

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Beleidsveld	Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Aagje Loef
Kenmerk	10972809
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. Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier vast te stellen, met daarin:
 - a. een nagenoeg autovrije stadswijk: groen tenzij, gezond en duurzaam, verbonden met de omgeving;
 - b. een programma van minimaal 2.500 huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, diverse kantoren en werkruimten, en de daarbij behorende voorzieningen en groen;
 - c. een op maat gemaakt mobiliteitsconcept, waarbij lopen en fietsen voorop staat;
 - d. Een tijdelijke invulling van de Beursstraat zuid, zoals met arcering is weergegeven op de plankaart van het Stedenkundig Plan Beurskwartier.
2. Conform het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier te kiezen voor een alternatief en bij het plan passend inzamelsysteem voor afval en grondstoffen inclusief de bijbehorende kosten, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. in pandige inzameling van het restafval en de grondstofstromen;
 - b. gescheiden inzamelen van groente-, fruit- en etensresten bij hoogbouw, in het SP wordt uitgaan van voedselvermalers;
 - c. de realisatie van een grofvuilinzamelpunt voor grof huishoudelijk afval als alternatief voor grofvuilafspraken aan huis.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet op de bijlage 'Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier bij Stedenbouwkundig Plan' om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid tijdelijke geheimhouding opgelegd totdat de grondexploitatie Beurskwartier is afgesloten.

Openbaarmaking van deze documenten kan de financiële belangen van de gemeente schaden. De bijlage bevat programmatische en financiële gegevens, die door de gemeente in onderhandeling met marktpartijen nader worden uitgewerkt. Tevens bevat de bijlage informatie over de geraamde kosten en benodigde baten. De informatie in de bijlage vraagt geheimhouding tot het moment van sluiting van de grondexploitatie. Openbaarmaking kan de financiële belangen van de gemeente schaden, bijvoorbeeld als marktpartijen bij onderhandelingen, tenders en aanbestedingen over deze informatie.

Samenvatting

Het voorliggende Stedenbouwkundige Plan Beurskwartier is een verdere uitwerking van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de in 2017 vastgestelde Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.

Het concept Stedenbouwkundig Plan heeft voor inspraak ter inzage gelegen. De ingediende reacties hebben geleid tot kleine aanpassingen van het Stedenbouwkundig Plan en zijn beantwoord in bijgaande Reactienota.

Context

Aanleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vastgesteld. Dit Stedenbouwkundig Plan is de ruimtelijke vertaling van dit bestemmingsplan en is een stap verder naar de ontwikkeling van Beurskwartier. Tevens is het Stedenbouwkundig Plan een uitwerking van de ambities en doelstellingen in de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein voor het plandeel Beurskwartier.

Utrecht krijgt vanaf 2023 een splinternieuw stadsdeel tussen de Croeselaan en de Jaarbeurs: Beurskwartier. Met de komst van Beurskwartier wordt straks een groot parkeerterrein omgevormd tot een plek om te wonen, werken en ontspannen.

Beurskwartier wordt een hoogstedelijk gebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies en een tweetal parken, oftewel de uitbreiding van het centrum van Utrecht.

Utrecht krijgt hiermee de uitbreiding waar grote behoefte aan is: In Beurskwartier komen minstens 2.500 nieuwe woningen. Eerder is het gemiddelde woningoppervlak ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven bijgesteld om aan de gewenste woonkwaliteit van de Woonvisie te voldoen. Dat betekent dat we in het Stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie uitgaan van een lager aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie/het bestemmingsplan. Met de spreiding in de bouwblokken en de verhoging van het gemiddeld woningoppervlak wordt voldaan aan de motie [Echte sociale huur \(M2019/260\)](#).

Het gaat om koop- en huurwoningen in verschillende maten en prijsklassen voor zo'n 4.000 tot 5.000 mensen. Van deze woningen valt 35% in het sociale segment en 25% zit in het middensegment (betaalbare koop en huur). Het percentage van 20% sociaal dat eerder in de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein stond, is bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie opgehoogd tot 35%.

Er komt een gemengd programma met veel woningen, maar ook met ruimte voor kantoren en werken (w.o. creatieve bedrijfsruimte). Beurskwartier wordt een wijk met een hoogstedelijk karakter, opgebouwd uit stevige bouwblokken maar ook met veel groen. De gezellige straatjes en groene parken maken dat dit een plek wordt waar je wilt zijn. Er zijn koffietentjes, cafeetjes, restaurants, ateliers en werkruimtes. Ook komen er verschillende werkplekken, een basisschool, een buurtsupermarkt en een gezondheidscentrum (waar je terecht kunt bij onder andere huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek). Beurskwartier voelt straks als een echt centrum met veel afwisseling in gebouwen en architectuur. Zo wordt Beurskwartier een plek voor iedereen.

De herijking van de plannen van Jaarbeurs is aanleiding om voor de invulling van Beursstraat zuid naar een optimale variant te zoeken.

Juridische context

De ontwikkeling van het Beurskwartier valt binnen het Utrechts Plan Proces in de categorie UPP 1, oftewel gebiedsontwikkeling. Conform dit proces is het voor een gebiedsontwikkeling gebruikelijk dat de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vaststelt.

Het Bestemmingsplan Beurskwartier is de juridische basis voor dit Stedenbouwkundig plan.

De ontwikkeling van het plangebied gaat minimaal 10 jaar duren. Destijds is daarom gekozen voor een flexibele opzet van de regeling in het bestemmingsplan. Flexibiliteit gaat vaak wel ten koste van duidelijkheid en zekerheid over de invulling van het plangebied. Daarom zullen door het College beleidsregels worden vastgelegd die kwalitatieve eisen aan de uitvoering stellen. Het Stedenbouwkundig plan wordt gebruikt voor het opstellen van de beleidsregels. Het Stedenbouwkundig plan vormt daarnaast de basis voor de tenders voor de uit te geven gronden.

Beslistermijn

Het is wenselijk dat de behandeling van het raadsvoorstel plaatsvindt vóór 1 oktober 2023 dan wel zo spoedig mogelijk, zodat vervolgens gestart kan worden met de tenders voor de uit te geven gronden.

Beoogd effect

De ontwikkeling van Beurskwartier tot een levendige woonwijk met een gemengd programma, dat voldoet aan de ambitie van gezond stedelijk leven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de [Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein](#) vastgesteld, waarbij o.m. het [Amendement A2017/69](#) is aangenomen.

In dit amendement is de opdracht gegeven te onderzoeken of het (gedeeltelijk) inpassen van de 'te slopen' panden aan de Croeselaan, inclusief een park, mogelijk is. Daarnaast is de motie [M2017/243](#) aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om zorgvuldig om te gaan met huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden.

Daarna heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 (2019/19) als invulling van het Amendement A2017/69 de aangepaste [omgevingsvisiekaart Beurskwartier](#) vastgesteld.

Vervolgens heeft op 25 november 2021 de gemeenteraad het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vastgesteld en de grondexploitatie geopend.

Tenslotte heeft het College van B&W op 25 november 2022 de gemeenteraad in de [Raadsbrief Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier Utrecht](#) geïnformeerd over het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier dat is vrijgegeven voor inspraak.

Zie verder de onderstaande besluitenhistorie:

- **25 november 2022:** [Raadsbrief Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)
- **25 november 2021:** **vaststelling** [Bestemmingsplan en grex Beurskwartier 1 \(beroep RvS loopt nog\)](#)
- **27 augustus 2020** [Raadsbrief Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 en De Foreest](#)
- **8 juli 2020** [Raadsbrief en bewonersbrief programma Foreest](#)
- **28 maart 2019** [Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier](#)
- **27 september 2018** [Raadsbesluit Vaststelling van de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Utrecht 2018](#)
- **7 december 2017** [Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(2017/96\)](#)
- **4 december 2017** [Memo Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(4987421/1712041203-BJ\); toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl. inclusief Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest](#)
- **27 oktober 2017** [Raadsbrief Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier en Lombokplein \(2194\)](#)
- **3 oktober 2017** [Raadsbrief nadere toelichting geheime Financiële verkenning Lombokplein \(2148\)](#)
- **18 april 2017** [Raadsbrief Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier en Lombokplein \(1942\)](#)
- **1 november 2016** [Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum \(1714\)](#)
- **augustus 2016** [Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum \(1612\)](#)
- **16 maart 2016** [Raadsbrief Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein 16 maart 2016 \(1336\)](#)
- **4 maart 2016** [Commissiebrief S&R: Beantwoording toezeggingen BOO Jaarbeurs \(1316\)](#)
- **19 januari 2016** [Commissiebrief Reactie wensen en bedenkingen Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en bijlagen \(1225\)](#)
- **11 december 2015** [Commissiebrief S&R: Reviews bij proces herontwikkeling Jaarbeursterrein \(1173\)](#)
- **3 december 2015** [Commissiebrief S&R: Voorhangprocedure Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en overeenkomst Grondruiling \(1156\)](#)
- **september 2015** [Commissiebrief Aanpak 2^e fase Stationsgebied \(997\)](#)
- **9 juli 2015** [Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost" incl. Amendement 2015/55.](#)
- **28 mei 2014** [Cie S&R: Beantwoording vragen afsprakenkader Jaarbeurs \(202\)](#)
- **10 april 2014** [Cie S&R: Afsprakenkader Jaarbeursgebied \(154\)](#)

- **20 december 2012** [Herontwikkeling Jaarbeurs \(verzonden 20122012\)](#) (0)
- **14 december 2006** Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan) (2006, nr.238);
- **4 november 2004** Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.
- **11 december 2003** Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier vast te stellen, met daarin: - een nagenoeg autovrije stadswijk: groen tenzij, gezond en duurzaam, verbonden met de omgeving; - een programma van minimaal 2.500 huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, diverse kantoren en werkruimten, en de daarbij behorende voorzieningen en groen; - een op maat gemaakt mobiliteitsconcept, waarbij lopen en fietsen voorop staat; - Een tijdelijke invulling van de Beursstraat zuid, zoals met arcering is weergegeven op de plankaart van het Stedenkundig Plan Beurskwartier.
Argumenten	
1.1	Het Stedenbouwkundig Plan (SP) geeft invulling aan de doelen en ambities van de <u>Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Coalitieakkoord en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.</u> Utrecht groeit tot 455.000 inwoners in 2040. Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de koers ingezet om de groei binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren, waardoor we de stad versterken én de groene ruimte om de stad sparen. Beurskwartier is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht prioritair gebied. Het SP geeft invulling aan deze ambitie en is een uitwerking van het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de omgevingsvisie. De ambities en kaders uit de Omgevingsvisie zijn voor een zeer groot gedeelte toegepast in het SP. Een aantal afwijkingen is in de kanttekeningen benoemd. Gezond stedelijk leven is hierbij het motto. Beurskwartier wordt een levendig stadscentrum, en een belangrijke schakel in een fijnmazig stedelijk netwerk en daarmee een duidelijke toepassing van de uitgangspunten in het coalitieakkoord: Investeren in Utrecht; kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat.
1.2	Het plan zet in op betaalbaar wonen en draagt bij aan de woningbouwbehoefte in de stad. Het SP voorziet in een gedifferentieerd programma van minstens 2.500 nieuwe woningen. Eerder is het gemiddelde woningoppervlak ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven bijgesteld om aan de gewenste woonkwaliteit van de Woonvisie te voldoen. Dat betekent dat we in het Stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie uitgaan van een lager aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie/het bestemmingsplan. Met de spreiding in de bouwblokken en de verhoging van het gemiddeld woningoppervlak wordt voldaan aan de motie Échte sociale huur (M2019/260). Van deze woningen valt 35% in het sociale segment en 25% zit in het middensegment (betaalbare koop en huur). Het percentage van 20% sociaal dat eerder in de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein stond, is bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie opgehoogd tot 35%.

	Op een aantal plekken in de plinten is plek voor horeca, retail, dienstverlening, en (creatieve) bedrijfsruimte. Ook is er plek voor kantoorruimte, een basisschool en diverse andere functies. Doelgroepen zijn jonge stedelingen, senioren, alleenstaanden, stellen, gezinnen, starters, studenten en doorgroeiers.
1.3	<u>Duurzame mobiliteit is het uitgangspunt in het Stedenbouwkundig Plan en dit past in de ambities uit het Mobiliteitsplan 2040.</u>
	Conform de ambitie: Aanpak woningnood, plek voor iedereen, komt er in Beurskwartier een op maat gemaakt mobiliteitsconcept om het autogebruik te verminderen. Lopen en fietsen staan in Beurskwartier voorop. Zoals ook in het bestemmingsplan aangegeven komen er in dit project geen privé-parkeerplaatsen, maar enkel parkeerplaatsen voor elektrische deelauto's. Voor het parkeren van privéauto's en de auto's van bezoekers is op korte afstand parkeergarage Croeselaan beschikbaar en wordt op langere afstand de HubXL in Papendorp ontwikkeld.
1.3	<u>Het Stedenbouwkundig Plan komt tegemoet aan de ambitie om maximaal klimaatadaptieve nieuwbouw te realiseren.</u>
	In Beurskwartier werken we vanuit het principe "groen, tenzij...". Zo is de openbare ruimte autovrij en wordt deze ruimte gebruikt om het groen in te richten. We verbinden het groen met elkaar, van de grond, langs het gebouw tot op het dak. Dit extra groen vergroot de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren en draagt bij aan gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie. Het gebied wordt goed voorbereid op klimaatverandering. Er wordt optimaal en zichtbaar op maaiveld regenwater afgevoerd, vastgehouden en geïnfiltreerd om droogte tegen te gaan. Ook wordt hierdoor wateroverlast bij hevige regenval voorkomen. Door de hoge dichtheid en hoogte van bouwen en smalle straten is er ook voldoende schaduw en vormt het gebied ook een prettige leefomgeving bij periodes van hitte. Ook andere aspecten zoals energiezuinig en circulair ontwikkelen, stimuleren van bewegen en ontmoeten en gezonde mobiliteit zijn verder uitgewerkt.
1.4	<u>Het Stedenbouwkundig Plan komt tegemoet aan de ambitie om te werken aan een levendige en leefbare stad.</u>
	In Beurskwartier is niet alleen plek om te wonen, maar ook om te werken en te recreëren. Er is ruimte voor grotere en kleinere kantoren, met ruimte voor grote bedrijven en kleine zelfstandigen. Maar ook creatieve mensen en lokale ondernemers vinden hier hun plek. Daarnaast komt er retail voor de dagelijkse boodschappen en ruimte voor horeca.
1.5	<u>Het Stedenbouwkundig Plan komt tegemoet aan de ambitie om kansenongelijkheid tegen te gaan.</u>
	Beurskwartier wordt een plek voor iedereen. Om die reden komen er zowel huur- als koopwoningen in alle prijsclassen.
1.6	<u>Voor Beurskwartier geldt het inrichtingsniveau Allure (het hoogste niveau) conform de Kadernota Openbare Ruimte.</u>
	Beurskwartier gaat deel uit maken van het centrum van Utrecht en de inrichting van de openbare ruimte zal ook aansluiten bij het centrum. Gezien de verwachte gebruiksdruk en het grote aantal mensen dat in het Beurskwartier komt als bewoner of als bezoeker is een bijbehorend inrichtingsniveau en beheerniveau noodzakelijk. Hiervoor geldt dat dit over het algemeen hogere beheerkosten per m2 met zich meebrengt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De onderhandelingen met Jaarbeurs hebben nog niet geleid tot de gewenste Beursstraat zuid.</u>

	De grond benodigd voor de Beursstraat zuid (huidige logistieke zone op P3) is in erfpacht uitgegeven aan Jaarbeurs. Gemeente heeft geprobeerd hier in overleg met Jaarbeurs een openbare straat van te maken en de hallen op een andere manier voor logistiek verkeer te ontsluiten. Deze onderhandelingen hebben niet geleid tot het gewenste resultaat, te weten een groene Beursstraat, aangezien Jaarbeurs haar eigen plannen over herontwikkeling herijkt. In het voorgaande Masterplan van de Jaarbeurs was hierin wel voorzien. Dit betekent dat er wellicht tijdelijk minder groen en minder programma kan worden gerealiseerd, omdat we niet kunnen bouwen tot de erfgrans. In het Stedenbouwkundig Plan is dit reeds verwerkt, maar in de toekomst, wanneer de Jaarbeurs toe is aan de herontwikkeling van deze hallen (7 en 8) is het volledige scenario met een groene Beursstraat nog wel mogelijk. Daarnaast betekent dit dat het vooralsnog niet gelukt is van de Beursstraat een openbare straat te maken en dat we in samenwerking met Jaarbeurs onderzoeken hoe we voor woningbouw aan de geluidsnormen kunnen voldoen. Hoewel een tijdelijke invulling van de Beursstraat zuid mogelijk is, zal verder onderzoek moeten uitwijzen welke variant uiteindelijk de meest optimale zal zijn. Besluitvorming hierover wordt op dat moment voorgelegd aan de raad. Dit onderzoek is beperkt tot de Beursstraat zuid, zodat de bouwblokken, inclusief de school, vastgesteld kunnen worden en niet afhankelijk zijn van het onderzoek.
1.2	<u>Mogelijk moet een deel van daken op hoogte van 25 meter worden gebruikt voor zonnepanelen.</u> In de omgevingsvisie Beurskwartier is vastgelegd dat de lagere daken tot en met 25 meter hoogte een groen dak krijgen. Het kan echter noodzakelijk zijn om voor het voldoen aan de wettelijke vereiste BENG-normering maximaal 1/3^e van deze daken te gebruiken voor energieopwekking. Bij de uitwerking van de diverse bouwblokken/panden zal dit duidelijk worden.
1.3	<u>Het duurzaam opwekken van bodemenergie in Beurskwartier is afhankelijk van het onderzoek naar het 2^e WaterVoerendPakket (WVP).</u> De capaciteit voor het duurzaam opwekken van bodemenergie is beperkt in het 1^e WVP van Beurskwartier. Om die reden doen we onderzoek of het boren naar en het hebben van een duurzaam collectief warmtesysteem WKO in het 2^e WVP veilig kan. De mogelijkheid om duurzame energie uit de bodem in te zetten in Beurskwartier is hiervan afhankelijk.
1.4	<u>In Beurskwartier worden geen sportvelden toegevoegd.</u> Het is financieel niet haalbaar om in het Beurskwartier sportvelden toe te voegen. Daarnaast wordt bij de uitbreiding van het aantal sportvelden in de stad vooral gekeken naar een efficiënter gebruik van de huidige sportparken, maar daarnaast is ook uitbreiding van capaciteit nodig. De uitbreiding van sportvelden is zoveel mogelijk gekoppeld aan bestaande sportparken of door verplaatsing van (te) kleine sportparken naar nieuwe, grotere sportparken.
1.5	<u>De ambitie uit de RSU 2040 van 75 m2 openbaar groen in de stad per huishouden wordt niet gehaald in Beurskwartier.</u> In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' staat de ambitie van 75 m2 openbaar groen per huishouden in de stad. In Beurskwartier komt het gemiddeld aantal m2 openbaar groen per huishouden lager uit en wordt deze ambitie dus niet gehaald. Met de opgave voor de verdichting als gegeven is er veel aan gedaan om te vergroenen. Er komen parken, gevelgroen, groene binnentuinen en dakgroen. Van het oppervlakte in Beurskwartier wordt 46% groen ingericht. Hiermee voldoet het plan aan het minimale percentage van 40%, zoals dit vanuit Klimaatadaptatie wordt gesteld. Door Beurskwartier dermate compact te bouwen kan elders in de stad of omgeving ca. 50 tot 80 hectare groen blijven. Beurskwartier is 10 x zo compact als Leidsche Rijn.
Beslispunt	

2	Conform het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier te kiezen voor een alternatief en bij het plan passend inzamelsysteem voor afval en grondstoffen inclusief de bijbehorende kosten, met als belangrijkste uitgangspunten: a. inpandige inzameling van het restafval en de grondstofstromen; b. gescheiden inzamelen van groente-, fruit- en etensresten bij hoogbouw, in het SP wordt uitgegaan van voedselvermalers; c. de realisatie van een grofvuilinzamelpunt voor grof huishoudelijk afval als alternatief voor grofvuilafspraken aan huis.
Argumenten	
2.1	<u>Het Stedenbouwkundig Plan past binnen de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn.</u> De gekozen oplossing voor afvalinzameling gaat uit van zoveel en zo goed als mogelijk afval scheiden in een hoogstedelijk gebied. Door de aparte inzameling van groente, fruit en etensresten (gfe) blijft restafval schoner en zal beter kunnen worden nagescheiden. In het SP wordt uitgegaan van een speciaal systeem met voedselvermalers in de keuken. Op deze manier wordt aangesloten bij de Grondstoffennota 2020 waarin staat dat er bij gestapelde nieuwbouw gestreefd wordt naar een pilot met voedselvermalers om de bronscheiding van gfe nog beter te faciliteren.
2.2	<u>Het systeem met inpandige afvalinzameling houdt zoveel mogelijk schaarse openbare ruimte vrij voor groen, verblijfskwaliteit en recreatie.</u> Er is een afweging gemaakt tussen een inpandig systeem in de bouwblokken ten opzichte van het reguliere systeem met ondergrondse containers in de openbare ruimte. Het systeem met ondergrondse containers heeft meer impact op de openbare ruimte. Dit zou ten koste gaan van het groen, ook doordat dan grote draaicirkels nodig zijn voor de grote traditionele vrachtwagens. Door te kiezen voor een inpandig systeem hoeven we geen ondergrondse containers te realiseren in de wijk. Bewoners kunnen hun afval inpandig kwijt in speciale ruimtes in de bouwblokken en hun grofvuil bij een grofvuilinzamelpunt in de wijk. Hierdoor kunnen we Beurskwartier autovrij houden en de openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten. De afvalstromen worden ingezameld met kleine, lichtere en/of elektrische voertuigen. In de inpandige ruimten worden respectievelijk restafval (inclusief plastic, blik en pak), oud papier/karton en groente, fruit en etensresten gescheiden ingezameld. Voor glas en textiel onderzoeken we nog of inpandige inzameling toegevoegde waarde heeft. De bouwblokken worden voorzien van kleine perscontainers om het aantal verkeersbewegingen voor het ophalen te beperken in vergelijking met inpandige containers zonder pers. Inzamelwagens zijn zoveel mogelijk elektrisch en niet groter dan een bestelwagen om de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten. Een inpandig systeem in de bouwblokken is vergelijkbaar met de keuze door de raad voor afvalinzameling in Merwede. Daardoor kan van dezelfde middelen gebruikt worden gemaakt.
2.3	<u>Inpandige inzameling van grondstoffen zal naar verwachting leiden tot betere afvalscheiding vanwege de kortere loopafstand naar verzamelpunten.</u> Het aanbieden van voorzieningen voor gescheiden inzameling van grondstoffen dichtbij de woning biedt een hoog serviceniveau en draagt bij aan circulariteit. Het biedt meer gemak omdat bewoners op hun looproute van hun woning naar buiten altijd langs deze voorzieningen komen wat leidt tot een hogere scheidingsgraad, vooral bij appartementen. Het reguliere alternatief met ondergrondse afvalcontainers biedt per definitie langere loopafstanden, waardoor afvalscheiding beperkter is.
Kanttelingen/Risico's	

2.1	<u>De inzamelkosten voor afval voor een in pandig systeem liggen hoger dan met een traditioneel systeem met ondergrondse containers.</u> In de bouwblokken komen (pers)containers die kleiner zijn dan de reguliere ondergrondse containers. Het inzamelen van afval vraagt daarom vooral om meer verkeersbewegingen en ander inzamel materiaal, wat leidt tot hogere kosten; naar verwachting tussen de EUR 150.000 tot EUR 200.000 per jaar. Vanuit ervaringen in de binnenstad weten we dat het vaker en met kleinere wagens ophalen van afval leidt tot hogere kosten. Binnen de huidige beleidskaders zullen de meerkosten van een in pandig systeem met miniperscontainers worden gedekt door de afvalstoffenheffing. Het huidige gemeentelijke beleid is namelijk dat de afvalstoffenheffing 100% kostendekkend dient te zijn. Vanuit de huidige systematiek van de gemeente leidt de keuze van een duurder afvalstelsel automatisch tot hogere afvalstoffenheffing voor gehele stad, te weten circa tussen EUR 0,70- 0,93 per huishouden. Te zijner tijd wordt bij de tariefbepaling Afvalstoffenheffing besloten over deze meerkosten.
2.2	<u>Inzamelen van grof vuil is niet conform het Verzameluitvoeringsbesluit.</u> Conform het Verzameluitvoeringsbesluit kan een burger grof vuil brengen naar een afvalscheidingsstation of op afspraak thuis laten ophalen. Deze manier van inzamelen van grof vuil past niet in Beurskwartier omdat Beurskwartier autovrij is. Bewoners van woningen in Beurskwartier beschikken veelal niet over een vervoersmiddel om grof vuil weg te brengen en het kan ook niet thuis worden opgehaald. Inzamelen in de openbare ruimte is vanwege de omvang en het volume van dit afval geen alternatief. Daarom wordt voor het inzamelen van grof vuil in de wijk een grof vuilinzamelpunt ingericht. Dat doen we in de eerste fase in een tijdelijk op te richten gebouw in de wijk. In de definitieve fase zal dit worden geïntegreerd in een gebouwde voorziening op een andere nader te bepalen locatie. Hiermee wijken we af van vigerend beleid op dit punt. De exacte invulling van het grof vuilinzamelpunt moet nog nader worden bepaald, aangezien het overslaan van afvalstoffen een activiteit is, die mogelijk vergunningplichtig is. In dit kader wordt ook gekeken naar wet- en regelgeving waaraan moet worden voldaan.

Financiën

Met de vaststelling van het Bestemmingsplan Beurskwartier 1 is de grondexploitatie Beurskwartier vastgesteld. Het college actualiseert de grondexploitatie Beurskwartier per 01-01-2023 op basis van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan. Hierover rapporteert het college in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2023 en de Jaarstukken 2022. De geactualiseerde grondexploitatie wordt toegelicht in de geheime bijlage 'Financiële toelichting grondexploitatie, behorende bij het SP'. De grondexploitatie is sluitend en het is daarmee een financieel haalbaar plan.

De kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud van openbare ruimte worden gedekt ten laste van het programma Openbare ruimte en groen waaraan jaarlijks bij de Programmabegroting een meegroeïend budget wordt toegevoegd conform het referentiekader groei. Het is noodzakelijk dat de rekensystematiek van het referentiekader groei in de komende periode wordt herijkt, waarbij de financiële inpassing van de grote verdichtingsprojecten binnen de bestaande stad bijzondere aandacht vraagt.

De maatschappelijke voorzieningen die door de gemeente in Beurskwartier worden gerealiseerd zijn onderdeel van het investeringspakket Groei in Balans, dat is vastgesteld bij de programmabegroting 2023, en komen ten laste van het groeikader. Jaarlijks actualiseert de raad bij de Voorjaarsnota het investeringspakket en actualiseert hij de toedeling van de groeiruimte. Op basis van de huidige groeiprognose zijn deze voorzieningen tijdig inpasbaar.

Vervolg

Na de vaststelling van het SP Beurskwartier wordt gestart met de uitgifte van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van Beurskwartier. Tevens stelt het college beleidsregels vast.

Daarnaast zal er verder onderzoek moeten plaatsvinden voor de invulling van de Beursstraat zuid en welke variant uiteindelijk de meest optimale zal zijn. Besluitvorming hierover wordt op dat moment voorgelegd aan de raad.

Participatie

Diverse belanghebbenden zijn betrokken en geconsulteerd tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier, zoals bewoners (waaronder de bewoners aan de Croeselaan e.o.), ondernemers en gebouweigenaren in de omgeving (waaronder Jaarbeurs, Rabobank, Kinopolis en Athora), Veiligheidsregio Utrecht, woningcorporaties, de Fietzersbond, het Solgu (Stedelijk Overleg Lichamelijk Gehandicapten Utrecht Onbeperkt), etc.

Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de verschillende belangen van alle betrokken partijen is gekozen voor een participatieaanpak op maat. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd om betrokkenen te informeren, ideeën uit te wisselen en informatie op te halen. Meestal vonden deze bijeenkomsten online (vanwege het coronavirus) dan wel in het stadskantoor plaats.

Ook is hiervoor een speciale podcast gemaakt, waarmee mensen door het toekomstige gebied heen werden geleid.

Het concept Stedenbouwkundig Plan heeft in de periode 25 november 2022 t/m 20 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 19 reacties ingediend. De reacties lopen uiteen met o.a. vragen over hoe de bezonning, schaduwwerking en hinder is voor omwonenden en omliggende gebouwen, tot vragen over de mogelijkheid van het vestigen van een tandartsenpraktijk. Hoe sluit het plan aan op de omgeving, zowel qua verkeer als over leefbaarheid, maar er wordt ook gevraagd naar enkele specifieke plekken in het plangebied, waaronder de bezonning van de groene binnenhoven danwel vragen over de bestaande bebouwing.

Een aantal reacties gaan de diepte in met vragen voor extra uitleg over de keuze van architectuur, identiteit en ontwikkelstrategie. Ook wordt er in de reacties aandacht gevraagd voor de situatie van huidige bewoners met het oog placemaking in het plangebied.

De reacties hebben gezorgd voor een aantal aanpassingen in het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. Dit betreft o.a. het aanpassen van kaarten waar bijvoorbeeld de aansluiting op een route ontbrak tot tekstuele aanpassingen ter verduidelijking.

Communicatie

Communicatie over het besluit gebeurt via een digitale nieuwsbrief en de website (www.utrecht.nl/beurskwartier). Alle indieners van een reactie krijgen persoonlijk bericht. Tevens wordt de Reactienota op de website geplaatst.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
- Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier
- GEHEIM - Financiële toelichting grondexploitatie, behorende bij het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Bijlagen informatief

- Reactienota Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier