

Voorstel aan de gemeenteraad

Vorbereidingskrediet Gebiedsontwikkeling Galgenwaard en omgeving

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Karin Sam Sin-Vos, Marianne Mantel
Kenmerk	10100496
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Een voorbereidingskrediet voor de Gebiedsontwikkeling Galgenwaard e.o. van EUR 0,65 miljoen beschikbaar te stellen met het SPvE en een grondexploitatie als eindproduct en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel 'pre grondexploitaties', te bestemmen als achtervang voor de dekking van dit krediet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De Raad wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet van € 0,65 mln. beschikbaar te stellen voor de gebiedsontwikkeling van Galgenwaard en omgeving, ter dekking van de plankosten die tot de vaststelling van SPvE en grondexploitatie worden gemaakt.

Context

Aanleiding

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, maakt Galgenwaard samen met USP, Rijnsweerd en Lunetten Koningsweg onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost. Het gebied Maarschalkerweerd vormt samen met de Landgoederen van Amelisweerd een groene scheg die stad en buitengebied met elkaar verbindt.

Op 9 juli 2020 is het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd door de raad vastgesteld. Dit perspectief laat zien hoe Maarschalkerweerd zich vanuit haar groene, landschappelijke en cultuurhistorische basis verder kan ontwikkelen tot een parklandschap waar Utrechters en bezoekers kunnen sporten en ontspannen. Het Ontwikkelperspectief is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

Binnen Maarschalkerweerd heeft stadion Galgenwaard en omgeving een bijzondere plek. In het Ontwikkelperspectief wordt voor Galgenwaard de volgende ambitie vastgelegd: 'Galgenwaard is het (sport)icoon van het gebied en een podium voor de stad. Het vormt en markeert de overgang tussen de stad en de groene long. Het nieuwe Galgenwaard, inclusief omgeving, moet het programmatische middelpunt van Maarschalkerweerd worden. Een mix van wonen, werken, leren, sport, gezondheid, recreatie en leisure. Het moet een levendig en gemengd gebied worden waar verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogwaardig openbaar gebied.'

Om de gebiedsontwikkeling Galgenwaard vorm te geven hebben drie initiatiefnemers, Galgenwaard Onroerend Goed B.V., Herculestoren Utrecht C.V. en de gemeente Utrecht, een overeenkomst afgesloten en heeft het college op 21 april 2021 een intentiedocument (Idoc) vastgesteld.

In opdracht van de drie initiatiefnemers is, na een meervoudige onderhandse aanbesteding, het bureau Mecanoo in november 2021 begonnen met het opstellen van een Stedenbouwkundige Uitwerking. Bureau Overmorgen is opdracht gegeven om te adviseren over mobiliteit en parkeren. Dit met inachtneming van de ambities zoals die zijn vastgesteld in het RSU 2040, het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd en het Intentiedocument. Rondom de stedenbouwkundige uitwerking is ook sprake van een intensief en uitgebreid participatietraject onder begeleiding van het bureau de Wijde Blik.

De Stedenbouwkundige Uitwerking vormt de basis voor het SPvE. Omdat de gemeente een deel van het plangebied in bezit heeft zal bij het SPvE ook een grondexploitatie worden aangeboden.

De fase van de Stedenbouwkundige Uitwerking waarin het planproces Galgenwaard zich momenteel bevindt, maakt dat wij adequaat moeten inspelen op uit te voeren (eventueel extra) onderzoeken. Het is belangrijk dat de planvorming met betrekking tot de ontwikkeling van Galgenwaard door blijft gaan, gezien de verplichting die wij met de IPOK zijn aangegaan. Hierin hebben wij als gezamenlijke initiatiefnemers o.a. externe partijen (Mecanoo, Overmorgen en de Wijde Blik) opdracht gegeven om de plannen verder vorm te geven. Deze input is nodig voor de verdere vertaalslag naar het SPvE. In het IPOK is afgesproken dat de plankosten voor 50% voor rekening komen van de gemeente en voor de overige 50% voor rekening van de andere 2 initiatiefnemers. De gemeentelijke plankosten werden tot nu gedekt uit het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed (budget voor gebiedsmanagement). Voor de voortzetting van het planproces in 2022 stellen wij voor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Juridische context

Op 24 juni 2021 is, na vaststelling van het Idoc, de Intentie Plankosten Overeenkomst (IPOK) met de eigenaren van het Van Lanschotkantoor en de eigenaar van Galgenwaard ondertekend.

In deze overeenkomst verbinden de gemeente Utrecht en de twee private partijen zich aan elkaar om het initiatief rond de gebiedsontwikkeling Galgenwaard naar een volgende fase te brengen, waarbij afspraken zijn gemaakt over de te nemen stappen in dit proces en de verdeling van plankosten.

Het besluit tot verstrekken van een voorbereidingskrediet hoort tot het budgetrecht van de raad.

Beoogd effect

Galgenwaard kan zich door ontwikkelen tot een programmatische middelpunt voor Utrecht. Een levendige verblijfsruimte die een mix van wonen, werken, voorzieningen, sport en recreatie / leisure herbergt. Waarbij het stadion eenzijdige oriëntatie krijgt, met levendige plint en een aantrekkelijk en groene (openbare) ruimte, met hoge verblijfskwaliteit rondom. Dat geldt ook voor toekomstige nieuwbouw los van het stadion en bestaande torens. Als indicatie voor de programmatoevoeging gaan wij op dit moment uit van 500 tot 1000 woningen en 40.000 tot 70.000 m² bvo voor werken en voorzieningen.

Deze omgeving kan de stad ten westen van de Waterlinieweg verbinden met het landschap ten oosten van de Waterlinieweg. Het gebied Galgenwaard heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een uniek gemengd stedelijk milieu, onderdeel van een landschappelijk en cultuurhistorisch hoogwaardig gebied en goed verbonden met haar omgeving. Een gebiedsontwikkeling die aansluit op de ambities zoals vermeld in het vastgestelde Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

Het op te stellen SPvE formuleert de ruimtelijke en programmatische kaders voor de gebiedsontwikkeling. De grondexploitatie geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van de beoogde ingrepen en de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 9 juli 2020 is het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd door de raad vastgesteld. Galgenwaard is onderdeel van het plangebied. Op 21 april 2021 heeft uw college het IDOC voor de gebiedsontwikkeling Galgenwaard vastgesteld. De raad is hier op 28 april per [brief](#) over geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Een voorbereidingskrediet voor de gebiedsontwikkeling Galgenwaard van EUR 0,65 miljoen beschikbaar te stellen met het SPvE en een grondexploitatie als eindproduct en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel 'pre grondexploitaties', te bestemmen als achtervang voor de dekking van dit krediet.
Argumenten	
1.1	Om te komen tot een SPvE en grondexploitatie worden plankosten gemaakt. Er worden plankosten gemaakt om te komen tot een stedenbouwkundige uitwerking en vervolgens een SPvE. Dit betreft de apparaatskosten, onderzoeks- en ontwerpkosten, participatie en communicatie. Omdat de gemeente het merendeel van het plangebied in eigendom heeft en omdat het van belang is om (gezien de prominente plek en de toekomstige betekenis van het gebied in relatie tot de omgeving) integraal sturing te geven aan o.a. de gewenste kwaliteit, programmering, functionele positionering of verplaatsing van functies en de ontwikkelfasering, zal worden voorgesteld om een grondexploitatie te openen als de gebiedsontwikkeling wordt voortgezet. Dit geeft de mogelijkheid om de plankosten ten laste van de grondexploitatie te brengen. Tot aan het moment dat de grondexploitatie wordt geopend, worden de voorbereidingskosten conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) voorschriften maximaal 5 jaar geactiveerd. De reserve grondexploitaties (budget pre grondexploitaties) dient daarbij als achtervang. Na vaststelling van de grondexploitatie worden de voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.
Kanttekening	
1.1	De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is nog niet bepaald.

	De ingrepen en daarmee de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling zijn nog niet bepaald. Het financieel resultaat zal afhangen van de noodzakelijke infrastructurele maatregelen, de verplaatsing van functies in het gebied en het te ontwikkelen programma van wonen, werken en voorzieningen. Wij zullen gedurende het planproces kansen benutten om in aanmerking te komen voor subsidiemiddelen en daarnaast het samenbrengen van verschillende geldstromen onderzoeken.
1.2	Het besluit om een grondexploitatie te openen is nog niet genomen. Er wordt alleen een grondexploitatie geopend als de gebiedsontwikkeling wordt voortgezet. Dit is afhankelijk van de uitkomsten van de planontwikkeling waaronder de financiële haalbaarheid en de nog te maken afspraken tussen de initiatiefnemers over de samenwerking. In het geval dat niet besloten wordt tot het openen van een grondexploitatie worden de voorbereidingskosten gedekt uit de reserve grondexploitatie (budget pre grondexploitaties).

Financiën

Voor de gebiedsontwikkeling is het openen van een nieuwe grondexploitatie nodig om tot realisatie te komen. Op dit moment wordt aan een Stedenbouwkundige Uitwerking (SU) gewerkt. Dit moet leiden tot een beter inzicht in de mogelijkheden van het te ontwikkelen bouwvolume en de noodzakelijke ruimtelijke, kwalitatieve en infrastructurele maatregelen. Hierbij zal worden aangesloten op de meest recente gemeentelijke ambities op gebieden als duurzaamheid, groen, mobiliteit en wonen. Dit biedt kansen om het gebied te ontwikkelen tot een uniek gemengd stedelijk milieu als onderdeel van een landschappelijk en cultuurhistorisch hoogwaardig gebied aan de oostzijde van de stad. De Stedenbouwkundige Uitwerking vormt de basis voor het SPvE.

Mocht dit leiden tot een negatief resultaat op een te openen grondexploitatie, dan zal onderdeel van de besluitvorming zijn, hoe dit gedekt moet worden. Daarvoor zoeken wij bijvoorbeeld naar subsidiemiddelen of het combineren van geldstromen van andere beleidsvelden (werk met werk maken).

Voor de periode tot de vaststelling van het SPvE wordt een voorbereidingskrediet van € 650.000 gevraagd aan de raad. Als de gebiedsontwikkeling wordt voortgezet, zullen deze plankosten ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. In het geval dat niet besloten wordt tot het openen van een grondexploitatie worden de voorbereidingskosten gedekt uit de reserve grondexploitatie (budget pre grondexploitaties).

Vervolg

De SU zal naar verwachting in het najaar van 2022 worden afgerond. Dit SU vormt input voor een ontwikkelstrategie, een financiële onderbouwing i.c. een grondexploitatie en een concept SPvE. Het concept SPvE kan naar verwachting in Q1-2023 ter visie worden gelegd om het SPvE vervolgens in de 2^e helft van 2023 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aan te bieden.

Participatie

De participatie wordt uitgevoerd met diverse stakeholders in gebied, zowel de eigenaren in het plangebied zelf, maar ook met omwonenden en de gebruikers in het gebied. Te denken valt aan FC Utrecht, de supportersverenigingen, het ROC, Traiectum, de Kromhoutkazerne en de Stichting Krommerijnpark. Voor de bijeenkomst wordt breed uitgenodigd via een wijkbericht, nieuwsbrief wijkbureau Oost, nieuwsbericht in DUIC e.a.

Alle partijen worden op informatiebijeenkomsten en verdiepingssessies geïnformeerd en om input gevraagd. Informatie wordt gedeeld via <https://participatiegalgenwaard.nl/>

Met de uitkomsten van het participatietraject wordt in het proces van rekenen en tekenen zoveel mogelijk rekening gehouden.

Communicatie

Zie participatie

Bijlage(n)
geen