

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	L. Mes	<b>Datum</b>	13 april 2026
<b>Doorkiesnummer</b>	030-2860000	<b>Kenmerk</b>	11299135
<b>E-mail</b>	l.mes@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Voortgangsbrief parkeergarage Paardenveld
<b>Bijlage(n)</b>	-	<b>Beleidsveld</b>	Sekswerk, Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Op 12 juni 2025 heeft u een besluit genomen over de programmatische scenario's voor de tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld. Met deze brief informeren we u over (1) de ingebruikname van de parkeergarage door de gemeente, (2) een update over de voortgang van de ruimtelijke aspecten voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage en de gesprekken met exploitanten hierover en (3) de maatregelen die zijn genomen om overlast in de omgeving van de parkeergarage te beperken. Na de zomer van 2026 informeren we u over de uitkomsten van de gesprekken met potentiële exploitanten over de haalbaarheidsstudie en daarmee de realisatie van het raadsvoorstel.

### **Ingebruikname parkeergarage Paardenveld**

Sinds 3 september 2025 is de gemeente Utrecht eigenaar van parkeergarage Paardenveld en exploiteren we het gebouw, inclusief de parkeergarage. Op één huurder na hebben alle zittende huurders hun huurovereenkomst voortgezet, waardoor zij tot 2035 gebruik kunnen blijven maken van het gehuurde. In lijn met het raadsbesluit is na de overdracht van het gebouw de parkeercapaciteit van de parkeergarage geleidelijk afgebouwd.

De gemeente heeft het gebouw volgens de [vaststellingsovereenkomst](#) in de bestaande staat overgenomen van de vorige eigenaar. Vrijwel direct na de overname heeft er een grote schoonmaak van het gebouw plaatsgevonden en zijn allerlei kleine defecten aan het pand verholpen. Op basis van een inspectierapport van VTH, diverse andere inspecties en verschillende onderzoeken zijn er in het [raadsvoorstel van 12 juni 2025](#) posten gereserveerd voor de benodigde investeringen in het gebouw. Deze investeringen zijn erop gericht om de technische levensduur van het gebouw te verlengen tot de beoogde eindtermijn van de exploitatie.

Echter, na de overname blijkt uit nadere onderzoeken en ervaringen met het huidige gebruik dat er meer maatregelen nodig zijn dan eerder voorzien omdat de gebreken omvangrijker zijn dan gedacht. De financiële consequenties van deze investeringen zijn daarmee ook groter dan begroot. Ook blijken de exploitatielasten hoger dan geraamd, o.a. door de getroffen maatregelen om de overlast tegen te gaan. We zien voldoende dekkingsmogelijkheden voor deze maatregelen binnen de huidige

exploitatie en onderzoeken de precieze uitwerking hiervan. Dit gebeurt in samenhang met de investeringen voor de realisatie van het programma van het raadsvoorstel.

Komende zomerperiode willen we onderhoudswerkzaamheden uitvoeren aan het dak en de resterende parkeerverdiepingen om de natuurlijke ventilatie van het gebouw te verbeteren, de betonconstructie te verstevigen én regenwaterinslag te voorkomen (waarvan gebruikers en huurders van de parkeergarage op dit moment overlast ervaren). Tijdens de werkzaamheden kan de parkeergarage openblijven en huurders kunnen in het gehuurde blijven.

### **Uitwerking raadsvoorstel parkeergarage Paardenveld**

Met het [raadsbesluit](#) van 12 juni 2025 is het beoogde programma voor de parkeergarage vastgelegd. Het ruimtelijke programma is verwerkt in een ruimtelijke, technische en financiële haalbaarheidsstudie. De haalbaarheidsstudie heeft geresulteerd in – voor de huidige fase – een zo optimaal mogelijke ruimtelijke verdeling van de functies in het gebouw (schetsontwerp).

- Naast de huidige huurder (Kapitaal) is er in de leegstaande ruimtes op de eerste verdieping plek voor een logistieke hub en een culturele broedplaats. Waarbij de culturele broedplaats gebruik maakt van de ruimtes die daglichttoetreding nodig hebben én zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De logistieke hub is zoveel mogelijk gevestigd in de ‘kern’ van het gebouw.
- Op de tweede verdieping is ruimte voor het kleinschalig sekswerkbedrijf en een grote culturele broedplaats. De culturele broedplaats maakt daarbij zoveel mogelijk gebruik van de ruimtes die zichtbaar zijn vanaf de straat en daglichttoetreding (nodig) hebben. Het kleinschalig sekswerkbedrijf kan een plek krijgen aan de parkzijde van het gebouw en zo ontworpen worden dat er geen activiteiten vanaf de buitenzijde te zien zijn.
- De autoparkeerplaatsen op de 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping blijven.
- Op het dak is er ruimte voor een commerciële horecafunctie, die zorgt voor oren en ogen op het dak met daaromheen een diverse invulling met sport, spel en groen.
- Om de nieuwe functies op de verdiepingen in het gebouw bereikbaar en toegankelijk te maken en uiteindelijk op het dak te kunnen komen, is het wenselijk om een extra stijgpunt te realiseren bij het gebouw. We onderzoeken nu de mogelijkheden hiertoe.
- De gewenste openbare toiletvoorziening kan niet inpandig in het gebouw een plek krijgen, omdat alle ruimtes op de begane grond al verhuurd zijn. We hebben een geschikte locatie gevonden voor de voorziening aan de rand van park Paardenveld.

In de haalbaarheidsstudie is rekening gehouden met de eisen uit het bouwbesluit, de (minimale) investeringslasten voor gemeente en exploitanten, de benodigde terugverdientijd en het benodigde elektrische vermogen van de nieuwe functies, mede gezien de huidige uitdagingen rond netcongestie. Naast de inbreng vanuit de betrokken beleidsvelden is rekening gehouden met de inbreng vanuit het eerdere SamenStadMaken proces, de huidige huurders (conform [M258 Geef huidige huurders een zetje in de rug](#)), de broedplaatscoördinator Utrecht, een logistiek makelaar, sekswerkers, hulpverlening en de kennis en expertise van exploitanten van de beoogde functies uit Utrecht of andere steden verwerkt.

Daarbij is geconstateerd dat enkele uitgangspunten in de haalbaarheidsstudie nadere uitwerking behoeven, bijvoorbeeld de exploitatietermijn, de benodigde omgevingsplanwijziging en het beoogde opleverniveau van de ruimtes. We gaan nu in gesprek met potentiële exploitanten voor de functies over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie en de randvoorwaarden voor huisvesting in het gebouw. Op basis van de resultaten van deze gesprekken kunnen we besluiten over de uitgangspunten voor het vervolg (zie hieronder) en bepalen we het vervolgproces. Hierbij houden we rekening met motie [M261 ook bij tijdelijkheid moet je denken aan dieren en klimaat](#). We informeren u hier na de zomer van 2026 over.

### *Selectieleidraden*

Gelijktijdig met de uitwerking van het schetsontwerp werken we per functie aan een selectieleidraad. Voor deze selectieleidraden vormt de haalbaarheidsstudie de basis. We betrekken hierbij zo breed mogelijk stakeholders en - afhankelijk van de functie – ook de relevante stakeholders uit de buurten de huidige huurders. Op basis van de selectieleidraad vragen we uiteindelijk in een openbare uitvraag welke exploitanten er interesse hebben voor één of meerdere functies in het gebouw. Ook geven we de eerder in het proces geuite zorgen van omwonenden, zoals voorkomen van mogelijke overlast, een plek in de selectieleidraad.

### *Tijdelijke initiatieven*

Waar mogelijk bieden we in de tussentijd ruimte aan (pop-up) initiatieven. In januari-februari 2026 heeft er vier weken een pilot plaatsgevonden met Jumbo voor de logistieke hub op de expeditie strook van parkeergarage Paardenveld. In lijn met motie [M134 niet te lang broeden op broedplaats parkeergarage Paardenveld!](#) onderzoeken we de voorwaarden om creatieve initiatieven (in pop-up vorm) mogelijk te maken. Bij concrete initiatieven die zich melden houden we rekening met de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de leegstaande ruimtes, de effecten op huurders en de omgeving, maar ook met de financiële en personele inzet die hiervoor nodig is.

### **Genomen maatregelen tegen overlast**

Tijdens de [aanvullende stap](#) in het SamenStadMaken proces zijn zorgen geuit over de veiligheidssituatie en (mogelijke) effecten van de aanwezigheid van dak- en thuislozen in (de omgeving van) de parkeergarage. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel is hier met [M266 Doe extra investering in veiligheid wijk C Utrecht](#) aandacht voor gevraagd. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebouw hebben we aandacht voor de effecten hiervan op de omgeving, waaronder bewoners.

Sinds we eigenaar zijn van het gebouw hebben we een aantal maatregelen genomen om de door bewoners benoemde overlast zoveel mogelijk te beperken;

- Er worden 's nachts rondes gemaakt in de parkeergarage om onbevoegden weg te sturen.
- Er zijn diverse reparaties doorgevoerd aan het gebouw waardoor insluipen is bemoeilijkt.
- In overleg met huurders van de parkeergarage is er extra aandacht voor het goed opruimen van afval t.b.v. uitstraling en het gebruik van omliggende ruimte door dak- en thuislozen.
- De gele picknickbanken uit de tijdelijke inrichting van park Paardenveld zijn verwijderd.
- Er zijn bouwhekken geplaatst om de doorgang tussen park Paardenveld en de parkeergarage te sluiten en de mogelijkheid om op deze plek droog te verblijven terug te dringen.
- Er heeft een breder onderzoek plaatsgevonden naar maatregelen t.b.v. de sociale veiligheid waarvan het onderzoek in de 'Raadsbrief Overlast parkeergarage Lombok' van 12 november 2025 is aangekondigd.

Er volgt op korte termijn nog een nieuw camerasysteem en een verbetering in de verbinding tussen de garage en beheerder op afstand, zodat we tijdig signaleren wie zich bij de parkeergarage ophouden. Ook nadert de zomerperiode en is de herinrichting van park Paardenveld in het voorjaar afgerond, hierdoor ontstaat er een nieuwe situatie met meer reuring en levendigheid in de omgeving van het gebouw. We blijven monitoren welke maatregelen nodig zijn om de overlast tegen te gaan en nemen waar nodig aanvullende maatregelen.

Op basis van de huidige signalen is ons beeld dat de bovenstaande maatregelen een positieve werking (gaan) hebben op de situatie ter plekke. De overlast in Wijk C is op dit moment relatief beperkt ten opzichte van andere overlastlocaties in de binnenstad en de rest van de stad. Er is daarom geen aanleiding om de bestaande prioriteiten binnen toezicht en handhaving te herzien. Ook beperkte extra inzet, bijvoorbeeld alleen rond Park en Parkeergarage Paardenveld, kan niet binnen de huidige middelen worden opgevangen. Door recente bezuinigingen binnen het

## **Burgemeester en wethouders**

Datum 13 april 2024  
Ons kenmerk 11299135

programma Veilige Stad en het vervallen van twee extra BOA's in de binnenstad per 1 januari 2026, is extra inzet binnen de huidige formatie niet mogelijk.

Bij de komst van een kleinschalig sekswerkbedrijf in het gebouw zijn met het raadsbesluit van 12 juni 2025 wel incidentele middelen beschikbaar gesteld om –zoals gevraagd in bovengenoemde motie - indien nodig en in overleg met een beheergroep – aanvullende maatregelen voor te stellen voor inzet op schoon, heel en veilig wijk C. Tot aan de realisatie van het kleinschalige seksbedrijf blijven we de situatie monitoren, onder andere in het handhavingsoverleg.

### **Vragenuurtjes**

We kunnen ons voorstellen dat bewoners, huurders en andere geïnteresseerden vragen hebben over de ontwikkelingen in dit project. Hiervoor organiseren we op dinsdagochtend 21 april van 10:00 – 12:00 in Stadhuis (trouwzaal) en op donderdagavond 23 april van 19:00 tot 21:00 (V32, 6e verdieping van het Stads Kantoor) twee momenten waarop belangstellenden vragen kunnen stellen aan de betrokkenen. We informeren de bewoners uit de directe omgeving van de parkeergarage hierover met een wijkbericht. U bent ook van harte uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,