Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw

Beleidsveld	Stationsgebied
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Susanne Siebers
Kenmerk	8544727
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met daarin de ambities voor een bruisend, markant en gezond gebouw, met onder andere een maximale bouwhoogte van 105 meter conform de Hoogbouwkaart Stationsgebied (bijlage 3), vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Financiële effecten Jaarbeurspleingebouw’ op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 1 en 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur totdat het project is gerealiseerd, of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang te beschermen en om onevenredige benadeling van de gemeente, dan wel onevenredige bevoordeling van derden te voorkomen. In de bijlage zijn financiële uitgangspunten en gegevens over het project Jaarbeurspleingebouw opgenomen. Openbaarheid van deze informatie kan de gemeentelijke onderhandelingspositie benadelen. In het kader van toekomstige onderhandelingen over de gronduitgifte en de aanbesteding dienen deze gegevens daarom niet openbaar te worden gemaakt.

Samenvatting

SPvE Jaarbeurspleingebouw

In het voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Jaarbeurspleingebouw zijn de opgave, ambities en randvoorwaarden benoemd voor de ontwikkeling van dit bijzondere gebouw. Kern van het SPvE is dat op deze plek een bruisend, markant gebouw wordt gerealiseerd dat bijdraagt aan de gezonde stedelijke ontwikkeling van Utrecht. Daarom omvat het gebouw een stedelijk programma met bijvoorbeeld (nacht)horeca en andere publieke functies zoals een culturele voorziening. Boven het plintprogramma worden in het gebouw kantoren gerealiseerd, waarvan een beperkt deel bestemd is voor een gedifferentieerd werklandschap met creatieve en innovatieve start ups (broedplaats). Het gebouw moet op deze centrale plek echt iets toevoegen aan de stad en haar directe omgeving (het vergrote centrum).

Tijdens het opstellen van het SPvE is de stad meerdere keren betrokken (flitspeiling in december 2020 en consultatieronde in mei 2021). We zijn aangenaam verrast over de interesse vanuit de stad voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. De ingediende reacties bevatten verrassende tips en suggesties en naar aanleiding daarvan is het SPvE ook aangepast (een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlage ‘Resultaat Consultatieperiode Jaarbeurspleingebouw’). Daarnaast bleek uit de ingediende reacties ook steun voor een groot deel van onze eerder opgestelde ideeën. Voorgesteld wordt het SPvE vast te stellen zodat op basis hiervan kan worden gestart met de aanbestedingsprocedure. U treft het SPvE bij dit voorstel aan.

Het SPvE gaat uit van een samenhang van de verschillende programmaonderdelen die een integraal concept vormen. Voor het gehele bouwplan zal een marktconforme grondprijs worden betaald die past binnen het financiële kader.

Broedplaats

Voorgesteld wordt om een broedplaats op te nemen met daarin werkruimten en een gereguleerd huurniveau die zijn afgestemd op de specifieke doelgroep creatieven en start ups. Dat huurniveau ligt lager dan het huurniveau van reguliere kantoren in het Stationsgebied. Aan de functie Broedplaats worden verschillende voorwaarden gesteld, waaronder mogelijk een gereguleerde huur. Hierdoor kan een negatieve grondwaarde voor dit programma-onderdeel ontstaan waardoor de gemeente via de grondprijs financieel bijdraagt aan de ontwikkeling van deze functie. Dit kan tot gevolg hebben dat afgeweken moet worden van het Utrechtse gronduitgiftebeleid waar een raadsbesluit voor nodig is.

Er wordt een beroep gedaan op grond 9 uit het Algemeen belang besluit Wet markt en overheid van de gemeenteraad uit 2014. Via dit raadvoorstel wordt u hierover geïnformeerd, conform het raadsbesluit uit 2014.

Context

Aanleiding

Het Jaarbeursplein met daarop het Jaarbeurspleingebouw vormt straks de entree van het vergrote centrum. Dit gebouw is de laatste ontwikkeling van Fase 1 van het Stationsgebied. Om voorrang te geven aan de realisatie van de geplande parkeergarage, de realisatie van de (tijdelijke) busstations en de inrichting van het Jaarbeursplein, heeft de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw enige jaren op zich laten wachten.

Vervolgens heeft eind 2018 voor het Jaarbeurspleingebouw een marktconsultatie plaatsgevonden. Deze had tot doel om tot een optimale marktbenadering te komen. Daarna is met één geïnteresseerde ontwikkelcombinatie de haalbaarheid van het project onderzocht. Dit onderzoek heeft niet tot het gewenste resultaat geleid en is begin 2020 stopgezet. Afgelopen jaar is gewerkt aan het opstellen van de kaders, ambities en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Deze zijn opgenomen in het voorliggend Stedenbouwkundige Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw.

Parallel is gewerkt aan het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure. De Aanbestedingsstrategie Jaarbeurspleingebouw is in lijn met het Utrechtse Selectiebeleid bij gronduitgifte, is door het college vastgesteld (zie ook raadsbrief ‘Utrechts Selectiebeleid bij gronduitgifte’ van 16 juni 2021) en vormt het

kader voor de uitwerking van de aanbestedingsstukken zodat de procedure verder kan worden voorbereid en opgestart.

Met het vaststellen van het SPvE Jaarbeurspleingebouw en de daaropvolgende aanbestedingsprocedure wordt de ontwikkeling weer in gang gezet.

Gezond Stedelijk leven voor iedereen
Het SPvE Jaarbeurspleingebouw geeft op meerdere onderdelen invulling aan de ambities van gezond stedelijk leven. Met dit gebouw wordt verdicht op een bestaand knooppunt en worden (culturele) voorzieningen en werkgelegenheid toegevoegd aan de groeiende stad. Door een hoog gebouw (105 meter) met kelder te realiseren wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beperkte ruimte in het Stationsgebied. In het gebouw is verder sprake van functiemenging waardoor er (bijna) 24 uur per dag levendigheid ontstaat.

Het thema ‘Gezond’ in het SPvE geeft invulling aan het gezond stedelijk leven: zo wordt bijvoorbeeld bewegen en sport (mogelijkheid van urban sports) gestimuleerd, liggen de ambities voor slimme mobiliteit (lage parkeernormen en toepassen deelauto’s) hoog, zijn er ambities opgenomen voor groen en natuurinclusief bouwen en zal het gebouw aangesloten worden op het collectieve WKO systeem. In de kelder van het gebouw is een openbare fietsenstalling opgenomen die met name gebruikt zal worden door OV reizigers. Hierdoor draagt het gebouw ook bij aan de 10-minuten stad. Dit sluit ook aan bij de koers uit de RSU 2040. De RSU 2040 is bij het schrijven van dit document niet in werking getreden vanwege een inleidend verzoek tot een raadgevend referendum.

Juridische context
Conform het Utrechts planproces (UPP) stelt de raad het SPvE vast. Hiermee ontstaat een kader op basis waarvan de aanbestedingsprocedure kan worden doorlopen. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw wordt een Europese aanbestedingsprocedure conform deel 2 van de Aanbestedingswet gevolgd. Gekozen is voor de concurrentiegerichte dialoog.

Het is mogelijk dat er voor het opnemen van de broedplaats een afwijking van het Utrechtse gronduitgifte beleid noodzakelijk is.

De voorwaarden voor het tot stand brengen en houden van de broedplaats zijn op juridische onderdelen getoetst. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen sprake is van staatssteun. Beoordeeld is of er sprake is van staatssteun in de relatie erfpachter en erfverpachter (gemeente) en in de relatie gemeente en huurders. In de relatie erfpachter en erfverpachter is er in de casus Jaarbeurspleingebouw geen sprake van staatssteun. De erfpachter betaalt immers de marktprijs die hoort bij een pand met dergelijke beperkingen zoals vastgelegd onder het bestemming en gebruik van het erfpachtrecht. Zou hij vrij zijn om de ruimte van de broedplaats als bijvoorbeeld commerciële kantoorruimte te verhuren, dan zou hij ook een hogere erfpacht aan de gemeente moeten betalen. De erfpachter heeft dus geen economisch voordeel.

Mogelijk is er wel sprake van steun in de relatie gemeente en huurders (de startup en/of creatieve diensten) omdat de lagere erfpachtprijs ten goede komt aan de huurders. Maar om van staatssteun te kunnen spreken moet er daarnaast sprake zijn van ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU. Daarvan is pas sprake als het voordeel voor elke startup in drie jaar tijd boven € 200.000,-- uitkomt. Hier is geen sprake van. Conclusie is dus dat er geen sprake is van staatssteun.

Aangezien er in het geval van een broedplaats sprake is van een economische activiteit (het uitgeven van vastgoed in erfpacht) en de grond op basis van de nu voorliggende voorwaarden onder de kostprijs wordt uitgegeven, moet een beroep worden gedaan op grond 9 uit het Algemeen belang besluit Wet markt en overheid van de gemeenteraad uit 2014. Het is mogelijk om dit beroep te doen omdat het Jaarbeurspleingebouw bijdraagt aan het strategisch verfraaien van het Stationsgebied en omdat hiermee een nieuwe functie in het gebied wordt gerealiseerd die de markt niet zelf zal realiseren.

In de voorbereiding van de aanbesteding wordt (mede op basis van een marktconsultatie) de wijze waarop de broedplaats wordt uitgevraagd en de publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke afspraken

nader uitgewerkt. Dit kan tot gevolg hebben dat het nodig blijkt te zijn om af te wijken van het Utrechtse gronduitgiftebeleid. Zie verder kanttekening 1.2.

Uiteraard moet in een latere fase een Omgevingsplan procedure worden doorlopen, waardoor ook de publiekrechtelijke borging geregeld is. Het vaststellen van dit Omgevingsplan zal plaatsvinden in 2023 en is een bevoegdheid van de raad.

Beoogd effect
Het Jaarbeurspleingebouw vormt straks het baken van het nieuwe centrum. Het gebouw markeert het Jaarbeursplein en trekt de aandacht. Het levendige gedifferentieerde programma in het gebouw zorgt voor een bruisende en dynamische omgeving die aantrekkelijk is voor veel verschillende doelgroepen. Het gebouw draagt bij aan de doelstelling om van de westzijde van het centrum een gemengd, inclusief en levendig hoogstedelijk stuk stad te maken. Het gebouw is tenslotte zo uitgevoerd dat het bijdraagt aan de ambities voor gezonde en duurzame verstedelijking.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- **11 december 2003** *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied.* De gemeenteraad stelt het Masterplan Stationsgebied vast.
- **4 november 2004** *Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.*
- **14 december 2006** *Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan)* (2006, nr.238);
- **9 juli 2015** *Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost"* incl. Amendement 2015/55.
- **29 september 2015** *Commissiebrief Aanpak 2e fase Stationsgebied (997)*
- **30 augustus 2016** *Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum (1612)*
- **1 november 2016** *Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum (1714)*
- **7 december 2017** *Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96)*
- **10 juni 2013** *Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier 2013*
- **29 januari 2015** *Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier 2015*
- **6 maart 2021** *Raadsbrief stopzetten haalbaarheidsstudie 2020*
- **22 maart 2021** *Raadsbrief resultaten flitspeiling 2021*
- **10 mei 2021** *Raadsbrief concept SPvE*

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met daarin de ambities voor een bruisend, markant en gezond gebouw, met onder andere een maximale bouwhoogte van 105 meter conform de Hoogbouwkaart Stationsgebied (bijlage 3), vast te stellen.
Argumenten	
1.1	Het concept SPvE geeft een uitwerking van de gemeentelijke ambities en doelstellingen op het gebied van gezond stedelijk leven.
	De ambities bruisend, markant en gezond voor de ontwikkeling dragen in samenhang bij aan een gezonde duurzame verstedelijking. Het begrip Bruisend gaat over de programmatische invulling van het gebouw. Het begrip Markant kleurt de stedenbouwkundige ambities in. Onder het begrip Gezond scharen we samenhangende onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid, (duurzame) mobiliteit, circulariteit, natuurinclusief bouwen en groen. Het gaat hierbij om integrale ambities: we beschouwen bruisend, markant en gezond in samenhang.
1.2	Bruisend: het concept SPvE voorziet in een brede samenhangende mix van

functies die de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten.

Algemeen
Belangrijk speerpunt van het SPvE is het realiseren van een bruisend gebouw met een levendige stedelijke plint dat iets toevoegt aan het vergrote centrum. Het SPvE gaat uit van een volume van maximaal 45.000 m^2 BVO aan bovengronds programma. Het grootste programma onderdeel betreft commercieel kantoor inclusief zogenaamde broedplaats voor creatieve en innovatieve start-ups en daarnaast is minimaal 8.000 m^2 BVO bestemd voor een zogenaamd stedelijk programma. Dit stedelijk programma betreft een programmamix met publieke voorzieningen zoals een groot aandeel (nacht)horeca, een culturele voorziening. Daarnaast leggen we via het SPvE de uitdaging bij de marktpartijen om mogelijkheden voor urban sports te realiseren, zien we een creatieve ontwerpopgave om het gebouw met het plein te verbinden (bijvoorbeeld via trappen, balkons, tribune) en een uitdaging om de bovenste laag (lagen) van het gebouw publiek toegankelijk te maken. We zien een nadrukkelijke koppeling tussen de verschillende programma onderdelen onderling en tussen het gebouw en de omgeving.

Geen wonen
In het vigerend bestemmingsplan uit 2015 heeft het Jaarbeurspleingebouw een kantorenbestemming. Onderzocht is of ook woningen toegevoegd kunnen worden aan het programma van het Jaarbeurspleingebouw. In het SPvE is geen woonprogramma opgenomen omdat op deze locatie de woonkwaliteit niet goed te waarborgen is. Dat heeft te maken met het aanwezige geluid en gezondheid (evenementen en verkeer) en de keuze om juist veel levendige functies aan het Jaarbeurspleingebouw toe te voegen die mogelijk tot geluidsoverlast leiden voor bewoners in hetzelfde gebouw. Het toevoegen van woningen beperkt daarnaast het gebruik van het Jaarbeursplein als evenementenlocatie. Naast deze kwalitatieve redenen speelt ook een financiële afweging een rol: grondopbrengsten voor woningen liggen aanzienlijk lager dan de opbrengsten voor kantoren, zeker als de wooncategorieën uit de Woonvisie toegepast worden. Wonen is dus geen programmaonderdeel in dit gebouw, hierdoor is er meer ruimte voor horeca en (nacht)cultuur en wordt ook de broedplaats mogelijk gemaakt.

Horeca en (nacht)cultuur
Een sterke mix van uitnodigende horecaconcepten in met name de stedelijke plint versterkt het gebouwconcept. Te denken valt bijvoorbeeld aan horecaconcepten met een specialistisch concept, een rooftopbar en kleinschalige horecaconcepten. Terrassen op het Jaarbeursplein geven extra levendigheid aan het Jaarbeursplein waardoor er interactie tussen binnen en buiten ontstaat.

Uit onderzoek blijkt dat er in Utrecht een tekort is aan goede nachthoreca en dat het Utrechtse uitgaansleven gebaat is bij nieuwe locaties en andere aanvullende concepten. Ook de raad heeft eerder al de wens uitgesproken voor nachthoreca op deze locatie. Het Jaarbeurspleingebouw (plint, of mogelijk een andere plek in het gebouw) leent zich goed voor bijvoorbeeld dansen of een nachtclub. De nachthoreca kan worden gecombineerd met andere functies in het gebouw. Uit de consultatieronde van mei 2021 is gebleken dat veel respondenten behoefte hebben aan een uitbreiding van het Utrechtse uitgaansleven.

Kantoor en broedplaats voor creatieve en innovatieve start ups
Een omvangrijk programma-onderdeel van het SPvE is het kantoorprogramma, dit is ook al uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan. Dit programma heeft een belangrijk aandeel in het verdienend vermogen van deze ontwikkeling. Het Stationsgebied Utrecht is vanwege haar centrale ligging en goede OV-bereikbaarheid één van de meest gewilde kantorenlocaties. Uit onderzoek blijkt dat het de verwachting is dat de vraag naar kantoren ondanks de Coronacrisis op deze locatie onverminderd hoog blijft.

De huurprijs van nieuwbouw is de laatste jaren fors gestegen en bestaande gebouwen worden na renovatie net zo duur. Dit leidt tot verdringing van organisaties die de hoge huurprijs niet kunnen opbrengen zoals creatieven, startups en maatschappelijke/culturele

organisaties. Dat is niet wenselijk want het gebied wordt hierdoor eenzijdig. De genoemde organisaties kunnen het gebied meer divers en aantrekkelijker maken voor zowel bewoners als bedrijven. Bedrijven willen ook graag een meer inclusieve mix: het zuiver zakelijke milieu raakt uit de gratie.

Recent is het onderzoek Kantoorsegmentatie Stationsgebied door Urban-XChange uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat met zogenaamde broedplaatsen specifieke doelgroepen (creatieven en startups) worden aangetrokken die op hun beurt het vestigingsklimaat in het Stationsgebied aantrekkelijker maken voor grotere werkgevers.

De trend is dat grotere werkgevers steeds meer op zoek zijn naar jonge talenten, diversiteit, inspiratie, en innovatie in de binnenstedelijke omgeving. Met een gebalanceerde mix van werkmilieus onderscheiden we het Stationsgebied duidelijk van andere zakelijke business districts zoals bijvoorbeeld de Zuidas en het gouvernment district in Den Haag. Daarmee geven we onze economie op de beste plek een belangrijke zet in de gewenste richting. In “the war on talent” kan de gebalanceerde segmentering voor Utrecht een belangrijke economische troefkaart worden. Positief effect is daarbij ook nog eens levendigheid en inclusiviteit.

Het onderzoek toont ook aan dat het centrum van Utrecht zijn echte broedplaatsfuncties verliest door prijsverhoging en verzakelijking. Dat proces van gentrificatie wordt omschreven in het rapport van Urban X-Change en is te keren door broedplaatsmilieus toe te voegen en te beschermen.

Uit onderzoek is gebleken dat er een behoefte aan groei van 80.000 m² werkplekken bestaat, verspreid over de stad en deels in de regio. Het gaat hierbij om werkplekken voor een brede doelgroep (zowel de makers alsook de meer zakelijke creatieven als architecten en reclamebureaus). Het faciliteren van deze doelgroep zorgt voor een creatief klimaat in de stad en de regio. Daarbij kunnen deze makers vanuit hun werkplek, afhankelijk van het soort plek, een rol vervullen in maatschappelijke vraagstukken.

Er is noodzaak om op verschillende plekken in de stad betaalbare creatieve werkplekken toe te voegen. Tegelijkertijd is zichtbaar dat met het verdichten van de stad ook tijdelijke plekken op de rafelranden verdwijnen. Dus terwijl de vraag stijgt, wordt de huidige beschikbare ruimte ook minder; een dubbel effect op de ruimtebehoefte.

De komende jaren zullen we op diverse plekken in het Stationsgebied in de praktijk toetsen waar de goede balans voor het Stationsgebied ligt, wat wel werkt en wat niet. Helder is dat dit (bescheiden) aandeel van het programma een lagere huuropbrengst heeft dan reguliere kantoren op de vrije markt. Bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw willen we een eerste stap zetten door als gemeente in de vorm van een pilot het goede voorbeeld te geven. Vanuit de gedachte van een gemengd en levendig centrum is daarom het voorstel om een beperkt deel van de kantorenmeters (10%) in dit gebouw voor doelgroepen zoals creatieve ondernemers, innovatieve startups en maatschappelijke organisaties te benutten.

Culturele voorziening
Met de groei van de stad moet ook fysiek ruimte worden gemaakt voor grootstedelijke cultuuruitingen en eigentijdse kunstvormen die met en naast elkaar bestaan en een gedifferentieerd publiek trekken. De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw biedt een kans om Utrecht als dynamische cultuurmetropool op de kaart te zetten.

Net als het toevoegen van ruimte voor creatieve en innovatieve start ups is het toevoegen van een culturele voorziening een goede toevoeging aan dit deel van het centrum. We zien een koppeling tussen deze programma-onderdelen; er kan kruisbestuiving plaatsvinden.

	Een culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw kan een ontmoetingsplek zijn voor gebruikers van het gebouw zelf, de buurt, de stad en de regio. Deze eyecatcher zorgt vanuit (een gedeelte van) de plint voor levendigheid in het gebouw en in de omgeving op het Jaarbeursplein. Voor ondernemingen is het bijvoorbeeld aantrekkelijker om boven een kunsthal gevestigd te zijn dan boven reguliere horeca. Een culturele voorziening creëert daarom voor het omliggende vastgoed in het centrum op langere termijn meerwaarde. De afgelopen periode zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Conclusie van de eerste onderzoeken is dat de plint van het Jaarbeurspleingebouw geschikt is voor een mix aan functies met een culturele voorziening als dragend element. Een multifunctioneel concept met ruimte voor maken, produceren en verkopen. Dit is een combinatie van functies beeldende kunst en theater en dans. Er is vastgesteld dat er niet veel voorbeelden zijn van gebouwen waarin crossovers tussen beeldende kunst en theater te ervaren zijn en dat vergt innovatief denken in de aanbestedingsfase. *Urban sports (skatebaan)* De tijdelijke skatebaan aan het Jaarbeursplein is een succes gebleken. Een aanzienlijk deel van de respondenten van de uitgevoerde flitspeiling eind 2020 heeft aangegeven veel waarde te hechten aan deze skatebaan. Ook in de consultatieronde van mei 2021 komt dit terug. De skatebaan geeft identiteit aan deze plek in het Stationsgebied. Er bestaat in de stad een sterke wens om deze te behouden. Daarom legt het SPvE de uitdaging neer bij de marktpartijen om een creatieve invulling te bedenken voor een mogelijkheid tot het uitoefenen van urban sports. *Openbare fietsenstalling gerelateerd aan Utrecht Centraal* In april 2019 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen ProRail en Gemeente Utrecht waarin beide partijen afspreken gezamenlijk te zoeken naar een uitbreiding van 5.000 fietsparkeerplekken in de directe omgeving van Utrecht Centraal om te voorzien in de behoefte tot 2030. Na een inventarisatie is geconcludeerd dat o.a. de locatie Jaarbeursplein in aanmerking komt voor de realisatie van fietsparkeerplekken. In het concept SPvE Jaarbeurspleingebouw is daarom een openbare fietsenstalling opgenomen voor 1.500 – 2.500 fietsparkeerplekken. Hiermee wordt een deel van de benodigde 5.000 fietsparkeerplekken ingevuld. Tijdens de zomer heeft het projectteam van gemeente, ProRail en NS aan een globaal ontwerp en kostenraming voor de openbare fietsenstalling gewerkt. Hierbij is gezocht naar dubbelgebruik met de fietsenstalling voor bezoekers en kantoormedewerkers van het Jaarbeurspleingebouw. De - uit dit onderzoek voortgekomen - eisen en randvoorwaarden worden meegegeven in de aanbestedingsprocedure.
1.3	<u>Markant: het concept SPvE borgt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en geeft voldoende (ontwerp)vrijheid aan marktpartijen.</u>
	In het SPvE zijn de ruimtelijke ambities en randvoorwaarden voor de realisatie van het gebouw uiteengezet. Deze zorgen in samenhang ervoor dat er een spraakmakend gebouw met iconische schoonheid en hoogwaardige architectuur wordt gerealiseerd. Om de creativiteit van marktpartijen voldoende ruimte te geven is er in het SPvE op verschillende onderdelen (ontwerp)vrijheid opgenomen. Zo wordt geen stedenbouwkundig voorkeursmodel benoemd. In de aanbestedingsstukken wordt de beoordeling van het onderdeel Markant nader uitgewerkt (evenals de andere onderdelen), waarbij het uitgangspunt is dat het Supervisieteam op dit onderdeel een belangrijke rol krijgt.
1.4	<u>Gezond: het concept SPvE geeft hier integraal invulling aan.</u>
	De genoemde ambities onder het overkoepelende begrip Gezond kunnen bij de realisatie van het gebouw op vele manieren tot uiting komen. Het gaat hier bijvoorbeeld

	om de volgende thema's: gezondheid, groen, energie, circulariteit, klimaatadaptief bouwen, mobiliteit, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit. Niet alle factoren spelen in dezelfde mate een rol bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw. De uitdaging voor de marktpartijen ligt in het slim combineren van de meest relevante factoren zodat synergie optreedt met een gezond gebouw als resultaat. Voor het onderdeel Gezond is het aan de marktpartijen om accenten te leggen en onderbouwd keuzes te maken. Uiteraard wordt in de aanbestedingsstukken voor een aantal onderdelen een ondergrens bepaald.
1.5	Stakeholders en belanghebbenden zijn overwegend positief over deze ontwikkeling en zijn in de gelegenheid gesteld het concept SPvE in te zien en er op te reageren.
	De afgelopen jaren hebben Utrechters op verschillende momenten kunnen reageren en meedenken over de plannen in het Stationsgebied. In december 2020 heeft een flitspeiling over het Jaarbeurspleingebouw plaatsgevonden. Deze is ingevuld door meer dan 4.000 Utrechters. Het overgrote deel van de respondenten is positief over de plannen en geeft concrete wensen en suggesties mee voor de realisatie van het gebouw. Door vervolgens het concept-SPvE vrij te geven voor consultatie kon iedereen in de maand mei het document inzien en er op reageren. De periode van consultatie vormde een toets-moment om te beoordelen of het SPvE aansluit bij de ideeën, wensen en suggesties die in de stad leven. Daarnaast bood deze consultatieronde de gelegenheid om het SPvE waar nodig aan te scherpen voordat het document bestuurlijk vastgesteld wordt. Ook tijdens deze periode zijn veel (positieve) reactie opgehaald waarvan een deel geleid heeft tot aanpassingen in het SPvE. Zowel de resultaten van de flitspeiling als van de consultatieronde zijn als bijlage opgenomen bij het SPvE.
1.6	De huidige taxistandplaats Jaarbeursplein kan in de directe omgeving van Utrecht Centraal worden ingepast aan de noordzijde van het gebouw.
	In de huidige situatie bevindt de taxistandplaats zich op de locatie van het toekomstige Jaarbeurspleingebouw. Deze moet verplaatst worden voordat de bouw start. Voor de tijdelijke locatie tijdens de bouw wordt naar een oplossing gezocht in afstemming met de bouwfasering Lombokplein. In de definitieve situatie zal de taxistandplaats (samen met de mindervalide plekken en Kiss&Ride) een plek krijgen aan de zijde van het NH-Hotel. Hier komt een weg met een keerlus aan het eind. Deze is te bereiken vanaf de Croeselaan. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de TRU. De TRU heeft positief gereageerd op het voorstel waarbij de voorste taxi goed zichtbaar is voor reizigers en als eerste kan wegrijden.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het toevoegen van creatieve en innovatieve start ups (broedplaats) gaat ten koste van grondopbrengsten.
	Voorgesteld wordt om als onderdeel van het totale kantorenprogramma 10% werkomgeving voor creatieve en innovatie start ups op te nemen om de levendigheid en inclusiviteit van het werkmilieu in het centrum te bevorderen. De residuele grondopbrengst van ruimtes voor deze doelgroep ligt lager dan bij kantoren voor de vrije markt. Daarom is gekozen voor een bescheiden aandeel van 10%. Randvoorwaarde is dat geen tekort ontstaat op het financiële kader uit de grondexploitatie.
1.2	Het toevoegen van de functie broedplaats vraagt om gemeentelijke regie om te borgen dat de broedplaats wordt gerealiseerd, de gewenste doelgroep zich kan vestigen en deze ook op de lange termijn behouden blijft voor de stad.
	De gewenste menging in een schaars triple A centrummilieu zoals het Stationsgebied met broedplaatsen komt niet vanzelf tot stand. Onderzoek geeft aan dat zonder sturing vanuit de gemeente er geen ruimte voor broedplaatsen wordt gerealiseerd, de

	eenzijdige gentrificatie verder zal doorzetten en het beoogde creatieve en innovatieve werkmilieu in het Stationsgebied niet tot stand komt. In die situatie waarbij er wel broedplaatsen zijn - met een (door de gemeente) gereguleerde huur - is naar verwachting regie door de gemeente nodig om scheefhuur te voorkomen. Via gemeentelijke regie blijven de broedplaatsen behouden voor de beoogde gemeentelijke doelgroepen en daarmee blijven zij bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen. De gemeente heeft een belangrijke rol bij het opstellen van de voorwaarden waaraan de broedplaats en de huurders moeten voldoen. Verder toetst de gemeente of de broedplaats conform de voorwaarden en/of in de gedachte van de voorwaarden door de erfpachter wordt geëxploiteerd. Dit moet de erfpachter aantonen via een toelichtend verslag (4 x per jaar) waarop jaarlijks een accountantscontrole plaatsvindt. Uit deze accountantscontrole moet blijken dat de broedplaats conform de voorwaarden is verhuurd en op welke manier is bijgedragen aan de doelstellingen. De gemeente heeft bij deze beoordeling naar redelijkheid en billijkheid een zelfstandige afwegingsruimte. Hierbij staat het doel van de broedplaats centraal. De functie broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw kan op verschillende manieren (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk en/of via subsidiering) worden gerealiseerd. De mogelijkheden zijn onderzocht en realisatie van de broedplaats via publiekrecht (Omgevingsplan) en privaatrecht (uitgifteovereenkomst en erfpachtakte) heeft vooralsnog de voorkeur. Voorafgaande aan de aanbesteding zullen (mede op basis van een marktconsultatie) de wijze waarop deze functie wordt uitgevraagd en de publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke afspraken nader worden uitgewerkt. Wanneer het noodzakelijk is hiervoor af te wijken van het Utrechtse gronduitgiftebeleid door in te stemmen met een lagere grondopbrengst dan de marktconforme grondopbrengst voor de functie broedplaats zal -indien uit nader onderzoek blijkt dat dit nodig is- hiervoor een voorstel aan de raad worden voorgelegd.
1.3	<u>Er is nog onzekerheid over de beoogde culturele voorziening.</u>
	Door Culturele Zaken is onderzoek uitgevoerd naar de beoogde culturele voorziening op deze plek om het aanbod van culturele voorzieningen op het gewenste niveau te brengen passend bij de groei van de stad. Op basis van dit onderzoek is het de wens hier een multifunctionele culturele voorziening te realiseren met een combinatie van beeldende kunst, theater en dans. Richting de aanbesteding moet concreet worden wat de exacte uitvraag wordt en ook zal de aanbestedingsstrategie op dit onderdeel worden uitgewerkt. Verschillende strategieën zijn denkbaar. Vooral bepalend daarin zijn de rol, de mate van zeggenschap en de maatschappelijke investering van de gemeente. Dit zal ook bepalend zijn voor de mate waarin de reeds gereserveerde middelen in de Investeringsagenda Cultuur voor twee bovenregionale voorzieningen in het centrum beschikbaar worden gesteld voor de culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw. Een van de strategieën is dat we marktpartijen vragen om invulling te geven aan een commerciële culturele voorziening die aan de randvoorwaarden voldoet. In elk scenario is het uitgangspunt dat een minimale grondopbrengst (vergelijkbaar aan de grondwaarde voor bijzondere doeleinden) wordt gerealiseerd.
1.4	<u>Er is nog geen volledige financiële dekking voor de openbare fietsenstalling.</u>
	Gemeente heeft samen met ProRail en NS een studie gedaan naar mogelijke varianten van de fietsenstalling om te toetsen of het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen inpasbaar is en wat de kosten van de fietsenstalling zijn. Voorkeur heeft het om de openbare fietsenstalling samen met de stalling voor het gebouw te combineren in de

	kelder. Totaal is er ruimte in de kelder voor circa 3.300 fietsparkeerplaatsen. De totale investeringskosten voor de openbare fietsenstalling zijn afhankelijk van de beoogde variant en liggen tussen de 9 en 15 miljoen euro. Via de Voorjaarsnota is gemeentelijke dekking van ruim € 4 miljoen circa 60% van de totale investering geregeld. Het investeringsvoorstel is exclusief de structurele exploitatie- en beheer/onderhoudslasten die geregeld moeten worden in de parkeerexploitatie na gereedkoming van de stalling en waarvoor een businesscase moet worden opgesteld samen met ProRail en NS. Daarnaast is een financiële bijdrage van het ministerie van I&W (ca. 40% van de totale investering) gevraagd. Een bijdrage van 25 % van de totale investering van de provincie Utrecht is benodigd om de optimale variant te kunnen realiseren. Samen met Prorail en NS vragen we dit jaar in het BO-MIRT van november een rijksbijdrage op basis van een globaal ontwerp en kostenraming. Daarnaast vragen we eind dit jaar de provincie om de gewenste financiële bijdrage. De dekking van deze voorziening moet in principe gegarandeerd zijn voordat gegund kan worden aan een marktpartij. Als dat niet het geval is, bestaat de terugvaloptie om een kleinere stalling te realiseren passend bij het beschikbare budget. Alternatief is dat gezocht wordt naar aanvullende gemeentelijke middelen om de fietsenstalling te realiseren conform de aantallen zoals genoemd in het SPvE (1.500 – 2.500 fpp). Uitgangspunt is nu dat ongeacht het feit dat de financiële dekking nog niet volledig is gegarandeerd, er hoe dan ook een OV-T fietsenstalling wordt opgenomen in deze ontwikkeling. De mate van beschikbaarheid van financiële middelen of andere garanties zal bepalen hoe groot deze stalling kan worden.
1.5	<u>Er zijn ook stakeholders en belanghebbenden minder positief over het toevoegen van een gebouw op deze locatie.</u>
	Uit de flitspeiling van december 2020 zijn ook minder positieve reacties naar voren gekomen. Uit de consultatieronde van mei 2021 blijkt dat een groep respondenten liever ziet dat er geen gebouw op deze plek wordt gerealiseerd. Ook het feit dat de huidige tijdelijke skatebaan verdwijnt wordt als bezwaarlijk ervaren. Dit laatste is als mogelijke ontwerpuitdaging meegegeven in het SPvE.
1.6	<u>Er is nog geen nieuwe Hoogbouwvisie vastgesteld.</u>
	De Hoogbouwvisie van Utrecht is vastgesteld door de Raad in 2005. In de Hoogbouwvisie is onder andere het Stationsgebied geduid als een gebied waar hoogbouw kan worden gerealiseerd. Voor het Jaarbeurspleingebouw geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter. Het SPvE Jaarbeurspleingebouw wijkt hiervan af. Er wordt gewerkt aan een herijking van de Hoogbouwvisie. Bij het opstellen van deze nieuwe Hoogbouwvisie vormt de Hoogbouwkaart Stationsgebied (2019) – net als bij het bestemmingsplan Kop Beurskwartier (Wonderwoods) - het vertrekpunt. De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met een bouwhoogte van maximaal 105 meter past hierbinnen.

Financiën

Het project Jaarbeurspleingebouw is onderdeel van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Voor het Stationsgebied is een grondexploitatie vastgesteld die het financiële kader vormt voor alle ontwikkelingen, dus ook voor het Jaarbeurspleingebouw. In deze grondexploitatie is een opbrengst voor het Jaarbeurspleingebouw geprognotiseerd.

Om te toetsen of het SPvE binnen de minimale opbrengst van dit financiële kader blijft is begin 2021 een taxatie opgesteld. Deze taxatie is uitgevoerd op basis van het concept SPvE. Uitkomst is dat het financiële kader uit de grondexploitatie Stationsgebied óók op basis van het voorliggende SPvE

ruimschoots kan worden gehaald. Dit is onder andere mogelijk door positieve marktontwikkelingen van de afgelopen drie jaar: zij wegen op tegen minder volume en programmatische keuzes.

Het bestaande financiële kader geldt als minimum voor de aanbestedingsprocedure. Kort na de zomer wordt op basis van nader financieel onderzoek (tweede taxatie) bepaald welke minimale grondprijs we meegeven bij de aanbestedingsprocedure. Resultaat van dit onderzoek kan zijn dat bij de aanbesteding een hogere grondprijs dan het financiële kader wordt uitgevraagd.

De definitieve grondwaarde volgt uit de aanbestedingsprocedure (eind 2022) als sprake is van concrete plannen met bijbehorende grondbiedingen.

Zie voor meer informatie over de financiële aspecten de geheime Financiële effecten Jaarbeurspleingebouw.

Vervolg

Het vastgestelde SPvE Jaarbeurspleingebouw vormt het kader voor de op te starten aanbestedingsprocedure. Deze procedure kondigen we in december 2021 aan. Via deze procedure zoekt de gemeente een geschikte samenwerkingspartner die tot een plan komt dat invulling geeft aan de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw op basis van de ambities van het SPvE.

Voor de ontwikkeling van het gebouw wordt een Europese aanbestedingsprocedure conform deel 2 van de Aanbestedingswet gevolgd (concurrentiegerichte dialoog). Gekozen is voor een procedure in drie stappen (partner-, visie- en planselectie). Dit sluit aan op het recent vastgestelde Selectiebeleid bij gronduitgifte waarbij de aanbestedingskosten worden beperkt. Door het aantal deelnemers tijdens de procedure snel terug te brengen en door de inzet van de deelnemers per fase te beperken, proberen we de aanbestedingskosten voor deelnemers te beperken.

We verwachten dat eind 2022 gunning plaatsvindt aan de winnende inschrijving voor de ontwikkeling van het gebouw. Daarna kan de verdere planuitwerking plaatsvinden en kan de procedure voor het Omgevingsplan worden opgestart. De bouw van het Jaarbeurspleingebouw start op zijn vroegst eind 2024.

Participatie

Tijdens het opstellen van het SPvE Jaarbeurspleingebouw is de stad om input gevraagd. In december 2020 is via een zogenaamde flitspeiling de stad om wensen en suggesties gevaagd voor met name de onderste lagen van het gebouw. De resultaten van deze flitspeiling zijn voor een deel meegenomen in het SPvE. We hebben u in maart 2021 via een raadsbrief geïnformeerd over de resultaten van de flitspeiling.

Vervolgens heeft het concept-SPvE heeft in de periode van 10 mei tot en met 6 juni voor iedereen ter inzage gelegen. Doel van deze consultatieronde was om te kunnen inschatten of de resultaten van de flitspeiling goed geland waren in het concept-SPvE. Daarnaast kunnen de reacties op het concept-SPvE aanleiding geven om het document aan te scherpen of aan te vullen. Het betreft geen formele inspraakprocedure.

Er zijn in deze periode verschillende communicatiemiddelen ingezet om een brede doelgroep te bereiken, waaronder een Instant Experience op Facebook en Instagram. Het concept-SPvE zelf was in te zien op de website cu2030. Daar was ook het reactieformulier te vinden. Respondenten zijn gevraagd waar ze zich op verheugen, waar ze zich zorgen over maken en of ze ons nog iets mee willen geven.

We zijn positief verrast over de hoeveelheid reacties die we hebben ontvangen en ook over de aard ervan. Het gebouw leeft in de stad. Uit de reacties op de eerste vraag is helder geworden dat veel Utrechters zich verheugen op het bruisende karakter van het gebouw en de voorzieningen die invulling aan dit karakter gaan geven (zoals de (nacht)horeca en de culturele voorziening). Het inclusieve karakter van het gebouw wordt gewaardeerd. Veel respondenten geven aan dat zij graag een bijzonder gebouw gerealiseerd zien worden waar de stad trots op kan zijn. Bij de antwoorden op de vraag waar mensen zich zorgen over maken valt op dat een aantal onderwerpen regelmatig

terugkomt (zoals zorgen of het plan met bijbehorende ambities daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zorgen over de voorgestelde hoogte van 105 meter (te laag), zorgen dat het Stationsgebied te vol wordt en zorgen over beperkte groene ambities.

Uit de geuite zorgen is duidelijk geworden dat het SPvE op een aantal onderwerpen meer onderbouwing of toelichting vraagt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beschrijving van de groene ambities (deze waren te veel op gebiedsniveau en niet voldoende concreet voor het gebouw zelf). We zullen de initiatiefnemers tijdens de aanbestedingsprocedure uitdagen om met een visie op groen voor het gebouw te komen die ook van toegevoegde waarde voor de directe omgeving is. Ook de onderbouwing waarom er nog een gebouw gerealiseerd wordt in het Stationsgebied is verbeterd Om een en ander beter te duiden zijn aanvullende referentiebeelden toegevoegd in het SPvE. Daarnaast is op basis van de consultatieronde een stedenbouwkundige randvoorwaarde aan het SPvE toegevoegd die om een verbijzondering van de kroon van het gebouw vraagt. Het verslag van de consultatie (inclusief de gemeentelijke beantwoording op hoofdlijn) is als bijlage gevoegd bij het SPvE. Een overzicht van de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het concept-SPvE is hier ook in opgenomen.

Vervolg
Gebleken is dat veel Utrechters interesse hebben in de ontwikkeling van dit gebouw. Ook tijdens de vervolgfasen van deze ontwikkeling betrekken we de stad. In de tweede helft van 2021 gaan we via een ‘sollicitatieprocedure’ op zoek naar een team van betrokken Utrechters die hier een rol in willen spelen (Stadsteam). Dit team van Utrechters zal betrokken worden bij de aanbestedingsprocedure en bij de verdere planuitwerking.
Zij kunnen kritisch meekijken en meediscussiëren, krijgen een unieke kans om het hele ontwikkeltraject van dichtbij mee te maken en zitten met hun neus vooraan. We vragen daar wel iets voor terug. Van deze Utrechters vragen we namelijk een actieve rol tijdens de verdere fasen van de ontwikkeling. Zij gaan met de ontwikkelende partijen het gesprek aan over de zorgen die tijdens de flitspeiling en de consultatieronde naar voren zijn gekomen. Deelnemen in dit team kost tijd: bijeenkomsten en gesprekken moeten voorbereid worden (soms ook op doordeweekse momenten). We denken na over de vraag of we deze Utrechters een vergoeding aanbieden voor hun inspanning en over de vraag op welke manier we dit Stadsteam zo inclusief mogelijk kunnen invullen.

Communicatie
Communicatie over het besluit gebeurt via een digitale nieuwsbrief en de website (www.cu2030.nl/jaarbeurspleingebouw). Alle indieners van een reactie krijgen bericht. Tevens wordt het SPvE met bijlagen (dus inclusief de resultaten van de flitspeiling en van de consultatieronde) op de website geplaatst. Het projectteam Jaarbeurspleingebouw is bereikbaar via e-mail (jaarbeurspleingebouw@utrecht.nl) en telefoon om een nadere toelichting op het SPvE Jaarbeurspleingebouw of het vervolgproces te geven.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Jaarbeurspleingebouw met bijlagen;
- Geheim: Financiële effecten Jaarbeurspleingebouw.

Bijlagen informatief
-