

MEMO

Datum	4 december 2017
Behandeld door	B. Jansdam
Doorkiesnummer	030 – 28 61032
E-mailadres	b.jansdam@utrecht.nl
Kenmerk	4987421/1712041203-BJ
Onderwerp	Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein; toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl.
Beleidsveld	Stationsgebied
Bijlage	Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest

Geachte leden van de raad,

Op 30 november jl. is een technische toelichting gegeven op het verkeersmodel dat gebruikt is voor het raadsvoorstel Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, inclusief de tijdens de commissiebehandeling van 14 november jl. gevraagde stresstest. In de bijlage bij dit memo treft u de presentatie aan.

Meerwaarde bij aankoop sociale huurwoningen.

Stadsbelang Utrecht stelde aan de orde of de meerwaarde van de aankoop van de sociale huurwoningen goed is meegenomen in het financieel kader voor het Beurskwartier. Er is sprake van “meerwaarde” op het moment dat het gebruik als “sociale huurwoning” wordt omgezet naar “woning”. Dat is hier niet de situatie. Er is hier geen sprake van een bestemmingswijzigingen met meerwaarde. De toekomstige bestemming is, in het voorstel van de Omgevingsvisie, park. We vergoeden dus richting Portaal de waarde van sociale huurwoningen.

Afspraken over levering grond door Jaarbeurs

Stadsbelang Utrecht heeft gevraagd naar mogelijke risico's van bodemsanering bij het Beurskwartier. Uit historische en verkennende onderzoeken voorafgaand aan grondruiling bleek dat de meeste verontreinigingen op erfpachtgrond van Jaarbeurs waren gesitueerd. Met Jaarbeurs zijn op basis hiervan afspraken gemaakt over de toedeling van de saneringsrisico's (namelijk as-is). Een tweetal verontreinigingen is hiervan uitgezonderd, waarvoor aparte afspraken zijn gemaakt. Voor de ene verontreiniging is afgesproken dat Jaarbeurs onderzoek moet verrichten en moet saneren, als dit nodig blijkt te zijn. De andere verontreiniging is inmiddels al door Jaarbeurs gesaneerd.

Voor wat betreft het gemeentelijke deel (het Oostterein) is in de grondexploitatie een robuust budget (inclusief post ‘onvoorzien’) opgenomen voor eventuele bodemsaneringen. Verder hangen eventuele bodemsaneringskosten samen met waar, en hoe diep, je de grond in gaat. Daar kan bij de verdere uitwerkingen van de plannen op gestuurd worden, aangezien de precieze locaties van de bouwblokken nog niet vast liggen.

Plangrens

Tijdens de technische bijeenkomst stelde de VVD aan de orde dat de plangrens van de omgevingsvisie ruimer is getrokken dan in het Masterplan van 2003.

Dit klopt. In de omgevingsvisie is de weg integraal opgenomen met een 2x1 profiel. Dit als concretisering op het ondertussen door de Raad aangenomen verkeersplan SRSRSB.

Bij de vaststelling van de Toekomstvisie is ook Amendement 55 aangenomen dat vroeg om dieper onderzoek naar de haalbaarheid van vermindering van het aantal mvt per dag naar 15.000. Dit in samenhang met SRSRSB en overige verkeerseffecten in de stad. Bij deze modelmatige analyse werd bevestigd dat de herinrichting van (een deel van) de Graadt van Roggenweg naar 2 x 1 en 30 km per uur randvoorwaardelijk is om in de richting van de 17.000/15.000 mvt per etmaal te komen. In de Omgevingsvisie, wat een vormvrij planproduct is, is de Graadt van Roggenweg daarom ook meegenomen.

Wat besluitvorming betreft kan de plangrens beter door de Raad in een volgend stadium worden vastgesteld, namelijk bij de vaststelling van het SPVE en bijbehorend financieel kader, inclusief het openen van een grondexploitatie.

Aangezien we streven naar een zo snel mogelijke start van de werkzaamheden, zullen we op basis van de dan beschikbare dekking, bij de voorziene vaststelling van het SPVE (medio 2019) een planning en fasering aangeven en aan de Raad voorleggen. Daarbij hoort dan ook de precieze, maatvaste plangrens.

Met vriendelijke groet,

Victor Everhardt