

Voorstel aan de gemeenteraad

Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Luc Mes
Kenmerk	30200097
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. In te stemmen met een tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld per 3 september 2025 voor een duur van 10 jaar (2025 - 2035), zoals opgenomen in scenario II (optimalisatie) van het 'scenario-keuzedocument parkeergarage Paardenveld', met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Het behoud en versterken van het huidige programma op de begane grond en 1e verdieping mogelijk te maken door een aanpassing van de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Erfpachter.
 - b. Het in gemeentelijk beheer en exploitatie nemen van de parkeergarage en daarbij het aantal verdiepingen voor autoparkeren te verminderen van vier naar twee, van in totaal 390 naar 190 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren en abonnementen voor politie Midden-Nederland.
 - c. Een culturele en maatschappelijke broedplaats op een tussenliggende verdieping in het gebouw toe te voegen (maximaal 2700 m² BVO).
 - d. Een publiek toegankelijk dak met deels een commercieel programma, gericht op een combinatie van groen, sport, spel, horeca en ontmoeting (maximaal 2700 m² BVO).
 - e. De realisatie van een openbare toiletvoorziening in of in de omgeving van het gebouw.
 - f. Het uitwerken van de randvoorwaarden en mogelijkheden voor het toevoegen van een hub voor duurzame stadslogistiek.
 - g. Het uitwerken van het onder voorwaarden en met compenserende maatregelen toevoegen van een kleinschalige locatie voor een sekswerkbedrijf (maximaal 15 kamers, niet zijnde raamsekswerk).
2. Het positief resultaat van de exploitatie deels te bestemmen voor de voorbereiding van de toekomstige gebiedsontwikkeling (plankosten, sloop en bouwrijp maken).

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijk geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld hoofdstuk 8 (geheim)' op grond van artikel 87 Gemeentewet om reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid totdat het project financieel is afgesloten, naar verwachting in 2035.

Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang bij onderhandelingen te beschermen. Bij onderhandelingen is het van belang dat de potentiële contractpartij geen inzage heeft in de gemeentelijke financiële mogelijkheden en strategische scenario's waarmee de gemeente de onderhandelingen ingaat.

Samenvatting

Tijdens de bespreking van de programmabegroting 2023 heeft de raad met moties [2022/M353](#) en [2022/M357](#) gevraagd om verschillende scenario's voor herontwikkeling van de parkeergarage uit te werken. Deze zijn uitgewerkt in het scenario-keuzedocument parkeergarage Paardenveld.

Voorgesteld wordt op het gebouw na de overdracht van de huidige erfpachter naar gemeente voor een periode van maximaal 10 jaar (2025 - 2035) een tijdelijke invulling te geven met een openbaar toegankelijk dak en op de verdiepingen daaronder een combinatie van een culturele broedplaats, parkeergelegenheid en het behoud van de huidige huurders. De mogelijkheden voor een hub voor duurzame stadslogistiek en/of een kleinschalige locatie voor een sekswerkbijzondere in het gebouw dienen verder uitgewerkt te worden.

Context

Aanleiding

In oktober 2023 is de raad geïnformeerd over de overeenstemming tussen de Erfpachter en gemeente Utrecht en over de voorwaarden die zijn afgesproken over beëindiging van het erfpachtrecht voor parkeergarage Paardenveld per 3 september 2025. De afspraken tussen de gemeente en erfpachter zijn vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO).

Vanaf 3 september 2025 komt het gebouw in bezit van de gemeente Utrecht. Dit biedt op termijn kansen voor een gebiedsontwikkeling en om – overeenkomstig de [Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040](#) – de stedenbouwkundige structuur van bouwblokken, stegen en binnentuinen (in Wijk C) te herstellen. De verwerving van de garage en de voorgenomen herontwikkeling daarvan passen binnen de realisatie van deze visie. De gemeente, politie Midden-Nederland en omliggende vastgoedeigenaren verkennen de mogelijkheden om één gezamenlijk gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling is conform de moties [2022/M353](#) en [2022/M357](#) en met de [wensen en bedenkingen](#) van de raad op de VSO indachtig een drietal scenario's uitgewerkt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld:

- I. Voortzetten huidige gebruik tot 2035;
- II. Optimalisatie van het huidige gebruik, aangevuld met nieuwe programma's tot 2035;
- III. Sloop van de parkeergarage per 3 september 2025.

In de uitwerking van de scenario's is rekening gehouden met de terugverdientijd van de vergoeding aan de erfpachter, de afschrijving van de parkeergarage binnen 10 jaar, het voorkomen van resterende inkoopwaarde en de financiële, juridische en technische haalbaarheid van de mogelijke programmatische invullingen. Van diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen is verkend of ze passen binnen de (tijdelijke) invulling van de parkeergarage en is rekening gehouden met economische en maatschappelijke belangen. We bieden twee kostendekkende scenario's aan (voortzetting en optimalisatie) en een scenario zonder dekking (sloop).

Voor de uitwerking van deze scenario's zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een studie van Studio BNL en UrbanXchange naar de potentiële mogelijkheden van de parkeergarage, een Economische impactanalyse door BRO en een mobiliteitsonderzoek naar de nut en noodzaak van de parkeergarage door Royal Haskoning DHV. Tevens zijn buurt, stad en markt geraadpleegd om te komen tot inspiratie, ideeën en wensen voor de parkeergarage Paardenveld. In dit voorstel zijn ook de opbrengsten van de [aanvullende stap](#) in het proces van de peiling van bewoners, huurders, sekswerkers, hulp- en dienstverlening, politie en exploitanten over een kleinschalig sekswerkbijzondere verwerkt. Op basis van een besluit op het raadsvoorstel vinden er verdiepende onderzoeken plaats, dient de programmatische invulling verder uitgewerkt te worden en, waar nodig, kunnen er ruimtelijke aanpassingen doorgevoerd worden aan het gebouw en de directe omgeving.

Het voorstel zoals het is geformuleerd is uitgewerkt in het 'Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld' en is het resultaat van de verschillende programmatische mogelijkheden die er zijn verkend. In dit scenario-keuzedocument is er per onderzochte programmatische invulling een onderbouwing over de haalbaarheid en/of wenselijkheid opgenomen. Het scenario-keuzedocument bevat ook de financiële onderbouwing van de scenario's voortzetting en sloop.

Verwerken moties en toezeggingen.

In dit raadsvoorstel zijn de moties en toezeggingen als volgt verwerkt:

[M2022-353 Brede verkenning Paardenveld Utrecht](#)

Bij aanvang van het proces is buurt, stad en markt betrokken door het organiseren van fysieke bijeenkomsten en digitale enquête via DenkMee. Ook zijn er op enkele reclamezuilen in de omgeving van de parkeergarage QR-code geplaatst om 'de stad' te betrekken. Tevens hebben diverse initiatiefnemers zelfstandig plannen ingestuurd bij de gemeente. Ook heeft Studio BNL en UrbanXchange een studie uitgevoerd naar voorbeelden van getransformeerde parkeergarage met (zoveel mogelijk) meervoudig ruimtegebruik (incl. parkeren), op basis waarvan ook de mogelijkheden voor 'de markt' in beeld zijn gebracht. Dit alles om inspiratie op te doen en nieuwe ideeën te verkrijgen voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage. De opbrengsten van de participatie met buurt, stad en markt zijn conform toezeggingen verwerkt in het inspiratiedocument en meegenomen in de overwegingen voor de programmatistische scenario's.

[M2022-357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad Utrecht](#)

De raad is in de zomer van 2023 middels de voorhangprocedure betrokken geweest bij het opstellen van de VSO tussen gemeente en erfpachter en heeft hierbij wensen en bedenkingen kunnen uitbrengen. Op basis van de VSO, de uitvoering daarvan en de opgestelde scenario's is dit raadsvoorstel uitgewerkt met daarin ruimte voor behoud van het bestaande programma en toevoeging van diverse functies, waaronder creatieve broedplaatsen en maatschappelijke functies. Hierbij zijn ook de eerder ingediende initiatieven, samen met nieuwe ideeën en wensen vanuit buurt, stad en markt betrokken. Deze worden bij dit raadsvoorstel aangeboden aan de gemeenteraad.

[M2023-176 Maak haast met uitvoering voorstellen uit raadsbrief modernisering sekswerk](#)

[M2023-161 Locaties vinden zichzelf niet](#)

Door nader te onderzoeken of een dergelijk sekswerkbedrijf mogelijk is binnen de programmering, wordt uitvoering gegeven aan motie #176 om haast te maken met de uitvoering van de voorstellen uit de raadsbrief over de modernisering van het sekswerkbeleid dd. 2 juni 2023. Ook wordt uitvoering gegeven aan bij de aanpak die het college in het kader van motie #161 op dd. 28 maart 2024 aan de raad heeft gecommuniceerd.

Juridische context

Op grond van artikel 160 lid 1 sub a en e Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten om (delen van de) parkeergarage Paardenveld, in erfpacht uit te geven, te vervreemden of te verhuren. Tijdens de behandeling van de Programmabegroting 2023 in november 2022 heeft de gemeenteraad aan het college B&W met twee moties gevraagd betrokken te worden bij de besluitvorming rondom het aflopende erfpachtrecht van parkeergarage Paardenveld. Vanwege deze twee moties wordt de raad gevraagd in te stemmen met het voorstel voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld.

Beslistermijn

Het erfpachtrecht eindigt per 3 september 2025. Om te voorkomen dat de huidige exploitatie van de parkeergarage stilvalt is het noodzakelijk om voorafgaand aan de overdracht van het gebouw naar de gemeente een raadsbesluit te hebben op dit voorstel. De uiterste datum is de raadsvergadering van 17 juli 2025. Zo wordt voorkomen dat de parkeerexploitatie niet gecontinueerd kan worden en – met een addendum op de VSO- dat de huidige huurders op de begane grond en eerste etage het gehuurde per 3 september 2025 moeten verlaten.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt op korte termijn een bijdrage geleverd aan gezond stedelijk leven voor iedereen en diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Parkeergarage Paardenveld wordt een bruisend gebouw met maatschappelijk, cultureel en economische waarde en zorgt hiermee voor een kwaliteitsimpuls voor zowel de directe omgeving, de omliggende buurt als de stad.

Voor de langere termijn biedt de verwerving van de parkeergarage kansen voor een gebiedsontwikkeling, al dan niet samen met vastgoed(eigenaren) in de directe omgeving.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De raad is eerder geïnformeerd over de verwerving van de parkeergarage en het proces om te komen tot de scenario's voor de toekomst van het gebouw via:

- [9 januari 2025 Raadsbrief Aanvullende stap in participatieproces parkeergarage Paardenveld](#)
- [19 juni 2024 Raadsbrief Herinrichting Park Paardenveld](#)
- [19 mei 2024 Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Ruimte 2024](#)
- [1 maart 2024 Raadsbrief Vervolg planvorming voor \(tijdelijke\) invulling parkeergarage Paardenveld](#)
- [24 oktober 2023 Raadsbrief Vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld](#)
- [12 september 2023 Raadsbrief Reactie wensen en bedenkingen Parkeergarage Paardenveld](#)
- [23 augustus 2023 Raadsbrief Concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld](#)
- [16 juni 2023 Raadsbrief Voortgang planvorming parkeergarage Paardenveld](#)
- [28 februari 2023 Raadsbrief Startdocument Herinrichting park Paardenveld](#)
- [4 oktober 2022 Raadsbrief Afronding placemaking 1.0 Park Paardenveld](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In te stemmen met een tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld per 3 september 2025 voor een duur van 10 jaar (2025 - 2035), zoals opgenomen in scenario II (optimalisatie) van het 'scenario-keuzedocument parkeergarage Paardenveld', met als belangrijkste uitgangspunten: a. Het behoud en versterken van het huidige programma op de begane grond en 1e verdieping mogelijk te maken door een aanpassing van de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Erfpachter. b. Het in gemeentelijk beheer en exploitatie nemen van de parkeergarage en daarbij het aantal verdiepingen voor autoparkeren te verminderen van vier naar twee, van in totaal 390 naar 190 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren en abonnementen voor politie Midden-Nederland. c. Een culturele en maatschappelijke broedplaats op een tussenliggende verdieping in het gebouw toe te voegen (maximaal 2700 m² BVO). d. Een publiek toegankelijk dak met deels een commercieel programma, gericht op een combinatie van groen, sport, spel, horeca en ontmoeting (maximaal 2700 m² BVO). e. De realisatie van een openbare toiletvoorziening in of in de omgeving van het gebouw. f. Het uitwerken van de randvoorwaarden en mogelijkheden voor het toevoegen van een hub voor duurzame stadslogistiek. g. Het uitwerken van het onder voorwaarden en met compenserende maatregelen toevoegen van een kleinschalige locatie voor een sekswerkbijeenkomst (maximaal 15 kamers, niet zijnde raamsekswerk).
Argumenten	
1.1.	<u>Met de tijdelijke invulling realiseren we een bruisend gebouw met maatschappelijk, cultureel en economische waarde voor de buurt en stad.</u> Uit het advies van Studio BNL en UrbanXchange (zie Studie StudioBNL & UrbanExchange) blijkt dat parkeergarage Paardenveld geschikt is om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren en ruimte te bieden aan uiteenlopende invullingen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het gebouw een maatschappelijk, cultureel en economisch waardevolle invulling te geven voor zowel de buurt als de stad. Dit voorstel beoogt de invulling van een gebouw met (meer) commerciële ruimtes op de begane grond en 1^e verdieping, twee verdiepingen voor autoparkeren van bezoekers en politie Midden-Nederland en een combinatie van maatschappelijke en culturele bedrijvigheid op de tussenliggende verdiepingen. Op het openbare dak

	kunnen bewoners en bezoekers – ook zonder consumptie- op hoogte van de stad genieten voor bijvoorbeeld sport, spel en ontmoeting. Hiermee ontstaat een gebouw wat als voorbeeld kan dienen voor meervoudig ruimtegebruik in Utrecht en worden enkele investeringen in de wijk mogelijk gemaakt, zoals een openbare toiletvoorziening. In het Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld zijn verschillende programmatische mogelijkheden voor het gebouw verkend, inclusief de financiële, juridische en technische haalbaarheid. Hierbij is rekening gehouden met de ingediende moties en reacties op de VSO tussen gemeente en erfpachter. Ook is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de inspiratie die is opgehaald in proces met buurt, stad en markt (zie Inspiratiedocument parkeergarage Paardenveld). Op basis waarvan uiteindelijk dit voorstel voor de programmatische invulling is opgesteld, passend bij diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen waaronder de RSU 2040, het Mobiliteitsplan 2040, het Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector Utrecht en Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer 2023-2026 Utrecht
1.2	<u>Mobiliteitsonderzoek toont aan dat het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage kan worden verminderd, zodat met de vrijkomende verdiepingen meervoudig ruimtegebruik kan worden gestimuleerd.</u> Mobiliteitsonderzoek toont aan dat behoud van de parkeerfunctie van parkeergarage Paardenveld wenselijk en niet noodzakelijk is (zie rapport Royal Haskoning DHV en memo Nut en noodzaak bewonersparkeren). In haar advies stelt Royal Haskoning DHV dat er bij het opheffen van parkeergarage Paardenveld voldoende alternatieve parkeerplaatsen zijn voor bezoekers in de nabij gelegen parkeergarages van Hoog Catharijne. Ook zorgt het opheffen van de parkeergarage Paardenveld niet tot overschrijding van de (in gemeentelijk beleid gestelde) maximale loopafstanden naar omliggende parkeergarages. De gemeentelijke analyse van een <i>worst case</i> scenario stelt dat er vanaf 2029 voor het eerst een tekort in de parkeerbalans kan ontstaan. Er zijn dan voldoende alternatieven, die vrij eenvoudig kunnen worden ingezet, waardoor het advies is om parkeergarage Paardenveld buiten beschouwing te laten bij het in balans houden van de parkeerhuishouding van de binnenstad. Met het terugbrengen van vier naar twee verdiepingen voor bezoekersparkeren wordt er ook stapsgewijs toegewerkt naar het (mogelijk) wegvallen van de parkeerfunctie bij een brede gebiedsontwikkeling. Vanuit het Wijk C-Komitee en enkele bewoners uit de omgeving van de parkeergarage is de wens uitgesproken om parkeergarage Paardenveld te behouden om hier parkeren met een bewonersvergunning (tegen tarief van een straatvergunning) mogelijk te maken. Echter is de parkeergarage niet noodzakelijk om de behoefte van bewoners die hun straatvergunning willen omruilen voor een plek in een parkeergarage op te vangen. Er zijn voldoende alternatieven in de omgeving beschikbaar en voor deze bewoners zijn er reeds plekken beschikbaar in de parkeergarage aan de Jan Meijenstraat (12 parkeerplekken) en Hoog Catharijne (circa 150 parkeerplekken). Conform het Mobiliteitsplan 2040 wordt met dit voorstel het aantal parkeerplekken in de binnenstad teruggedrongen en, meer specifiek, in de parkeergarage Paardenveld met circa 50% verminderd. Met het behoud van de parkeerfunctie op twee verdiepingen kunnen we voorzien in de wens van politie Midden-Nederland voor extra parkeerabonnementen.
1.3	<u>De tijdelijke invulling van gebouw biedt mogelijkheden om ervaring op te doen met het publiekelijk openstellen van een dak.</u>

	Het advies van Studio BNL en UrbanXchange is om een dragende commerciële functie toe te voegen aan het dak van de parkeergarage, waarbij het dak publiek toegankelijk dient te zijn (ook zonder consumptie). Het mogelijk maken van een deels commercieel programma dient om eigenaarschap bij het dak te vergroten en als waarborg van sociale veiligheid en om verloedering tegen te gaan. De commerciële functie kan op verschillende manieren worden ingevuld, bijvoorbeeld met (ondersteunende) horeca of sport. Initiatiefnemers met uiteenlopende ideeën hebben zich reeds gemeld. Ondanks diverse initiatieven zijn er weinig tot geen gebouwen in Utrecht met daken die publiek toegankelijk zijn. Sinds het sluiten van La Place op Hoog Catharijne is er in Utrecht geen mogelijkheid meer om op hoogte in (semi)openbare ruimte af te spreken. Parkeergarage Paardenveld is een goede plek om hier ervaring mee op te doen, gezien haar tijdelijke karakter en de publiek- en privaatrechtelijke instrumenten die gemeente Utrecht tot haar beschikking heeft om afspraken te maken met een eventuele exploitant. De gemeente Utrecht kent hier nog geen specifiek beleid voor. Om deze reden wordt eerst een akoestisch en veiligheidsonderzoek uitgevoerd alvorens deze invulling mogelijk te maken.
1.4	<u>Met beperkte aanpassingen is een tussenverdieping geschikt te maken voor een culturele en maatschappelijke broedplaats met betaalbare werkplekken</u> Eerder is door de toenmalige exploitant de eerste verdieping van het gebouw wind- en waterdicht gemaakt, zijn er diverse verhuurbare ruimtes gecreëerd en zijn er sanitaire voorzieningen aan een tussenverdieping toegevoegd. Met het verminderen van het aantal parkeerplaatsen ontstaat de mogelijkheid om op een tussenliggende verdieping van het gebouw een nieuwe invulling te realiseren tegen relatief beperkte investeringen. De tijdelijkheid van het gebouw en de beperkte investeringen biedt kansen om, onder één exploitant, diverse culturele ondernemers en maatschappelijke organisaties laagdrempelig een betaalbare (werk)plek te bieden. In de participatie voor parkeergarage Paardenveld hebben diverse initiatiefnemers zich gemeld om in het gebouw een culturele broedplaats te realiseren. Hierbij is het wenselijk om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande culturele en maatschappelijke huurders van de parkeergarage, instellingen en organisaties uit de omliggende Wijk C en de mogelijkheid om aan jongeren en ouderen uit Wijk C een 'thuis' te bieden, bijvoorbeeld in de vorm van een ontmoetingsplek of huiskamer voor de wijk. Een culturele en maatschappelijke broedplaats met betaalbare werkplekken draagt bij aan de ambitie van 80.000 m2 betaalbare werkplekken uit de RSU 2040, waarin deze locatie een bijdrage levert aan de geprogrammeerde 10.000 m2 in het centrum, en het Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector Utrecht.
1.5	<u>Vanuit de exploitatie van het gebouw kan een openbare toiletvoorziening worden gerealiseerd en beheerd ten behoeve van Park Paardenveld.</u> In zowel het proces rondom de planvorming van park Paardenveld als het proces met buurt, stad en markt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld is de wens voor een permanente openbare toiletvoorziening geuit. Vanwege het ontbreken van voldoende financiële dekking is dit eerder geschrapt uit het IPvE voor park Paardenveld. Deze voorziening kan dienen voor bezoekers van Park Paardenveld alsmede bezoekers aan dit deel van de binnenstad. Met de realisatie van een toiletvoorziening wordt voorzien in een wens van de bewoners, ondernemers en gebruikers. In de uitwerking van deze voorziening moet worden gezocht naar de meest passende plek om invulling te geven aan de toiletvoorziening – in pandig of in de directe omgeving van de parkeergarage. Bij voorkeur in pandig maar gezien de beperkte beschikbare ruimte op de begane grond is dit een uitdaging.

1.6	<u>Een hub voor duurzame stadslogistiek kan de bevoorradingsdruk van grote vrachtwagens in de binnenstad verminderen.</u> Er wordt in de binnenstad van Utrecht veel druk ervaren door bevoorrading en logistiek, dit geldt voor zowel de omliggende Wijk-C als de binnenstad. Een hub voor duurzame stadslogistiek en efficiëntere bezorgdiensten in het gebouw kan fungeren als een centraal verzamelpunt voor goederenleveringen, waar vervoerders over weg en/of water hun lading kunnen lossen, sorteren en distribueren naar een eindbestemming in de binnenstad met lichte elektrische voertuigen. De ambities voor duurzame stadslogistiek zijn onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer 2023-2026 Utrecht. Deze hub in het gebouw kan fungeren als een centraal verzamelpunt voor goederenleveringen, waar vervoerders over weg en/of water (stadshalte) hun lading kunnen lossen, sorteren en distribueren naar een eindbestemming in de binnenstad met lichte elektrische voertuigen. Locaties voor een dergelijke logistieke hub blijken tot nu toe lastig te vinden in de binnenstad. Parkeergarage Paardenveld is met haar ligging aan de rand van de binnenstad en aan de stadsbuitengracht een geschikte locatie om de mogelijkheid als hub verder uit te werken.
1.7	<u>Het uitwerken van de mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf vergroot de kans dat er ruimte is voor schoon, veilig en transparant sekswerk in de stad.</u> De raad riep het college per motie op om haast te maken met de plannen voor de modernisering van het sekswerkbeleid, waaronder het ruimte scheppen voor 1 a 2 kleinschalige locaties waar sekswerkers zelf een werkruimte kunnen huren. De afgelopen tijd heeft het college bij de verschillende belanghebbenden gepeild welke wensen en zorgen er zijn over de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf (zie ook inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld). Een groep inwoners van Wijk C heeft aangegeven dat zij tegen de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf is, met name vanwege zorgen en bezwaren over onveiligheid en overlast. Mede op basis van gesprekken met andere belanghebbenden (zoals sekswerkers, Belle Hulpverlening, SWAD, verschillende exploitanten en de politie) wordt de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf voldoende kansrijk geacht om verder te verkennen en uit te werken. Met als doel dat sekswerk schoon, veilig en transparant op verantwoorde en beheersbare wijze kan plaatsvinden, met oog voor de omgeving. De voordelen van de locatie betreffen vooral de levendigheid (sociale controle), menging van functies, de discretie die het kan bieden voor sekswerkers en hun klanten en de goede bereikbaarheid. Daarnaast verwachten we op basis van een eerste analyse dat een sekswerkbedrijf bouwkundig goed te realiseren is. Het is niet waarschijnlijk dat een kleinschalig sekswerkbedrijf voor extra overlast zal zorgen. Doordat het gaat om een sekswerkbedrijf zonder ramen is er geen wandelend/kijkend publiek. Daarnaast komen er alleen klanten die een afspraak hebben. Ook kan in de vormgeving van het gebouw rekening worden gehouden met bijvoorbeeld looproutes en uitstraling. Een mogelijke exploitant heeft daarbij een belangrijke rol in het waarborgen van de veiligheid van sekswerkers en klanten. Op basis van de eisen in de APV voor seksbedrijven wordt hierop toegezien. Daarbij heeft ook hulpverlening een belangrijke rol in het ondersteunen van sekswerkers bij hun zelfredzaamheid en bij de begeleiding van sekswerkers als zij kiezen voor werk in een andere branche. Verder dragen diverse (nader uit te werken) maatregelen bij aan een optimale inpassing van een sekswerkbedrijf. Zoals een goed ontwerp van het gebouw (o.a.

	looproutes, ingang), het instellen van een beheergroep, nauwe monitoring en mogelijke inzet van Toezicht en Handhaving (niet structureel) als dat nodig blijkt. De nadruk hierbij ligt op een schoon, heel en veilig gebouw en omgeving. Zie hiervoor ook argument 1.12.
1.8	<u>Het voortzetten van een parkeerexploitatie, het behoud van de huidige huurders en het toevoegen van tijdelijk programma kan gerealiseerd worden met een positief exploitatieresultaat.</u> Met het optimaliseren van het gebruik van de parkeergarage ontstaat de mogelijkheid om het gebouw een maatschappelijk, cultureel en economisch waardevolle invulling te geven voor zowel de buurt als de stad. De investeringen die we hiermee samenhangen vinden we opwegen tegen het financiële voordeel van het voortzetten van de huidige parkeerexploitatie tot 2035. In zowel het scenario voortzetting als scenario optimalisatie zijn de te verwachten opbrengsten uit de verhuur van de huidige ruimtes en de opbrengsten vanuit de parkeerexploitatie voldoende om de verwervingskosten en de vergoeding aan de erfpachter te voldoen, de parkeergarage na 10 jaar af te kunnen schrijven en te zorgen dat er geen resterende innamewaarde is. Tevens kunnen de project-, onderzoeks- en uitvoeringskosten voor de uitwerking en realisatie van de tijdelijke programmatische invulling en de plankosten voor herontwikkeling van het pand en omliggende gebied (incl. sloop en bouwrijp maken) worden gedekt vanuit het positieve exploitatieresultaat. Het toevoegen van culturele, economische en maatschappelijke waarde met een lager positieve resultaat van het scenario optimalisatie weegt op tegen het behoud van de voornamelijk parkeerfunctie en hogere resultaat in scenario voortzetting.
1.9	<u>Er is geen financiële dekking voor het slopen van de parkeergarage bij het einde van het erfpachtrecht in september 2025.</u> Er zijn vanuit de parkeerbalans geen belemmeringen om te kiezen voor een sloop-scenario en een herbestemming van de locatie is mogelijk. Uit de Economische impactanalyse (zie rapport BRO) blijkt dat een sloop van de parkeergarage maar een beperkte negatieve impact heeft op de onderliggende ondernemingen en voorzieningen. Echter, bij het beëindigen van de exploitatie van het gebouw ontstaat er een financieel negatief resultaat. Er is immers geen exploitatie om de kosten voor verwerving en aankoop van het gebouw, alsmede de sloop van het gebouw en de maaiveldinrichting te dekken. Ook derft het erfpachtbedrijf een inkomstenstroom voor de periode van sloop t/m de gebiedsontwikkeling. Voor het scenario van sloop van de parkeergarage is geen dekking gevonden en hiermee is deze niet haalbaar.
1.10	<u>Vanwege de aflopende erfpachtovereenkomst is besluitvorming vooruitlopend op de integrale Voorjaarsnota 2025 nodig.</u> Om te voorkomen dat de huidige huurders op straat komen te staan en dat de huidige parkeerexploitatie niet voortgezet kan worden is er een addendum op de VSO tussen Erfpachter en gemeente nodig. Om deze tijdig en zorgvuldig te kunnen opstellen, en de huidige huurders en de huidige abonenthouders van de parkeergarage tijdig duidelijkheid te bieden, is het gewenst zo snel als mogelijk te besluiten over de toekomst van de parkeergarage. Een bespreking van dit voorstel tijdens de integrale afweging Voorjaarsnota (10 juli 2025) is te laat om de benodigde werkzaamheden tijdig voor te bereiden en af te ronden.
1.11	<u>Het college besluit de hub voor duurzame stadslogistiek toe te voegen als na verdere uitwerking blijkt dat deze goed inpasbaar is in het gebouw en haar omgeving.</u>

	Uit de gesprekken die tot nu toe zijn gevoerd met geïnteresseerde partijen is gebleken dat het vinden van een locatie en pand niet vanzelfsprekend is. Ook leert een eerste verkenning dat het gebouw geschikt is en dat er – in fysieke zin – voldoende ruimte beschikbaar is in de parkeergarage om de hub te huisvesten. Dit geeft voldoende aanleiding om de mogelijkheden voor de logistieke hub te onderzoeken en hierbij op te trekken samen met potentiële exploitanten, hun gebruikers en belanghebbenden. <u>We werken diverse punten ten aanzien van de toevoeging van een hub voor duurzame stadslogistiek verder uit alvorens definitief te besluiten ruimte te scheppen voor deze functie in het gebouw.</u> Het gaat hierbij om het inventariseren van geïnteresseerde marktpartijen, het verkrijgen van inzicht in de wensen, behoefte en mogelijkheden van deze marktpartijen en het verzamelen van input op technische, logistieke en operationele aspecten. Daarbij wordt ook het mogelijke ruimtebeslag in het gebouw in beeld gebracht. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten hiervan en onze vervolgstappen.
1.12	<u>Het college besluit een kleinschalig sekswerkbedrijf toe te voegen als na verdere uitwerking blijkt dat de randvoorwaarden en compenserende maatregelen goed kunnen worden ingevuld.</u>
	Ook voor een kleinschalig sekswerkbedrijf geldt dat een geschikte locatie tot nu toe lastig te vinden is. Uit de gesprekken die tot nu toe zijn gevoerd met geïnteresseerde exploitanten is gebleken dat het vinden van een locatie en pand niet vanzelfsprekend is. In de extra participatiestap over deze mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in de garage zijn randvoorwaarden opgehaald voor een goede inpassing van deze functie. De belangrijkste randvoorwaarden zijn: • Borging van schoon, heel en veilig in het gebouw en haar omgeving in relatie tot de toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf, waaronder ten minste wordt verstaan: ○ Bij de vergunningverlening moet de exploitant (conform APV) een bedrijfsplan indienen waarin (o.a.) beschreven staat hoe deze toeziet op de veiligheid van sekswerkers en klanten. En dat er voldoende toezicht aanwezig is in het sekswerkbedrijf. Gemeente ziet toe op naleving van het bedrijfsplan door de exploitant. ○ De exploitant wordt getoetst in het kader van wet Bibob ○ Hulpverlening biedt ondersteuning aan sekswerkers bij zelfredzaamheid en indien gewenst biedt het uitstapprogramma's aan (in het bedrijfsplan geeft de exploitant aan hoe de samenwerking met hulpverlening wordt ingevuld). • Voorwaarden om te voorkomen dat er overlast ontstaat ten gevolge van de toevoeging van een kleinschalig seksbedrijf. Onderdeel hiervan is: ○ Géén raamsekswerk ○ Bezoek van klanten alleen op afspraak ○ Géén alcohol in het sekswerkbedrijf • Geen onverantwoorde toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk ten gevolge van de toevoeging van het kleinschalig seksbedrijf dan wel de totale programmatische invulling van de parkeergarage. • Maximaal 15 werkruimtes voor een sekswerkbedrijf op deze locatie. Met diverse compenserende maatregelen (zie H8 van scenariokeuzedocument) denken we hier invulling aan te kunnen geven en tegemoet te komen aan zorgen van omwonenden als verwoord in het scenariokeuzedocument. Deze maatregelen gelden als aanvulling op de verantwoordelijkheid van de exploitant zelf en het toezicht van de gemeente daarop, zoals vastgelegd in de APV. Het betreft: • Ontwerp gebouw (looproutes en ingang voor het seksbedrijf): uitgangspunt is dat buurt zo min mogelijk merkt van het sekswerkbedrijf en haar klanten. • Beheergroep met o.a. omwonenden, huurders, sekswerkers en politie om te monitoren hoe het gaat en eventuele zorgen te bespreken.

	• De reservering van middelen om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen om invulling te geven aan de randvoorwaarden, waaronder de mogelijke inzet van Toezicht en Handhaving (niet structureel). • Aanpassingen aan gebouw en omgeving in het kader van schoon, heel en veilig. • Realisatie openbare toilet voorziening. • Na herinrichting park: onderzoek naar verlichting in wijk (en indien nodig treffen maatregelen). • Onderzoek naar verkeersstromen in de wijk in relatie tot garage (en indien nodig treffen aanvullende maatregelen). Verder geldt dat de recente wijziging van de APV de mogelijkheid biedt tot aanpassing van de sluitingstijden als dat wenselijk blijkt. Daarnaast wordt het functioneren van de locatie, als onderdeel van de proeftuin, ten minste 3 jaar lerend geëvalueerd door Verwey-Jonker Instituut (incl. rapportage aan de raad). Als hieruit blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn om invulling te geven aan de randvoorwaarden zal het college hierop acteren.
Kanttekeningen/Risico	
1.1	<u>Door de keuze voor een scenario met een aanvullend cultureel, economisch en maatschappelijk programma wordt een deel van de parkeeropbrengsten van de garage alternatief bestemd, waardoor deze niet ingezet kunnen worden bij de integrale afweging Voorjaarsnota 2025.</u> Als het uitgangspunt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld is om maximaal verdienend vermogen te behalen dan zorgt het (structureel) behouden van de parkeergarage met vier verdiepingen voor parkeren en het op de langere termijn schuiven van een gebiedsontwikkeling, voor een hoger financieel resultaat (zie Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld). De potentiële extra jaarlijkse parkeeropbrengsten kunnen dan worden meegenomen bij de integrale afweging bij de Voorjaarsnota 2025 in relatie tot bijvoorbeeld het meerjarenperspectief op de parkeerexploitatie en de hervormingsbezuinigingen (zie voor de juridische consequenties van het eventueel vertragen van de besluitvorming argument 1.10).
1.2	<u>Voor behoud van het huidige programma op de begane grond en eerste verdieping wordt afgeweken van de vaststellingsovereenkomst tussen Erfpachter en gemeente.</u> Vanwege de mogelijkheid van het scenario 'sloop' is in de vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen de gemeente en de Erfpachter opgenomen dat de erfpachter het pand leeg van huur moet opleveren. De erfpachter heeft verzocht deze bepaling te heroverwegen om ervoor te zorgen dat de huurders hun plek behouden en om een langdurig en mogelijk slepend, juridisch conflict tussen erfpachter en huurder(s) te voorkomen. Een, mogelijk slepend, juridisch conflict tussen erfpachter en huurder(s), en GU en erfpachter kan leiden tot uit-/afstel van de tijdelijke herbestemming. Met de keuze voor behoud van de parkeergarage, zorgt het behoud van de huidige huurders tot aan de sloop van het gebouw voor meerwaarde. Hiermee worden juridische procedures zoveel mogelijk voorkomen. Om dergelijke procedures te voorkomen is er een addendum op de vaststellingsovereenkomst nodig waarin de Erfpachter het gebouw niet vrij van huur hoeft op te leveren, waarbij de gemeente en de erfpachter overeenkomen dat de huidige huurders voor bepaalde tijd en onder specifieke voorwaarden mogen blijven huren. Na een besluit op dit voorstel kunnen we de afspraken hierover formaliseren. In het Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld staan het juridische afwegingen hierover opgenomen.

	Met de brief van 5 januari 2025 is de raad geïnformeerd dat de voorbereidende werkzaamheden voor ingebruikname van het gebouw en het behoud van de huurders en gebruikers zijn gestart. Dit om – in afwachting van een raadsbesluit - zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders in onzekerheid zitten en/of elders ruimte gaan huren en daarmee een deel van de exploitatie te verliezen.
1.3	<u>Het toevoegen van programma aan het gebouw kan effect hebben op de directe omgeving van parkeergarage Paardenveld.</u> Vanuit het proces rondom de planvorming van park Paardenveld en de toekomst van parkeergarage Paardenveld zijn zorgen geuit over beperkte verlichting in de omgeving, overlast van dak- en thuislozen en gebrekkige toiletvoorzieningen. Ook zijn er zorgen geuit dat het toevoegen van meer programma kan leiden tot effecten die van invloed zijn op de directe omgeving, zoals meer geluid, drukte, fietsen en afval. In algemene zin zorgt het toevoegen van nieuwe programma en het verminderen van het aantal verdiepingen voor parkeren voor diversificatie van en een kwaliteitsimpuls aan het multifunctionele karakter van het gebouw. Het gebouw krijgt met de beoogde invulling een meer open karakter voor de buurt en de stad. Tegelijkertijd kan het toevoegen van programma helpen om bestaande overlast en effecten te doen verminderen. Om eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te ondervangen zijn diverse posten begroot voor het inzichtelijk krijgen van de effecten (onderzoeken) en realisatie van de eventuele beheersmaatregelen op het maaiveld als deze nodig zijn. Ook wordt de realisatie van een openbare toiletvoorziening in de nabijheid van Park Paardenveld mogelijk gemaakt. De uitvoering van het IPvE voor park Paardenveld zorgt voor verbetering van het omliggende gebied en vermindert negatieve effecten die nu door buurtbewoners worden ervaren, zoals de gebrekkige verlichting in de directe omgeving van het park en gebouw. Daarnaast maakt de privaatrechtelijke positie van de gemeente – na overdracht van Erfpachter naar gemeente- dat de gemeente in grote mate kan sturen op het voorkomen van overlast en waarborgen van veiligheid door hierover afspraken te maken met de toekomstig exploitant(en). In de verdere uitwerking van het scenario optimalisatie worden buurtbewoners, huurders en andere stakeholders opnieuw betrokken bij de totstandkoming van de beheersmaatregelen om overlast, wanneer deze zich voordoet, te voorkomen. Bij de komst van een kleinschalig sekswerkbijeenkomst worden diverse compenserende maatregelen genomen om tegemoet te komen aan de opgehaalde zorgen (zie ook argument 1.12).
1.4	<u>In kader van de verwerving van het gebouw worden onderzoeken uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de uitwerking en realisatie van het voorstel.</u> Naar aanleiding van de onderhoudsstaat van de Springweggarage na overdracht van Klepierre naar de gemeente, is de gemeente met de Erfpachter in gesprek gegaan over het uitvoeren van enkele onderzoeken, vooruitlopend op de overdracht van de parkeergarage in september 2025. Het gaat hierbij om onderzoeken naar de constructie, het wind- en water dichtmaken van de 4e verdieping, de (brand)veiligheid en een bodemonderzoek. In het slechtste geval resulteren de uitkomsten van de bovenstaande onderzoeken nog tot programmatische aanpassingen en de technische en financiële haalbaarheid van het voorstel. Als de beoogde nieuwe programmatische functies op technische, logistieke en/of operationele aspecten niet haalbaar zijn dan realiseren we op de beoogde verdiepingen in het gebouw één van de huidige gerealiseerde functies. Vooralsnog is hier op basis van de inspectie van 19 juni 2024 geen aanleiding toe.
1.5	<u>Niet alle in de peiling geuite ideeën, wensen en ambities voor de tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld zijn onderdeel van het voorstel.</u>

	Er zijn in het participatieproces met buurt, stad en markt een groot aantal voorbeelden ingebracht die dienen als inspiratie, idee en/of wens voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld (zie Inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld). Op basis hiervan zijn verschillende programmatische invullingen (varianties) onderzocht voor het scenario optimalisatie. Hierbij zijn ook mogelijke invullingen onderzocht die uiteindelijk geen onderdeel zijn van het voorstel, omdat ze beleidsmatig, technisch, praktisch en/of financieel niet haalbaar zijn. Alle uitgewerkte voorstellen zijn opgenomen in het Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld en daarbij is aangegeven of de geuite wensen en voorstellen verder worden meegenomen of onderzocht in de uitwerking van het voorstel.
1.6	<u>Het verkennen van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf heeft bij een deel van de direct omwonenden in het participatieproces voor onbegrip gezorgd.</u> Tijdens de peiling van wensen, vragen en zorgen voor een mogelijk kleinschalig seksbedrijf in parkeergarage Paardenveld hebben voornamelijk de bewoners uit de directe omgeving van parkeergarage Paardenveld tijdens de inloopbijeenkomsten hierover hun zorgen en onbegrip geuit. In de DenkMee geeft 75% van de invullers van de enquête die aangaven omwonende te zijn aan geen sekswerk in de parkeergarage te willen hebben. Terwijl 55% van de niet-omwonende van de invullers van de enquête aangeeft positief te zijn over sekswerkbedrijf in de parkeergarage. We houden er rekening mee dat beide standpunten niet noodzakelijkerwijs representatief zijn. In gesprekken met de huidige huurders in het gebouw, sekswerkers, hulp- en dienstverlening, politie en exploitanten zijn deze zorgen en signalen minder of niet naar voren gebracht en zijn verschillende kansen genoemd. Zo zegt de SeksWerk Alliantie Destigmatisering dat een mix aan functies positief is en dat de kans op tippelaars hier klein is. Geven sekswerkers aan dat de kans op overlast op deze locatie klein is en zegt Belle Hulpverlening dat parkeergarage Paardenveld een plek is met goede sociale veiligheid en dat toezicht in het begin belangrijk is. Een aantal maatregelen ten aanzien van de geuite zorgen of wensen zijn opgenomen in dit voorstel voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld. Zie daarvoor argument 1.12.
1.7	<u>Uit de verdere uitwerking kan blijken dat de realisatie van een hub voor duurzame stadslogistiek niet haalbaar is.</u> Bij argument 1.11 is aangegeven welke zaken bij de verdere uitwerking voor de hub verder moeten worden uitgewerkt. Na een besluit op dit raadsvoorstel starten we hiermee met het uitsturen van een Request for Information (RFI). Dit om informatie te verzamelen van partijen die interesse hebben in deze ontwikkeling. Het kan zijn dat deze uitwerking aanleiding geeft de toevoeging van deze functie aan het gebouw te heroverwegen. Bijvoorbeeld omdat marktpartijen onvoldoende bereid zijn om te investeren in deze locatie.
1.8	<u>Uit de verdere uitwerking kan blijken dat de realisatie van een kleinschalig sekswerkbedrijf niet haalbaar is.</u> De mitigerende maatregelen als genoemd bij argument 1.12 om aan de randvoorwaarden te voldoen werken we de komende tijd verder uit. We verwachten dat deze realiseerbaar zijn, maar niet uitgesloten is dat we hierbij aanvullende inzichten opdoen. Naast het invullen van deze compenserende maatregelen is het nodig, om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken over de haalbaarheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf, nog een aantal andere zaken verder uit werken. Hierbij gaat het om;

	- Het vaststellen van een marktconforme en/of kostprijs dekkende huur van de beoogde invulling. - Er dient een verdere marktverkenning plaats te vinden om te beoordelen of er voldoende interesse is bij mogelijke exploitanten om te investeren voor een exploitatie van de beoogde functie(s). Tijdens de peiling hebben diverse exploitanten interesse getoond en hun verwachting uitgesproken dat de terugverdientijd realistisch is (de vergunningprocedures in acht nemende). Bij de verdere verkenning en uitwerking wordt dit nader bekeken. - Het opstellen van een programma van eisen, inclusief de entree naar de voorziening, een ruimte waar hulpverlening aanwezig kan zijn, de plek in het gebouw en welke combinaties met andere functies mogelijk zijn. Ook dient nader te worden beoordeeld of het bouwkundig mogelijk is en/of deze functies te verenigen zijn met de verdiepingshoogte en toegankelijkheid van het gebouw (N.B. t.a.v. een kleinschalig sekswerkbedrijf heeft een eerste bouwkundige inschatting geen bijzonderheden opgeleverd). - De best passende constructie is tussen de gemeente als vergunningverlener en gebouweigenaar en de exploitant van een sekswerkbedrijf. Deze uitwerking zal voldoen aan de volgende voorwaarden: • Maximale grip: bij ongewenste ontwikkelingen of uitkomsten van evaluaties moet de gemeente adequaat kunnen handelen. Ook mag de vorm de afwikkeling na 10 jaar niet in de weg staan • Voldoende afstand: we waarborgen dat we onze rol als toezichthouder duidelijk en transparant kunnen uitvoeren. • Zo min mogelijk financiële verzwaring van de keten om juist veilig en verantwoord sekswerk niet in de weg te staan • Een onafhankelijke toezichthouder die op gezette momenten toeziet op zuivere naleving van alle verschillende rollen, maakt onderdeel uit van bovenstaande uitwerking. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dat een exploitant de benodigde investeringen voor de realisatie van diens onderneming doet en dat de financiële effecten op de businesscase van de programmatische scenario's minimaal zijn. Hoewel we dat op basis van de huidige inzichten niet waarschijnlijk achten, kan het zijn dat bij de uitwerking van bovenstaande punten bevindingen worden gedaan die reden geven om de toevoeging van kleinschalig sekswerk aan het gebouw te heroverwegen.
1.9	<u>Het toekomstige resultaat van de exploitatie van het gebouw is niet exact vast te stellen.</u> De exacte hoogte van het exploitatie resultaat in de businesscase is sterk afhankelijk van de bezettingsgraad van de parkeergarage. Vanwege het ontbreken van de huidige bezettingscijfers is er voor de parkeergarage Paardenveld een raming opgesteld op basis van de huidige omzetcijfers van de parkeergarage, bestaande kerngetallen, ervaring met vergelijkbare projecten binnen de gemeente Utrecht en is de raming gestaafd met actuele bezettingsgraden van parkeergarages in de gemeente Utrecht. In de praktijk zullen de parkeeropbrengsten anders uitvallen dan hoe deze nu exact zijn geschat. Voor het geprognosticeerde resultaat en de bezettingsgraad van de parkeergarage speelt namelijk mee dat enerzijds het parkeertarief stijgt (wat naar verwachting zorgt voor een negatief effect op de bezettingsgraad) en anderzijds verlagen we het aantal parkeerplekken en gaan we een groot aantal permanente abonnementen aan met de politie Midden-Nederland (wat zorgt voor een positief effect op de bezettingsgraad). Om deze reden geldt voor de programmatische scenario's dat de opbrengsten conservatief geprognosticeerd zijn en dat voor de kosten wordt uitgegaan van de maximale kosten. Ook is er een risicomarge opgenomen in de scenario's. In theorie kan ook deze niet toereikend zijn. In het geval van zeer tegenvallende financiële

	resultaten kan worden bijgestuurd door langer te exploiteren dan de nu voorziene 10 jaar (tot 2035) en/of een deel van het verlies op te nemen in de toekomstige grondexploitatie.
1.10	<u>Aan dit voorstel is geen structurele verhoging van het budget toezicht en handhaving gekoppeld en eventuele structurele extra handhaving moet ingepast worden binnen bestaande kaders.</u> We verwachten, mede op basis van de ervaringen bij de huidige privéhuizen in de stad, dat een kleinschalig sekswerkbedrijf geen overlast met zich meebrengt. De exploitant heeft de verantwoordelijkheid (en een belang) om overlast, binnen diens mogelijkheden, te voorkomen. Mocht er op enig moment toch sprake zijn van overlast, is het verstandig dat de gemeente hier vanuit haar rol als toezichthouder direct op kan acteren. In dit voorstel is rekening gehouden met de kosten van eventuele inzet van toezicht en handhaving (niet structureel).
1.11	<u>Ervaring uit het verleden laat zien dat het ontwikkelen op eigen grond of vastgoed van een sekswerkbedrijf niet zonder meer tot succes leidt.</u> Uit de ervaring met de tenders van Het Nieuwe Zandpad komt naar voren dat het ontwikkelen op eigen grond veel tijd kost en niet zonder meer tot succes leidt. Het bleek hierbij lastig te zijn partijen te vinden die aan de gemeentelijke voorwaarden konden voldoen. Groot verschil met het Nieuwe Zandpad is echter dat het hier gaat om een kleinschalig sekswerkbedrijf in plaats van grootschalig raamsekswerk. De verwachting is dat er, vanwege het meer kleinschalig karakter van het sekswerkbedrijf en de vestiging in bestaand vastgoed, andere partijen zich melden en dat zij mogelijk voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden.
Beslispunt	
2	Het positief resultaat van de exploitatie deels te bestemmen voor de voorbereiding van de toekomstige gebiedsontwikkeling (plankosten, sloop en bouwrijp maken).
Argumenten	
2.1	<u>Het resultaat is nodig voor de financiële haalbaarheid van de toekomstige gebiedsontwikkeling om het resultaat hiervoor te bestemmen.</u> Over circa 7 jaar (2032) kan gestart worden met de planvoorbereiding van de gebiedsontwikkeling. Door het deels bestemmen van het resultaat voor de toekomstige gebiedsontwikkeling, waarbij de voorbereidingskosten gedekt worden uit het resultaat van de exploitatie van het gebouw, verbetert de financiële haalbaarheid. De voorbereidingskosten voor een toekomstige gebiedsontwikkeling op deze locatie zijn hiermee onderdeel van de businesscase voor de tijdelijke invulling. Het gaat daarbij om o.a. de sloopkosten en bouwrijp maken van het maaiveld. Dit vanwege de ambitie om na sloop een grondexploitatie 'vanaf 0' te kunnen openen op een relatief kleine en complexe locatie in de binnenstad met hoge ambities, en zo niet dan zal er vermoedelijk een minder ambitieus (woon)programma kunnen worden gerealiseerd.

Financiën

Voor een toelichting op de financiële aspecten van het besluit verwijzen we naar hoofdstuk 8 van het scenario-keuzedocument Parkeergarage Paardenveld.

Het exploiteren van de parkeergarage Paardenveld conform het voorstel leidt tot een positief resultaat. Het geprognosticeerde resultaat gaat uit van een minimaal begrote opbrengst en maximaal ingeschatte kosten. De verwachting is dat over de periode van 10 jaar de daadwerkelijke opbrengsten

hoger uitkomen dan geprognosticeerd en dat de gemaakte kosten lager zijn. Leidend tot een positiever resultaat dan geprognosticeerd.

In de businesscase van de parkeerexploitatie wordt rekening gehouden met onder andere de kosten van de vergoeding voor de aanschaf van de parkeergarage, de afschrijving van de parkeergarage binnen 10 jaar en het voorkomen van resterende inname waarde. Daarnaast wordt rekening gehouden met de investeringen in het nieuwe programma, zoals een culturele en maatschappelijke broedplaats, een publiek toegankelijk dak met deels commercieel programma gericht op het mogelijk maken van een combinatie van groen, sport, spel, horeca en ontmoeting en een openbare toiletvoorziening. De investeringen en opbrengsten voor het aanpassen van het programma aan het vastgoed (incl. parkeren) worden verantwoord in het programma wonen en ontwikkelingen voor iedereen.

Met dit voorstel wordt het positieve resultaat deels bestemd voor de herontwikkeling van het gebouw en omliggende gebied en dus om de kosten van project-, onderzoeks- en voorbereidingskosten te dekken (incl. sloop en bouwrijp maken). Verder wordt het resterende geprognosticeerde resultaat bestemd voor het opvangen van de risico's van de exploitatie gedurende de looptijd. Het op deze manier bestemmen van het verwachte positieve resultaat op de vastgoedexploitatie wijkt af van de werkwijze waarbij parkeeropbrengsten vallen binnen de begroting van parkeerexploitatie zelf (zie voor een nadere toelichting kanttekening 1.1).

Ten behoeve van de overdracht van het pand en een aantal benodigde investeringen vragen we bij de 1^e Bestuursrapportage 2025 een krediet vrij.

Vervolg

Zodra het gebouw in bezit is van de gemeente Utrecht dient als de huidige exploitatie zonder belemmering voortgezet te worden om het beoogde financiële resultaat te kunnen realiseren. De voorbereidende werkzaamheden voor ingebruikname van het gebouw zijn reeds gestart.

Na een raadsbesluit start de uitwerking van het toe te voegen programma, waarvan de onderliggende onderzoeken en voorbereidingen in enkele gevallen pas gestart kunnen worden na overdracht van het pand naar de gemeente. Ook dienen de uitkomsten van de verkenning naar de mogelijkheden voor een hub voor duurzame stadslogistiek en kleinschalig sekswerkbedrijf afgewacht te worden voorafgaand aan de realisatie van het voorstel.

In enkele gevallen vraagt het mogelijk om planologische aanpassingen (buitenplanse omgevingsactiviteit) en/of fysieke veranderingen aan het gebouw. Dit betekent dat de ruimtes en verdiepingen waar nieuwe functies aan worden toegevoegd pas in de loop van 2026 en 2027 in gebruik worden genomen. Het moment van ingebruikname hangt ook af van de uitkomsten van de uit te voeren onderzoeken, de zoektocht naar exploitant(en) voor het beoogde programma, eventuele vergunningverlening en de precieze invulling van het gebouw.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Er is een uitgebreid proces doorlopen met de buurt, stad en markt met als doel het ophalen van inspiratie voor de programmatische invulling van parkeergarage Paarendveld. Op [9 januari 2025](#) is er een aanvullende stap in het proces aangekondigd en is er een peiling gestart naar de wensen, vragen en zorgen over de mogelijk toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf aan parkeergarage Paarendveld.

Voor een uitgebreide weergave van de opbrengst van het participatieproces met buurt, stad en markt verwijzen wij naar het 'Inspiratiedocument'. Hierin zit ook het samenwerkingsverslag.

Op dinsdag 4 maart 2025 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin wethouder Eerenberg aan de betrokken bewoners, huurders en andere belanghebbenden heeft teruggekoppeld hoe hij de opbrengsten van de aanvullende stap in het proces heeft verwerkt in het raadsvoorstel.

Communicatie

Alle inwoners, organisaties en initiatiefnemers die eerder interesse hebben getoond bij één van de bijeenkomsten in de ontwikkeling van de programmatische scenario's en/of de peiling kleinschalig sekswerkbedrijf voor parkeergarage Paardenveld worden per e-mail geïnformeerd over dit raadsvoorstel en het uiteindelijke raadsbesluit.

Over dit raadsvoorstel wordt verder gecommuniceerd via de website www.utrecht.nl/parkeergaragepaardenveld en het online platform DenkMee,

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvormend:

- Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld (hoofdstuk 1 t/m 7, 9)
- GEHEIM Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld (hoofdstuk 8)

Bijlagen informatief:

- Studie StudioBNL & UrbanExchange tijdelijke invulling parkeergarage Paardenveld
- Rapport BRO Economische impactanalyse parkeergarage Paardenveld
- Rapport Royal HaskoningDHV Nut en Noodzaak parkeergarage Paardenveld,
- Memo Nut en noodzaak bewonersparkeren parkeergarage Paardenveld
- Inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld (Samen stad maken/Samenwerkingsverslag)