

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. de Wit – B. Pickkers	Datum	18 mei 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 68482	Kenmerk	7295663
E-mail	l.de.wit@utrecht.nl	Onderwerp	Uitkomsten onderzoeken en extra scenario's parkeergarage Springweg
Bijlage(n)	4, waarvan 2 geheim (zie overzicht onderaan de brief)	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Afgelopen weken is er in commissie Stad en Ruimte van 18 maart 2021 en van 1 april 2021 door u gesproken over de Toekomst van de garage Springweg. Dit in verband met het aflopende erfpachtcontract met Klépierre in mei 2022.

Wij hebben naar aanleiding van de vragen in deze besprekingen nog 2 extra onderzoeken gedaan en aan twee extra scenario's gerekend, namelijk een "Wonen-scenario" op basis van een verzoek van de PvdA en een "Derden-scenario" op basis van vragen van de VVD. Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten van deze onderzoeken en van het doorrekenen van de extra scenario's. En we informeren u op welke punten we het raadsvoorstel hebben aangepast naar aanleiding van de verschillende suggesties die zijn gedaan voor het toevoegen van functies.

Geheimhouding

Wij hebben permanente geheimhouding opgelegd op de bijlagen "JWG – Stichtingskosten Transformatie Parkeergarage Springweg" en "Overzicht scenario's inclusief voorstellen raad, dd. 10 mei '21" op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur.

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. De informatie uit deze bijlagen is van financiële en juridische aard en kan door de huidige erfpachthouder worden gebruikt bij de onderhandelingen met de gemeente. Ingeval van openbaarmaking daarvan wordt de gemeente onevenredig benadeeld en derden onevenredig bevoordeeld.

Scenario met Wonen

In de commissie S&R is door de PvdA-fractie gevraagd een scenario te onderzoeken waarin een mix van functies voor de garage is opgenomen, maar met name ook wonen toe te voegen. In feite is dit een variant op het reeds door D66 gevraagde R1-scenario, waarin naast veel ruimte voor bewoners-parkeren ook ruimte is voor een alternatief pop-up programma op het dak van de garage. Dit gevraagde "Wonen-scenario" is toegevoegd aan het scenario overzicht bij het raadsvoorstel Toekomst Parkeergarage Springweg (zie geheime bijlage "Overzicht van scenario's inclusief voorstellen raad", dd. 10 mei 2021).

Het Wonen-scenario biedt ruimte aan een openbare fietsenstalling (ten koste van 40 parkeerplaatsen), een oplopend aantal bewonersparkeerplaatsen (tot maximaal 190 parkeerplaatsen in 2025) en aan een aantal prefab containerwoningen (ten koste van 180 parkeerplaatsen). Door de beperkte verdiepingshoogte van de garage en de vele hellende vlakken, kunnen er vanwege het bouwbesluit geen woningen in de garage worden gerealiseerd. Om wonen toch mogelijk te maken, worden de bovenste twee parkeerdekken gesloopt, om vervolgens een egale vloer te maken waarop woningen kunnen worden gerealiseerd. JWG-architecten heeft hiervoor een schets (zie bijlage "JWG - Transformatie p-garage Springweg", dd. 25 april '21). In deze schets zijn 48 studio's opgenomen van ruim 20m² elk, met een huurniveau van ca. € 500,- per maand. Op basis daarvan hebben we een kostenraming gemaakt.

Vanwege de beperkte exploitatieduur (tot maximaal 2034) en de hoge kosten die gemaakt moeten worden voordat op de garage gebouwd kan worden, is voor de woningen uitgegaan van een modulair bouwsysteem, waarbij kant en klare woonunits op het dak worden gezet. JWG architecten heeft de haalbaarheid van een transformatie onderzocht. De conclusie van dit onderzoek is dat het constructief nog wel te realiseren is, maar dat door de hoge kosten een dergelijk plan financieel zeer ongunstig uitpakt (zie geheime bijlagen "JWG – Stichtingskosten Transformatie Parkeergarage Springweg, dd. 26 april '21 en "Overzicht scenario's inclusief voorstellen raad, dd. 10 mei 2021").

Het voorliggende raadsvoorstel, biedt vanaf 2028 ruimte aan een grotere woningbouwontwikkeling dan bouwen op de garage. Wanneer u instemt met het raadsvoorstel, dan wordt nieuwbouw van een woonbuurt het uitgangspunt voor de Visie Strosteeg. Daarnaast wordt bij de conceptovereenkomst met Klépierre de opstalvergoeding voor de garage in de vier jaar dat de gemeente de garage exploiteert naar nul afgeschreven, waardoor een toekomstige grondexploitatie hiermee dus niet wordt belast. Hiermee is de realisatie van een gemengd programma met een stevige component sociale woningbouw goed mogelijk.

Onze conclusie is, hoe creatief het Wonen-scenario dan ook is, dat vanuit het perspectief van woningbouw het beter is de garage over een aantal jaren te slopen en via de op te stellen Visie Strosteeg hier een mooie nieuwe stadsontwikkeling toe te voegen. Het duurzaam vormgeven van betaalbaar wonen zal in het voorliggende raadsvoorstel beter tot zijn recht komen.

Scenario met exploitatie door derden

De VVD heeft in de commissie S&R van 1 april 2021 vragen gesteld over een scenario waarbij de garage vanaf 2022 tot 2034 door derden wordt geëxploiteerd. Een dergelijk scenario betekent géén overeenkomst met Klépierre en verplicht de gemeente een Europese aanbesteding te organiseren. De financiële consequenties van een dergelijk scenario zijn berekend, waarbij we uit zijn gegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde uit het akkoord met Klépierre. Dit uitgangspunt is echter zéér onzeker omdat er in dit scenario géén sprake is van een overeenkomst met Klépierre. De kans dat de gecorrigeerde vervangingswaarde uiteindelijk aanzienlijk hoger uitvalt is zeer goed mogelijk. Dit scenario is onder de noemer "Derden" opgenomen in de geheime bijlage "Overzicht scenario's inclusief voorstellen raad, dd. 10 mei 2021".

Onze conclusie is dat dit "Derden-scenario" niet tegemoetkomt aan het terugdringen van het autogebruik in de binnenstad en aan het koppelen van het toekomstig exploitatieresultaat van de garage aan het parkeervrij maken van de Oudegracht en het Janskerkhof.

Loopafstanden

Een aantal fracties heeft bij de behandeling in de commissie aangegeven te verwachten dat in de toekomst het parkeren aan de grachten verder zal worden teruggebracht en zij zien daar een rol weggelegd voor de Springweggarage. Dat voornemen van autovrije grachten omarmen we als college natuurlijk, alhoewel het budget hiervoor nog voor een heel groot gedeelte moet worden vrijgemaakt.

Naar aanleiding hiervan is door RHDHV al eerder een onderzoek uitgevoerd ("RH-DHV – Parkeervrij maken wervengebied Utrecht" dd. 3 maart 2021) waaruit blijkt dat de Springweggarage wat capaciteit betreft, niet nodig is wanneer besloten zou worden om al het straat-parkeren op de grachten op te heffen en deze bewonersparkeerplaatsen onder te brengen in omliggende belanghebbendegarages. De 250 bewonersparkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst met Klépierre zijn hierin meegenomen.

Bij behandeling van het voorstel in de tweede termijn van de commissie S&R werd door een aantal fracties de zorg uitgesproken dat zonder de Springweggarage de maximale loopafstand van 750 meter in het geding zou kunnen komen. RHDHV heeft aanvullend onderzoek gedaan naar loopafstanden met en zonder parkeergarage Springweg (zie bijlage "RH-DHV - Uitwerking gefaseerd parkeervrij maken wervengebied Utrecht", dd. 26 april 2021). De conclusie is dat er bij een tempo van opheffen van 50 parkeerplaatsen per jaar in omliggende parkeergarages voldoende plaatsen beschikbaar zijn of stapsgewijs kunnen worden gemaakt om de maximale loopafstand van 750 meter te kunnen blijven garanderen.

Voorwaarde is wel dat het ingezette beleid om minder parkeerplaatsen uit te geven dan er worden opgezegd, wordt voortgezet en er sturing op loopafstanden gaat plaatsvinden bij toewijzing in de gemeentelijke belanghebbenden garages. Natuurlijk zal dit passen en meten worden - en wellicht vallen enkele op te heffen parkeerplaatsen nog steeds buiten de 750 meter - maar de situatie mét en zonder Springweggarage verschilt hierin niet wezenlijk. De afspraak met Klépierre om duurzaam 250 parkeerplekken onder gemeentelijk regime in de HC-garages beschikbaar te stellen, brengt ook weer andere binnenstadbewoners binnen 750 meter loopafstand die niet binnen 750 m loopafstand van de Springweggarage wonen.

De overeenkomst met Klépierre lost het bewoners-parkeren duurzaam op voor de periode tot aan 2069. Een groot nadeel van het R1 scenario van D'66, waarbij de bewonersparkeerplaatsen tot 2034 in de Springweggarage blijven, is dat er in 2034 onduidelijk is wat er dan met de in de Springweggarage geparkeerde auto's van abonenthouders moet gebeuren. Omdat er dan geen overeenkomst is met Klépierre zijn de 250 bewonersparkeerplaatsen in de HC-garages op dat moment niet beschikbaar. Tevens is het R1-scenario financieel aanzienlijk minder aantrekkelijk dan het voorliggende raadsvoorstel.

Onze conclusie is dan ook dat het aangepaste raadsvoorstel het beste van twee werelden verenigt. Er is een duurzame oplossing voor bewoners-parkeren voor de lange termijn waarbij ook de loopafstanden zijn te managen én er ligt een mooie inbreidingslocatie op vrij korte termijn in 2028 in het verschiet. Verder kunnen we plannen uitwerken om het parkeervrij maken van de Oudegracht en het Janskerkhof te koppelen aan het toekomstige exploitatieresultaat van de parkeergarage.

Aanpassing raadsvoorstel

De voorgestelde overeenkomst met Klépierre waarin de garage in 2028 wordt gesloopt, blijft de basis van ons voorstel aan uw raad. Maar omdat de gunstige exploitatie van de garage ons ruimte geeft voor de inpassing van een aantal suggesties vanuit de raad, is het raadsvoorstel op de volgende punten aangepast:

- a. Er wordt een buurtstalling van ruim 150 fietsparkeerplaatsen opgenomen op het vlakke deel van de onderste laag van de garage, vanaf het moment dat de gemeente de garage exploiteert (2024). Deze stalling gaat tevens fungeren als stalling voor abonenthouders die willen overstappen van fiets op auto. Daarnaast komt een afgescheiden 3-daagse pop-up stalling (vr-za-zo) met ruim 300 extra plekken op het onderste schuine deel van de garage. Deze komt in de plaats van een andere nader vast te stellen pop-up stalling. Verder wordt de 4-jarige exploitatieperiode gebruikt om te experimenteren met andere vormen van toezicht en toegang om

naar behoefte uitbreiding van de openingstijden te faciliteren. Ook zal er ingezet worden op een goede verwijzing naar deze stalling. Wij verwachten in deze 4 jaar ook een beeld te krijgen van de wijze waarop de fietsenstalling gebruikt wordt, waardoor we kunnen bepalen welk type stalling en van welke omvang opgenomen kan worden in het programma voor de herontwikkeling na sloop van de garage.

Met dit voorstel komen wij tegemoet aan de wens van diverse fracties, waaronder D'66, Groen Links, PvdA, Student & Starter en CDA. De stalling gaat ten koste van ca. 40 parkeerplaatsen en heeft daarmee een negatieve invloed op de omzet van de garage. Tevens is een eenmalige investering van € 150.000 gereserveerd voor de realisatie en deze wordt ten laste gebracht van het exploitatieresultaat van de garage, welke op dit punt enigszins is aangepast. De exploitatie van deze stalling kan worden uitgevoerd binnen het fietsprogramma.

- b. Er worden maatregelen voorgesteld om lichthinder van de garage voor de omgeving te verminderen. De CDA fractie heeft door bewoners ervaren lichthinder aangekaart. Met een beperkte investering van ca. € 30.000 kan lichthinder van de garage voor de omgeving worden verminderd. Klépierre heeft aangegeven dat de gemeente met deze aanpassingen niet hoeft te wachten tot de gemeente de exploitatie overneemt. Ook deze investering kan worden opgenomen in de exploitatie.
- c. Het opnemen van maximaal 6 deelautoplekken in de garage. Veel deelauto-aanbieders willen zichtbaar en bereikbaar op straat staan. Er zijn echter ook andere aanbieders die het geen probleem vinden om in een garage te staan. Daarom wordt voorgesteld om vanaf het moment dat de gemeente de garage exploiteert, maximaal 6 plekken voor deelauto's op te nemen in de garage. Daarmee stimuleren we het gebruik van deelmobiliteit. Met dit voorstel komen we tegemoet aan de wens van diverse fracties, waaronder D'66, Groen Links en PvdA.

Wij menen met de onderzoeken uw vragen te hebben beantwoord. Met de aanpassingen in het raadsvoorstel menen wij een evenwichtig en toekomstbestendig besluit voor te leggen dat goed is voor bewoners-parkeren op langere termijn, het fiets-parkeren, het wonen in de binnenstad en dat een duurzame bijdrage levert aan stapsgewijs autovrij maken van de openbare ruimte in de binnenstad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- JWG - Transformatie p-garage Springweg dd. 25 april '21
- GEHEIM JWG -Stichtingskosten Transformatie p-garage Springweg, dd. 26 april '21
- GEHEIM Overzicht van scenario's inclusief voorstellen raad, dd. 10 mei '21
- RH-DHV memo uitwerking gefaseerd parkeervrij maken wervengebied Utrecht dd. 26 april '21