

Commissie S&R en M&S  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT  
1234YZ

<b>Behandeld door</b>	L. de Wit	<b>Datum</b>	27 mei 2015
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 286 84 82	<b>Ons kenmerk</b>	15.504498
<b>E-mail</b>	l.de.wit@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	SPVE de kade
<b>Bijlage(n)</b>	Zie onderaan		
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Verzonden</b>	27 mei 2015
<b>Uw brief van</b>			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden,

Op 11 november 2014 hebben wij ingestemd met het startnotitie voor de De Kade.

In het coalitieakkoord hebben wij de intentie vastgelegd om mee te werken aan dit initiatief. De situatie van de film in Utrecht loopt ver achter bij de landelijke trend. Met onder andere het particuliere initiatief voor De Kade kunnen we deze achterstand nu inlopen of zelfs omzetten in een voorhoede positie.

Conform de startnotitie zijn twee samenhangende producten uitgewerkt. Dit zijn:

- een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen/Functioneel Ontwerp Openbare Ruimte
- een ontwerpbestemmingsplan.

De initiatiefnemers hebben parallel het bouwplan uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning inzake bouwen.

Wij hebben in onze vergadering van 13 mei 2015 besloten deze drie producten gecoördineerd ter inzage te leggen.

De initiatiefnemers van De Kade willen hun plan in een heel hoog tempo realiseren, onder andere vanwege het faciliteren van het Nederlands Filmfestival (NFF) en de afstemming met de verhuisbewegingen van de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU). Dit doen zij geheel voor eigen rekening en risico.

Op de Raadsinformatieavond en tijdens de behandeling van het startdocument voor de stadsbioscoop De Kade in de commissie is door u uitvoerig stilgestaan bij nut en noodzaak van De Kade. We hebben toen toegezegd de cijfers nog eens goed op een rijtje te zetten. Dat hebben we gedaan in bijgevoegde factsheet. Deze vindt u in de bijlage 1 bij deze brief.

Wij blijven bij de conclusie dat in Utrecht ruimte is voor een initiatief zoals De Kade. Bovendien gaat het om een particulier initiatief waarmee geen overheidsgeld is gemoeid, waarbij de markt ook zijn werk moet doen.

*Nut en noodzaak*

Allereerst: De Kade is meer dan een bioscoop. Door de samenwerking met HKU, het NFF en overige partijen wordt De Kade een huis voor beeldcultuur waarin de inhoudelijke samenwerking tot tal van nieuwe initiatieven en onderscheidende activiteiten zal leiden. In De Kade wordt bewegend beeld in al zijn technische verschijningsvormen, ontwikkeld, geproduceerd, vertoond of onderwezen.

Conclusie uit de meer getalsmatige benadering (zie factsheet bijlage 1) is dat er in Utrecht, vergeleken met Amsterdam en het landelijk gemiddelde, ruimte is voor een arthouse bioscoop zoals De Kade. Dit wellicht zelfs nog in combinatie met een herontwikkeling van Wolff City tot arthouse bioscoop. De stadsbioscoop realiseert ca. 875 stoelen, waarvan ca. 10% voor onderwijsdoeleinden zullen worden gebruikt door de HKU. Voor de eenduidigheid van de cijfers zijn we echter bij de getallen uitgegaan van 875 bioscoopstoelen.

Uit de cijfers blijkt dat in de nieuwe situatie in 2025 een percentage van 24,6% van de **bioscoopstoelen** in Utrecht arthousestoelen betreft. Dit wordt dan ingevuld door het Louis HartLooper Complex, Springhaver, De Kade en de eventueel tot arthouse omgebouwde Wolff City. Ten opzichte van Amsterdam en het landelijk gemiddelde van nu zijn deze getallen alleszins reëel. Landelijk is het percentage bioscoopstoelen voor arthouse namelijk 35,7% en in Amsterdam 26,9%. Mocht Wolff City niet tot een arthouse worden herontwikkeld, dan liggen deze cijfers nog gunstiger.

Wat de **bezoekersaantallen** betreft: voor arthousebioscopen ligt dit percentage momenteel landelijk op 37,3% en in Amsterdam op 19,7 (excl. de recent geopende Hallen) van het totaal aantal bezoekers van films. In totaal van het Utrechtse aanbod zal in 2025 20,8% van de filmbezoekers de arthouse-bioscopen moeten bezoeken. Ook deze cijfers zijn dus allerzins haalbaar.

Voorwaarde is wel dat onder de definitie van arthouse zowel het specifieke arhousesegment wordt gerekend (globaal programmering 't Hoogt) als de commercieel onafhankelijken (globaal programmering Louis Hartloopercomplex en Springhaver). Programmering in deze combinatie is ook de bedoeling van de initiatiefnemers. Ook is de aanname dat het bioscoopbezoek in Utrecht, door de nieuwe bioscopen, weer richting het landelijke gemiddelde stijgt.

De initiatiefnemers interpreteren de cijfers van de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten (NVB) anders dan de heer Jos Stelling, die u daarover recentelijk nog een brief stuurde. Ze kunnen zich niet vinden in zijn argumentatie en zijn van mening dat de heer Jos Stelling bang is voor gezonde concurrentie. Verder wijzen ze er nogmaals op dat ze niet zouden investeren in De Kade als er geen markt voor was. In de praktijk blijkt ook dat de bouw van nieuwe bioscoopzalen leidt tot nieuw publiek.

Tenslotte, ter vergelijking: na sluiting van 't Hoogt in 2018 heeft Utrecht geen bioscoop met gesubsidieerd arhousesegment meer, zoals andere grote steden dit hebben. Dan zijn er nog twee commercieel onafhankelijke arthouse bioscopen, beide geëxploiteerd door de heer Stelling, terwijl Amsterdam, met circa tweemaal zoveel inwoners, 11 arthousebioscopen heeft.

Wellicht vraagt de situatie van 't Hoogt nog enige toelichting.

Het huurcontract van 't Hoogt loopt af in 2018. De specifieke functie van 't Hoogt (het tonen van de meer experimentele film, Europese arthousefilm, documentaires, wereldcinema en filmeducatie etc.) heeft dan geen vaste plek voor vertoning meer.

De discussie over 't Hoogt moet geheel los gezien worden van De Kade. 't Hoogt overweegt om in de Kade op marktconforme basis zaalruimte te huren. De Kade is echter commercieel levensvatbaar, ook zonder 't Hoogt. De Raad is dus geheel vrij om in het kader van het cultuurconvenant de discussie over 't Hoogt te voeren.

Onze conclusie is dan ook dat De Kade een welkome aanvulling op het bioscooplandschap van Utrecht is en in het belang van de stad is om deze zo spoedig mogelijk te laten realiseren.

*Concept-Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Openbare Ruimte (bijlage 2)*

### Ruimtelijk

Stedenbouwkundige analyses laten zien dat de stadsbioscoop De Kade inpasbaar is en een verrijking zal zijn voor Wijk C. Het plan past in het Structuurplan. Zowel de functies als de hoogte passen echter niet in het huidige bestemmingsplan, dat dan ook aangepast moet worden.

Stedenbouwkundig wordt de hoogte van 25 meter aan de Paardenveldkant als acceptabel gezien. De hoogte van 17 meter aan de Kroonstraat sluit aan bij de daar aanwezige, meer kleinschalige, bebouwing. Hierdoor is er qua bezonning niet of nauwelijks een negatief effect op de bestaande woningen. Door de manier waarop De Kade wordt geïntegreerd in de parkeergarage ontstaat voor de bioscoop een stadsplantsoen ter grootte van een klein voetbalveld.

De ingang van de bioscoop komt aan de Paardenveldkant. Hier kunnen ook de studenten van de HKU naar binnen. Een tweede ingang van de HKU komt aan de Kroonstraat. Zodoende krijgt het gebouw stedenbouwkundig twee voorkanten, wat een must is vanwege de sociale veiligheid rondom het gebouw. Waar het gebouw verder aan de openbare ruimte raakt (de Paardenveldstraat) komt een levendige plint. Dit is ruimtelijk een zeer grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

### Parkeerbalans

In het SPVE wordt uitvoerig ingegaan op de parkeerbalans. Deze voldoet aan de Nota Stallen en Parkeren. In een separate bijlage bij het bestemmingsplan is dit nog gedetailleerder onderbouwd.

Ook zijn in december 2014 en januari 2015 tellingen verricht in de parkeergarage om de bezettingsgraad te meten. Hieruit blijkt, los van een paar momenten rond piekdagen (bijvoorbeeld zaterdagmiddag voor Kerst), dat er in de parkeergarage Paardenveld sprake is van een vrij lage bezettingsgraad op de maatgevende momenten (donderdagavond en zaterdagavond). Er is dus meer dan voldoende (rest)parkeercapaciteit in de garage aanwezig om de vermindering van het aantal parkeerplaatsen, die nodig is voor de bouw van De Kade (24) en de toegenomen vraag op het drukste moment (34 zaterdagavond), op te vangen.

### Parkeren op straat

Stedenbouwkundig is het belangrijk dat het Paardenveld een groene inrichting krijgt. Voor deze groene inrichting zullen de nu aanwezige 27 straatparkeerplaatsen bij het Paardenveld moeten worden verplaatst. Het voorstel in het SPVE is om deze te compenseren door het aanleggen van een aantal nieuwe parkeerplaatsen in de Paardenveldstraat (4), Nieuwekade ter hoogte van de kantoren bij de Molenburg (11), Nieuwekade ter hoogte van de kantoren en woningen op eerste verdieping bij de Jacobsstraat (6) en 6 in de Kroonstraat (zie pagina 18 SPVE). Dit is mogelijk omdat de Nieuwekade en de Kroonstraat één richtingenstraten worden in het nieuwe verkeerscirculatieplan voor Wijk C.

### Fietsenstalling

Over de omvang van de fietsenstalling zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemers. In de intentieovereenkomst is het aantal fietsparkeerplaatsen conform de parkeernota afgesproken, met een minimum van 500 parkeerplaatsen. Volgens de Nota Stallen en Parkeren (gebaseerd op m2-programma) zijn voor het nieuwe project echter circa 544 stallingsplekken voor de leerlingen nodig en nog enkele voor de leraren. Deze worden ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan en ruimtelijk ingepast in het bouwplan.

Nadere studie heeft echter uitgewezen dat dit aantal aan de hoge kant is. De HKU gaat uit van 300 leerlingen die in De Kade hun opleiding zullen genieten. Dit is beduidend minder dan andere onderwijsinstellingen op dezelfde oppervlakte huisvesten. Dit komt door het specifieke karakter van de HKU. Er is nu berekend dat –in eerste instantie– het aanleggen van een fietsenstalling voor 375 fietsen voldoende zal zijn. Dit geldt ook voor de bioscoopbezoekers en de mogelijke overlap in gebruik.

In het SPVE stellen we nu voor om wel de ruimte voor 550 fietsparkeerplaatsen te reserveren en te bestemmen, maar allereerst 375 fietsparkeerplaatsen te realiseren. Privaatrechtelijk wordt afgesproken dat, mochten 375 fietsparkeerplaatsen in de praktijk onvoldoende blijken, de initiatiefnemers de stalling alsnog uitbreiden tot de beoogde norm van 550 fietsparkeerplaatsen.

De facto worden de initiatiefnemers dus gehouden aan de Nota Stallen en Parkeren, maar niet gedwongen om wellicht onnodige fietsparkeerplaatsen aan te leggen.

#### Paardenveldplantsoen

In het SPVE is ook een functioneel ontwerp opgenomen voor het Paardenveldplantsoen. Wijk C krijgt dan, als de straatparkeerplaatsen worden verplaatst, een plantsoen of parkje ter grootte van een klein voetbalveld. Dit is een waardevolle aanvulling op de huidige situatie.

Door het plantsoen lopen een fietspad en de gebruikelijke voetpaden. Doorgaand autoverkeer door wijk C wordt door de aanleg van de singel en de aanleg van dit plantsoen onmogelijk. Het autoverkeer in wijk C, en met name de Nieuwekade, zal door de aanleg van de singel drastisch afnemen en door de komst van De Kade vervolgens nauwelijks toenemen.

#### Alternatief van Wijk C Komitee

Recent ontving U ook een alternatief plan van het Wijk C Komitee. Hoewel het College positief staat tegenover het toevoegen van woningen in de binnenstad en het centrum van Utrecht, kiezen wij voor deze plek voor De Kade. Wij vinden de plek uitstekend geschikt voor een centrum voor beeldcultuur, wat De Kade zal worden. Utrecht heeft daar behoefte aan, het ligt goed ten opzichte van openbaar vervoer en geeft levendigheid aan het nieuw in te richten park. Ook levert het een mooie herontwikkeling van de parkeergarage op. Het trekt wijk C meer bij de binnenstad.

Woningbouw op deze plek is wel mogelijk, alhoewel geluidstechnisch ingewikkeld (en dus duur). Dit komt omdat conform Bouwbesluit een geluidsluwe gevel moet worden gerealiseerd, wat ingewikkeld is, omdat de achterkant pal tegen een parkeergarage aanstaat, welke ook nog geluid produceert. Ook is, in tegenstelling tot De Kade, de medewerking van de eigenaar niet gegarandeerd. Het plan van Wijk C heeft voor de private belegger geen economische meerwaarde. De Kade heeft dit, vanwege herontwikkeling van de plint en de opbouw, daarentegen wel. Ook voor de parkeeroplossing, zowel voor de bewoners, als voor het straatparkeren, lijkt medewerking van de eigenaar nodig. Ook geeft het Grand café in de plint van De Kade een mooie publieke betekenis aan het park. Bij woningen is dit niet het geval.

Kortom, wij vinden De Kade zeer goed op deze plek passen, beter dan woningbouw.

#### *Ontwerpbestemmingsplan (bijlage 3)*

Het bestemmingsplan is de planologisch juridische verankering van het SPVE. De plannen passen in het Structuurplan dat voor het Stationsgebied is vastgesteld, maar niet in het vigerende bestemmingsplan. Vandaar dat een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Dit aangepaste bestemmingsplan gaat tegelijkertijd in procedure met het SPVE.

#### *Privaatrechtelijk*

Privaatrechtelijk is in november 2014 een intentieovereenkomst afgesloten. Er is met de eigenaar/ initiatiefnemer overeenstemming over de uitgangspunten van een projectovereenkomst en gronduitgifte van circa. 14 bij 35 m2, pal tegen de -nu- achterkant van de parkeergarage aan.

Het erfpachtrecht voor de bestaande meters parkeergarage en bijbehorende retailplint loopt in 2023 af. Op dit moment is met de erfpachter, Paardenveld B.V., afgesproken om het besluit omtrent de afwikkeling van het lopend recht tot uiterlijk 2020 op te schorten.

*Financieel*

De gronduitgifte minus de door de gemeente te maken kosten voor planvorming, bouw- en woonrijp maken is sluitend. Via de gronduitgifte wordt de aanleg van het plantsoen/parkje Paardenveld betaald en de verplaatsing van de 27 parkeerplaatsen die daarvoor nodig is. Toelichting hierop vindt u in de geheime bijlage 4. In de grondexploitatie voor het Stationsgebied is op deze plek geen financiële taakstelling opgenomen omdat vanwege de marktomstandigheden en de kosten voor parkeervoorzieningen voor het toen getekende woongebouw in het plantsoen opbrengsten niet reëel werden geacht (zie Bestuursrapportage 2012).

*Communicatie*

Door een wijkbericht en een inloopbijeenkomst in november 2014 en een klankbordgroep bijeenkomst in januari 2015 is overleg geweest met wijkbewoners en andere geïnteresseerden. Het verslag van de klankbordgroep vindt U in een van de bijlages. De bewoners reageren, ook blijkend uit publieke debatten via de sociale media, verdeeld op het plan. Het Wijk C-Komitee heeft een alternatief woningbouwplan aangeboden aan de Raad.

*Planning*

Het concept-SPVE, het ontwerpbestemmingsplan en bouwplan liggen de komende weken via de gebruikelijke procedures ter inzage. Wij hopen direct na de zomervakantie een definitief besluit te nemen over de planproducten, waarbij de inspraakreacties worden meegewogen en deze aan u voor te leggen.

Zonder Raad van State-procedure zou dan wellicht nog dit jaar een eerste paal de grond in kunnen gaan.

Wij hopen u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd over De Kade.

Hoogachtend,

Burgemeester

gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Factsheet de Kade
2. Concept SPVE Paardenveld incl. planning
3. Ontwerpbestemmingsplan de Kade Binnenstad incl. bijlagen wordt per 5 juni ter visie gelegd via ruimtelijkeplannen.nl en is daar vanaf die datum in te zien.
4. Geheim financieel kader de Kade (in te zien bij de griffie)