

Aan de Gemeenteraad van Utrecht

Behandeld door	L. de Wit	Datum	18 april 2017
Doorkiesnummer	030 – 28 68482	Ons kenmerk	3978345/1703311313-mk
E-mail	l.de.wit@utrecht.nl	Onderwerp	Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier Lombokplein
Bijlage(n)	6, waarvan 2 geheim. Zie onder aan de brief		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte raadsleden,

Hierbij sturen wij u de Conceptomgevingsvisie, voorheen structuurvisie genoemd, en de 2^e Actualisatie Aanvullende MilieuEffectRapportage van de tweede fase stationsgebied, het Beurskwartier/ Lombokplein, 'naar een groter centrum'.

Geheimhouding wordt gelegd op de financiële bijlagen 'Financiële Verkenning Beurskwartier' en 'Financiële verkenning Lombokplein', ex. artikel 55, lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de gemeentewet tot en met de realisatie van het Beurskwartier en Lombokplein. Openbaarmaking van de financiële verkenningen zal de financiële onderhandelingspositie van de gemeente schaden bij de ontwikkeling van het Beurskwartier en Lombokplein en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente (artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob)).

Gedurende ruim een jaar is er, in een zeer open planproces, gewerkt aan deze omgevingsvisie, die concreet invulling geeft aan de in 2015 vastgestelde Toekomstvisie Utrecht Centrum 'A Healthy Urban Boost'. Zeven keuzedocumenten gingen rond de zomer van 2016 aan het concept vooraf, evenals drie klankbordbijeenkomsten, twee stadsgesprekken, een Aortabijeenkomst, bijeenkomsten met jongeren en trainees en meer dan honderd groeps gesprekken rond de maquette in het Stadslab. Ook diverse raadsfracties hebben hier aan deelgenomen. Mensen konden zelfs gratis hun haar laten knippen bij het geven van hun mening. Bewonersgroepen brachten eigen plannen in. Ook zijn apart twee inloopbijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners Croeselaan.

We hebben in het Living Lab samengewerkt met de Ministeries van Economische Zaken en Infrastructuur en Milieu, de Provincie en Rijkswaterstaat. Het Utrecht Sustainability Institute coördineerde een Europees project rond duurzaamheid, waarbij een aantal kennisinstituten is aangehaakt. En natuurlijk is intensief samengewerkt met de Jaarbeurs, die haar eigen Masterplan 1.0 momenteel uitwerkt tot een Masterplan 2.0.

Op internet onder www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein is een groot aantal (deel)rapporten te vinden die mede de basis vormen van de omgevingsvisie. Elementen uit al deze gesprekken en onderzoeken zijn in de Conceptomgevingsvisie verwerkt tot een samenhangend geheel. Wij gaan ervan uit hiermee voldaan te hebben aan uw vraag om stapsgewijs en in een open proces de omgevingsvisie vorm te geven.

We anticiperen met de naam 'Omgevingsvisie' op de nieuwe Omgevingswet die aanstaande is. Utrecht heeft van het Rijk de experimenteerstatus verkregen om vooruit te kunnen lopen op de Omgevingswet. De Conceptomgevingsvisie kan en moet daarnaast ook gelezen worden als een structuurvisie in het kader van de huidige Wet Ruimtelijke Ordening.

De conceptomgevingsvisie is vervolgens input geweest voor de 2e Actualisatie Aanvullende MilieuEffectRapportage (MER), die in samenhang met de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone is opgesteld. De MER vindt u ook als bijlage bij deze brief.

In deze Conceptomgevingsvisie vindt u een goede en evenwichtige vertaling terug van alle gesprekken en beleidsuitgangspunten. Ook het creatieve stedenbouwkundige proces dat in de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden, is goed herkenbaar. We hebben dan ook besloten om van 21 april 2017 tot en met 2 juni 2017 de Conceptomgevingsvisie en de MER ter inzage te leggen en belanghebbenden en betrokkenen gelegenheid te geven hun zienswijze te geven. Nog voor de zomer hopen we, nadat we de inspraakreacties hebben gewogen en verwerkt, u een definitief voorstel te kunnen doen.

In de Raadscommissie van november 2016, waar de duiding van het stadsgesprek plaatsvond, vroeg u ons een overzicht te geven van de 'knoppen' waaraan nog gedraaid zou kunnen worden. Wij hebben de meest essentiële knoppen voor u in een schema gezet, dat u als bijlage bij deze brief vindt. De ontwikkeling van het Beurskwartier kan met een gesloten of zelfs licht positieve grondexploitatie (€ 0 - 10 mio) worden gerealiseerd.

Bij het lezen van de visie zal u opvallen dat aan een belangrijke knop, namelijk de verkeerskundige oplossing rond het NH-hotel, al is gedraaid en dat dit een forse besparing op de kosten heeft opgeleverd. Door (verkeers)aanpassingen in het plan is, rond het NH hotel een besparing van bijna € 25 mio bereikt op het aanvankelijke plan, maar er resteert nog een tekort van € 51 mio voor een te openen grondexploitatie Lombokplein. Dat bedrag is nodig om de infrastructuur (stadsstraat, bruggen, bevaarbare Leidsche Rijn, etc.) al in de komende jaren aan te kunnen leggen. Bij de bespreking van de Voorjaarsnota zullen wij u over de stapsgewijze dekking hiervan een voorstel doen.

Wij denken met de Conceptomgevingsvisie een mooi, samenhangend en toekomstbestendig plan te hebben neergelegd. Ambitueus ook: gezond en duurzaam in hoge dichtheden willen we het centrum van Utrecht verder uitbouwen.

Met deze omgevingsvisie hopen we een ruimtelijke basis te hebben gelegd waarop we het centrum van de stad in de periode tussen nu en 2030 fors kunnen uitbreiden met een aantal centrumfuncties, maar vooral ook met 3600 woningen.

De plannen in de Omgevingsvisie zijn een verdere uitwerking van de uitgangspunten herstellen, verbinden en betekenis geven die zijn opgenomen in het Masterplan Stationsgebied (2004) en verder geconcretiseerd langs de lijnen van de Toekomstvisie die in 2015 is vastgesteld (hoogstedelijk, gezond, duurzaam). Bij visie A van het Referendum en de uitwerking in het Masterplan werd nog uitgegaan van het slopen van alle woningen aan de Croeselaan, Veemarktstraat en van Zijstweg in het plangebied. Nu stellen we voor wel alle woningen aan te kopen, maar ca. 50% daarvan in te passen in de plannen, zij het veelal met een andere functie dan wonen. De andere ca. 50% wordt gesloopt voor de aanleg van een park, een goede verbinding met de oude binnenstad en het vormgeven van de hoek met de van Zijstweg.

Wij beseffen dat de omgevingsvisie, zeker voor de betrokken bewoners van Croeselaan e.o., forse consequenties heeft. De stad krijgt er ook veel voor terug: een evenwichtig, hoogstedelijk, duurzaam deel van het centrum, met veel wonen, goede routes en groene parken.

Extra aandacht is ook gegeven aan het amendement 2015 A55. Daarin werd gevraagd om, in samenhang met het gehele verkeersbeleid van de gemeente, goed de inpassingsvragen te bestuderen van de stadsstraat en daarbij ook de economische effecten op de historische binnenstad te onderzoeken. De vragen zijn beantwoord in de Omgevingsvisie zelf, maar voor de economische effecten is een apart onderzoek verricht. Het rapport is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Hoofdconclusie is dat de ontwikkelingen van Beurskwartier/Lombokplein kleine positieve en negatieve effecten en verschuivingen laten zien, maar dat per saldo het economisch effect op de binnenstad zeer beperkt is of zelfs niet te meten vanwege de betrouwbaarheidsmarges van de gehanteerde modellen.

De MER levert een genuanceerd beeld van de milieueffecten van de voorgenomen plannen. Naast positieve effecten, levert de MER ook een aantal punten op die bij de verdere uitwerking aandacht vragen. Dit zijn bijvoorbeeld een goede akoestische inpassing van de stadsstraat over het Lombokplein en het dicht bouwen bij de jaarbeurshallen. Zonder maatregelen aan de hallen is dit niet zonder meer mogelijk. Deze kwestie was voorzien, vandaar dat er in de Ontwikkelingsovereenkomst met de Jaarbeurs procesafspraken over gemaakt zijn.

In de MER is ook gekeken of het ontwikkelen van het Beurskwartier/Lombokplein in combinatie met een hoge variant (10.000 woningen) van de Merwedekanaalzone mogelijk is. Met name verkeerskundig levert dit in de zuidwesthoek van de stad knelpunten op (bijvoorbeeld oprit A12). Zonder aanvullende maatregelen is het realiseren van de hoge variant van de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier/Lombokplein tegelijk niet mogelijk. Bij de plannen en de MER van de Merwedekanaalzone zal ingegaan worden op deze kwestie, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de Omgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein conform Omgevingsvisie zal worden gerealiseerd.

Geheel in de lijn van de open voorbereiding, organiseren we voor de stad tijdens de inspraakperiode nog een informatiebijeenkomst. Doel hiervan is om de plannen, daar waar ze eventueel onduidelijk zijn, toe te lichten en van de bewoners een toelichting te krijgen op hun zienswijzen. Dat kan nog tot bijstelling van het plan leiden. Deze bijeenkomst is gepland op dinsdag 9 mei.

We hebben niet dagelijks te maken met hele grote, ingrijpende plannen op zulke cruciale plekken in de stad. Daarom bieden we de raad aan om nog een aparte bijeenkomst te beleggen waarbij deskundigen uit het land reflecteren op de plannen en deze plaatsen in de stadsontwikkelingstraditie van Nederland en daarbuiten.

Wij wensen u veel leesplezier met de Conceptomgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

BIJLAGEN

- Conceptomgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein
- Concept 2e Actualisatie Aanvullende MilieuEffectRapportage (MER), Arcadis
- Economische effecten Omgevingsvisie fase 2 Stationsgebied Utrecht voor de binnenstad, Decisio.
- GEHEIM Financiële verkenning Beurskwartier
- GEHEIM Financiële verkenning Lombokplein.
- Knoppenschema