

voorstel aan de raad



Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Programma's
Stedelijke Ontwikkeling

Kenmerk 09.102379

Vergadering Raad

Vergaderdatum 8 april 2010

Jaargang en nummer 2010 – 41

Gronduitgifte en parkeergarage Kop van Lombok

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

- 1 voor de bouw van de parkeergarage Kop van Lombok een aanvullend budget beschikbaar te stellen van EUR 3,57 miljoen.
- 2 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlage conform artikel 25 lid 3 te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

J. Bakker

Mr. A. Wolfsen

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 01 apr 2010

status: A

samenvatting



Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Programma's Stedelijke Ontwikkeling
Kenmerk	09.102379
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 41

Gronduitgifte en parkeergarage Kop van Lombok

Raadsvoorstel:

- 1 voor de bouw van de parkeergarage Kop van Lombok een aanvullend budget beschikbaar te stellen van EUR 3,57 miljoen.
 - 2 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlage conform artikel 25 lid 3 te bekrachtigen.
-

Argumenten

- 1.1 Voor de bouw van de parkeergarage is een aanvullend budget nodig van EUR 3,57 miljoen.
- 1.2 Op basis van exploitatieberekeningen laat het financieel resultaat van de Parkeergarage een klein positief rendement zien.
- 2.1 Geheimhouding van investeringsramingen is van belang met het oog op de aanbesteding.

toelichting



Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Programma's Stedelijke Ontwikkeling
Kenmerk	09.102379
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 41

Gronduitgifte en parkeergarage Kop van Lombok

Context

In 1994 heeft de gemeente voor het gebied 'Kanaalstraat en omgeving' een ontwikkelingsperspectief vastgesteld. In 1999 is Bouwfonds door de gemeente Utrecht aangewezen om een gedeelte van het plangebied te ontwikkelen: de woningbouw, de winkels en de ondergrondse parkeergarage. Hiervoor is op 30 september 1999 een intentieovereenkomst gesloten.

Begin 2005 zijn de laatste panden in het projectgebied Kop van Lombok beschikbaar gekomen en in 2006 is de sloop afgerond, waarna bodemsaneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Begin 2006 is het stedenbouwkundig model, genaamd 'Kop van Lombok' uitgewerkt. Het stedenbouwkundig model voorziet in de nieuwbouw van de huidige moskee aan de Kanaalstraat (voormalig badhuis) en in de ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage.

Tevens zijn in 2006 het besluit tot realisatie en de financiële kaders van de parkeeroplossing bij raadsbesluit vastgesteld (Jaargang 2006, nr. 72).

Eind 2006 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd in de wijk. De omwonenden konden zich niet vinden in dit plan. Vervolgens hebben de bewoners, vertegenwoordigd in een klankbordgroep en ondersteund door de architect, in mei 2007 een eigen plan gepresenteerd. Eind 2007 heeft ons college en uw raad het 'Advies Klankbordgroep Kop van Lombok' vastgesteld, waarmee dit advies geldt als uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling.

Wij hebben besloten in te stemmen met de gewijzigde ruimtelijke uitgangspunten van het bouwplan Kop van Lombok (appartementen, commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage). Dit bouwplan wordt gedragen door de buurt en past bovendien nagenoeg geheel in het bestaande bestemmingsplan. Het totale programma bedraagt:

- Blok 1: 84 appartementen en 2349 m2 commerciële ruimte
 - Blok 2: 35 appartementen en 1477 m2 commerciële ruimte
 - Een ondergrondse parkeergarage met een capaciteit 232 parkeerplaatsen
- De moskee wordt gebouwd in opdracht van de Islamitisch Stichting Nederland (ISN).

toelichting



Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Programma's Stedelijke Ontwikkeling
Kenmerk	09.102379
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 41

Deze ontwikkeling is op dit moment in uitvoering. De gemeente Utrecht zal de inrichting van de openbare ruimte als onderdeel van het plan uitvoeren.

In 2008 is de financiële haalbaarheid van het nieuwe bouwplan onderzocht en is met Bouwfonds een akkoord op hoofdlijnen over de uitgifteprijs van de grond en datum voor de start van de bouw onafhankelijk van voorverkoop van de woningen (omdat er anders een onbruikbare –cascoparkeergarage ligt zonder woningen).

Medio 2009 is een 'juridische constructie' uitgewerkt die voldoet aan de Europese aanbestedingsregels. Hierin zal de gemeente Utrecht opdrachtgever zijn voor de parkeerbak en Bouwfonds zal voor eigen rekening en risico de winkels en de appartementen bovenop de ondergrondse parkeergarage realiseren. Om afstemmingsproblemen en verantwoordelijkheden in deze situatie goed te regelen is Bouwfonds tevens verantwoordelijk voor zowel het bouwmanagement van de parkeergarage en de bijbehorende afstemming. Hierdoor worden de risico's voor de gemeente als opdrachtgever teruggebracht tot vergelijkbare risico's als zou de gemeente de parkeergarage in turnkey-vorm kopen van Bouwfonds.

Argumenten

1.1 Voor de bouw van de parkeergarage is een aanvullend budget nodig van EUR 3,57 miljoen.

In 2006 is voor de bouw van de parkeergarage door uw raad een budget van Euro 7,0 miljoen beschikbaar gesteld. Deze 7 miljoen werd gedekt uit € 2,1 BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies) en € 4,9 miljoen uit de parkeerexploitatie.

De nieuwe kostenraming (prijspeil 2010) voor totale stichtingskosten bedragen echter Euro 10,57 miljoen, de verhoging komt voort uit:

- De vorm, de afmeting en het aantal parkeerplaatsen is gewijzigd. De huidige vorm van de garage wordt mede bepaald door de vorm van het bovenliggend appartementencomplex.

- In 2006 is geraamd op kengetallen uit 2005, nu zijn de bouwkosten door een extern bouwkostenadviesbureau nauwkeurig bepaald op Euro 10,57 miljoen inclusief alle parkeerinstallaties.

Aanvullende dekking is gevonden in € 0,55 Provinciale subsidie (Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen), € 2,67 extra uit de parkeerexploitatie en € 0,35 uit de grondexploitatie (deze bijdrage zal niet leiden tot een negatieve grondexploitatie).

In totaal wordt vanuit de parkeerexploitatie € 7,57 bijgedragen (de gekapitaliseerde opbrengsten van de parkeergarage over 40 jaar) en vanuit de grondexploitatie in totaal € 3 miljoen (€2,1 BLS + €0,55 Provincie + €0,35 Miljoen).

toelichting



Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Programma's Stedelijke Ontwikkeling
Kenmerk	09.102379
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 41

1.2 Op basis van exploitatieberekeningen laat het financieel resultaat van de Parkeergarage een klein positief rendement zien.

Gerekend over een 40 jarige exploitatieperiode laat het financieel resultaat van de parkeergarage een klein positief rendement zien van € 0,5 miljoen. Binnen de reguliere parkeerexploitatie is rekening gehouden met de aanloopverliezen (hiervoor wordt in tegenstelling tot bijlage 1, paragraaf 4.10 géén separate lening afgesloten). De aanloopverliezen bedragen in het eerste jaar ca. € 250.000,- teruglopend naar € 0,- na 17 jaar. Vanaf het 17 jaar zijn er jaarlijks een positieve opbrengst. Er wordt in de exploitatieberekeningen uitgegaan van een geheel openbare garage, met verplichte afname van abonnementen door bewoners en bedrijven.

2.1 Geheimhouding van investeringsramingen is van belang met het oog op de aanbesteding.

Geheimhouding van investeringsramingen is nodig voor een zo economisch mogelijk resultaat van het aanbestedingsproces.

Uitvoering

Procedure

Het gewijzigde bouwplan past nagenoeg binnen het bestaande bestemmingsplan. De parkeergarage onder bouwblok 1 (84 appartementen en 2349 m2 commerciële ruimte) voldoet geheel. Voor bouwblok 2, (35 appartementen en 1477 m2 commerciële ruimte) wordt separaat een bestemmingsherziening 'lichte' procedure doorlopen. Deze wijziging was al voorzien in het plan wat door de buurt in 2007 is opgesteld.

Planning

De aanleg van de parkeergarage start volgens planning in september 2010. De bouw van het bovenliggende bouwblok 1 start vervolgens in de tweede helft 2011 en oplevering is voorzien eind 2012 (inclusief oplevering van de onderliggende parkeergarage). De uitvoering van blok 2 begint in 2012 en wordt volgens planning opgeleverd begin 2013.

Communicatie

Voor deze bouwplanontwikkeling wordt de eerdere samenwerking met de klankbordgroep conform de participatienota voortgezet bij de verdere

toelichting



Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Programma's Stedelijke Ontwikkeling
Kenmerk	09.102379
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 41

planuitwerking. Door Bouwfonds zal in het kader van de planpromotie uitgebreid aandacht worden besteed aan het project.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Geheime bijlage: Exploitatie uitgangspunten parkeergarage (Rapport SPARK Gemeente Utrecht – Parkeergarage Kop van Lombok V1.4 16 december 2009)

Eerdere besluitvorming

- Collegebesluit Selectie ontwikkelaar woningbouw op 20-01-1998
- Collegebesluit Architectenkeuze op 28-04-1998
- Raadsbesluit Intentieovereenkomsten met Bouwfonds en ISN op 30-09-1999
- Raadsbesluit Bestemmingsplan Kop van Lombok Raad op 27-01-2000
- Raadsbesluit Parkeeroplossing Kop van Lombok (krediet beschikbaar gesteld) op 20-04-2006

raadsbesluit



Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Programma's
Stedelijke Ontwikkeling

Kenmerk 09.102379

Vergadering Raad

Vergaderdatum 8 april 2010

Jaargang en nummer 2010 – 41

Gronduitgifte en parkeergarage Kop van Lombok

Besluit

- 1 voor de bouw van de parkeergarage Kop van Lombok een aanvullend budget beschikbaar te stellen van EUR 3,57 miljoen.
- 2 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlage conform artikel 25 lid 3 te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 8 april 2010.

De griffier,

De burgemeester,