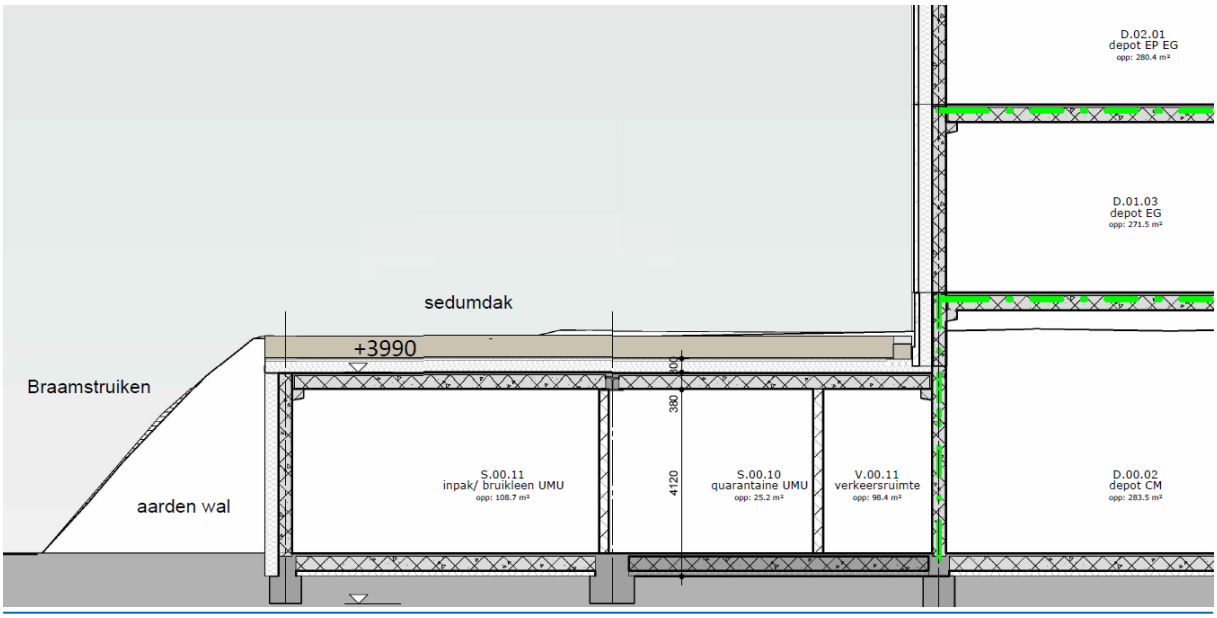
Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Timmerman	**Datum**	17 april 2024
Doorkiesnummer	030-2863655	**Kenmerk**	12307172
E-mail	T.Timmerman@Utrecht.nl	**Onderwerp**	Aanvullende informatie ontwerp Depot
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Cultuur, Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van het Raadsvoorstel Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg in de commissie ROG van 4 april 2024 zegden wij u toe aanvullende informatie te sturen over het ontwerp van het Depot. Hierbij ontvangt u van ons meer informatie over de gevel en de overwegingen bij een langere afschrijvingstermijn.

Groene gevel
De vraag is gesteld of er een groene gevel ingepast kan worden in het ontwerp van het Depot, waarbij de verwijzing werd gemaakt naar de gevel van het Kolleksjesintrum Fryslan. Het depot uit Friesland was bij aanvang van het project het grote voorbeeld voor de inbedding van het gebouw in het landschap en voor het ontwikkelen van het klimaatconcept. Wij hanteren hetzelfde klimaatconcept en dezelfde ruimtelijke uitgangspunten. Het Friese Depot staat daarbij op een terp, het ontwerp van het Utrechtse Depot heeft ook functionele ruimten in de terp, aansluitend op de aarden wal (zie figuur 1). Het Depot in Friesland heeft een oppervlakte van 3.000 m2 en is volledig op de begane grond gehuisvest en beslaat een groot grondoppervlak wat de groei van groen belemmert. Rondom het gebouw is daartoe als visuele compensatie een gaaswerk aangebracht dat zich circa 20 centimeter van de gevel bevindt en waar groen in kan groeien. Nu het gebouw is gerealiseerd is goed zichtbaar dat het effect daarvan niet optimaal is.
Het Depot in Utrecht is 14.500 m2 en heeft een maximale hoogte van 40 meter. In het ontwerp van het Depot in Utrecht bevindt de begane grond van 4.000 m2 zich in de terp van het gebouw. De terp rondom het depot is 4 meter hoog en circa 200 meter lang in omtrek, wat resulteert in een groene gevel van 800 m2. In lijn met het beleid van de Gemeente Utrecht voorziet het depot Utrecht in een zo compact mogelijke footprint en in extra begroeiing van de terp met bramenstruiken, waardoor extra maatregelen ten behoeve van de beveiliging, zoals verharding en hekken worden voorkomen. Op advies van de commissie Omgevingskwaliteit is ervoor gekozen om extra te investeren in het grasdak, waarvoor nu een grondpak is meegenomen van 0,5 meter hoog, waarmee ook de constructie van het dak is verzwaard, om zo een hoogwaardig groen grasdak te kunnen realiseren (oppervlakte 3.500m2).



Figuur 1 Doorsnede van het talud en sedum dak

Er is een aantal redenen waarom er in het ontwerp van het Utrechtse Depot niet gekozen is voor het toevoegen van een visuele groene gevel.
De belangrijkste reden is het risico op indringing van levende organismen, zoals insecten, zilvervisjes, houtworm en schimmels in het depot. Eén van onze samenwerkingspartners in het Depot heeft als eis gesteld dat de adviezen uit een rapport van Rentokil over de bestrijding van levende organismen en de preventie van de indringing van deze organismen in het depot worden overgenomen. Het rapport bevat onder meer nadere eisen over gevelgroen en kierdichting. Hoewel levende organismen essentieel zijn voor biologische afbraak, beschouwen we deze in musea en depots als ongewenst en schadelijk. Het ontwerp is zo uitgewerkt dat we het gebruik van schadelijke bestrijdingsmiddelen tot een minimum willen beperken en werken volgens de principes van Integrated Pest Management, zoals we dat nu ook al samen met de gebruikers doen. We richten ons op preventie: voorkomen dat ongewenste levende organismen het gebouw binnen komen. Op de begane grond is een quarantaineruimte ingericht en in en rondom alle depotruimten is kierdichting toegepast. Het wordt afgeraden om vensterbanken en gevel zo te maken dat er vogels kunnen nestelen. Vogelnesten zijn broedplaatsen voor levende organismen als tapijtkevers, luizen, vlooien en mijten, die een waardevolle bijdrage leveren aan ons ecosysteem, maar ook een bedreiging vormen voor de veiligheid en hygiëne van de museale collecties. Bij het realiseren van een visuele groene gevel moeten ook alle kieren in de gevel dicht gekit worden. Dit is niet duurzaam, heel arbeidsintensief en kostbaar.
De meerkosten voor de realisatie van een groene gevel bedragen op basis van een grove raming circa 500.000 euro excl. BTW. Dit is inclusief de aanleg van een constructie voor gevelgroen, klimop, kierdichting en verlijming van de gevel en exclusief de beheerkosten van het groen en de kitnaden.
Tenslotte leert ook de ervaring uit Friesland dat groen beter groeit op een natuurlijke bodem dan tegen een gevel. Met een wit gepigmenteerde betonnen gevel kiezen we voor robuust gevelmateriaal dat zeer lang meegaat en waarmee we de natuurlijke eigenschappen van het beton (warmte opnemen in winter, koude buiten houden in zomer) zoveel mogelijk benutten. De commissie Omgevingskwaliteit geeft aan dat de bemonstering van het materiaal aanspreekt en dat zij de ambitie om te komen tot “een abstract en ‘mysterieus’ gebouw op een terp” deelt. Bij de invulling van de 1,5%

regeling, die bij nieuwbouw van openbare gebouwen zorgt voor een kunstwerk speciaal voor het gebouw, wordt uw suggestie voor een graffiti kunstwerk meegewogen.

Overwegingen bij een langere afschrijvingstermijn
In de Nota Waava en de daaraan gekoppelde afschrijvingstabel is de voorgeschreven afschrijvingsduur voor gebouwen opgenomen. Deze is bepaald op 40 jaar. Wij zien in de praktijk dat de kwaliteit van de gebouwen dusdanig vooruit is gegaan dat de levensduur van gebouwen, zowel technisch als economisch, vaak langer is dan deze 40 jaar. Bij het bepalen van de relevante afschrijftermijn is het daarom zinvoller om te kijken naar de verwachte levensduur van gebouwen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar het verwachte gebruik van het gebouw, benodigde renovaties bij wijzigingen hierin, en de extra kosten van onderhoud als verwacht wordt dat een pand langer wordt gebruikt dan de gebruikelijke 40 jaar. Dit speelt in het bijzonder bij ambities op het gebied van circulariteit, omdat je materialen eenvoudiger wilt kunnen vervangen. Maar dit speelt ook bij specifieke voorzieningen zoals een depot voor museale collecties en erfgoed. Uitkomst van deze benadering is dat een veel beter inzicht wordt gegeven in de opbouw van de business case, die aansluit bij de feitelijke verwachtingen bij een gebouw.
Voor het depot geldt dat al in de definitiefase van het project is bepaald dat het te ontwerpen gebouw voor meerdere generaties de museumcollectie moest kunnen huisvesten. Dit is als eis meegenomen in de aanbesteding voor het integrale ontwerpteam, waarin brede expertise in het realiseren van depots is gebundeld (bouwfysisch, constructief, klimaatadvies).

Het verlengen van de afschrijvingstermijn van een gebouw is een bevoegdheid van de raad op basis van de Nota Waava (Waarderen, activeren en afschrijven van vaste activa). Per project is een onderbouwing nodig, waarbij we u per gebouw op basis van specifieke onderbouwing voorstellen om te kiezen voor een andere afschrijvingstermijn. Het gaat dus om maatwerk per project. Dat maakt bijvoorbeeld dat de onderbouwing voor de langere afschrijvingstermijn voor het Depot verschilt van de onderbouwing voor het Cultuurcluster Berlijnplein, terwijl het voorstel aan de raad hetzelfde is. Marktpartijen moeten aantonen dat het ontwerp en het gebouw aan de gevraagde eisen voldoet, zowel voor de realisatie als voor het onderhoud. In het geval van het depot maakt een onderhoudsplan onderdeel uit van de besluitvorming over het ontwerp en is een instandhoudingsimpuls opgenomen na 45 jaar.

Tot op heden zijn er in de Gemeente Utrecht geen lopende investeringen met een afschrijvingstermijn van meer dan 40 jaar. Op basis van de grondslagen waardering 2022 zijn er ook geen investeringen vanuit het verleden met een afschrijvingstermijn van meer dan 40 jaar.
Woningcorporaties hebben het automatisme van een beperkte levensduur van 40 jaar voor het vastgoed een aantal jaar geleden losgelaten, juist omdat de praktijk uitwees dat dit niet realistisch was en dat vastgoed langer meegaat. Andere gemeenten, die een langere afschrijvingstermijn dan de standaard 40 jaar hanteren zijn Amsterdam en Eindhoven. Incidentele afwijkingen komen vaker voor. De gemeente Utrecht is terughoudend in het toepassen van dit instrument in algemene zin en legt de focus op het realistische beeld van vermogen en resultaat. De ervaring leert dat het realistische beeld als gevolg van de toegenomen kwaliteit van gebouwen verschuift. In een aantal specifieke gevallen is de afgelopen jaren al maatwerk toegepast. Bij de parkeergarage Croeselaan (Jaarbeursplein) is gerekend met een restwaarde, de afschrijvingstermijn is ‘gewoon’ 40 jaar. Voor levensduur verlengend onderhoud van twee grote monumentale objecten (Domtoren en wervengebied) is een langere afschrijvingstermijn aan de orde geweest. Het krediet voor de Domtoren wordt in 40 jaar afgeschreven, maar de verwachting is dat de toren als gevolg van het levensduur verlengende

onderhoud wel weer 50 jaar meegaat. De investering in de werven wordt in 50 jaar afgeschreven, maar worden financieel beschouwd als een civieltechnische constructie.
In de nieuwe Nota Waava, die we u naar verwachting in 2024 gaan aanbieden, zullen we actuele ontwikkelingen verwerken en ook de ervaringen vanuit andere steden meenemen, zodat we hierover met elkaar in gesprek kunnen gaan.

Het ontwerp voor het Utrechtse depot zorgt op een efficiënte en sobere manier voor een duurzame schil rond de collectie. Door gebruik te maken van een compacte hoofdopzet, een betaalbare bouwmethode en robuust materiaal dat lang meekan, worden installaties en installatiekosten bespaard. Dit draagt bij aan het veilig bewaren van de collectie tegen zo laag mogelijk bouw- en exploitatiekosten in een zo duurzaam mogelijke opzet: een nieuwe bouwstandaard voor duurzame opslaggebouwen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,