

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Aagje Loef	Datum	16 juni 2023
Doorkiesnummer	030 - 286 3786	Kenmerk	11287598
E-mail	a.loef@utrecht.nl	Onderwerp	Aanvullende informatie Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
Bijlage(n)	1 (aangehecht)	Beleidsveld	Groot Merwede

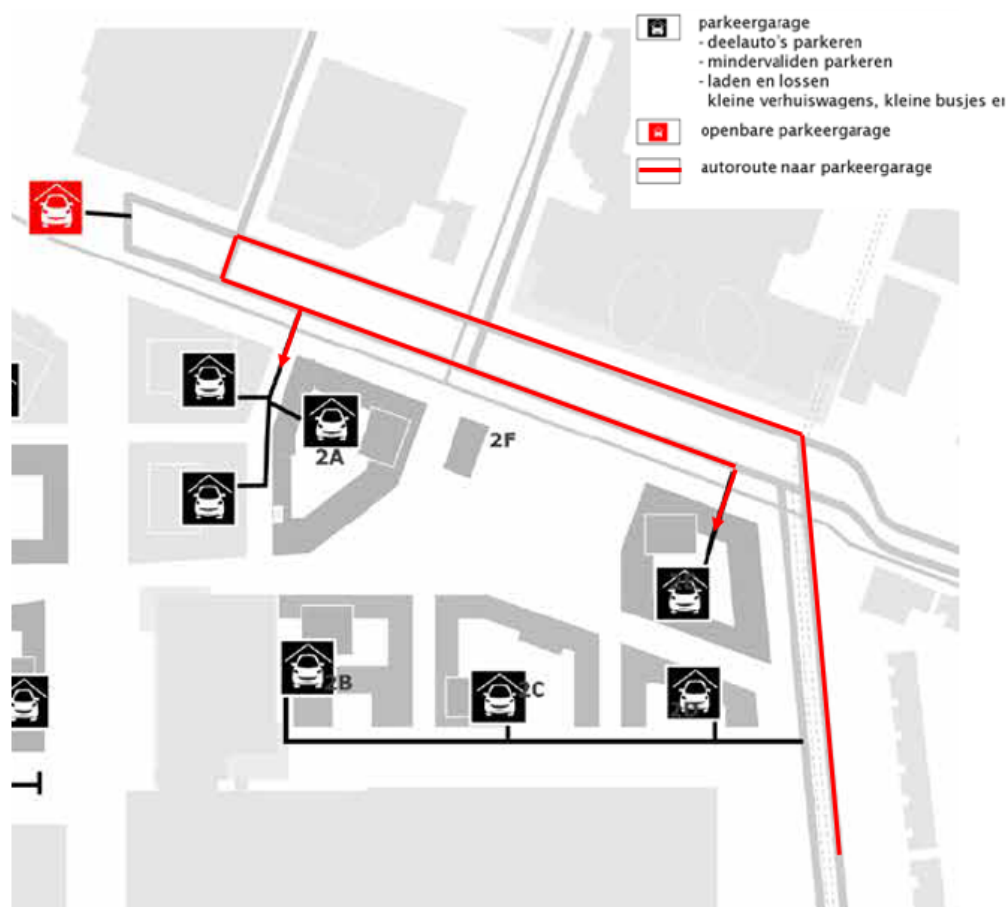
Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de behandeling van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier (hierna SP Beurskwartier) in uw commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 25 mei jl. vindt u hieronder nadere uitleg over een aantal zaken, die op dat moment aan de orde zijn geweest.

Route bouwblok hoek Croeselaan – Van Zijstweg.

Bij de ontsluiting van het bouwblok op de hoek van de Croeselaan – Van Zijstweg is ervoor gekozen dit bouwblok te ontsluiten via de Croeselaan. Het betreft hier de ontsluiting van de minihub gelegen in dit bouwblok. Deze minihub faciliteert het parkeren van de deelauto's en de logistieke voertuigen. Het gaat hier om een beperkt aantal voertuigen, bestaande uit ca. 10 deelauto's en ca. 50 voertuigbewegingen per dag voor logistiek. Dit is de meest duurzame verkeerskundige oplossing.

Het nadeel van deze route is dat het bestemmingsverkeer via de route over de Croeselaan, langs de in-/uitgang van de Croeselaanparkeergarage en terug via de Croeselaan richting de Van Zijstweg naar de minihub moet rijden. Bij het in- en uitrijden van de minihub moet men de drukke fietsroute langs de Croeselaan passeren. Een situatie die zich in de huidige situatie ook al voordoet bij parkeerders van het parkeerterrein halverwege de Croeselaan met 20 parkeerplaatsen.



Afbeelding visualisatie ontsluiting volgens SP

In de commissie ROG is gevraagd of dit bouwblok niet vanaf de Van Zijstweg kan worden ontsloten. Deze ontsluiting via de Van Zijstweg is ook onderzocht. Deze variant blijkt echter niet mogelijk. Een inrit vanaf de Van Zijstweg betekent dat er vlak voor de met verkeerslichten geregelde kruising Croeselaan – Van Zijstweg in het linksafvak een afslag gemaakt moet worden. Deze moet ook weer met verkeerslichten worden geregeld, vergelijkbaar met de huidige afslag bij het voormalige parkeerterrein P3.

Dit zou betekenen dat er een linksafvak gerealiseerd moet worden om het bouwblok op de hoek Croeselaan – Van Zijstweg ten koste van het (langere) voorsorteervak voor linksaf vanaf de Van Zijstweg richting de Croeselaan (noord). Het linksafvak dat in die situatie beschikbaar blijft voor linksafslaand verkeer richting de Croeselaan-noord is dan te kort voor het aantal voertuigen dat daar afslaat. Autoverkeer gaat dan het voorsorteervak voor rechtsaf naar de Croeselaan – zuid blokkeren. Een dergelijke afslag naar het bouwblok met een extra verkeerslicht heeft een negatieve invloed op de doorstroming van het autoverkeer én de bus op de busbaan van de Van Zijstweg.



Afbeelding visualisatie linksaf op de Van Zijstweg.

Bij de behandeling in de commissie ROG ontstond er een misverstand over de kruising Croeselaan-Van Zijstweg en de huidige kruising over de busbaan op de Van Zijstweg richting P3, omdat niet duidelijk was over welke kruising werd gesproken. Zoals eerder met de raad is gedeeld en tijdens de commissie is herhaald zal de kruising Croeselaan – Van Zijstweg worden gehandhaafd zoals deze nu is en zijn er geen plannen om deze kruising aan te passen.

Tevens werd gevraagd of de huidige kruising over de busbaan op de Van Zijstweg, zie hierboven weergegeven met een rode ring, naar het oosten richting de Croeselaan kan worden verplaatst. Deze kruising zal in de toekomst echter naar het westen (richting Nelson Mandelabrug) worden verplaatst ten behoeve van de Beursstraat zuid. Zoals hierboven ook staat aangegeven is een verplaatsing van de kruising over de busbaan op de Van Zijstweg meer richting de Croeselaan juist niet mogelijk.

Deelmobiliteit SP Beurskwartier

In totaal zijn er volgens het bestemmingsplan, conform de parkeernorm 219 deelauto's nodig. Volgens het SP Beurskwartier zijn in de bouwblokken ca. 100 parkeerplaatsen voor elektrische deelauto's gereserveerd.

In het bestemmingsplan staat hierover op pagina 110 het volgende:

"In het plangebied worden parkeergarages voor deelauto's gebouwd. De beschikbare parkeerplaatsen in parkeergarages in de directe omgeving, zoals de garages aan de Graadt van Roggenweg, kunnen ook gebruikt worden."

De onderbouwing van het aantal deelauto's en de methode van aanbieden is als volgt.

De 219 deelauto's zijn op basis van het huidige parkeerbeleid: 40% van het bewonersparkeren is omgezet in elektrische deelauto's. Daarbij vervangt één deelauto vier reguliere autoparkeerplaatsen. Er is geen praktijkervaring met deelauto's op deze grote schaal voor een gebied als Beurskwartier. In de praktijk kunnen de beleidsmatige uitgangspunten anders uitpakken. Zo is bekend dat deelauto-aanbieders ca. 10 tot 12 abonnementhouders aanhouden voor één deelauto. Dus in de praktijk kan het aantal parkeerplaatsen/gebruikers dat door deelauto's wordt vervangen ook nog anders komen te liggen.

Beurskwartier ligt op zeer korte afstand van Utrecht CS en uitgebreide OV-voorzieningen naar bestemmingen in alle windrichtingen. Dus in de praktijk zal men eerder van het OV gebruik maken. Datzelfde geldt voor het fietsen. Beurskwartier ligt centraal in de stad en binnen 10 minuten zijn heel veel (noodzakelijke) voorzieningen te bereiken, en voldoet daarmee aan de ambities van het RSU ("de 10-minutenstad").

In de omgeving, zoals de parkeergarage Croeselaan zijn ook nu al deelauto's en parkeerplekken beschikbaar. Daarnaast speelt mee dat Beurskwartier in fases wordt gerealiseerd. Met de voorzieningen bij de eerste bouwblokken wordt ervaring opgedaan met het daadwerkelijke gebruik van de deelauto's in relatie tot het aantal en type bewoners. Deze praktijkervaring gebruiken we om in andere bouwblokken bij te sturen, mocht het bijvoorbeeld nodig blijken om meer deelauto's per bouwblok beschikbaar te hebben dan kan dat in de tender worden meegegeven. De basis is dus op orde met 100 parkeerplaatsen voor deelauto's onder de blokken.

Bovenstaande stond niet volledig in het SP Beurskwartier (pagina 43) en om die reden ontvangt u separaat een aangepaste versie van deze bijlage bij het raadsvoorstel ten behoeve van de raadsbehandeling van 22 juni a.s.. De onderbouwing van het parkeren in het Beurskwartier hebben we niet aan het SP toegevoegd. Dit is onderdeel van het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) en het SP is slechts de invulling hiervan. Om u hiervan wel het volledige beeld te schetsen vindt u in de bijlage de 'Parkeren in het Beurskwartier' de uitgebreide onderbouwing van het parkeren in Beurskwartier.

Woningaantallen en -oppervlakte

Historie

In 2016 staat in het keuzedocument:

"De vraag is: hoe maken we het gebied zoveel mogelijk voor iedereen en hoe krijgen we dit voor elkaar?"

In de vastgestelde Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein van 2017 (hierna: Omgevingsvisie) staat:

“Voor het Beurskwartier en Lombokplein betekent dat, dat er plek is voor iedereen, ongeacht inkomen. We sturen op een breed scala aan woningtypes, woonoppervlak én woningprijs. Voldoende sociale huurwoningen, woningen in het middensegment huur en koop mengen we door het hele plan. Qua woningoppervlakte kiezen we globaal voor de verdeling

- 30% kleine woningen (30- 50 m²),
- 50% middelgroot (50-80 m²) en
- 20% groot (80-200 m²).”

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat 20% van de woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen (exclusief studentenhuisvesting).

Vervolgens is in 2021 bij het bestemmingsplan Beurskwartier 1 in de grondexploitatie uitgegaan van het volgende programma:

Programma wonen	
<i>Type woning</i>	<i>Percentage</i>
Klein: gemiddeld 50m ²	30%
Middel: gemiddeld 70m ²	50%
Groot: gemiddeld 100m ²	20%

NB: in Omgevingsvisie en bestemmingsplan gaan we uit van bruto vloeroppervlak (bvo)

In het bestemmingsplan Beurskwartier is vastgelegd dat er maximaal 3.384 woningen zijn toegestaan. Het precieze aantal te realiseren woningen is niet vastgelegd omdat deze gebiedsontwikkeling een langere periode (minimaal 10 jaar) behelst en enige flexibiliteit in de gebiedsontwikkeling gewenst is. Op dat aantal zijn de diverse onderzoeken voor het bestemmingsplan gebaseerd, zoals het parkeeronderzoek. Voor de onderzoeken is dus met een ‘worse case variant’ gerekend met het maximale aantal woningen dat het bestemmingsplan toestaat.

Daarnaast zijn destijds in het bestemmingsplan geen percentages etc. voor de woningcategorieën opgenomen, omdat we uw raad juist de mogelijkheid hebben gegeven om door middel van de grondexploitatie te sturen. Om diezelfde reden zijn in het huidige SP geen woningaantallen, categorieën en oppervlaktes in detail vastgelegd, zodat we nog kunnen optimaliseren en sturen bij de tenders en uw raad voldoende kan blijven sturen.

Wel is ten tijde van het bestemmingsplan in de berekening voor de grondexploitatie de verdeling naar betaalbaarheidscategorieën aangepast ten opzichte van de Omgevingsvisie naar: 35% sociaal (huur en koop) en 25% middencategorie, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de doelen uit de vastgestelde Woonvisie. De overige woningen worden een mix van beleggershuur en vrije sector huur en koop.

Om de haalbaarheid van het SP te berekenen is specifiek voor de gemeentelijke doorrekening van de grondexploitatie uitgegaan van een “aannemelijk” programma dat voldoet aan de voorwaarden zoals door uw raad gevraagd. Het hieronder weergegeven programma staat weergegeven in de geheime bijlage ‘Financiële toelichting grondexploitatie bij Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier’. Uiteraard is dit “aannemelijke” programma niet geheim, maar de financiële consequenties hiervan wel. Dit betekent ook dat het programma van het SP in de loop van de tijd door sturing van uw raad nog zal kunnen veranderen.

Programma SP Beurskwartier:

Categorie	Doelgroepen	Gem Opp. bvo	schatting gbo	Aandeel %	Aantal
<i>sociaal</i>					
Studenten	studenten	26 m ²	21 m ²	4%	100
Sociale huur	starters	80 m ²	65 m ²	31%	774
<i>middencategorie</i>					
Middenhuur	starters/dink	75 m ²	60 m ²	11%	275
Betaalbare koop	starters/dink	65 m ²	52 m ²	14%	350
<i>Vrije sector</i>					
Dure huur	55+/dink	90 m ²	73 m ²	5%	125
Koop (midden)	dink/55+/jong gezin	90 m ²	73 m ²	29%	724
Koop (groot)	gezin/55+	130 m ²	105 m ²	6%	150
TOTAAL				100%	2.497

	Omgevingsvisie/BP	SP
Klein (26-65 m ² bvo)	30%	18%
Midden (66-90 m ² gbo)	50%	76%
Groot (>90 m ² gbo)	20%	6%

*Vergelijking woningoppervlaktes*Waarom is er in de grondexploitatie nu uitgegaan van circa 2.500 woningen?

Door het hoogstedelijke karakter van Beurskwartier komen er voor de stad een enorm aantal woningen bij. De woningnood is groot en met een sociaal volkshuisvestingsbesluit willen we ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen. Juist aan woningen voor de één- en tweepersoonshuishoudens is behoefte en daarom zijn op deze locatie ook kleinere woningen welkom. Variatie in oppervlak, typologie en doelgroep is daarbij een belangrijk uitgangspunt dat vanaf dag één hoog op de agenda staat. Daar proberen we nog steeds op te sturen. We sturen gemeentebreed, en dus ook in Beurskwartier, op gemengde wijken (zie o.a. Woonvisie en RSU): Ruimte voor verschillende doelgroepen in huishoudensgrootte, inkomen en achtergrond. Daarbij kijken we ook naar het coalitieakkoord waarin als uitgangspunt een gemiddeld minimaal oppervlak voor sociale huur en middenhuur staat van 65m² BVO. Om dat ook op lange termijn goed tot stand te brengen is variatie in oppervlak van de woningen essentieel. Prijsvariatie kan men niet langjarig met alleen beleid sturen.

Uiteindelijk vindt prijsvorming bij woningen altijd plaats via “oppervlak keer vierkante meterprijs in het gebied”. Dus als we, ook op lange termijn, willen sturen op variatie in prijzen, dan móeten we ook sturen op variatie in oppervlak. Als we Beurskwartier aantrekkelijk willen maken voor een gevarieerde doelgroep, dan hoort daar oppervlakte-variatie bij. Als we de (nu al schaarse) grote woningen kleiner gaan maken omwille van aantallen, dan krijgen we een te eenzijdige wijk. Zowel in woningtypologie, als in doelgroepen.

In de huidige berekening van de grondexploitatie van het huidige programma van het SP zitten relatief veel middelgrote woningen en weinig grote woningen

Bij het woonprogramma zoals door ons voorgesteld valt op:

- Het aandeel 'kleine woningen' is 18%. Dat is lager dan in Omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Door het vergroten van de sociale huurwoningen zijn deze verschoven van 'klein' naar 'middelgroot'.
- Het aandeel 'middelgrote woningen' is hierdoor met 76% relatief groot, en groter dan bij de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan.
- Het aandeel 'grote woningen' met 6% is beduidend lager dan ten tijde van de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan. En daar waar we ten tijde van de omgevingsvisie nog uitgingen van woningen van 80 – 200 m², gaan we bij de huidige berekening uit van 90 – 130 m².

De verwachting is dat het woningaantal uiteindelijk met het voorliggende Stedenbouwkundige Plan tussen de circa 2.500 en 3.000 woningen zal liggen, maar pas bij uitwerking van de verschillende gebouwen zal dit duidelijk worden. Met optimalisaties in de tenders is de verwachting dat het woningaantal meer richting de 3.000 zal gaan.

In de commissie ROG is een aantal keren de vraag gesteld of het woningaantal omhoog kan. Hieronder treft u een mogelijke variant met een programma van circa 3.000 woningen.

Variant 3.000 woningen

Categorie	Doelgroepen	Gem Opp.	schatting gbo	Aandeel	Aantal
		bvo		%	
<i>Sociaal</i>					
Studenten	studenten	26 m ²	21 m ²	4%	118
Sociale huur	starters	65 m ²	52 m ²	31%	917
<i>Middencategorie</i>					
Middenhuur	starters/dink	60 m ²	48 m ²	11%	325
Betaalbare koop	starters/dink	60 m ²	48 m ²	14%	414
<i>Vrije sector</i>					
Dure huur	55+/dink	75 m ²	60 m ²	5%	148
Koop (midden)	dink/55+/jong gezin	75 m ²	60 m ²	29%	858
Koop (groot)	gezin/55+	110 m ²	89 m ²	6%	177
TOTAAL				100%	2.957

	Omgevingsvisie/Bp	SP
Klein (26-65 m2 bvo)	30%	60%
Midden (66-90 m2 gbo)	50%	34%
Groot (>90 m2 gbo)	20%	6%

Vergelijking woningoppervlaktes

Nadelen van deze variant

Bij hoger aantal woningen wordt de variatie en het oppervlak kleiner

- De 'kleine' woningen zitten aan de bovengrens van de definitie uit de Omgevingsvisie van klein, en de middelgrote woningen aan de onderkant van de definitie middelgroot.

Datum 16 juni 2023
Ons kenmerk 11287598

- Het effect is dat 90% van de woningen een oppervlak heeft tussen 65 en 75 m² bvo. Dat betekent woningen met 1 slaapkamer of kleine woningen met 2 slaapkamers. Een veel eenzijdiger opbouw dan de oorspronkelijke variant ten tijde van de Omgevingsvisie.

Oppervlak woningen sluit niet meer aan bij wens van beoogde doelgroep

Zeker door het kleiner maken van de 'middelgrote' woningen worden deze minder interessant voor de beoogde doelgroepen. Met name senioren, die hun eengezinswoning wel wil verruilen voor een appartement, maar daar ook voldoende ruimte voor terug willen en (startende) gezinnen die een woning 'op de groei' kopen, zullen afhaken voor Beurskwartier. Zij zoeken grotere woningen met tenminste twee, maar liever meer slaapkamers: ruimte voor (logerende) kinderen, thuiswerkplek, etc. Het effect van een meer eenzijdige samenstelling van het woningaanbod is een meer eenzijdige samenstelling van de bevolking in het gebied. Starters en jongeren zullen de dominante doelgroep worden.

Minder lokale binding

Een meer eenzijdige woningopbouw betekent dat er minder ruimte is voor doorstroming binnen het gebied. De startende samenwoners die een gezin willen vormen zullen het gebied verlaten. De jonge doelgroep die na verloop van tijd meer gaat verdienen en die wil overstappen van huur naar koop (en een grotere woning) zal de wijk ook verlaten. Dat betekent dat Beurskwartier meer een 'doorgangsgebied' wordt waardoor lokale binding afneemt. Dit draagt niet bij aan de kwaliteit van de wijk.

Knip middenhuur en betaalbare koop.

In het [rekenkamerrapport 'Middenhuur: meer grip op groei'](#) staat het advies om in het beleid een duidelijker onderscheid te maken tussen de (kwantitatieve) doelen op middenhuur en betaalbare koop. Bij de behandeling van dit rapport in de raad is ook [motie M88 'Pas het pijlenschema van Woonvisie aan op ambities'](#) aangenomen, die het college opdraagt om op korte termijn een actualisatie van de pijlenschema's uit de Woonvisie te maken, en bij voorkeur ook een onderscheid tussen middenhuur en betaalbare koop daarin. In onze [raadsbrief](#) van 23 mei jl. hebben we toegelicht hoe we de aanbeveling en motie gaan uitvoeren.

Het programma waar het SP op dit moment van uitgaat en zoals dit is verwerkt in de grondexploitatie, noemt al aparte percentages middeldure huur (11%) en betaalbare koop (14%). We geven daarmee op projectniveau al uitvoering aan de aanbeveling en de motie. Bovendien gaat het plan Beurskwartier ervan uit dat middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd in aparte panden.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Parkeren in Beurskwartier

In het Bestemmingsplan Beurskwartier 1 (hierna ook “het bestemmingsplan”) is een uitgebreide toelichting gegeven op het mobiliteitsconcept en het parkeren. Hieronder vindt u een samenvatting hiervan en de invulling daarvan in het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.

Parkeereis op basis van Parkeernota (2013) en Addendum (2019) ¹		1.719
<i>Te verdelen in:</i>		
Parkeren bewoners		700
Parkeren bezoek (wonen, werken en voorzieningen) en personeel		800
Deelauto's		219
<i>Die als volgt zijn verdeeld:</i>		
Bewoners		
Parkeergarage Croeselaan	50%	350
HUBXL Papendorp	50%	350
Bezoek en personeel		
HUBXL Papendorp		800
Jaarbeurs Overzijde Merwedekanaal (P2/P4)		Afhankelijk van beschikbaarheid en voorwaarden Jaarbeurs
Andere stedelijke parkeergarages (met name bezoek)		Afhankelijk van beschikbaarheid
Deelauto's		219
Beurskwartier		100
Rondom of in het Beurskwartier		119

Tabel 1: Parkeervraag bestemmingsplan Beurskwartier 1

Parkeergarage Croeselaan

Deze parkeergarage is ontwikkeld op basis van parkeervraag van reeds aanwezig of ontwikkeld vastgoed (kantoor Sijpesteijn, WTC, Noordgebouw en Het Platform), vastgoed in aanbouw (GalaxyTower en Wonderwoods) of nog te ontwikkelen (Jaarbeurspleingebouw).

In de praktijk blijkt een deel van het veronderstelde gebruik van de parkeergarage Croeselaan door reeds ontwikkeld vastgoed zich niet voor te doen. Zo is er rekening gehouden met (een deel van het) bewoners-parkeren van Het Platform in de parkeergarage Croeselaan, maar blijkt er in de praktijk geen sprake te zijn van vraag naar bewonersabonnementen in de parkeergarage Croeselaan. Ook zijn er signalen dat verondersteld gebruik van andere functies achter blijft bij de verwachtingen. Er wordt voor de parkeergarage Croeselaan in eerste instantie uitgegaan van 350 parkeerplaatsen voor Beurskwartier.

¹ Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 was de Nota Stallen en Parkeren 2013, inclusief het Addendum 2019 vigerend. Inmiddels vormt de Parkeervisie 2021 het vigerende beleid. Bij de uitwerking van de deelgebieden wordt dit Parkeerbeleid toegepast. Het effect is dat vooral de parkeernormen voor bepaalde type woningen en vooral horeca lager uitkomen.

Datum 16 juni 2023
Ons kenmerk 11287598

Parkeren HubXL Papendorp

Onderdeel van het parkeerconcept voor Beurskwartier is parkeren op afstand, onder ander in de nog te ontwikkelen HubXL in Papendorp. Hier is ruimte voor de volgende doelgroepen:

- 350 abonnementen voor bewoners Beurskwartier. Deze parkeerplaatsen zijn 24/7 beschikbaar voor de bewoners en voor een lager tarief dan bijvoorbeeld in de Parkeergarage Croeselaan.
- Personeel en bezoekers van de functies in Beurskwartier kunnen hier parkeren.