

Voorstel aan de gemeenteraad

Toekomst van parkeergarage Springweg

Beleidsveld	Ruimte
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Bas Pickkers, Lode Messemaker
Kenmerk	6048008
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Ja, gedeeltelijk
Bijlagen	Ja, 2 bijlagen

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

1. Akkoord te gaan met de volgende afspraken, zoals geformuleerd in het document "Toekomst van parkeergarage Springweg, dd. 28 oktober '20":
 - vanaf 15 mei 2022 wordt de parkeergarage voor een periode van 2 jaar door Klépierre geëxploiteerd;
 - aansluitend wordt de parkeergarage 4 jaar door de gemeente Utrecht in eigen beheer in exploitatie genomen;
 - daarna wordt de garage na mei 2028 z.s.m. gesloopt;
 - verder krijgt de gemeente langdurig een faciliteit om 250 bewonersabonnementen uit te geven in garages van HC, waarvan 100 in parkeergarage Springweg tot aan de sloop in 2028."
2. Het toekomstig exploitatieresultaat van de parkeergarage Springweg te koppelen aan het parkeervrij maken van de Oudegracht en het Janskerkhof conform nader door het college uit te werken voorstellen, in te dienen bij de Voorjaarsnota.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

P.E.J. den Oudsten

Geheimhouding

Het college heeft permanente geheimhouding opgelegd op bijlage “Toekomst parkeergarage Springweg hoofdstuk 8 en 9, dd. 28 oktober ‘20” en op bijlage “Vaststellingsovereenkomst Klépierre inzake parkeergarage Springweg” 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. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering 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. De informatie uit deze hoofdstukken en 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 Klépierre onevenredig bevoordeeld. Ook de risico-afwegingen, de conclusie en het gevraagd besluit zijn alleen voor de gemeente van financieel belang. Bekendheid van deze informatie kan het gemeentelijk belang schaden in dit voorliggende dossier, maar ook in toekomstige onderhandelingen (zoals bijvoorbeeld parkeergarage Paardenveld).

Samenvatting

Voorgesteld wordt om de garage vanaf mei 2022 voor een periode van 2 jaar door Klépierre te laten exploiteren, daarna nog 4 jaar in eigen beheer in exploitatie te nemen en aansluitend z.s.m. na mei 2028 te slopen. Met dit besluit wordt recht gedaan aan een afweging van belangen van ondernemers, omwonenden, de gemeente en overige belanghebbenden.

Context

Aanleiding

Parkeergarage Springweg is gerealiseerd in 1972 op basis van het verkeersplan van de Duitse verkeersdeskundige Feuchtinger. Dit plan voldoet niet meer aan de huidige ambities. De gemeente Utrecht staat op dit moment voor de keuze hoe de toekomst van de garage er uit kan gaan zien vanwege het aflopen van het erfpachtcontract medio 2022. Ter voorbereiding van de onderhandelingen met huidige erfpachter Klépierre zijn hiervoor drie scenario's ontwikkeld:

- A. Voortzetting huidige erfpachtovereenkomst voor een langere periode;
- B. Tijdelijke voortzetting van het erfpacht voor een periode van 8 jaar tot 2030.
- C. Sloop van de garage na afloop van het huidige erfpachtcontract in 2022.

Om de scenario's te kunnen beoordelen zijn twee onderzoeken uitgevoerd en is naar de mening van verschillende stakeholders gevraagd.

Mobiliteitsonderzoek (zie informatieve bijlage 1)

Uit het mobiliteitsonderzoek van Royal Haskoning DHV dd. 24 mei 2019 blijkt dat de garage een duidelijke functie in het parkeersysteem van de Utrechtse binnenstad heeft. Voor vergunninghouders is echter voldoende ruimte in gemeentelijke garages. Voor bezoekers is voldoende ruimte in andere particuliere garages. Kortom, de Springweg-garage is wél nuttig, maar niet noodzakelijk.

Onderzoek naar Economische impact (zie informatieve bijlage 2)

Uit onderzoek van BRO dd. 22 januari 2020 naar de economische impact van de garage blijkt dat een mogelijke sloop van de Springweggarage beperkt negatieve financiële gevolgen kan hebben voor een deel van de ondernemers. Andere ondernemers kunnen profiteren van de verhoging van de verblijfskwaliteit en beleving in de omgeving. Uit interviews door BRO is gebleken dat slecht 1,3 % van de geïnterviewden in het onderzoeksgebied in parkeergarage Springweg geparkeerd staat.

Mening stakeholders

De huidige erfpachthouder Klépierre heeft een grote voorkeur voor scenario A waarin de huidige erfpachtovereenkomst met Klépierre voor langere tijd wordt voortgezet. CMU en de binnenstad-ondernemers willen dat het aantal gebouwde parkeerplaatsen in de binnenstad niet afneemt en dat parkeergarage Springweg behouden blijft. Veel omwonenden van de garage zijn een groot voorstander van scenario C, aangezien er veel overlast wordt ervaren als gevolg van stank, geluid en fijnstof.

Het voorstel zoals geformuleerd in de notitie "Toekomst parkeergarage Springweg" is een variant op Scenario B en tot stand gekomen na intensieve onderhandelingen met Klépierre.

Juridisch kader

Voor een toelichting op de juridische aspecten van het besluit verwijzen we naar Bijlage Toekomst parkeergarage Springweg, paragraaf 8.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt gezond stedelijk leven op termijn gerealiseerd in het gebied rondom de Strosteege. Er wordt plaats gemaakt voor een nieuwe woonbuurt, die beter past in het stedelijk weefsel van de binnenstad. In de tussentijd worden gedurende 6 jaar voorzien in bewoners-parkeren, aangevuld met bezoekers-parkeren. De tijdelijke exploitatie van de garage zorgt voor extra draagvlak onder het besluit om de Oudegracht parkeervrij te maken.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

In het coalitieakkoord 2018-2022 Utrecht, ruimte voor iedereen is de ambitie opgenomen van stapsgewijze vermindering van het aantal parkeerplaatsen aan de Oudegracht en op het Janskerkhof en de rol van de parkeergarages aan de Springweg en het Paardenveld daarin.

Beslispunten, Argument(en) en Kanttekening(en)/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met de volgende afspraken, zoals geformuleerd in het document "Toekomst van parkeergarage Springweg, dd. 28 oktober '20", : - vanaf 15 mei 2022 wordt de parkeergarage voor een periode van 2 jaar door Klépierre geëxploiteerd; - aansluitend wordt de parkeergarage 4 jaar door de gemeente Utrecht in eigen beheer in exploitatie genomen; - daarna wordt de garage na mei 2028 z.s.m. gesloopt; - verder krijgt de gemeente langdurig een faciliteit om 250 bewonersabonnementen uit te geven in garages van HC, waarvan 100 in parkeergarage Springweg tot aan de sloop in 2028.."
Argumenten	
1.1	<u>De parkeergarage past volgens de huidige bereikbaarheidsvisie niet op de huidige locatie.</u> De garage staat midden in het historische centrum, dat het primaire domein is van voetgangers en fietsers Deze positie leidt tot ongewenste autoverkeersintensiteit binnen de singels, wat op langere termijn niet meer passend is. Stedenbouwkundig is de maat en schaal volledig afwijkend en niet passend in de historische binnenstad.
1.2	<u>Uit onderzoek van Royal Haskoning DHV blijkt dat er voor bezoekers en bewoners voldoende alternatieven zijn.</u> Volgens Royal Haskoning DHV is de parkeergarage wél nuttig, maar niet noodzakelijk; Er zijn voor bezoekers voldoende alternatieven in gemeentelijke garages. Voor bewoners zijn deze alternatieven beschikbaar in gemeentelijke en belanghebbenden-Garages. Zie voor een verdere toelichting de bijlage RH-DHV Nut en noodzaak parkeergarage Springweg, dd. 24 mei '19.
1.3	<u>Uit onderzoek van advies- en ontwerp bureau BRO blijkt dat het effect van een mogelijke sloop van de parkeergarage voor het grote merendeel van de publieksgerichte voorzieningen in het onderzoeksgebied beperkt zal zijn.</u> Voor de meeste van de negen onderzochte deelgebieden rondom de parkeergarage Springweg geldt dat er maar weinig bedrijven zijn die in sterke mate afhankelijk zijn van de garage.
1.4	<u>Omwonenden hebben aangegeven veel overlast te ervaren op het gebied van stank, geluid en fijnstof en zijn voor sloop van de parkeergarage.</u> Daarmee wordt, weliswaar op middellange termijn, tegemoet gekomen aan de klachten van omwonenden die overlast ervaren van stank, geluid en fijnstof.
1.5	<u>In de tijdelijke exploitatieperiode van 6 jaar kan parkeergarage Springweg een rol spelen voor de ontwikkeling van draagvlak voor het invoeren van een parkeervrije Oudegracht.</u> Separaat loopt een onderzoek naar het parkeervrij maken van de Oudegracht. Alhoewel het niet strikt noodzakelijk is om parkeergarage Springweg in te zetten voor belanghebbenden parkeren, kan het wel van belang zijn om in een overgangperiode het wél mogelijk te maken voor bewoners om daar te parkeren. Hierdoor kan het parkeervrij maken van de Oudegracht worden versneld.
1.6	<u>Ondernemers kunnen zo anticiperen op de voorziene sloop in 2028.</u> In de tijdelijke exploitatieperiode van 6 jaar worden de ondernemers in de zuidelijke binnenstad niet benadeeld door een de keuze voor een acuut sloop-scenario. Veel ondernemers vrezen een terugloop van klandizie zodra de Springweg-garage wordt gesloopt. Ondernemers stellen dat met name de klanten die veel besteden met de auto komen. Gedurende 6 jaar wordt gewaarborgd dat de parkeervoorziening aanwezig blijft. Aansluitend zal vanuit de grondexploitatie van de herontwikkeling € 50.000,= worden vrijgemaakt voor een verbetering van de bewegwijzering naar en de vindbaarheid van de andere garages.

1.7	<u>Het akkoord met Klépierre is financieel aantrekkelijker dan scenario C (sloop in 2022).</u>
	De gemeentelijke exploitatieperiode van 2024 tot 2028 geeft ruimte om de vergoeding voor de opstallen aan Klépierre af te boeken naar nul. Daardoor wordt de start van de grondexploitatie van de woningontwikkeling niet belast met deze kosten.
1.8	<u>Het akkoord met Klépierre voorkomt langdurige gerechtelijke procedures met een onzekere uitkomst.</u>
	Bij een keuze voor scenario A of B waarbij Klépierre niet betrokken is, zal Klépierre altijd een gerechtelijke procedure starten om de keuze van de gemeente aan te vechten. In een dergelijke procedure is de uitkomst onzeker en deze kan veel tijd in beslag nemen. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst, dat indien de gemeente de parkeergarage opnieuw langdurig in erfpacht zou uitgeven, deze uitgifte aanbestedingsplichtig zou zijn. Om dit te voorkomen is gekozen voor een kortlopende uitgifte waarvan de waarde blijft binnen een grens die ruimte geeft voor onderhandse aanbesteding. Daarbij is er tevens toepassing gegeven aan de afwijkingsgrond dat er vanwege technische redenen alleen aan een aangewezen partij kan worden gegend, in dit geval aan Klepierre.
1.9	<u>Ook als we op langere termijn en op grotere schaal parkeerplaatsen willen opheffen in de binnenstad hebben we genoeg alternatieven ná 2028:</u>
	De aanvullende afspraak met Klépierre, waardoor er 250 extra parkeerplaatsen beschikbaar komen in HC garages tegen gemeentelijke tarieven, geeft meer alternatieve mogelijkheden. Ook na sluiting van de Springweg-garage blijft deze toezegging van 250 plaatsen van kracht in Rijnkade en andere HC-garages. Verder kan parkeergarage Paardenveld, afhankelijk van de te maken keuze na afloop van het huidige erfpachtcontract in 2023, een rol spelen bij het verruimen van mogelijkheden voor bewonersparkeren. En we zien dat het autobezit onder binnenstadbewoners de laatste jaren is afgenomen ten gunste van het gebruik van openbaar vervoer, fiets en deelauto's.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De opbrengsten van scenario A (Voortzetting huidige erfpacht voor een langere periode) zijn hoger dan het voorstel zoals omschreven in de notitie "Toekomst parkeergarage Springweg".</u>
	Indien we willen kiezen voor de maximale opbrengst dan is scenario A het beste scenario. Maar in deze casus is de maximale opbrengst niet de doorslaggevende factor.
1.2	<u>De ondernemers van de binnenstad willen géén afname van de gebouwde parkeerplaatsen.</u>
	De binnenstadondernemers vrezen een terugloop van klandizie indien de gebouwde parkeervoorzieningen worden verminderd, door de sloop van parkeergarage Springweg. Zij hebben dit geuit via een recent uitgebracht pamflet van Centrum Management Utrecht. In de afgelopen jaren zijn er echter juist onder Hoog Catharijne veel extra parkeerplaatsen bijgekomen, aanzienlijk meer dan er nu verdwijnen met het slopen van de parkeergarage Springweg in 2028.
1.3	<u>92% van de geïnterviewde ondernemers zegt dat hun klandizie parkeergarage Springweg gebruikt.</u>
	Slechts 8% van de ondernemers geeft aan dat er weinig klanten zijn die gebruik maken van de Springweg-garage. Dit betreft voornamelijk horeca-vestigingen, verspreid over het onderzoeksgebied. Uit onderzoek van Royal Haskoning DHV blijkt echter dat slechts 1,3 % van de binnenstadbezoekers gebruik maakt van parkeergarage Springweg.
1.4	<u>Gedurende de periode van 2022 tot 2028 zullen de omwonenden nog overlast ervaren van de parkeergarage.</u>
	De omwonenden van garage Springweg geven nadrukkelijk aan veel overlast te ondervinden van de garage in de vorm van stank, geluid en fijnstof.
1.5	<u>Op korte termijn worden er geen woningen toegevoegd, iets dat vanuit RSU en de woonvisie wél zeer gewenst is.</u>

	In scenario C (sloop in 2022) worden er woningen toegevoegd aan de binnenstad. Het toevoegen van deze woningen wordt dit akkoord opgeschoven tot ná 2028. Daarmee wordt prioriteit gegeven aan de beschikbaarheid van de garage boven het realiseren van woningen op korte termijn.
Beslispunt	
2	In lijn met het coalitieakkoord het toekomstig exploitatieresultaat van de parkeergarage Springweg te koppelen aan het parkeervrij maken van de Oudegracht en het Janskerkhof conform nader door het college uit te werken voorstellen, in te dienen bij de Voorjaarsnota.
Argumenten	
2.1	Dit besluit doet recht aan de afspraken hierover in het coalitieakkoord. <i>In het coalitieakkoord is immers het volgende afgesproken: “We willen stapsgewijs het aantal parkeerplaatsen verminderen aan de Oudegracht en op het Janskerkhof. Er komen toegankelijke looproutes, fietsparkeerplekken, bankjes en groen voor terug. We onderzoeken de komende periode hoe dit kan worden gerealiseerd en of de parkeergarages aan de Springweg en het Paardenveld daarvoor benut kunnen worden. Hiermee kunnen we autoparkeren faciliteren voor omwonenden met een straatvergunning. Ook biedt dit ruimte voor fietsparkeren en verschillende vormen van deelmobiliteit, de resterende plekken kunnen dan worden gebruikt voor bezoekersparkeren.”</i>

Financiën

Voor een toelichting op de financiële aspecten van het besluit verwijzen we naar Bijlage Toekomst parkeergarage Springweg, paragraaf 9.

Vervolg

Aansluitend aan het raadsbesluit zal de Vaststellingsovereenkomst met Klépierre worden getekend.

Na het raadsbesluit over de Toekomst van parkeergarage Springweg zal Visie Strosteege voor goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad. Visie Strosteege geeft een kijk op de mogelijke herontwikkeling van het gebied na sloop van de garage en biedt tot aan 2028 een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving van de parkeergarage. De plannen van de huidige initiatiefnemer Ered, die eigenaar is van de locatie direct ten zuiden van de garage, zullen in de Visie Strosteege worden opgenomen.

Participatie

Tijdens een veldexcursie op 23 april 2019 hebben ca. 50 omwonenden, verschillende ondernemers en enkele belangrijke stakeholders zoals Klépierre en Hotel Karel V, kennis genomen van de start van Visie Strosteege. Met vertegenwoordigers van CMU zijn diverse gesprekken gevoerd in juni en augustus '19. Op 1 oktober 2019 heeft een presentatie plaatsgevonden voor ca. 25 ondernemers die aangesloten zijn bij CMU en een zaak hebben in de directe omgeving van de garage.

Communicatie

Na een besluit van het College van B&W om het voorstel “Toekomst parkeergarage Springweg voor te leggen aan de gemeenteraad worden de belangrijkste stakeholders op de volgende wijze geïnformeerd:

- Huidige erfpachthouder Klépierre per ambtelijke brief.
- Centrum Management Utrecht per ambtelijke mail.
- Karel V per ambtelijke mail.
- Renac BV per ambtelijk email.
- Omwonenden per wijkbericht.
- Media via een persbericht.

Referendabel

Het voorstel is wel referendabel.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Toekomst parkeergarage Springweg hfst. 1 t/m 7, dd. 28 oktober '20
- GEHEIM - Toekomst parkeergarage Springweg hfst. 8 en 9, dd. 28 oktober '20

Bijlagen informatief:

- Raadsbrief Ruimtelijke Ontwikkelingen Strosteeg
- Hoofdlijnenplanning Visie Strosteeg
- RH-DHV Nut en noodzaak parkeergarage Springweg, dd. 24 mei '19.
- BRO Eindrapport Economische Impactanalyse Springweggarage Utrecht, dd. 22 januari '20.
- GEHEIM - Concept vaststellingsovereenkomst parkeergarage Springweg, dd. 18 oktober '20