

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	15.506368
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	25 juni 2015
Jaargang en nummer	2015 54

Herontwikkeling De Gaard en omgeving

Besluit

- 1 Het SPvE voor de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard vast te stellen, met een correctie waarbij de uitbreidingsruimte in het SPvE wordt verlaagd van 4.800 m2 bvo naar 4.064 m2 bvo. * **A31**
- 2 De verbeteringsvoorstellen die zijn voortgekomen uit de tafelgesprekken en zoals vertaald in het aangepaste inrichtingsplan, vast te stellen. * **A32**
- 3 In afwijking van het uitgiftebeleid voor gemeentegrond, in te stemmen met de verkoop van gemeentegrond in eigendom aan TOP Vastgoed.
- 4 Goedkeuring te geven aan de verplichting voor TOP Vastgoed dat de grondopbrengsten voor de gemeente, na aftrek van o.a. de gemeentelijke plankosten, door de ontwikkelaar worden aangewend voor de uitvoering van het inrichtingsplan.
- 5 Voor het optimaal functioneren van het winkelcentrum "betaald parkeren gedurende de venstertijden 6.00-11.00 in de ochtend" in te voeren binnen de plangrenzen van het project en daarmee het totaal aantal parkeerplaatsen te baseren op een betaald parkeerregime. * **A33**
- 6 De door het college opgelegde geheimhouding van de grondovereenkomst (bijlage 4) en de Business case conform (bijlage 5) artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 25 juni 2015,

De griffier,

Drs. A.A.H. Smits

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

*Zie de aangenomen
amendementen
A31, A32 en A33*

SA

Context

Op 27 januari 2015 heeft het college ingestemd met het raadsvoorstel "SPvE Herontwikkeling De Gaard en omgeving" (kenmerk 14.504276) .

Naar aanleiding van de Raadsinformatieavond op 3 maart j.l. over de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard, gevolgd door de behandeling in de Raadscommissie S&R op 10 maart en het werkbezoek van de commissie aan De Gaard op 24 maart, is er op 8 april 2015 een extra bijeenkomst, in de vorm van tafelgesprekken, georganiseerd met bewoners om te komen tot voorstellen voor planoptimalisatie.

Deze planoptimalisatie, welke is opgenomen in raadsvoorstel "Aanpassing plan winkelcentrum De Gaard" (kenmerk 15.504957) en als addendum op het eerdere raadsvoorstel moet worden beschouwd, is behandeld in de commissie Stad en Ruimte van 11 juni 2015.

Om de raad een afgewogen besluit te kunnen laten nemen, heeft het college besloten beide hiervoor genoemde raadsvoorstellen te integreren in één nieuw voorstel. Dit voorstel strekt ter vervanging van de eerder genoemde voorstellen met resp. kenmerk 14.504276 en kenmerk 15.504957.

Beslispunt

- 1 Het SPvE voor de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard vast te stellen, met een correctie waarbij de uitbreidingsruimte in het SPvE wordt verlaagd van 4.800 m2 bvo naar 4.064 m2 bvo.

Argumenten

- 1.1 Het voorliggende bouwplan van TOP Vastgoed gaat uit van een uitbreiding van 4.064 m2 bvo.
Op basis van het bouwplan van TOP Vastgoed is de extra uitbreidingsruimte, die het SPvE biedt, niet nodig.
- 1.2 Met de vaststelling van het SPvE kan de volgende fase aanvangen om te komen tot een vernieuwd winkelcentrum en heringerichte omgeving.
Het SPvE (bijlage 1) en het inrichtingsplan geven de ruimtelijke, functionele en programmatische richtlijnen mee voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan om te komen tot uitbreiding en vernieuwing van de winkelcentrum, toevoeging van belegershuurwoningen en een heringericht gebied met een fraai plein voor de buurt.
- 1.3 Recent uitgevoerd onafhankelijk distributie planologisch onderzoek bevestigt de noodzaak voor vernieuwing van het winkelcentrum de Gaard.
Naar aanleiding van de consultatie en mede ten behoeve van de toekomstige bestemmingsplanprocedure is recent een nieuwe effecten-analyse van de uitbreiding en herontwikkeling van De Gaard gemaakt door het bureau Strabo (bureau voor marktonderzoek en vastgoedinformatie) (zie bijlage 2).
Strabo heeft de marktruimte voor uitbreiding van het winkelcentrum berekend volgens de traditionele DPO-methode (distributie planologisch onderzoek). Hierin zijn de resultaten van een recent uitgevoerd (augustus 2014) passantenonderzoek meegenomen. Ook de relevante trends zoals o.a. internetwinkelen zijn in dit onderzoek betrokken.
Dit onafhankelijk onderzoek concludeert dat de Gaard wat betreft economisch functioneren, verzorgingsniveau en ligging in feite de potentie van een wijkwinkelcentrum heeft, maar nu de omvang van een buurtwinkelcentrum heeft. Er is relatief weinig winkelaanbod dat resulteert in een lage koopkrachtbinding van de inwoners in de wijk en veel afvloeiing naar winkelgebieden buiten de eigen wijk. Vanuit verschillende invalshoeken heeft Strabo haar conclusie dat uitbreiding van het winkelcentrum vanuit economische perspectief verantwoord is, onderbouwd.
- 1.4 In het SPvE wordt rekening gehouden met de verwachte verkeersaspecten en maatregelen om het sluipverkeer te ontmoedigen.

A 31 *

Besluit aan beslispunt 1 van het raadsvoorstel toe te voegen:

(gecorrigeerd)

- De uitbreidingsruimte in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt met ruim 200 m² BVO verlaagd ten behoeve van een verkleining aan de zijde Valettonlaan, waarmee de uitbreidingsruimte wordt gemaximeerd op 3064 m² b.v.o. *F*
- Financiële dekking wordt gevonden door de aanwending van het voor De Gaard gereserveerde budget uit de reserve Stedelijke Herontwikkeling (MPSO).

*F en de oorspronkelijke
passage over verlagings
naar 4064 m² bvo
te schrappen*

A 32 *

Besluit aan de verbetervoorstellen toe te voegen:

- Het aanbrengen van een groene gevel aan de kant van de Eykmanlaan en Kapteynlaan.
- Het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het winkelcentrum.

A 33 *

Besluit

- beslispunt 5 van het raadsvoorstel te schrappen, waardoor wordt afgezien van het invoeren van betaald parkeren voor het parkeerterrein Kapteynlaan/Lamérislaan (ten noorden Kapteynlaan).



Gemeente Utrecht

De uitbreiding van het winkelcentrum zal naar verwachting gemiddeld ongeveer 2300 extra verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg hebben; een verkeerstoename die in principe in het plangebied kan worden opgevangen. Tegelijk krijgt het nieuwe winkelcentrum met de uitbreiding een breder / gevarieerder winkelaanbod, waardoor bewoners minder geneigd zijn om voor hun boodschappen uit te wijken naar andere winkelcentra (bv. GWC Overvecht). Dat effect zorgt naar verwachting voor minder autobewegingen door de wijk en voor een hoger aandeel wijkbewoners die te voet of per fiets hun boodschappen doen bij de Gaard.

In de plannen is met andere bouwplannen in de omgeving met de verkeerstoename rekening gehouden. In 2010 is onderzoek gedaan naar de verkeersdruk a.g.v. sluipverkeer in Tuindorp-oost en Voordorp. Hieruit blijkt dat ongeveer de helft van het verkeer op de route Sartreweg/Kapteynlaan doorgaand verkeer is zonder relatie met de directe omgeving. Door maatregelen te nemen tegen het sluipverkeer zal een belangrijk deel van dat verkeer worden geweerd. Dit compenseert de verwachte toename van het verkeer door de verschillende bouwplannen. Met bewoners (klankbordgroep) is gezocht naar maatregelen om het doorgaande verkeer te ontmoedigen. Het voorstel tot knip op de Sartreweg beoogde in 2010 een wijkbrede oplossing voor aanpak van sluipverkeer. Ondanks inbreng / voorstellen van de klankbordgroep was toen onvoldoende draagvlak voor deze maatregel. Daarop is besloten om per bouwplan te onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om het doorgaande verkeer te ontmoedigen. Zo is bij het project Veemarkt de Sartreweg heringericht en de aansluiting van deze weg op de Kardinaal de Jongweg versmald, waardoor men deze weg als woonstraat beleeft. Ook zijn de verkeerslichten op het Kardinaal Alfrinkplein aangepast. Bij winkelcentrum De Gaard wordt nu een deel van de Kapteynlaan heringericht, incl. het kruispunt met de Eykmanlaan (resultierend in een 'knijpeffect').

1.5 Opdracht om uitvoering te geven aan de herinrichting van de rest van de Kapteynlaan draagt bij aan het doel om doorgaand verkeer door dit deel van de wijk verder te ontmoedigen.

In het kader van het Ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar heeft de gemeente gekozen om de Kapteynlaan en Aartsbisschop Romerostraat herin te richten, waarbij de verkeersfunctie beter in balans gebracht wordt met de stedelijke omgeving en het gebruik. Een kernelement in die balans is het centraal stellen van beleving en gedrag van de gebruiker bij de (her)inrichting. De weg heeft een vrij verkeerskundig profiel, waarbij de dwarsrelatie onderbelicht lijkt. Er zijn door de tijd heen diverse maatregelen genomen in reactie op klachten en ter verbetering van de verkeersveiligheid. Betonblokjes, borden en andere lokale ingrepen maken de Kapteynlaan en de Aartsbisschop Romerostraat niet duidelijker. Nu het deel van de Kapteynlaan bij het project de Gaard wordt opgepakt en een prettig verblijfsklimaat krijgt, de herinrichting van Sartreweg bij het project de Veemarkt is heringericht en meer de beleving van een woonstraat zal krijgen, is het tijd voor een meer structurele aanpak van de rest van de Kapteynlaan. Eén van de inrichtingsprincipes die bij het ontwerp voor de herinrichting zal worden meegegeven is te gaan voor een nieuwe wegprofielindeling, waarbij voetgangers en fietsers beter gedijen en de auto hieraan ondergeschikt wordt gesteld. Vanuit het programma Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar wordt met deze opdracht voor de herinrichting van de Kapteynlaan een belangrijke bijdrage geleverd om de kans verder te vergroten om doorgaand autoverkeer te verleiden om buitenom te rijden (d.w.z. via de Kardinaal de Jongweg en de Eykmanlaan) en om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te realiseren. Hiermee komen we ook tegemoet aan de vastgestelde wijkambities voor Noordoost en het Wijkactieprogramma.

1.6 Er is een procesvoorstel opgenomen voor eventueel aanvullende maatregelen tegen sluipverkeer voor de Winklerlaan, Lamerislaan en het Kouwerplantsoen.

Bovenop de in argument 1.4 en 1.5 genoemde maatregelen is er een procesvoorstel opgenomen voor eventueel aanvullende maatregelen tegen sluipverkeer voor de Winklerlaan, Lamerislaan en het Kouwerplantsoen (de KWL-lanen). De ontwikkelaar levert hiervoor op voorhand een bijdrage, die op basis van de grondovereenkomst voor een vast bedrag wordt afgekocht. Dit procesvoorstel is opgesteld in overleg met bewoners uit de



Gemeente Utrecht

KWL-lanen. Mocht in de nieuwe situatie blijken dat er als gevolg van de aanpak van De Gaard extra sluipverkeer door de KWL-lanen gaat, dan voorziet het procesvoorstel in mogelijke maatregelen om het doorgaande verkeer te beperken. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan zal de verkeersintensiteit in de nieuwe situatie worden gemeten en wordt een definitief voorstel voor uit te voeren verkeersmaatregel(en) op een bewonersbijeenkomst voor consultatie voorgelegd. Daarnaast wordt in de toekomst gekeken of eventuele maatregelen in de herontwikkeling van de kop van Tuindorp-Oost kunnen worden meegenomen. Het idee is dat het autoverkeer in de nieuwe situatie verder wordt geknepen en de route door het gebied minder aantrekkelijk wordt voor het doorgaande verkeer.

Kantttekeningen

- 1.1 Als besloten wordt tot een verkleining van de uitbreiding van het winkelcentrum met circa 250 m2 bvo, dan kunnen de kosten voor deze verkleining worden gedekt vanuit de middelen die voor winkelcentrum De Gaard gereserveerd zijn in de Reserve Stedelijke Herontwikkeling.

Gelet op de zorgen die zijn geuit tijdens de raadsinformatieavond en de raadscommissiebehandeling, heeft de raadscommissie gevraagd de consequenties van een verkleining van de uitbreidingsruimte in beeld te brengen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat op basis van het bouwplan een verkleining van maximaal 500 m2 bvo bouwtechnisch haalbaar is. Gelet op de Business case van dit project zijn de kosten van deze verkleining voor rekening van de gemeente. In de Business case De Gaard zijn de mogelijke verkleiningsopties op tekening weergegeven en wordt nader ingegaan op de financiële gevolgen van deze verkleining. Van deze 500 m2 bvo kan een verkleining tot 250 m2 bvo worden gedekt uit de middelen die in het Meerjaren Programma Stedelijke Ontwikkeling 2015 zijn gereserveerd voor dit project.

Voor een verkleining van circa 250 m2 bvo zijn 2 opties mogelijk:

- (1) aan de zijde van de Valettonlaan, waarbij de gevel ca. 3,5 meter wordt teruggelegd. Hiermee kan worden bereikt dat de Valettonlaan op een afstand van 6,5 tot bij voorkeur 8 meter van de Valettonflat wordt gelegd. De ruimte die met het verleggen van de gevel beschikbaar komt, kan bovendien worden gebruikt voor de verdere compensatie van 124 m2 wateroppervlak, zodat sprake is van volledige compensatie van de waterkom.
- (2) aan de zijde van de Eykmanlaan en de Kapteynlaan waar de gevel met ca. 2 tot 1 meter wordt teruggelegd. Deze verkleining van het winkelcentrum biedt de mogelijkheid tot het aanbrengen van ruimere trottoirs en/of een verbreding van de groenzone tussen het fietspad en de rijbaan van de Eykmanlaan.

- 1.2 Als besloten wordt tot een verkleining van de uitbreiding van het winkelcentrum met circa 500 m2 bvo, dan zal extra dekking gevonden moeten worden.

Een verkleining van 500 m2 bvo is alleen te realiseren door middel van een combinatie van de genoemde opties bij kantttekening 1.1.

Een verkleining van 500 m2 uitsluitend aan de zijde Eykmanlaan/Kapteynlaan óf uitsluitend aan de zijde van de Valettonlaan is niet mogelijk, omdat anders het inpandig laden & lossen en de oprit naar het parkeerdek bouwkundig niet meer goed te organiseren zijn in het bouwplan. Met de verkleining zal ook de leefruimte op (de met tuintjes ingerichte) parkeerdek van de woningen boven het winkelcentrum afnemen.

Voor wat betreft de hoogte van het dekkingstekort wordt verwezen naar de Business case. Bij de behandeling van de Voorjaarsnota (VJN) kan worden gezocht naar ruimte voor de benodigde dekkingsmiddelen.

Beslispunt

- 2 De verbeteringsvoorstellen die zijn voortgekomen uit de tafelgesprekken en zoals vertaald in het aangepaste inrichtingsplan, vast te stellen.

Argumenten

2.1 Extra gesprekken met bewoners hebben geleid tot planoptimalisatie.

Naar aanleiding van de zorgen welke zijn geuit tijdens de raads-informatieavond en de raadscommissiebehandeling over de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard, heeft er op 8 april 2015 een extra participatiebijeenkomst, in de vorm van tafelgesprekken, plaatsgevonden met bewoners. Deze gesprekken hebben geleid tot verbeteringen van het plan. In beide tweekolommenstukken wordt uitgebreid op alle zienswijzen ingegaan en wordt een overzicht gegeven welke planwijzigingen naar aanleiding hiervan zijn c.q. worden uitgevoerd.

De doorgevoerde aanpassingen staan vertaald in de aangepaste inrichtingstekening voor de openbare ruimte (zie bijlage 3).

2.2 Extra gesprekken met de bewoners hebben geleid tot de volgende verbeteringen.

De belangrijkste planaanpassingen betreffen:

- Verplaatsing 24 parkeerplaatsen van parkeerterrein Lamerislaan naar de noordzijde van de Jeruzalemkerk. Verdeeld over 2 parkeeringangen zal de toename van overlast van het parkeerterrein beperkt worden.

- Het parkeerterrein bij de Lamerislaan wordt versmald en daardoor kunnen zowel aan de zijde van de Eykmanlaan als aan de Lamerislaan een groenwal worden toegevoegd.

- De aansluiting van de Kapteynlaan en Lamerislaan naar het parkeerterrein en de knik in de Kapteynlaan worden aangepast, zodat minder overlast voor de aangrenzende bewoners ontstaat.

- Voor de hoofdingang van de Jeruzalemkerk komen 4 opstelplaatsen voor trouw- en rouwauto's en wordt ruimte gegeven aan het voorrijden van de trouw- en rouwauto's.

- Bij de Valettonlaan en Obbinklaan zal een ringleiding voor winkelwagentjes worden aangelegd, zodat winkelwagentjes niet naar de aangrenzende straten kunnen worden meegenomen. Het boodschappen doen door met de auto in de aangrenzende straten te parkeren wordt hiermee ontmoedigd en voorkomt zoekverkeer.

- T.o.v. het SPvE wordt de Valettonlaan verlegd tot op de locatie van de huidige parkeerplaatsen. De afstand tot de Valettonflat wordt minimaal 6,5 meter (i.p.v. 3,5 meter) en wordt afgezoomd met een groene haag. Het wateroppervlak neemt hierdoor toe met 130 m².

- De omvang van het groen krijgt een gelijke omvang als in de huidige situatie. Door de herinrichting zal de kwaliteit van het groen gaan toenemen. Samen met de geplande ontwikkeling ten noorden van de wijk bij de Groene Kop (zie bijlage 12) waar geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering en gebruikswaarde van groen, zal het groen in de wijk een nieuwe impuls krijgen.

2.3 Procesvoorstel maakt omzetting naar een langzaamverkeersroute Valettonlaan mogelijk.

Er wordt uitgegaan van handhaving van het éénrichtingsverkeer voor auto's op de Valettonlaan, waarbij het profiel van de Valettonlaan zodanig wordt vorm gegeven dat in de toekomst omzetting naar een langzaamverkeersroute op eenvoudige wijze kan worden uitgevoerd. Indien de toename van het huidige autoverkeer substantieel hoger wordt, zal met het betrokken deel van de wijk overleg plaats vinden over de eventuele omzetting naar een langzaam verkeersfunctie. Een half jaar na de oplevering van het winkelcentrum en de openbare ruimte zal hiervoor een nieuwe verkeersstelling gedaan worden. In elke geval zal de Valettonlaan wel voor het verzorgend expeditieverkeer voor het zuidelijke deel van het winkelcentrum (niet voor AH en noordelijke winkels) gehandhaafd blijven (met bijvoorbeeld venstertijden of klappaaltjes).

2.4 Inzet bij de herinrichting van de openbare ruimte is meer ruimte voor verblijf en een goede aansluiting op de rest van het centrumgebied te realiseren.

De openbare ruimte rondom het huidige winkelcentrum is zeer versnipperd. Er zijn onaantrekkelijke anonieme ruimtes, die weinig relatie hebben met de omliggende bebouwing en waarin het verkeer domineert en een barrière vormt. De inzet bij de nieuwe inrichting is daarom om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren met veel ruimte



Gemeente Utrecht

voor verblijf en een goede aansluiting op de rest van het centrumgebied. Het ontwerp is zodanig opgezet dat een fraaie open pleinruimte ontstaat. Over het gehele plein staan bomen, die als het ware als een "groen dek" over het plein liggen.

Beslispunt

- 3 In afwijking van het uitgiftebeleid voor gemeentegrond, in te stemmen met de verkoop van gemeentegrond in eigendom aan TOP Vastgoed.

Argumenten

- 3:1 Nevo Vastgoed is al eigenaar van de grond van het (bestaande) winkelcentrum.
Omdat de grond van het winkelcentrum in volle eigendom is van de initiatiefnemende partijen, wordt de grond niet in erfpacht maar in eigendom uitgegeven. Op verzoek van de eigenaar is gekozen om het zakelijk hoofdrecht met betrekking tot de huidige feitelijke eigendomssituatie bij de uitgifte te laten prevaleren, onder voorbehoud van de gemaakte afspraken in de overeenkomst tot verkoop van grond.

Beslispunt

- 4 Goedkeuring te geven aan de verplichting voor TOP Vastgoed dat de grondopbrengsten voor de gemeente, na aftrek van o.a. de gemeentelijke plankosten, door de ontwikkelaar worden aangewend voor de uitvoering van het inrichtingsplan.

Argumenten

- 4.1 In de grondovereenkomst (bijlage 4) zijn afspraken vastgelegd, waaronder TOP Vastgoed en Nevo Vastgoed naast de verbouw en uitbreiding van het winkelcentrum ook de aanleg van de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte uitvoert.
De gemeente opent geen grondexploitatie voor het project. Er is niet voor een grondexploitatie gekozen, omdat de opbrengsten van de grond niet opwegen tegen de kosten die de gemeente zou maken en uit de grondopbrengsten zou moeten dekken als zij zelf het inrichtingsplan met betrekking tot de openbare ruimte zou realiseren. Omdat enerzijds de uitbreiding en verbetering van het winkelcentrum beleidsmatig gewenst is en anderzijds de ontwikkelaar de ontwikkeling met de daarbij samenhangende kosten wel haalbaar kan realiseren, is mede in het licht van een terugtrekkende overheid, gekozen om de gehele uitvoering bij de ontwikkelaar c.q. eigenaar te laten. De uitbreiding van winkelcentrum De Gaard en de inrichting van de buitenruimte zullen dus integraal door de ontwikkelaar worden gerealiseerd. De afspraken hierover zijn opgenomen in de overeenkomst over de verkoop van grond. De aanleg van infrastructuur en herinrichting vindt plaats voor rekening van de gemeente, op turn-key basis, als tegenprestatie voor de grondopbrengst. Top Vastgoed/Nevo zal bij het notarieel transport de grondprijs aan de gemeente voldoen. De gemeente zal na aftrek van o.a. de dekking van de gemaximaliseerde afgesproken gemeentelijke plankosten het restant bedrag fasegewijs (naar rato van de vordering van het werk) aan TOP Vastgoed/NEVO overmaken ten behoeve van de te verlenen turn-key opdracht voor de aanleg van infrastructuur en inrichting van het openbare gebied. Voor betaling van deze turn-key opdracht, waarbij het openbaar gebied heringericht en gebruiksklaar wordt geleverd, zal een termijnenregeling worden opgesteld.
In de grondovereenkomst is tevens opgenomen dat de gemeente een bijdrage levert van € 100.000,- voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte ter versterking van het vestigingsklimaat van het winkelcentrum de Gaard. Deze middelen komen uit de gereserveerde middelen voor transformatie winkelgebieden ter uitvoering van amendement Werkgever Centraal 2012/A65.

- 4.2 Om de uitwerking van de plannen in goede banen te leiden zal de ontwikkelaar een BLVCplan opstellen, dat aan bewoners en belanghebbenden zal worden toegelicht. BLVC staat voor Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid en Communicatie. In het BLVC-plan worden zaken of maatregelen opgenomen rondom bouwverkeer, bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de hele bouw. Dit behoeft goedkeuring van gemeentelijke instanties. Doel van een dergelijk plan is dat tijdens de uitvoering de overlast voor omwonenden en gebruikers zoveel mogelijk wordt beperkt en dat bij problemen duidelijk is wie hiervoor aanspreekbaar is en op welk moment.
- 4.3 Om de uitvoeringsrisico's te beperken is de overeenkomst ook afgesloten met eigenaar Nevo B.V. van het winkelcentrum. Omdat er geen bouwplicht op het plan ligt, vervalt de verplichting om tot een Europese aanbesteding over te gaan. Dit betekent dat de ontwikkelaar niet verplicht kan worden het goedgekeurde plan uit te voeren. Om de risico's hiervan te beperken is de overeenkomst ook afgesloten met de eigenaar van het winkelcentrum (naast TOP Vastgoed als ontwikkelaar) en wordt de betaling van deze turn-key opdracht voor de aan te leggen infrastructuur en inrichting via een termijnenregeling afgewikkeld. Daarnaast is er een mogelijkheid opgenomen dat de verkochte grond aan de gemeente wordt terug geleverd, indien de ontwikkelaar niet overgaat tot realisatie.
- 4.4 In de grondovereenkomst is als inspanningsverplichting de wens van de gemeente opgenomen om bij de realisatie van het project de lokale werkgelegenheid te stimuleren.

Kanttelingen

- 4.1 Voor goedkeuring van de overeenkomst is een bestemmingsplanwijziging nodig en moet het definitief ontwerp voor het inrichtingsplan door de gemeente zijn goedgekeurd. De goedkeuring van de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van de grond kent twee voorwaarden. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingplan. Een goedgekeurd en vastgesteld bestemmingsplan is daarom als voorwaarde in de overeenkomst opgenomen. Dit betekent dat een bestemmingsplanprocedure doorlopen zal moeten worden, voordat een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het winkelcentrum kan worden afgegeven. Daarnaast moet het definitief ontwerp voor het inrichtingsplan door de gemeente zijn goedgekeurd. Beide voorwaarden betekenen dat de gemeente erop kan toezien dat de ontwikkelaar/Nevo BV zich aan het SpvE en de overeenkomst moeten houden. Het risico voor het geval het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld ligt bij de ontwikkelaar.
- 4.2 Afhankelijk van de keuze om de uitbreidingsruimte te verkleinen, moet de uitgifteovereenkomst hierop worden aangepast. De ruimtelijke en financiële gevolgen van een verkleining leidt tot wijziging van de overeenkomst.

Beslispunt

- 5 Voor het optimaal functioneren van het winkelcentrum "betaald parkeren gedurende de venstertijden 6.00-11.00 in de ochtend" in te voeren binnen binnen de plangrenzen van het project en daarmee het totaal aantal parkeerplaatsen te baseren op een betaald parkeerregime.

Argumenten

- 5.1 Voor het functioneren van het winkelcentrum is het essentieel dat het parkeerterrein niet vol staat met 'vreemd' parkeerders. Het gegeven dat ten gevolge van de onlangs gehouden draagvlakmeting nu voor het parkeerterrein Lamerislaan/Kapteynlaan geen betaald parkeren zal gelden, terwijl het deel



Gemeente Utrecht

ten zuiden van de Kapteynlaan wel betaald parkeren geldt, stuit op praktische bezwaren. Ongeveer de helft van de parkeerplaatsen ligt binnen het betaald parkeren regime en de andere helft erbuiten. In praktijk zal iedereen immers op zoek gaan naar een gratis parkeerplaats aan de overzijde van de Kapteynlaan. En als dat parkeerterrein vol is, bestaat het aannemelijke risico dat men niet de Kapteynlaan oversteekt naar het (betaalde) parkeeraanbod rondom het winkelcentrum, maar dat men ofwel verder de wijk inrijdt op zoek naar een gratis parkeerplaats (met alle overlast, zoals zoekverkeer, milieu en verkeersveiligheid) of eventueel naar een ander winkelcentrum gaat. Voor het functioneren van het winkelcentrum is het daarom van belang dat het gehele parkeeraanbod voor dat winkelcentrum eenzelfde regime kent.

Op dit moment staat het huidige parkeerterrein aan de overzijde van de Kapteynlaan al vol. Uit onderzoek en uit signalen uit de buurt weten we dat hier werknemers staan die elders in het gebied met betaald parkeren werken (informeel, spontaan P+R-gebruik dus) en dat bewoners uit het gebied met betaald parkeren die geen parkeervergunning willen betalen of kunnen krijgen, hun auto hier neer zetten. Met de invoering van betaald parkeren kan "vreemd" parkeren worden tegengegaan. Gebaseerd op een betaald parkeerregime en de lagere uitbreidingsruimte van 4.064 m² bvo, komt het aantal parkeerplaatsen op maaiveld uit op 266 (naast 83 parkeerplaatsen op het parkeerdek).

Kanttekeningen

- 5.1 In het Coalitieprogramma is vastgelegd dat voor de invoering van betaald parkeren niet alleen de parkeerdruk leidend is, maar ook het draagvlak onder bewoners.
In het gebied ten noorden van de Kapteynlaan is onlangs het draagvlak gepeild. Alhoewel op de bijeenkomst van 8 april sommige bewoners (m.n. degenen woonachtig in de direct nabijheid van het winkelcentrum) hebben gepleit voor betaald parkeren, is uit de uitkomst van die draagvlakmeting gebleken dat slechts 37% voor de invoering van betaald parkeren is. Daarmee wordt afgeweken van de afspraken uit het coalitieprogramma.
- 5.2 Besluiten voor een gemengd parkeeraanbod voor winkelcentrum De Gaard, betekent dat in plaats van 266 parkeerplaatsen 273 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.
Het gegeven dat nu voor het deel ten zuiden van de Kapteynlaan wel en voor het parkeerterrein Lamerislaan/Kapteynlaan geen betaald parkeren zal gelden, compliceert de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Ongeveer de helft van de parkeerplaatsen ligt binnen het betaald parkeren regime en de andere helft erbuiten. Bij betaald parkeren geldt een lagere parkeernorm. Bij een doorrekening op volledig betaald parkeren sluit de parkeerbalans. Bij een doorrekening op volledig niet-betaald parkeren zijn er 280 parkeerplaatsen nodig. Bij een gemengde parkeerregime, zoals thans het geval is, zal het aantal benodigde parkeerplaatsen een uitkomst in het midden opleveren. Dit betekent dat er t.o.v. de 266 parkeerplaatsen nog 7 extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, waarmee het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen uitkomt op 273 parkeerplaatsen.
Het parkeerterrein boven de AH is bestemd voor de bewoners boven de AH en voor het personeel van de winkels in De Gaard. Hoewel hier rekentechnisch een oplossing voor het ontstane tekort denkbaar is, levert dit voor het gebruik van dit parkeerdek een onwenselijke situatie en heeft het de voorkeur om geen openbaar parkeren op dit parkeerdek te hebben. In het aangepast plan wordt nu langs de groenwal geparkeerd. Deze groenwal aan de zijde van de Eykmanlaan kan worden opgeofferd om deze extra 7 parkeerplaatsen te realiseren.
- 5.3 Besluiten voor een verkleining van de winkeluitbreiding leidt tot vermindering van de parkeerbehoefte
Bij keuze voor verkleining van de winkeluitbreiding zal de parkeerbehoefte verminderen. Afhankelijk van de gekozen optie zal deze vermindering variëren tussen de 5 en de 12 parkeerplaatsen.

Beslispunt

- 6 De door het college opgelegde geheimhouding van de grondovereenkomst (bijlage 4) en de Business case conform (bijlage 5) artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

- 6.1 Geheimhouding van de bijlage (overeenkomst) is noodzakelijk om schade aan de financiële belangen van de gemeente te voorkomen, en om te voorkomen dat bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen onevenredig worden bevoordeeld of benadeeld (artikel 10 lid 1 sub c en lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur).
- de bijlagen bevatten bedrijfs- en fabricagegegevens, die door ontwikkelaar TOP Vastgoed en eigenaar Nevo vertrouwelijk aan de gemeente zijn meegedeeld (artikel 10 lid 1 sub c Wob)
 - openbaarheid van deze stukken kan de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties schaden (artikel 10 lid 2 sub b Wob).
 - ook kan openbaarheid van de bijlagen leiden tot (onder meer) onevenredige benadeling van ontwikkelaar TOP Vastgoed en eigenaar Nevo (artikel 10 lid 2 sub g Wob).
- Geheimhouding van de uitgifteovereenkomst is van toepassing totdat inschrijving van de transactie bij het kadaster heeft plaatsgevonden.
- Geheimhouding van de Business case is onbeperkt.

Raadsbesluit



Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	15.506368
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	25 juni 2015
Jaargang en nummer	2015 54

Herontwikkeling De Gaard en omgeving

Besluit

- 1 Het SPvE voor de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard vast te stellen, met een correctie waarbij de uitbreidingsruimte in het SPvE wordt verlaagd van 4.800 m2 bvo naar 4.064 m2 bvo.
- 2 De verbeteringsvoorstellen die zijn voortgekomen uit de tafelgesprekken en zoals vertaald in het aangepaste inrichtingsplan, vast te stellen.
- 3 In afwijking van het uitgiftebeleid voor gemeentegrond, in te stemmen met de verkoop van gemeentegrond in eigendom aan TOP Vastgoed.
- 4 Goedkeuring te geven aan de verplichting voor TOP Vastgoed dat de grondopbrengsten voor de gemeente, na aftrek van o.a. de gemeentelijke plankosten, door de ontwikkelaar worden aangewend voor de uitvoering van het inrichtingsplan.
- 5 Voor het optimaal functioneren van het winkelcentrum "betaald parkeren gedurende de venstertijden 6.00-11.00 in de ochtend" in te voeren binnen de plangrenzen van het project en daarmee het totaal aantal parkeerplaatsen te baseren op een betaald parkeerregime.
- 6 De door het college opgelegde geheimhouding van de grondovereenkomst (bijlage 4) en de Business case conform (bijlage 5) artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 25 juni 2015

De griffier,

De burgemeester,

drs. A.A.H. Smits

mr. J.H.C. van Zanen



* zie amendementen:
A31, A32, A33



Gemeente Utrecht

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	15.506368
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	25 juni 2015
Jaargang en nummer	2015 54
Geheim	Nee

Herontwikkeling De Gaard en omgeving

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

- 1 Het SPvE voor de herontwikkeling van winkelcentrum de Gaard vast te stellen, met een correctie waarbij de uitbreidingsruimte in het SPvE wordt verlaagd van 4.800 m2 bvo naar 4.064 m2 bvo.
- 2 De verbeteringsvoorstellen die zijn voortgekomen uit de tafelgesprekken en zoals vertaald in het aangepaste inrichtingsplan, vast te stellen.
- 3 In afwijking van het uitgiftebeleid voor gemeentegrond, in te stemmen met de verkoop van gemeentegrond in eigendom aan TOP Vastgoed.
- 4 Goedkeuring te geven aan de verplichting voor TOP Vastgoed dat de grondopbrengsten voor de gemeente, na aftrek van o.a. de gemeentelijke plankosten, door de ontwikkelaar worden aangewend voor de uitvoering van het inrichtingsplan.
- 5 Voor het optimaal functioneren van het winkelcentrum "betaald parkeren gedurende de venstertijden 6.00-11.00 in de ochtend" in te voeren binnen de plangrenzen van het project en daarmee het totaal aantal parkeerplaatsen te baseren op een betaald parkeerregime.
- 6 De door het college opgelegde geheimhouding van de grondovereenkomst (bijlage 4) en de Business case conform (bijlage 5) artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_3876

Bijlage: bijlage 1 SPVE_De_Gaard

Bijlage: bijlage 2 Strabo, rapportage De Gaard Effectenanalyse 2014

Bijlage: Bijlage 3 Inrichtingsplan VO Openbare ruimte

Bijlage: Bijlage 4 - DEF - Uitgifteovereenkomst Gemeente Utrecht en Top Vastgoed

Bijlage: Bijlage 5 Geheim Businesscase De Gaard (mei 2015)

Bijlage: bijlage 6 Tweekolommenstuk De Gaard Januari 2015

Bijlage: Bijlage 7 Tweekolommenstuk Tafelgesprekken De Gaard

Bijlage: Bijlage 8 Huidige omvang Winkelcentrum De Gaard (mei 2015)

Bijlage: Bijlage 9 Omvang De Gaard vergeleken met gemeentelijke stukken en marktonderzoeken (mei 2015)

Bijlage: Bijlage 10 Verslagen Tafelgesprekken De Gaard 8-4-2015

Bijlage: Bijlage 11 Parkeerplaatsen op het dek

Bijlage: Bijlage 12 Groene Kop

Eerdere besluitvorming

- maart 2008: startnotitie vastgesteld door B&W

- mei 2009: haalbaarheidsonderzoek kwaliteitsverbetering De Gaard (bestaande uit o.a. een SWOT analyse met conclusies en aanbevelingen voor de volgende fase en resultaten van een onafhankelijk uitgevoerde enquête onder bewoners, winkeliers en de bezoekers over het winkelcentrum) vastgesteld door B&W

-SPvE Herontwikkeling De Gaard en omgeving" (kenmerk 14.504276): januari 2015 B&W, maart 2015 Raadscie S&R

-Aanpassing plan winkelcentrum De Gaard (15.504957), mei 2015 B&W, juni 2015 Raadscie S&R

Uitvoering

Nadat het SPvE en inrichtingsplan door de raad is vastgesteld, zal zo snel mogelijk met de procedure van het bestemmingsplan worden gestart. Naar verwachting kan het bestemmingsplan in 2016 aan de raad worden aangeboden.

Ingekeerd raed 25.6.2015(m)
Aangenomen raed 25.6.2015(a)
tegen: PvdD, SBU

2015/A31

Amendement Een kleiner plan

De gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen op 25 juni 2015, ter behandeling van het raadsvoorstel Herontwikkeling De Gaard en omgeving (strekt ter vervanging).

Constaterende dat:

- De uitbreiding van winkelcentrum De Gaard leidt tot een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit en beleving van omwonenden om in een groene wijk te wonen.
- In de Visie Eykmanlaan geschetst wordt dat het gebied Eykmanlaan het karakter moet hebben van een stadsentree met allure waarin de kwaliteit voor groen zal worden verbeterd.

Overwegende dat:

- Door een verkleining met 200 m² BVO (=Bruto Vloer Oppervlak) de gevel aan de zijde Valetonlaan met ca. 3,5 meter kan worden teruggelegd, waardoor de Valetonlaan op ca. 8 meter van Valetonflat wordt gelegd, volledige compensatie van het oppervlak van de waterkom kan plaats vinden, meer groen kan worden aangebracht en eventueel na inpassing van water/groen het trottoir wordt verbreed,

Besluit aan beslispunt 1 van het raadsvoorstel toe te voegen:

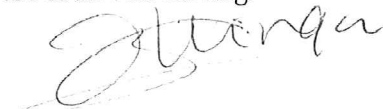
- De uitbreidingsruimte in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt met ruim 200 m² BVO verlaagd ten behoeve van een verkleining aan de zijde Valetonlaan, *(gecorrigeerd)* waarmee de uitbreidingsruimte wordt gemaximeerd op 3064 m² b.v.o. **F**
- Financiële dekking wordt gevonden door de aanwending van het voor De Gaard gereserveerde budget uit de reserve Stedelijke Herontwikkeling (MPSO).

en gaat over tot orde van de dag.



Jony Ferket

D66



Jolande Uringa

CU

F en de oorspronkelijke
passage over verlaagd
naar 4064 m² b.v.o.
te schrappen

Ingeleend raad 25.6.2015 (m)
Aangenomen raad 25.6.2015 (a)
tegen SBU

2015 / A.32

Amendement Kwalitatief meer groen en aandacht voor duurzaamheid

De gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen op 25 juni 2015, ter behandeling van het raadsvoorstel Herontwikkeling De Gaard en omgeving (strekt ter vervanging).

Constateerende dat:

- Het inpassen van kwalitatief groen te wensen overlaat in het SPVE.
- In de Visie Eykmanlaan geschetst wordt dat het gebied Eykmanlaan het karakter moet hebben van een stadsentree met allure waarin de kwaliteit voor groen zal worden verbeterd.

Overwegende dat:

- Het gereserveerde budget uit de reserve Stedelijke Herontwikkeling (MPSO) benodigd is voor de gewenste verkleining van De Gaard en ook van de ontwikkelaar een inspanning gevraagd mag worden om te investeren in kwalitatief groen.

Besluit aan de verbetervoorstellen toe te voegen:

- Het aanbrengen van een groene gevel aan de kant van de Eykmanlaan en Kapteynlaan.
- Het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het winkelcentrum.

en gaat over tot orde van de dag.


Jony Ferket
D66


Tim Schipper
SP


Jolande Uringa
CU


Pien Zwambag
GroenLinks


Steven Meulder
Studen & Stender


Bülent Işık

Ingediend raad 25.6.2015 (m)
Aangenomen raad 25.6.2015 (a)
tegen: GrLi, PvdD

2015 / A33

Amendement 'Geen betaald parkeren zonder draagvlak'

De gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen op 25 juni 2015, ter behandeling van het raadsvoorstel Herontwikkeling De Gaard en omgeving (strekt ter vervanging).

Constateerende dat:

- In het coalitieakkoord is afgesproken dat draagvlakmetingen bepalend zijn voor het al dan niet invoeren van betaald parkeren en dit ook in de procedure is toegevoegd;
- Bij de draagvlakmeting in het deel van de wijk Tuindorp-Oost ten noorden van de Kapteynlaan een meerderheid van de respondenten zich heeft uitgesproken tegen de invoering van betaald parkeren in dit gebied;
- Het parkeerterrein Kapteynlaan-Lamérislaan onderdeel vormt van het gebied waarvoor de draagvlakmeting is uitgevoerd;
- In het wijkbericht over de uitslag van de draagvlakmeting is aangegeven dat er in 2016 geen nieuwe peiling zal worden uitgevoerd;

Besluit

- beslispoint 5 van het raadsvoorstel te schrappen, waardoor wordt afgezien van het invoeren van betaald parkeren voor het parkeerterrein Kapteynlaan/Lamérislaan (ten noorden Kapteynlaan).

VVD
Judith Tielen

066
Jongert
Jongert

PvdA
Blanke

CDA
Beet ja Onysaard
W. B. W.

SP
Van Schippen

Uringa
J. Uringa
Christen Unie

