



Gemeente Utrecht

Meerjaren Perspectief Ruimte 2024

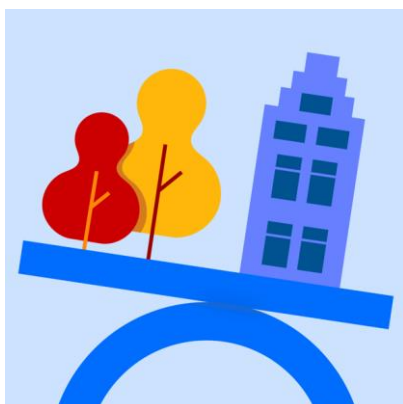


Inhoudsopgave



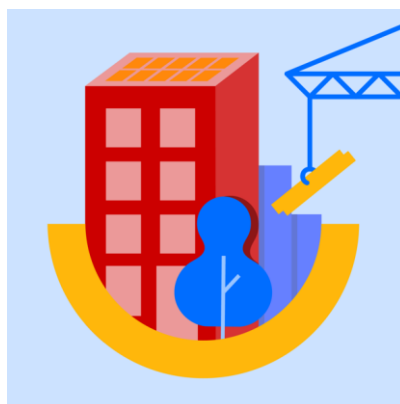
1. Inleiding

We beschrijven het doel van dit MPR, geven aan wat de relatie is tussen het MPR en de voorjaarsnota.



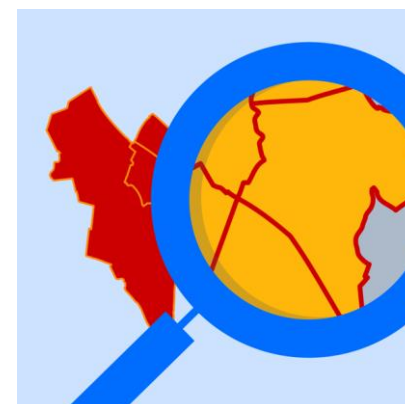
2. Ruimtelijke koers

In de ruimtelijke koers geven we aan hoe we ervoor staan en welke keuzes we maken.



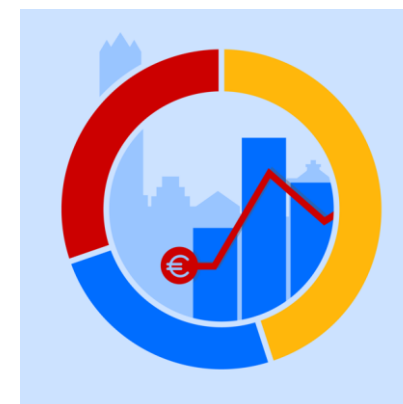
3. Thematische ruimtelijke opgaven

Per thema kijken we naar de opgave tot 2040, geven we de actuele ontwikkelingen weer en geven we inzicht in de ruimtelijke programmering.



4. Ontwikkelingen per gebied

Per gebied kijken we naar de opgave tot 2040, geven we de actuele ontwikkelingen weer en geven we inzicht in de gebiedsontwikkelingen en de ruimtelijke investeringen per gebied.



5. Financieel beeld

We lichten de financiële actualisaties en ontwikkelingen toe.





Inleiding



Inleiding

De Doelen van het MPR

Utrecht staat voor een grote verstedelijkingsopgave, wil bijdragen aan het oplossen van nationale problemen op het gebied van wonen, leefomgeving, economische transitie, klimaat en bereikbaarheid. Hoe? Utrecht heeft haar koers t/m 2040 vastgelegd in de [Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#) (RSU2040) en de [oplegger bij de RSU](#). Het MPR is het monitoring en uitvoeringsprogramma van de RSU. In het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) analyseren we jaarlijks de voortgang van de uitvoering van de ambities uit de RSU2040 en geven we weer hoe we de beschikbare middelen de komende jaren programmeren om onze ambities te realiseren.

Het realiseren van de gestelde ambities is alleen mogelijk door integraal te programmeren en investeringen in gebiedsontwikkeling, groen, maatschappelijke voorzieningen, mobiliteit, water, riolering en beheer openbare ruimte in samenhang te bezien. In het MPR komen de verschillende ruimtelijke opgaven samen. Per opgave geven we aan wat onze ambitie is, wat de stand van zaken is ten opzichte van die ambitie en wat de programmering is. Ook biedt het MPR inzicht in financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van onze ambities. In het MPR laten we zien hoeveel geld ingezet kan worden voor ruimtelijke ambities. Daarvoor bieden we actueel inzicht in de ontwikkeling van het groeikader, van de parkeerinkomsten en van de inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling en we geven inzicht in de hierbij relevante reserves.

Nieuw is dat we dit jaar beheer openbare ruimte als extra thematische opgave hebben opgenomen in het MPR om de integrale verbanden met beheer weer te geven. De financiële ontwikkelingen van beheer

worden niet in het MPR weergegeven maar in de uitvoeringsprogramma's van beheer openbare ruimte zelf.

In het MPR beschrijven we de koers die we de komende jaren volgen om onze ambities te realiseren. De kaders van de Omgevingsvisie Utrecht (waarvan de RSU2040 onderdeel uitmaakt) en het coalitieakkoord geven richting aan het afwegen van de verschillende belangen en ambities.

Ambities uit de RSU

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de koers van waaruit we werken. In de [oplegger bij de RSU](#) zijn *Groei in Balans* en de *kwaliteit en leefbaarheid van de stad leidend in de ontwikkeling van de bestaande en groeiende stad* opgenomen als extra uitgangspunten in de RSU2040. Bij de groei van de stad gaat het niet alleen om de groei van het aantal woningen en arbeidsplaatsen, dit moet gepaard gaan met de groei van groen, duurzame mobiliteit, en maatschappelijke voorzieningen. In de oplegger is, in lijn met het coalitieakkoord, het tegengaan van ongelijkheid in de stad opgenomen. Daarbij hanteren we als leidend principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen', zowel voor het sociaal als fysiek domein. Dat houdt in dat we bij de programmering (verdeling van investeringen over de stad) ook kijken naar welke mensen en locaties deze het hardst nodig hebben. Kansenongelijkheid is in de ene wijk een groter probleem dan in de andere. We weten ook dat ruimtelijke condities en ontwerpkeuzes voor de openbare ruimte en de gebouwde omgeving invloed hebben op gezondheid, mogelijkheden om te ontmoeten, te sporten en te spelen, en op goede bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Integraal programmeren

Met ruimtelijke investeringen bereiken we uiteenlopende ambities. Door ruimtelijke investeringen in samenhang met alle programmeringen in de openbare ruimte af te wegen proberen we onze ambities zo goed mogelijk te realiseren. 'In samenhang' betekent gezamenlijk programmeren met de verschillende thematische opgaven Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke Voorzieningen, Gebiedsontwikkelingen, Water en Riolering en Beheer Openbare Ruimte. Dit gaat over het maken van afwegingen voor ruimtelijke investeringen, en het op elkaar af stemmen van investeringen om waar mogelijk werk met werk te maken. Vanuit een integrale aanpak koppelen we waar mogelijk groot onderhoud en vervangingsinvesteringen voor o.a. riolering en verharding vanuit beheer aan mobiliteitsingrepen, verbeteringen van de kwaliteit van de openbare ruimte, gebiedsontwikkelingen en/of toevoegingen van groen onder het motto "in één keer goed".

Relatie tussen MPR en de Voorjaarsnota

Besluitvorming over wijziging van financiële kaders gebeurt in de voorjaarsnota. De Voorjaarsnota is kaderstellend; daarin worden de financiën van alle opgaven van de gemeente integraal afgewogen. Het MPR is een uitvoeringsprogramma waarin de financiële besluiten in de voorjaarsnota voor het ruimtelijk domein worden uitgewerkt. Het MPR wordt daarom gelijktijdig met de voorjaarsnota aan de raad voorgelegd.

MPR als instrument voor Stedelijk Sturing ruimtelijk domein

Ieder jaar maken wij in het MPR de balans op waar wij staan als stad ten opzichte van onze koers. De doorontwikkeling van de stedelijke sturing en het MPR verlopen stapsgewijs.

We bouwen aan een gezonde stad voor al onze bewoners nu en in de toekomst. Tegelijk kunnen we niet op elke plek op elk moment alle ambities realiseren. Door ontwikkeling vanuit gebieden, en thema's op stedelijk niveau op te tellen en monitoring te combineren, kunnen we beter onderbouwd toekomstige investeringen programmeren en keuzes maken. Juist nu, nu het knelt door de marktomstandigheden, de bezuinigingsopgave en het risico op netcongestie. De confrontatie tussen ruimtevraag- en aanbod maakt het mogelijk om scherper en transparanter te programmeren in de keuzes die wij maken als stad. Daarom organiseren we gemeentebrede programma-ateliers waarbij we alle disciplines (ruimtelijk, maatschappelijk en de keten van beleid, uitvoering en beheer) bij elkaar brengen voor het maken van afwegingen, keuzes en het bij elkaar brengen van planningen (integraal programmeren). Dit doen we gemeentebreed op het ruimtelijke gebied en we leggen hierbij verbindingen met het Meerjaren Investeringsprogramma 2024-2029 van Stadsbedrijven en Maatschappelijke Ontwikkeling. Door dit proces elk jaar te verfijnen krijgen we steeds beter overzicht en grip op het geheel van de ontwikkeling van de stad, en kunnen wij nog beter (bij)sturen op groei in balans en op ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dat helpt de gemeente met afwegingen en dat helpt onze investerende partners in en buiten de regio.

Op basis van onder andere de barcode als stedelijk hulpmiddel hebben we het afgelopen jaar in beeld gebracht hoe de stad er nu voor staat. Het geeft inzicht in het huidige ruimtegebruik en stelt ons in staat om afwegingen te maken in dit MPR. Het overzicht van waar we staan komt met name terug in de beschrijving van de thematisch opgaven en

gebieden (hoofdstukken 3 en 4).

We verfijnen onze informatie steeds meer, waarbij we naar zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten kijken, zoals de balans in ruimtegebruik (de Barcode), de nabijheid van functies (10-minutenstad) en de waardering van Utrechters (via o.a. de Utrechtmonitor). Het MPR benutten we in de doorontwikkeling van de stedelijke sturing. Met de Stedenbouwwisie die we in 2024 aan de Raad voorleggen, geven we nog meer richting aan het kwalitatieve deel. Door ook daar uitgangspunten te formuleren maken we het gesprek met partners eenduidiger en makkelijker.

Daarnaast zetten we erop in om het MPR leesbaarder en overzichtelijker te maken. Zo hebben we dit MPR onder andere meer kaartmateriaal gebruikt om de ruimtelijke investeringen overzichtelijker weer te geven.

Leeswijzer

In dit MPR gaan we eerst in op de koers. We beschrijven de hoofdlijn voor de afwegingen die we maken in het MPR. Daarna gaan we in hoofdstuk 3 in op de thematische ruimtelijke opgaven en in hoofdstuk 4 op de gebiedsontwikkelingen. We gaan per opgave in op de ambitie, de stand van zaken in relatie tot de ambities beschreven in de RSU en de programmering. We geven per gebiedsopgave aan of we op koers liggen met het behalen van onze ambities.

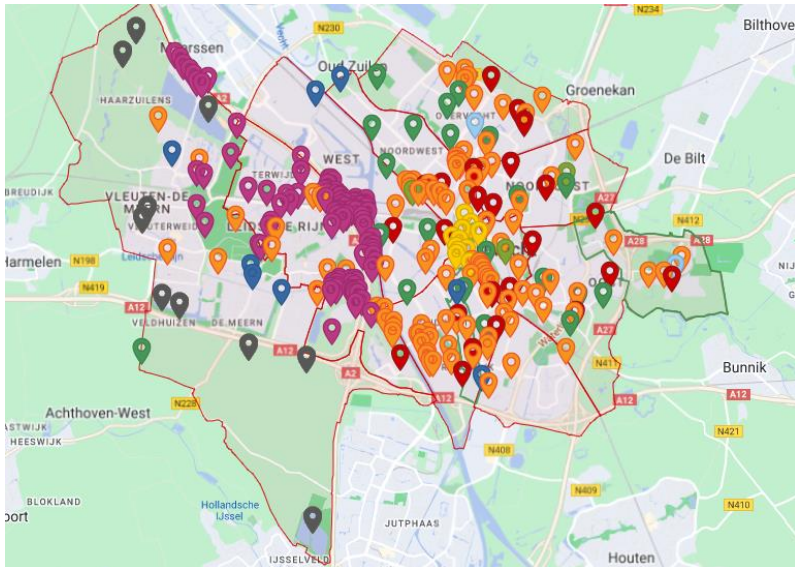
In hoofdstuk 5 gaan we in op de financiële uitwerkingen van de verschillende thema's binnen in het MPR en de stand van zaken van de grondexploitaties. Daarnaast geven we toelichting op de actualisatie van de reserve inzet middelen betaalbaar wonen en de reserve inzet ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

Overzicht Bijlagen MPR

- Projectenlijst woningbouwprojecten 100+
- Overzicht Middenhuurprojecten
- 3e tranche maatregelen op gang houden woningbouw
- Stand van zaken Utrechtse aanpak woningbouw
- Overzicht projecten reserve betaalbaar wonen (geheime bijlage)
- Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2024 (geheime bijlage)
- Meerjaren Programma Groen Ruimte voor Groen uitvoeringsprogramma 2024 – 2028
- Financieel overzicht meerjarenprogramma bereikbaarheid (geheime bijlage)
- Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht (geheime bijlage)
- Toelichting financieel kader Lombokplein (geheime bijlage)

Projecten op de kaart

In het MPR hebben we per gebied de ruimtelijke investeringen uit het MPR op de kaart weergegeven. Daarnaast zijn via de website ruimtelijkeprojectenutrecht.nl alle ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkelingen op de kaart weergegeven.





Ruimtelijke koers



Veranderende context en macro-economische omstandigheden

De mate waarin ontwikkelingen in Nederland en ook in de stad op koers liggen met de RSU2040, zowel tempo, kwantitatieve als de kwalitatieve ontwikkeling, deint mee met de economische ontwikkeling van het land en de landen om ons heen. We staan in Nederland voor grote opgaven op het gebied van verstedelijking, wonen, leefomgeving, economische transities en klimaat. Macro-economische ontwikkelingen zijn onlosmakelijk verbonden met de (on)mogelijkheden die wij als stad hebben om koers te houden. Sinds de oorlog in Oekraïne zien we wereldwijd kostenstijgingen ontstaan en onzekerheid in de financiële markten. Dit heeft effect gehad op bijvoorbeeld rentestanden en inflatieontwikkelingen. Hierdoor stellen veel investeerders hun investeringsbeslissingen uit.

Ook maatschappelijke ontwikkelingen en trends blijven de agenda bepalen van onze stad. Zo zien we de versnelde problematiek op het elektriciteitsnet een behoorlijk impact maken op het tempo van de groei van de stad; op woningbouw, op het vestigen van bedrijven in Utrecht, verduurzaming van bestaand vastgoed en natuurlijk op de ambities en de doelstellingen op de energietransitie. De enorme druk op de woningmarkt, de vraag naar betaalbare en sociale woningen in combinatie met de opgave van de zoektocht om vluchtelingen en asielzoekers te huisvesten, leggen een extra druk om de ruimtelijke inpassing, bekostiging en keuzes die ten koste gaan van andere - ook dringende – dossiers.

Het knelt

Het knelt. Het tempo waarmee we ontwikkelen is nog steeds lager dan we ons zouden wensen. Grondstofprijzen, stijgende rentelasten, netcongestie, arbeidsmarkttekorten maken het investeringsklimaat onzeker en beperken de uitvoeringskracht. In combinatie met de stapeling van (kwaliteits)eisen die we onszelf

en onze partners opleggen maakt dat de businesscases voor project en gebiedsontwikkelingen steeds meer onder druk staan. Het dilemma is bekend: we bouwen de stad voor de komende honderd jaar, maar we hebben nu te maken met de huidige marktomstandigheden. Steeds vaker doen we concessies of maken we pijnlijke keuzes. Gymzalen in plaats van sporthallen, concessies op verduurzaming of doelgroepen bijvoorbeeld om de projecten rond te krijgen. Stadsbreed blijven we daarmee tot nog toe redelijk in 'balans', maar niet op alle opgaven op alle plekken tegelijk. We voorzien dat de komende periode het dilemma tussen temporiseren of concessies doen steeds vaker en harder op tafel zal komen, ook al omdat we de middelen niet hebben om als onze ambities te realiseren.

Met dit gegeven en de benoemde ambities in de RSU2040, moeten we op dit moment constateren dat het realiseren van deze ambities verder weg komt te liggen. In de context waarin de RSU2040 is opgesteld waren de marktomstandigheden veel gunstiger. Het is al complex om alle ambities te realiseren en in te passen in de ontwikkelingen in gunstige omstandigheden, laat staan in de huidige situatie. Het opgestelde beleid willen we graag een plek geven in de plannen, maar ook dienen we rekening te houden met de belangen en wensen van andere belanghebbenden, zoals bedrijven, marktpartijen, corporaties en niet te vergeten de inwoners. Dit legt spanning op het snel realiseren van de ontwikkelingen binnen de hiervoor beschikbare budgetten.

Groei zo veel mogelijk in balans

Dat het knelt wil niet zeggen dat er geen oplossingen zijn om toch zo veel mogelijk tempo te blijven maken. In 2023 zijn we gestart met het nemen van maatregelen om ontwikkelingen te blijven stimuleren om toch tempo te maken en daarbij rekening te houden met de 'groei in balans' doelstellingen. Dit uitte zich in bijvoorbeeld regie te nemen

op onderwerpen als grondposities (vestigen Wet Voorkeursrecht Gemeente), blijven investeren in sociale huisvestingsvraagstukken/tijdelijke huisvesting, zo optimaal mogelijk gebruik maken van de rijkssubsidies om woningbouwprojecten toch te laten starten maar ook concessies te doen op eerder vastgesteld beleid. Het anticyclisch meebewegen in een economie waar tegenwind wordt ervaren is hierbij van belang.

In het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) staan ruimtelijke investeringen centraal. Met ons gemeentelijke investeringsprogramma dragen we bij aan “groei in balans”, inclusief de collegeprioriteiten voor klimaat, wonen en kansengelijkheid. De basis voor het ruimtelijke investeringsprogramma is RSU2040. Deze laat zien hoe we verschillende ambities voor ontwikkeling van de stad met elkaar combineren. De “Utrechtse barcode” staat daarin centraal. De barcode toont dat een groeiende stad niet alleen behoefte heeft aan meer woningen, maar ook aan extra werkplekken, groen, maatschappelijke voorzieningen, energie-infrastructuur et cetera. Alle opgaven die daarvoor relevant zijn komen in het MPR aan bod.

Ook de hoofddoelen uit het coalitieakkoord blijven onverminderd van belang voor de bijstelling van het investeringsprogramma in dit MPR2024: wonen, klimaat en kansengelijkheid. We zien dat de druk op de woningmarkt continu hoog blijft. Met name voor kwetsbare doelgroepen is dit probleem urgent; voor hen zijn er onvoldoende woningen beschikbaar. Het tegengaan van kansengelijkheid in onze stad is belangrijk om de groeiende kloof in de maatschappij te dichten. En tot slot zijn de inzet op klimaat en de noodzaak om ons voor te bereiden op klimaatverandering essentieel voor een gezonde groei van onze stad.



Met ons investeringsprogramma streven we ernaar dat het voorzieningenniveau meegroeit met het aantal inwoners van de stad, met extra aandacht voor wijken waar meer kansengelijkheid wenselijk is. De ambities uit de RSU2040 zijn hoog en de middelen om deze te bereiken zijn beperkt. In het MPR beschrijven we per thema en gebied wat de stand van zaken is in het realiseren van de ambitie.

Bezuinigingsopgave

De gemeentebrede bezuinigingsopgave (zie Voorjaarsnota2024) maakt dat we de investeringen in het ruimtelijk domein kritisch tegen het licht moeten houden. Gezien de opgaven waarvoor wij staan, ook buiten het ruimtelijk domein, achten we het verantwoord structureel 7,325 mln euro per jaar te bezuinigen op ruimtelijke investeringen. Daarbovenop dragen dekkingsbronnen voor ruimtelijke investeringen 0,321 mln euro structureel bij aan het gemeentebrede financiële beeld. Door deze budgettaire aanpassingen is er tot en met 2040 115 mln euro minder beschikbaar voor ruimtelijke investeringen.

We constateren dat investeringsbudgetten voor mobiliteit, vergroening en maatschappelijke voorzieningen nu geen gelijke tred kunnen houden met investeringsambities zoals vastgelegd in de RSU2040, mede vanwege bezuinigingen. Dat heeft gevolgen in de stad. We kunnen de kwaliteit van de openbare ruimte bijvoorbeeld niet overal fors verhogen waar dat wenselijk is. De toevoeging van groen in en om de stad gaat niet gelijk op met het aantal woningen en we kunnen minder investeren in bereikbaarheid (voetganger, fiets, ov). Ook de investeringen in maatschappelijke voorzieningen blijven achter bij het ambitieniveau uit de RSU, met name voor sport.

Bij deze bezuinigingen blijven we de doelstellingen uit de RSU2040 en

het coalitieakkoord centraal stellen. Daarbij gaat het met name om de doelstellingen *Groei in Balans* en de *kwaliteit en leefbaarheid van de stad leidend in de ontwikkeling van de bestaande en groeiende stad*. Deze twee doelstellingen zijn naar aanleiding van het coalitieakkoord toegevoegd aan de koers van de stad, met vaststelling van de oplegger RSU2040. Daarbij hanteren we als leidend principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen', zowel voor het sociaal als fysiek domein.

De bezuinigingsopgave heeft impact op *kwaliteit* en *tempo* waarmee we ambities uit de RSU2040 en het coalitieakkoord realiseren. De toevoeging van nieuwe voorzieningen, de vergroening van de stad en de omslag naar duurzame vormen van mobiliteit zal meer tijd vergen en we zullen vaker genoeg moeten nemen met minder hoge kwaliteit. Daarin zien we geen aanleiding om de visie voor de lange termijn *inhoudelijk* bij te stellen, bijvoorbeeld door minder in te zetten op woningbouw of door thematische doelstellingen aan te passen. Sommigen suggereren dat het noodzakelijk is te kiezen voor woningbouw of voorzieningen. Wij blijven daarbij weg; het gaat om de balans.

Wonen is een basisvoorwaarde voor bestaanszekerheid. Een lagere prioriteit voor woningbouw zou leiden tot extra druk op de woningmarkt voor alle doelgroepen, met de grootste impact voor kwetsbare groepen en extra druk in andere domeinen (bijvoorbeeld bij maatschappelijke opvang). Inzetten op woningbouw is daarmee een sociale keuze. We blijven daarom inzetten op woningbouw en de randvoorwaarden om woningbouw mogelijk te maken. Denk hierbij aan scherp gerichte investeringen, zoals mobiliteitsmaatregelen die nodig zijn om bestemmingsplannen mogelijk te maken.

Tegelijkertijd is ook het voorzieningenniveau in de stad van groot belang, onder meer vanwege de kansengelijkheid die we in de stad

tegenkomen. Deze maakt dat we in verschillende wijken met voorrang achterstanden willen inhalen, bijvoorbeeld op het gebied van sportvoorzieningen, vergroening, klimaatadaptatie, verkeersveiligheid en de transitie naar duurzame vormen van mobiliteit (voetganger, fiets, ov).

De investeringsruimte die beschikbaar blijft, willen we gericht inzetten waar dat het hardste nodig is. Hierbij geven we voorrang aan plekken in de stad waar kansengelijkheid zich concentreert. Vooral daar willen we achterstanden inlopen, bijvoorbeeld met maatregelen tegen hittestress en met toevoeging van speelplekken in de openbare ruimte.

Op peil houden van woningbouw

De huidige marktomstandigheden hebben invloed op het tempo waarmee we woningbouw en gebiedsontwikkelingen kunnen realiseren. Door de hogere rente en gestegen bouwkosten blijven projecten vertraging oplopen. Daarbovenop is netcongestie een urgent risico. Het valt niet uit te sluiten dat bouwprojecten stilvallen (zowel woon- als werklocaties), doordat ze niet op het elektriciteitsnet kunnen worden aangesloten.

Netcongestie

Netcongestie vormt een groot risico voor de ontwikkeling van de stad. Rijk, netbeheerders en regio stellen een noodplan op om verdere verslechtering te voorkomen. De Utrechtse inzet is dat de ontwikkeling van de stad, met name gebiedsontwikkelingen, door kunnen gaan. Vereiste is mogelijk wel dat deze vanaf nu 'netbewust' worden uitgevoerd, om piekbelasting van het stroomnet te voorkomen. Mogelijk zijn er op termijn nog meer onorthodoxe maatregelen nodig.



We zien dat door de dip de afgelopen periode het aantal opleveringen in 2024 nog ver van onze ambitie ligt. Wel zien we het aantal verleende omgevingsvergunningen toenemen. Op basis van de prognose is onze inschatting dat er in 2025 een toename te verwachten valt in de woningbouwproductie (start bouw). Daarnaast realiseren we in 2024 en 2025 op verschillende locaties tijdelijke woningen om de grote krapte in de sociale huursector op korte termijn tegen te gaan. We zetten op verschillende vlakken in om de woningbouw op korte termijn vlot te trekken en op de lange termijn op peil te houden.

Met het oog op woningbouwambities in Groot-Merwede bezuinigen we niet op mobiliteitsbudgetten die nodig zijn voor de ov schaalsprong. Dit jaar verwachten we met rijk en provincie een besluit te kunnen nemen over aanleg van de Merwedelijn en andere elementen uit de MIRT-verkenning OV en Wonen (Papendorplijn, Waterlinielijn en frequentieverhoging van tram 22). In 2022 hebben wij toegezegd daaraan 200 mln euro bij te dragen. In ons mobiliteitsbudget hebben we daarvoor spaarbedragen beschikbaar. Deze zullen we naar verwachting nagenoeg volledig moeten inzetten om onze toezegging na te komen.

Om woningbouw op peil te houden blijven we doorgaan met de “Utrechtse aanpak”. Dit is onze werkwijze om in overleg met zowel marktpartijen als corporaties woningbouwprojecten die stil zijn gevallen of dreigen stil te vallen, weer op gang te helpen of een duwtje in de rug te geven. Dit doen we door een afgewogen en gebalanceerd proces te doorlopen waarbij de belangrijkste elementen zijn: maatwerk, nadruk op betaalbaar wonen, wederkerigheid, open boeken en transparantie. Het streven is er om ieder kwartaal een aantal projecten op basis van de Utrechtse aanpak (tranches) aan de Raad voor te leggen.

Negatieve impact van netcongestie voelbaar, vooruitzicht onzeker

Wij kunnen op dit moment niet finaal overzien (overigens niemand) wat de consequenties zijn van netcongestie voor de

ruimtelijke investeringen. De enige zekerheid op dit moment is dat projecten die al een aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder hebben daadwerkelijk stroom krijgen. Onder het huidige congestieregime gelden de volgende regels voor nieuwe aansluitingen:

1. Aanvragen voor kleinverbruik aansluitingen worden gehonoreerd
2. Aanvragen voor grootverbruik aansluitingen komen op een wachtlijst, waarschijnlijk tot 2029
3. Aanvragen voor grootverbruik aansluitingen voor louter woningbouw, en louter gebouwgebonden installaties, vallen onder maatwerk.

Op dit moment worden aanvragen voor projecten met gemengde functies (wonen + kantoor/winkel/school/laadplein) of voor voorzieningen als scholen en laadpleinen niet gehonoreerd. Als de congestiesituatie verslechtert, komen alle aanvragen op een wachtlijst, ook de categorieën 1 en 3. Om dit te voorkomen wordt door regio en rijk een noodplan uitgewerkt. Of dit noodplan de congestiesituatie gaat stabiliseren en welke ruimte het noodplan gaat bieden voor de realisatie van bouwprojecten is onzeker.

Bezuinigen op het domein van ruimtelijke investeringen

Vanwege de bezuinigingsopgave van dit jaar moeten we het investeringsprogramma aanpassen. Daartoe zijn alle reeds geprogrammeerde en nog te beïnvloeden investeringsprojecten (o.a. sport, groen, cultuur) inhoudelijk gewogen aan de hand van drie vragen. Is de investering urgent van belang voor woningbouw en/of het tegengaan van kansengelijkheid? En voor groei in balans? En zijn er financieel-technische redenen die afzien van de investering onwenselijk maken? Bijvoorbeeld omdat daarmee een eenmalige kans voorbijgaat, of omdat een bijdrage van provincie of rijk daarmee zou vervallen? Hoe meer van deze vragen met “ja” worden beantwoord, hoe minder wenselijk het is om erop te bezuinigen.

Bij structurele budgetten voor toekomstige programmering (met name mobiliteit, groen en spelen in openbare ruimte) is een inhoudelijke

beoordeling per project niet mogelijk. Voor die budgetten geldt: “Hoe groter de structurele bezuiniging, hoe minder investeringen mogelijk zijn die bijdragen aan ‘balans in de stad’ en hoe minder impact op kansengelijkheid.” Per structureel investeringsbudget hebben we beoordeeld welke bijdrage redelijk is bij oplopende totale bezuinigingsopgaven.



Hoofdpijnen bezuinigingspakket

- Mobiliteit: een verlaging van het investeringsbudget met 3 mln euro per jaar, in te vullen zonder bezuinigingen op schaa sprong ov of op andere randvoorwaardelijke investeringen voor woningbouw. In hoofdstuk 5 lichten we toe welke impact dit heeft op de investeringsprogrammering.
- Groen: een verlaging van het investeringsbudget met 1 mln euro per jaar. Dit betekent dat minder geïnvesteerd kan worden in het vergroenen van straten, dat minder bijgedragen kan worden aan integrale projecten openbare ruimte en/of interen op vrije ruimte om in te spelen op kansen en knelpunten.
- Spelen: minder toevoeging van speelplekken (circa 15% budgetverlaging, 0,3 mln euro per jaar).
- Sport: per saldo 0,15 mln euro budgetverlaging per jaar, wat onder meer betekent dat vooralsnog geen investeringen mogelijk zijn in Maarschalkerweerd-Noord (sportvelden), en dat we afzien van bouw van een sporthal in Vleuten. Oplevering van een extra zwembad Maximapark wordt uitgesteld tot 2029.
- Cultuur: 0,4 mln bezuiniging op wijkcultuurhuizen en 0,2 mln uitbouw muzikale oefenstudio's.

Bezuinigingen per opgave	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
Mobiliteit	0	0	3.000	3.000	3.000	3.000
Gezond leefklimaat (Groen)	50	200	1.050	1.050	1.050	1.050
Spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte	0	0	150	300	300	300
Sport	263	-191	386	-398	1.950	152
Cultuur	0	25	328	570	623	623
Vrijval in budget Lombokplein	0	0	0	3.350	2.200	2.200
subtotaal bezuinigingen	313	34	4.914	7.872	9.123	7.325
Verrekening met reserve Groei in balans	-203	191	-386	398	0	0
Bijdrage aan financieel beeld	110	225	4.528	8.270	9.123	7.325

- Project Lombokplein: Wij stellen voor het project Lombokplein te splitsen in een grondexploitatie Lombokplein en een investeringskrediet voor Graadt van Roggenweg. Deze splitsing maakt herbestemming mogelijk van een deel van het structureel beschikbare budget (2,2 mln euro per jaar).

Ontwikkeling van budget voor ruimtelijke investeringen

Om ruimtelijke investeringen te kunnen betalen zetten we drie verschillende dekkingsbronnen in:

- Investeringsdeel van het groeikader
- Parkeerinkomsten
- Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling.

Hieronder lopen we per dekkingsbron de belangrijkste ontwikkelingen langs (uitvoeriger toelichtingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5). Ook komen knelpunten aan de orde die met inkomsten verrekend moeten worden.

Ontwikkeling investeringsbudget MPR	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
Investeringsdeel van het groeikader	0	94	-2.720	-5.985	-2.560	-2.560
Parkeerinkomsten	3.523	3.530	3.545	2.996	7	2.996
Inkomsten woningbouw en gebiedsontw.	0	0	0	0	0	0
Knelpunten	0	-115	-115	0	-115	-115
Saldo parkeerinkomsten en groeikader	3.523	3.509	710	-2.989	-2.668	321
Toevoeging en onttrekkingen reserve GiB	-3.023	-3.509	-710	2.989	2.668	0
Saldo	500	0	0	0	0	321

Per saldo dragen deze dekkingsbronnen structureel 0,321 mln euro bij aan de bezuinigingsopgave. In 2024 wordt incidenteel 0,5 mln euro bijgedragen aan de gemeentebrede bezuinigingsopgave.

Investeringsdeel van het groeikader: naar beneden bijgesteld

Door groei van de stad nemen de inkomsten toe die de gemeente ontvangt uit het gemeentefonds en OZB. Een deel hiervan zetten we in voor het ruimtelijke investeringen: “het investeringsdeel van het groeikader”.

De omvang van het investeringsdeel van het groeikader is bepaald in de Voorjaarsnota 2024. In 2025 is er een kleine positieve bijstelling (0,094 mln euro). In latere jaren is de neerwaartse bijstelling fors: -2,7 mln euro in 2026, -6,0 mln euro in 2027 en vanaf 2028 -2,56 mln euro per jaar.

Investeringsdeel groeikader	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
Groeikader volgens MPR2023	0	4.400	9.152	14.707	14.707	14.707
Actuele raming groeikader (MPR2024)	0	4.494	6.432	8.722	12.147	12.147
Bijstelling in MPR2024	0	94	-2.720	-5.985	-2.560	-2.560

De omvang van het groeikader heeft invloed op de investeringen die we kunnen inzetten om de woningbouwambities en de groei van de stad te faciliteren. Als er minder middelen beschikbaar zijn heeft dit gevolgen voor onze ambities om te groeien in balans. Tegelijkertijd hebben investeringen die woningbouw mogelijk maken, op termijn ook impact op het toekomstige groeikader. Als we minder woningen bouwen, dan hebben we in de toekomst ook minder middelen beschikbaar.

Parkeerinkomsten: structurele meevaller

Voor de parkeerinkomsten vanaf 2024 is een nieuwe raming opgesteld. Dit gebeurt jaarlijks, waarbij ieder jaar nieuwe actuele realisatiecijfers worden gebruikt om de raming verder te verbeteren. De nieuwe raming wijst uit dat vanaf 2024 structureel meer parkeerinkomsten worden verwacht dan was opgenomen in de raming van een jaar geleden (MPR2023). Het verschil bedraagt structureel 3 mln euro, na verrekening met knelpunten (noodzakelijke vervanging fietsdepot). Tegenover deze meevaller staat een tegenvaller in het groeikader (zie vorige bladzijde).

Parkeerinkomsten	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
bijstelling raming (MPR2024)	3.523	3.960	3.975	3.426	3.426	3.426
Op te lossen tekort (MPR2023)	0	0	0	0	-2.989	0
knelpunt fietsdepot	0	-430	-430	-430	-430	-430
Parkeerinkomsten, saldo	3.523	3.530	3.545	2.996	7	2.996

Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling

We verwachten in de komende jaren geen extra inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (grex'en, kostenverhaal en erfpacht) die nu ingezet kunnen worden voor extra ruimtelijke investeringen of voor bijdragen aan het gemeentebrede financiële beeld.

De jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties wijst uit dat op dit moment geen dotatie nodig is aan de reserve grondexploitaties. Ook kan geen budget aan deze reserve worden onttrokken.

Sinds 1 januari 2024 passen we in nieuwe anterieure overeenkomsten de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen toe, die vorig jaar door de raad is vastgesteld. Wanneer we op grond van afgesloten overeenkomsten zekerheid hebben over inkomsten die hieruit voortvloeien, nemen wij deze op in de begroting. Dat is nu nog niet het geval.

Toevoegingen en onttrekkingen reserve Groei in balans

Zoals in de Voorjaarsnota is aangekondigd werken we richting Voorjaarsnota 2025 aan een toekomstbestendige berekeningssystematiek voor het groeikader. Die kan aanleiding geven om investeringsbudgetten aan te passen. De reserve Groei in balans zetten we in om de overgang met zo min mogelijk schokken te laten verlopen. Incidentele overschotten en tekorten in de dekkingsbronnen voor ruimtelijke investeringen verrekenen we daarom met de reserve Groei-in-balans. Zo anticiperen we op eventuele bijstellingen van het groeikader in de Voorjaarsnota 2025.

Knelpunten

Voor het opvangen van knelpunten bij natuur- en milieueducatie is in 2025 en in 2026 incidenteel 115 duizend euro nodig. In de Voorjaarsnota 2026 beoordelen we of in 2027 opnieuw zo'n bedrag nodig is en beschikbaar gesteld kan worden.

In de dekking voor het activiteitencentrum Wij3.0 in de Merwedekanaalzone is een knelpunt ontstaan van 115 duizend euro per jaar (kapitaallasten). Afhankelijk van de opleveringsdatum drukken deze kapitaallasten vanaf 2027 of 2028 op de begroting. Eventuele kapitaallasten in 2027 kunnen gedekt worden uit een dotatie die we nu doen in de reserve Groei in balans. Bij de Voorjaarsnota 2026 kunnen we beoordelen of dat nodig is. Zo niet, dan kan dit bedrag te zijner tijd een andere bestemming krijgen. Bovendien onderzoeken we of bespaard kan worden op de inrichtingskosten van het activiteitencentrum. Eventuele besparingen die daaruit voortkomen vloeien terug naar het sociaal domein.

Samenvattend

In dit MPR hebben we voor een bedrag van 7,325 mln euro per jaar aan structurele bezuinigingen verwerkt. Deze bezuinigingen leiden tot lagere investeringsbudgetten voor mobiliteit, groen,

cultuurvoorzieningen, sportaccommodaties en speelvoorzieningen in de openbare ruimte. Vanuit inkomstenbronnen voor ruimtelijke investeringen wordt daarbovenop ook 0,321 mln euro per jaar bijgedragen aan het gemeentebrede financiële beeld. Door deze budgettaire aanpassingen is er tot en met 2040 115 mln euro minder beschikbaar voor ruimtelijke investeringen.

Ondertussen blijven we met de "Utrechtse aanpak" volop inzetten op voortgang van woningbouw. Waar woningbouwprojecten niet van de grond komen, bekijken we per project welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om toch te kunnen starten met bouwen.

Met dit MPR bieden we inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling in de stad en de gemeentelijke investeringen die daaraan bijdragen. Met het investeringsprogramma in dit MPR blijven we inzetten op de ambities uit de RSU2040, met bijzondere aandacht voor betaalbaar wonen, klimaat en kansenongelijkheid. Daarbij realiseren we ons dat investeringsbudgetten geen gelijke tred kunnen houden met investeringsambities zoals vastgelegd in de RSU2040, mede vanwege bezuinigingen.



Thematische ruimtelijke opgaven



**Wonen** **Werken** **Maatschappelijke
voorzieningen** **Duurzame mobiliteit** **Gezond leefklimaat** **Energie** **Beheer openbare
ruimte**

Thematische ruimtelijke opgaven



Wonen



Ambitie van de opgave

De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd hoog. De Utrechtse woningmarkt is steeds moeilijker bereikbaar geworden voor veel woningzoekenden. Ook zien we dat mensen die nog wel een woning kunnen kopen of huren, eerder genoeg nemen met een woning die niet aansluit bij hun woonwensen. Met name mensen met een kleine portemonnee, kwetsbare groepen, spoedzoekers en starters komen steeds moeilijker aan een woning.

Wij willen deze opgave aanpakken door te groeien in balans. Het doel daarbij is een betaalbare woning voor iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen. We willen dat mensen die een woning zoeken een passende woning kunnen vinden, zowel qua prijs, kwaliteit als grootte. Eén van de doelen van de RSU is om de woningbouw te faciliteren om te voorzien in de woningbehoefte. Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil de gemeente de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Hierbij streven we naar een woningvoorraad in 2040 die bestaat uit 35% sociale huur, 25% middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 40% vrije sector (huur en koop). Om deze streefpercentages in 2040 te halen zet de coalitie in op de realisatie van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit het middensegment en 25% vrije sector woningen.

Actuele ontwikkelingen

Er zijn sinds 2020 bijna 12.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit is gemiddeld 3.000 woningen per jaar. Het afgelopen jaar zijn slechts 2.156 woningen toegevoegd. Ook voor dit

jaar verwachten we een lager aantal op te leveren woningen. De terugval is het gevolg van veranderende marktomstandigheden; we zien dat de financiële haalbaarheid van projecten onder druk staat. De oorzaken van deze veranderende marktomstandigheden zijn de gestegen rentetarieven, de toenemende bouwkosten, gebrek aan arbeidskrachten, toekomstige wet- en regelgeving ten aanzien van het middenhuursegment en stikstofruimte. Ook zien we dat besluitvormingsprocessen in combinatie met de complexiteit van de integrale opgaven bij een aantal projecten meer tijd en aandacht vergen. Tot slot zien we dat netcongestie een steeds groter risico vormt in gebiedsontwikkelingen. Momenteel kunnen projecten waar alleen woningbouw plaatsvindt nog doorgaan. De vooruitzichten rond netcongestie zijn onzeker. Als woningen niet meer aangesloten kunnen worden op het net dan kan de bouwproductie stagneren.

De wachtlijst voor een sociale huurwoning neemt toe. Ook het aantal woningzoekenden uit aandachtsgroepen neemt toe. De sociale huurvoorraad in bezit van corporaties groeit in aantal, maar blijft procentueel ten opzichte van de totale voorraad gelijk. Het aantal en aandeel sociale huurwoningen van particulieren neemt af. In het middensegment zien we dat als gevolg van prijsstijgingen het aandeel betaalbare koop afneemt. De nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen en betaalbare koop kan de vraag niet bijbenen. Dit betekent dat doelgroepen die afhankelijk zijn van dit segment het steeds lastiger krijgen in de stad. Als dit doorgaat leidt dit tot een onevenwichtige samenstelling van de samenleving in de stad. Om de ambities uit de RSU2040 en Woonvisie waar te maken, moet extra ingezet worden op het sociale huursegment en het middensegment. Hier ligt een belangrijke opgave voor corporaties en marktpartijen.

Tegelijkertijd constateren we dat de corporaties onvoldoende leencapaciteit richting 2030 hebben om het gewenste aantal woningen vastgelegd in de Woondeal te realiseren. Met de huidige verdeling in de plannen (zie pagina 18) redden we de beoogde verdeling naar segmentatie zoals in de RSU is vastgelegd niet.

Maatregelen om woningmarkt op gang te houden

Met oog op de urgente vraag aan woningen op de (zeer) korte termijn, is komende jaren extra aandacht en inzet nodig voor het op tempo houden van de bouwproductie. Hiervoor zetten we in op vijf treden:

1. Permanente woningbouw
2. Samenwerking in de regio
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed / aankoop van vastgoed
5. Tijdelijke woningbouw



Wonen



In het MPR rapporteren we over trede 1 Permanente woningbouw en trede 5 Tijdelijke woningbouw. De uitvoering van deze twee treden vindt plaats op basis van onderstaande punten:

- Continue aandacht en interventies om de planvorming, besluitvorming en uitvoering van de woningbouwprojecten (in samenhang met de andere opgaven) te optimaliseren, opdat vertragingen worden voorkomen c.q. versnellingen worden gerealiseerd middels de Utrechtse Aanpak om de woningbouw op gang te houden.
- Inzetten op het realiseren van tijdelijke woonruimte (zie raadsbrief Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment).

Utrechtse Aanpak om woningbouw op gang te houden

Om de Utrechtse woningmarkt op gang te houden hebben we in het MPR 2023 de Utrechtse aanpak geïntroduceerd met als doel om permanente woningbouw projecten die stilliggen of vertragen toch doorgang te laten vinden. Deze maatregelen zijn aanvullend aan maatregelen van het Rijk en de provincie die met de startbouwimpuls (SBI) en woningbouwimpuls (WBI) subsidie regelingen in het leven hebben geroepen om woningbouwontwikkelingen vlot te trekken.

Met de Utrechtse aanpak nemen we specifieke maatregelen om een aantal projecten die binnen afzienbare termijn starten met bouwen, vlot te trekken. De Utrechtse aanpak gaat uit van versnelling van woningbouw door maatwerk, projectspecifieke maatregelen (wijziging ambities, beleid, programmatisch of financieel), op korte termijn starten met bouwen, transparant (open boeken), op basis van wederkerigheid en gericht op betaalbare woningbouw. Dit doen we in verschillende tranches. Bij het MPR 2023 hebben we de eerste tranche aan de raad

voorgelegd en in de eerste helft van het jaar is de 2^e tranche ter besluitvorming voorgelegd. In dit MPR leggen we de 3^e tranche aan de Raad voor (zie paragraaf 5.8 en bijlage 3e tranche maatregelen op gang houden woningbouw)

Met de Utrechtse aanpak trekken we projecten vlot die vertragen of stilliggen om zo doelgroepen te bedienen die op zoek zijn naar een woning in Utrecht. Daarbij laten we bovenwettelijke ambities gewogen los. We zorgen hierbij voor een afgewogen pakket. Dit vergt altijd een stedelijke en projectspecifieke afweging tussen het op gang houden van projecten en bovenwettelijke eisen zo veel mogelijk in stand houden. In de Geheime bijlage stand van zaken Utrechtse Aanpak woningbouw rapporteren we specifiek op de projecten waarover besloten is. Bijvoorbeeld voor de projecten Smakkeleersveld en Merwede Deelgebied 5, voor beide projecten zijn de vergunningen inmiddels verstrekt.

De Startbouw Impuls regeling heeft ook bijgedragen aan het continueren van de woningbouwproductie. Dit heeft geresulteerd in de geplande startbouw in 2024 van ca. 1856 woningen op een planning in de prognose van het MPR van 2527 woningen. Daarnaast heeft het Rijk een Woningbouwimpuls-subsidie van € 22,1 miljoen toegekend voor de projecten Beurskwartier, Zuilense Vecht en Galgenwaard.

Inzetten op het realiseren van tijdelijke woonruimte

Ons doel is om in totaal circa 1.100 tijdelijke woningen in 2024 en 2025 te realiseren, binnen de gestelde financiële kaders, in samenwerking met corporaties en voor het merendeel in nieuwbouwkwaliteit. Dit aantal kunnen we alleen behalen als alles meezit. De realisatie blijkt door verschillende factoren weerbarstiger dan voorzien. Desondanks

zorgen we voor de randvoorwaarden voor oplevering van 577 woningen in 2024 (Pagelaan, Befu en Wetering-Zuid) en voor haalbare businesscases van zo'n 1100 extra woningen in 2024 en 2025, dat is inclusief 450 woningen 'tussen de rails' in Lunetten.





Wonen: planvoorraad



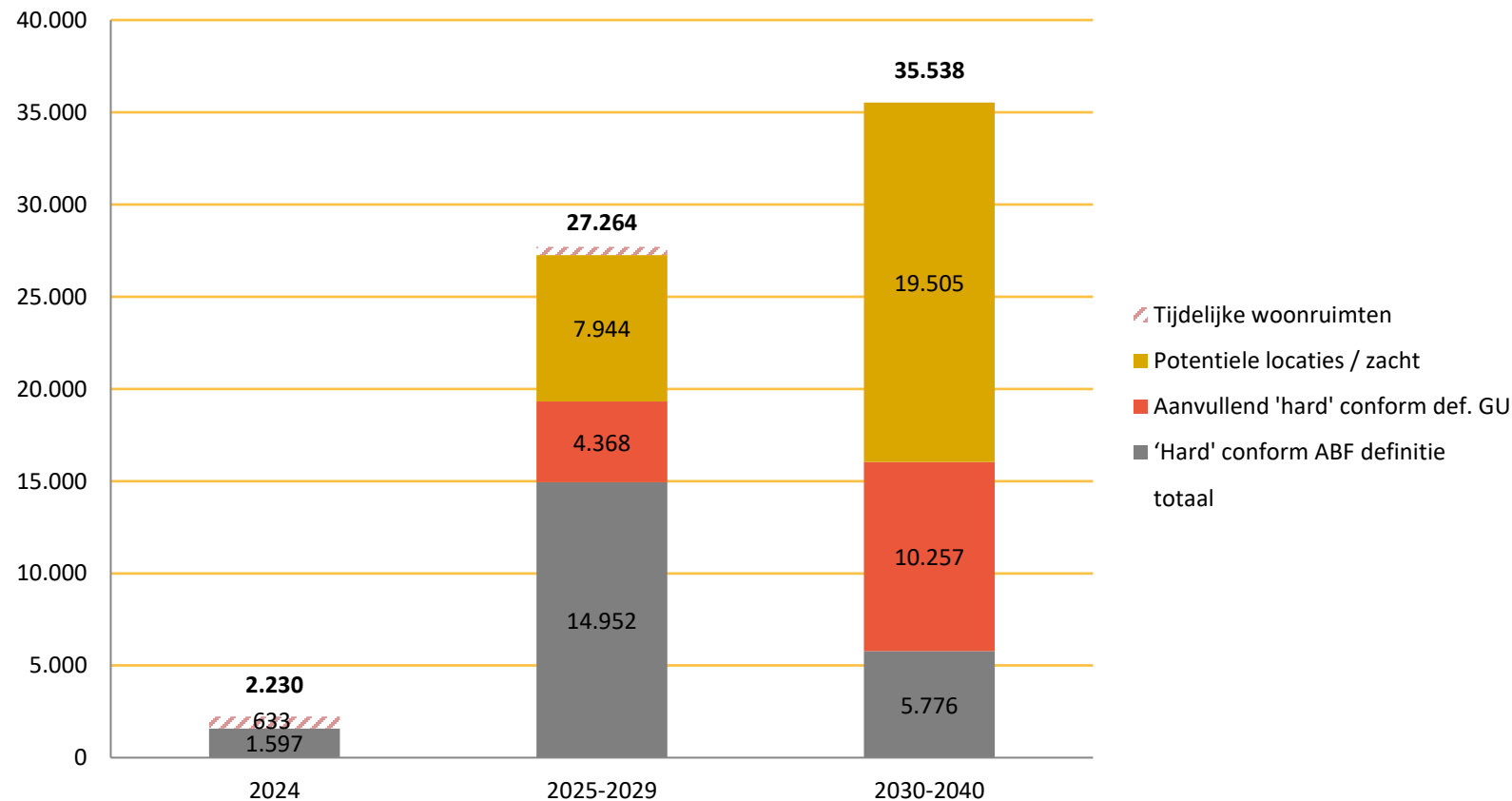
De actuele plancapaciteit woningbouw 2024 - 2040 is circa 60.000 tot 70.000 woningen (inclusief woningen taskforce tijdelijke woonruimte). Het gaat om dynamische gegevens die continu in beweging zijn, zeker naarmate potentiële locaties, projecten en initiatieven later op de planning staan. Het gaat dus om prognoses.

Jaarlijks brengen we in het MPR binnen de plancapaciteit drie categorieën in beeld:

1. Harde plancapaciteit. Van de plancapaciteit vallen 20.000 woningen onder de door ABF (en Rijk) gehanteerde strikte definitie van harde plancapaciteit (minimaal vastgesteld of onherroepelijk planologisch juridisch kader). Dit is een lichte afname ten opzichte van de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2023 (peildatum 1 juli 2023).

2. Aanvullende harde plancapaciteit. De gemeente hanteert een ruimere definitie van harde plancapaciteit¹. Deze gemeentelijke definitie resulteert in een 'harde' plancapaciteit van ruim 38.000 – 40.000 woningen. Onder deze categorie vallen dus ook projecten die zich in een vroeg planstadium bevinden en waarbij we de intentie hebben uitgesproken om mee te werken of (bij eigen initiatief) te realiseren. Echter, daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van vele voorwaarden op het gebied van mobiliteit, overeenkomst met ontwikkelende partijen, grondeigenaren, etc.

Plancapaciteit woningbouw 2024-2040 (opleveringen)



¹ De gemeente Utrecht hanteert een ruimere definitie en definieert projecten die aan een van onderstaande criteria voldoen als harde plancapaciteit:

⊖ Intentiedocument/startdocument bestuurlijk vastgesteld door college;
 ⊖ onderdeel gemeentelijke grondexploitatie;



Wonen: planvoorraad



3. Zachte plancapaciteit. Aanvullend onderscheiden we nog een zachte potentiële plancapaciteit van ongeveer 23.000 - 30.000 woningen. Aanvullend is sinds medio 2021 het Realisatieteam tijdelijke huisvesting gestart. Doel van het Realisatieteam is op korte termijn te kunnen voldoen aan de urgente woningvraag in het sociale huursegment. Voor 850 tot 1.650 woningen is een aantal locaties bepaald. Inzet is om deze in de komende jaren te realiseren.

Door het vaststellen van bestemmingsplannen voegen we woningen toe aan de harde plancapaciteit (conform ABF) en maken we ontwikkelingen mogelijk. Er zijn investeringen nodig in randvoorwaarden als mobiliteit, groen en voorzieningen om de bouwproductie aan te jagen. Tegelijkertijd zijn we afhankelijk van de medewerking van marktpartijen, die bij diverse projecten tevens de grondeigenaar zijn. Permanente woningen bouwen duurt gemiddeld 8 à 10 jaar. Daarom willen we met verkorte procedures en versnelde voorbereiding, besluitvorming en uitvoering van tijdelijke woonruimte de productie de komende jaren op peil houden. Door de verdeling van de plancapaciteit bij te sturen proberen wij onze ambitie bij de verdeling van de woningvoorraad in 2040 te realiseren.

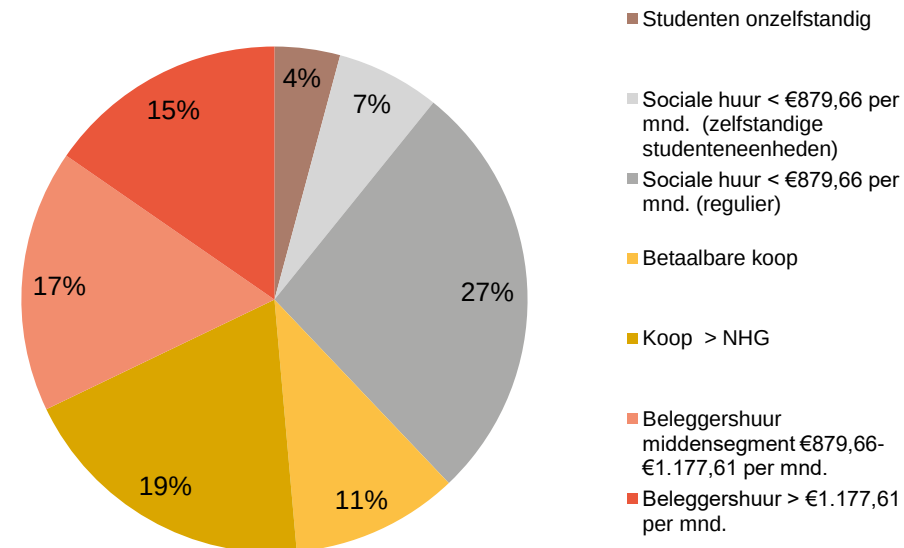
Verdeling plancapaciteit

De verdeling in figuur hiernaast laat zien dat de harde plancapaciteit voor 34% bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 7% zelfstandige studenteneenheden en 27% reguliere sociale huurwoningen. Op dit moment is het aandeel onzelfstandige studenteneenheden 4% van de harde plancapaciteit. Deze

percentages liggen gelijk aan de gelijk aan MPR 2023 en de Peilstok SO (peildatum 1 juli 2023). Hierbij moet worden opgemerkt dat onzelfstandige eenheden in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen' (BAG) -en daarmee in de woningvoorraad -niet worden geregistreerd.

Van de totale plancapaciteit valt 27% in het middensegment (koop en huur). Dit valt uiteen in 17% middenhuur en 10% betaalbare koop. In de Woonvisie wordt gestreefd naar een woningvoorraad in 2040 in het middensegment van 25%. Doordat woningen duurder worden verschuiven betaalbare koopwoningen steeds meer naar de vrijesector. Het gevolg is dat er in het middensegment steeds meer woningen verschuiven naar het dure segment. Om in 2040 de gewenste samenstelling van de woningvoorraad te bereiken is extra inspanning nodig. Daarom is in het Coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen dat bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling van 40% sociale huurwoningen en 35% uit de midden-categorie (huur en koop) wordt gehanteerd.

**Verdeling 'harde' plancapaciteit 2024-2040
(definitie gemeente Utrecht)**





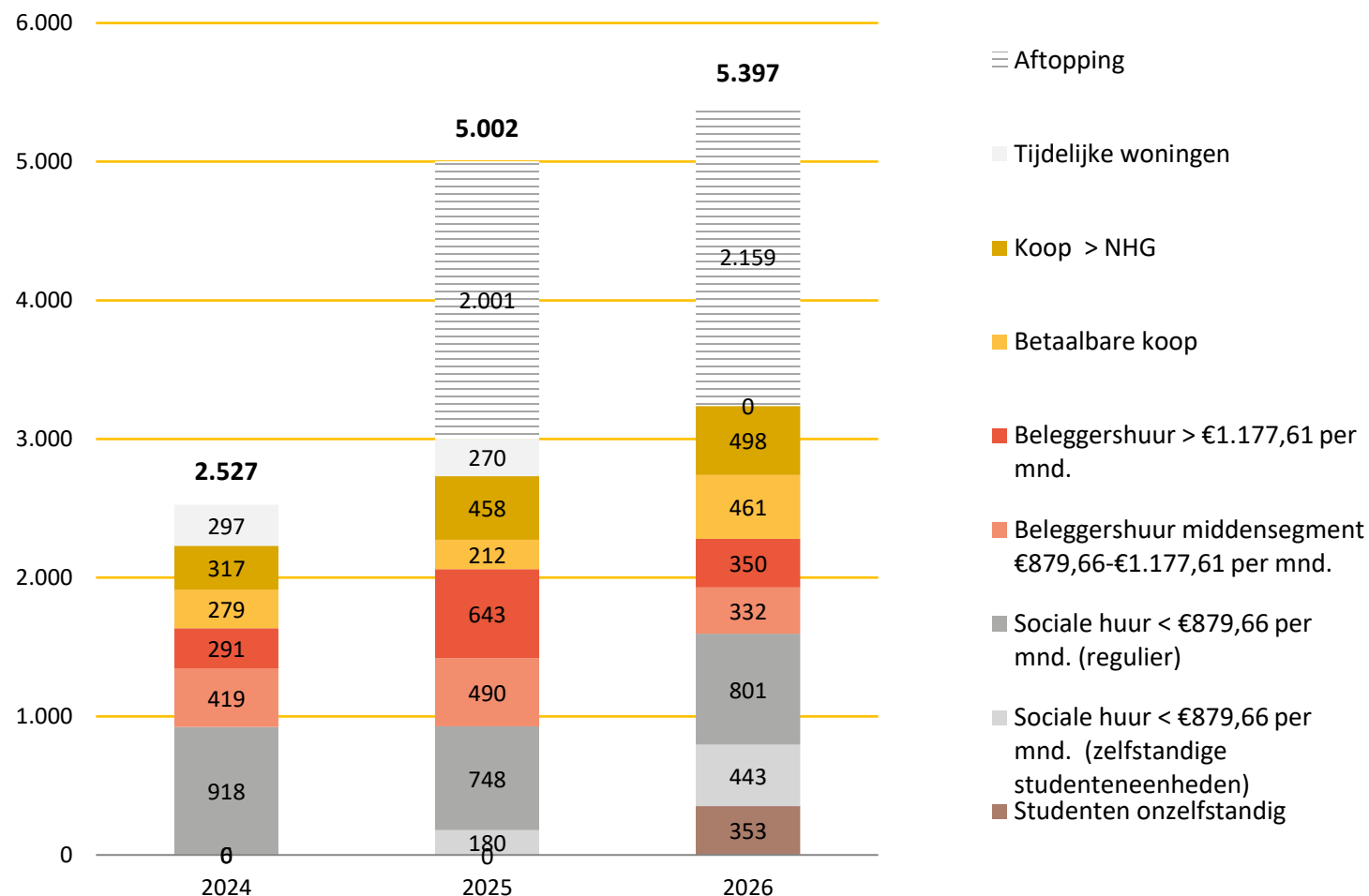
Wonen: planvoorraad

Start- bouw productie

In het MPR en de Peilstok wordt twee keer paar jaar een prognose start bouw voor de korte termijn (3 jaar) gepresenteerd. Daarbij is per project de stand van zaken beoordeeld en vertaald in de planning. Vervolgens is, op basis van ervaringscijfers van en een analyse per jaarschijf, een percentage voor aftopping (40%) bepaald (zie kader pagina 22). We stellen uiteraard ons als doel om jaarlijks de bovenkant van de geprognosticeerde start bouw te realiseren, maar gelet op de factoren die de woningbouwproductie beïnvloeden, is het vanuit behoedzaamheid wenselijk om een realistische bandbreedte te hanteren. De omvang en verdeling van de plancapaciteit zijn dynamisch en worden jaarlijks bijgesteld op basis van de actuele projectinformatie.

In 2023 zijn er circa 3.850 woningen in aanbouw genomen, hiermee hebben we onze doelstelling gerealiseerd. Op dit moment verwachten we ongeveer 2.500 woningen in 2024 in aanbouw te nemen, dit is inclusief tijdelijke woningen. Afgelopen jaar zien we een toename van het aantal verleende vergunningen. Het feit dat dit jaar minder woningen in aanbouw worden genomen dan het streven is het gevolg van stagnatie van projecten in de voorgaande jaren. We zien een verschuiving van projecten; dat resulteert aanvankelijk in een lagere productie en waarschijnlijk in een hogere bouwproductie voor de direct daaropvolgende jaren. Voor de komende jaren zien we dat dit zich o.a. voltrekt doordat de bouw van de eerste bouwfasen van de gebiedsontwikkelingen Kruisvaartkade en Merwedekanaalzone zijn vertraagd.

Stedelijke prognose woningbouw (start bouw) 2024-2026 per hoofdcategorie incl aftopping voor mogelijke planuitval (40%)





Wonen: planvoorraad



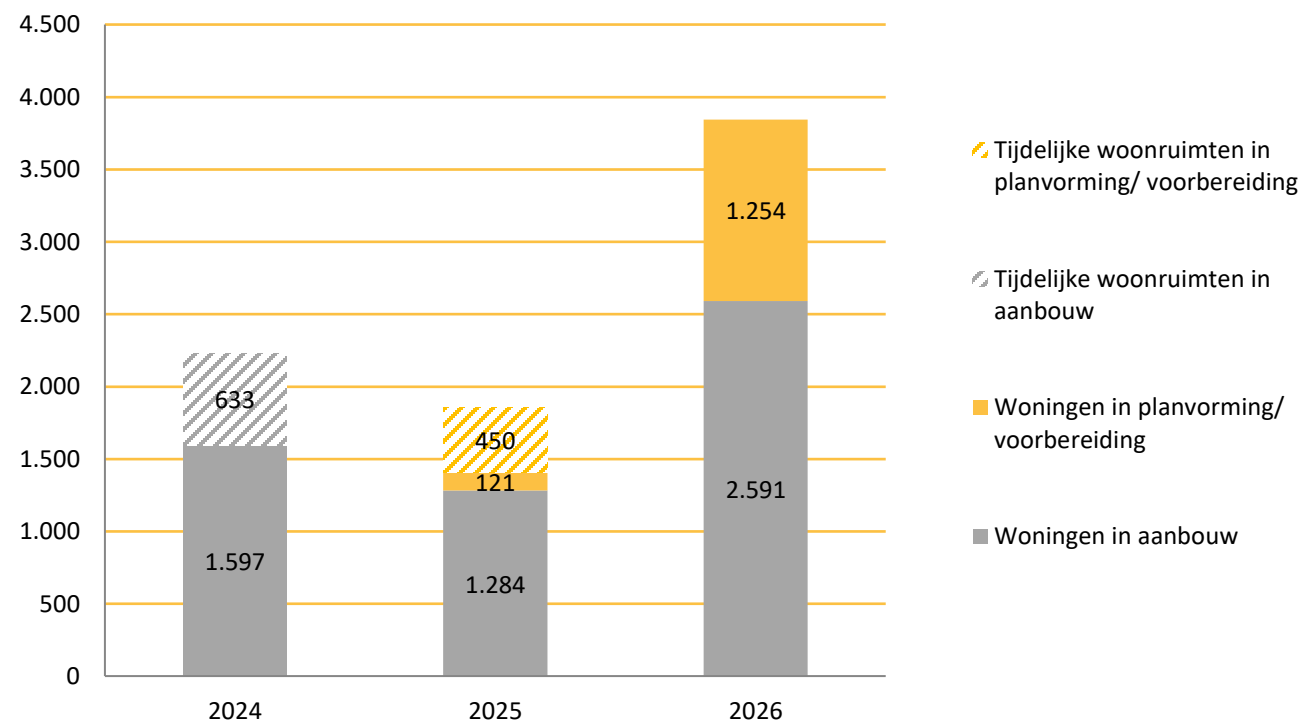
Tegelijkertijd zien we de productie in 2025 herstellen door onder andere de Utrechtse Aanpak en de Start bouwimpuls (SBI) subsidie van het Rijk. Hiermee worden bijvoorbeeld woningen in de Merwedekanaalzone mogelijk gemaakt. Voor zowel 2025 als 2026 is de prognose dat voor 3.000 woningen wordt gestart met de bouw. We verwachten aankomende drie jaren gemiddeld is 2.900 woningen in aanbouw nemen (inclusief de tijdelijke woonruimtes van de taskforce). Een gemiddelde jaarlijkse productie van 3.000 woningen sluit aan bij de behoefte aan 60.000 extra woningen t/m 2040 zoals beschreven in de RSU2040 (Primos, 2019).

Opleveringen

We zien dat het aantal opleveringen in 2024 en 2025 onder onze ambitie ligt. Dit komt omdat er de afgelopen jaren door de lastigere marktomstandigheden verschillende projecten vertraagd zijn. Voor 2026 is de verwachting dat er weer meer woningen worden opgeleverd. Een aantal grotere projecten zijn geprognostiseerd voor oplevering in 2026, waaronder High Five op het Utrecht Science Park en woningen in verschillende deelfasen van zowel Cartesiusdriehoek als Wisselspoor.

Het aantal opleveringen is een inschatting op basis van start bouw datum en bouwtijd. Het is mogelijk het daadwerkelijk aantal gerealiseerde woningen anders is dan onze inschatting. De bouwtijd kan uitlopen of juist sneller gaan dan verwacht. Daarnaast rekenen wij in onze inschatting onzelfstandige woningen mee als aparte woningen.

Stedelijke prognose opleveringen woningen per jaar (inclusief onzelfstandige studenten woningen)





Wonen: planvoorraad



Voortgang 100+ projecten/gebiedsontwikkelingen

Om meer inzicht te geven in de voortgang van de woningbouwproductie rapporteren we vanaf het MPR 2021 halfjaarlijks specifiek over de projecten (of gebiedsontwikkelingen) met meer dan 100 woningen (bijlage voortgang woningbouwprojecten 100+). In totaal gaat het op dit moment om circa 50 (deel)projecten. We zien dat er verschillende factoren zijn die de doorlooptijd van projecten beïnvloeden. De oorzaken van bijstelling in prognoses zijn divers; in de bijlage Voortgang woningbouwprojecten 100+ worden deze oorzaken benoemd in de kolom met toelichting. Planningen zijn onder andere bijgesteld vanwege de veranderde woningmarktomstandigheden en de complexiteit van sommige gebiedsontwikkelingen. Daarnaast vormt netcongestie in veel projecten in risico op vertraging.

Daarnaast rapporteren we in de bijlage projectenlijst middenhuur specifiek over middenhuurprojecten. Dit doen we naar aanleiding van het rekenkamerrapport over middenhuur en de [raadsbrief](#) naar aanleiding van het rapport met de toezegging om meer inzicht te bieden in hoeveel middenhuur we realiseren. Op dit moment zien we door de onzekerheid rond de landelijk wet- en regelgeving rond middenhuur en door de ongunstigere marktomstandigheden dat middenhuur meer onder druk komt te staan en dat het lastiger is om middenhuurwoningen te realiseren in projecten.

Behoedzaamheid in prognoses

In gebiedsontwikkeling is altijd sprake van onzekerheid in de prognoses. Gezien de onzekere marktomstandigheden en de hogere rente zien we dat investeringsbesluiten naar achter worden geschoven tot vlak voor start bouw. Grote en complexe gebiedsontwikkelingen profiteren minder van het herstel van de particuliere markt voor bestaande koopwoningen. Lange bouwperiodes vormen een obstakel voor particuliere kopers en leiden tot hogere financieringslasten. Een bouwtijd van 3 jaar komt veel voor. Voor particulieren betekent dit dubbele lasten en voor investeerders een lange periode zonder rendement, maar met financieringslasten. Daarnaast zien we dat netcongestie een groot risico vormt voor vertraging in projecten.

Door gebruik te maken van een aftopping van 40% voor 2025 en 2026 proberen we een realistischer en behoedzamer beeld te schetsen van de verwachte aantallen start bouw van woningen. In het MPR2021 hebben wij de systematiek ten aanzien van de prognose en aftopping nader toegelicht. We hanteren een aftopping om mogelijke planuitval in te calculeren. De woningaantallen moeten geïnterpreteerd worden als bandbreedtes.



Werken



Ambitie van de opgave

Utrecht wil een toekomstbestendige economie met een goed en fijnmazig voorzieningenniveau en voldoende werkgelegenheid op alle niveaus. De ambitie in de RSU2040 is om te groeien in balans. Dat betekent een groei van 70.000 arbeidsplaatsen in 2040 ten opzichte van 2021. Onder andere werklocaties en bedrijfshuisvesting in de stad moeten hierin meegroeien. De opgave van +70.000 banen is opgedeeld in vijf segmenten: kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, wetenschap (m.n. het Utrecht Science Park (USP)) en werken in de wijken. De doorvertaling van de werkopgave uit de RSU2040 wordt in 2024 nader uitgewerkt in de Beleidsnota Werklocaties. Een belangrijke ambitie daarin is het vinden en behouden van ruimte voor ambities rond circulaire economie. De opgave heeft daarnaast de ambitie om de groeiende mismatch op de arbeidsmarkt tegen te gaan door het stimuleren van kwalitatieve banen en werklocaties. Ook in de wijken moet, naast wonen en andere voorzieningen, ruimte zijn voor werken.

Actuele ontwikkelingen

In 2023 nam het aantal in Utrecht geregistreerde banen toe met 5%, ofwel 15.780 (bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register). Dit is een flinke toename. Echter, een deel van deze groei betreft een administratieve verschuiving van banen naar met name hoofdkantoren in onze gemeente, terwijl in de praktijk de banen (grotendeels) elders worden ingevuld.

Voor ondernemers, bedrijven en organisaties is het steeds moeilijker om in de wijken, op bedrijventerreinen en op kantoorlocaties een goede (en betaalbare) plek te vinden om zich te vestigen of uit te breiden.

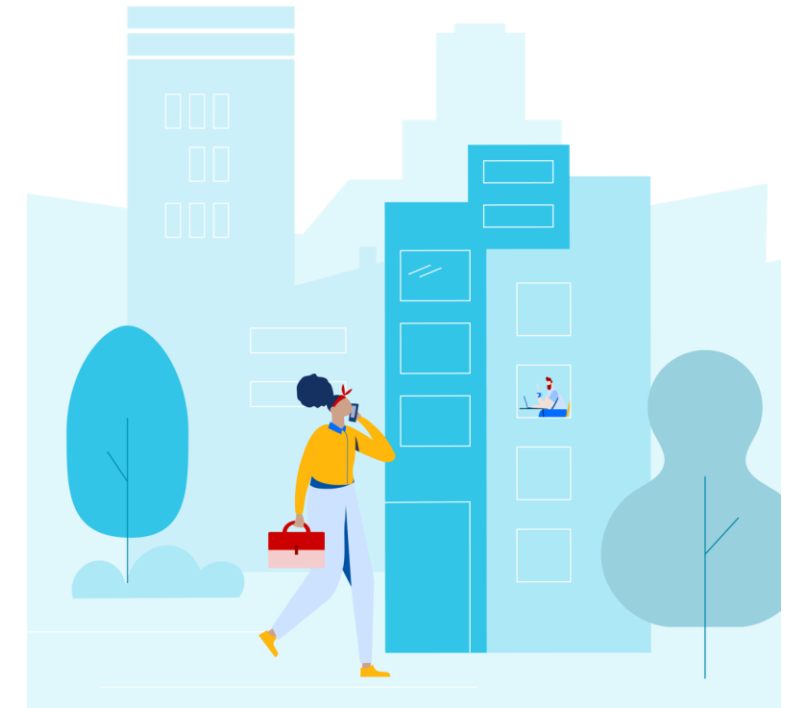
Bovendien zetten netcongestie, stijgende prijzen en de druk op de ruimte voor werken steeds meer een rem op de groei. Dit kan bedrijfsverplaatsingen die wenselijk zijn voor gebiedsontwikkelingen bemoeilijken. Ook kan het gebeuren dat nieuwe werkgevers die gewenst zijn (gezond, duurzaam, sociaal, innoverend, verzorgend) naar elders moeten uitwijken. Daarmee neemt de diversiteit van het werken in Utrecht af. Bovenstaande ontwikkelingen hebben invloed op alle segmenten.

Per segment zien we nog de volgende aandachtspunten:

- **Kantoren:** De leegstand van kantoren ligt inmiddels onder frictieniveau. Daardoor is er te weinig schuifruimte, en is er op alle niveaus te weinig beschikbaar aanbod in de stad. Dit drijft de prijzen op.
- **Bedrijventerreinen:** ook op bedrijventerreinen ligt de leegstand onder frictieniveau. Beter benutten van bestaande terreinen is van belang; daarnaast blijft behoefte bestaan aan nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Met een eerste aankoop hebben we een stap gezet richting verdichting op Lage Weide. Maar deze processen zijn erg ingewikkeld, en om grote stappen te zetten richting verdichting is er meer nodig. De complexiteit op bedrijventerreinen leidt tot stagnatie bij de realisatie van nieuwe werkgebouwen.
- **Detailhandel:** Na de coronapandemie is nu duidelijk herstel ingetreden. De binnenstad wordt goed bezocht en de winkelgebieden daarbuiten functioneren ook goed. Maar retailers hebben te maken met uitgestelde belastingen die moeten worden terugbetaald, stijgende huren, hogere personeelskosten en krimp margins.
- **Wetenschap (m.n. USP):** Dit jaar gestart met de bouw van Plus

Ultra: een multi-tenant gebouw met labruimtes en kantoren.

- **Werken in de Wijk:** In verschillende wijken zien we dat de ruimte voor werken afneemt, doordat locaties worden getransformeerd naar woningen.



Werken



Programming

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende en goede bedrijfsruimte en kantoren is een belangrijk thema voor de komende jaren. De komende jaren investeren we (verder) in:

- Kantoren: de vraag naar kantoren is onverminderd hoog. Naast de aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van kantoren ook in het lagere segment, werken we mee aan het toevoegen van kantoren op de knooppunten die in de RSU benoemd zijn, zoals het stationsgebied en Leidsche Rijn.
- Bedrijventerreinen:
 - Lage Weide: verdichting (strategische en anticiperende verwervingen met cofinanciering OntwikkelingsMaatschappij Utrecht (OMU) verduurzaming en verbeteren kwaliteit. Hiervoor wordt in 2024 de visie Lage Weide opgesteld. Investerings in de ontsluiting van het terrein zijn cruciaal voor verdere doorontwikkeling en verdichting.
 - Toevoegen en verbeteren kwaliteit ruimte voor werken in de A12-zone (Merwedekanaalzone deelgebied 6, Woonboulevard en Westraven)
 - Inzetten op verdichting in andere werklocaties, in samenwerking met de OMU, zoals Werkspoorkwartier, Oudenrijn, Overvecht.
 - Onderzoek provincie Utrecht voor een nieuw regionaal bedrijventerrein, waardoor de druk op de Utrechtse markt enigszins afneemt.
 - Ontwikkeling circulair bedrijfspark Strijkviertel. Efficiënt en meerlaags, met een hoge dichtheid en focus op MKB-werkgelegenheid.
- Detailhandel: verwachting is dat de hoeveelheid vierkante meters retail dankzij de bevolkingsgroei redelijk stabiel blijft. Nieuwe

ontwikkelingen vinden plaats bij de grote gebiedsontwikkelingen, zoals de MWKZ.

- Wetenschap: het benutten van de ontwikkelruimte op het USP, en hoe mogelijk de omliggende gebieden daar ook een plek in krijgen. Een belangrijke randvoorwaarde zijn investeringen in mobiliteit.
- Werken in de wijk: Wijkontwikkelingsmaatschappijen: meerdere aankopen verouderd vastgoed, renovatie en verduurzaming panden. Evaluatie in 2024, vervolgens op basis van advies mogelijk wijziging van WOM's.





Maatschappelijke voorzieningen

Ambitie van de opgave

Groei in balans en Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Onze inzet is dat Maatschappelijke voorzieningen meegroeien met de stad, vanwege hun belang voor de ontwikkeling, beleving, ontmoeting en ondersteuning van alle inwoners. Het gaat om scholen, sportaccommodaties, buurtcentra, culturele voorzieningen en om speelruimte. Met de oplegger bij de RSU2040 heeft de Raad twee belangrijke uitgangspunten aan de RSU2040 toegevoegd. De kwaliteit en leefbaarheid moeten centraal staan bij de verdere ontwikkeling van de stad en we willen groeien in balans. Dit doen we onder andere door vooral te investeren in buurten en inwoners die dat het hardste nodig hebben (ongelijk investeren voor gelijke kansen). Ruimtelijke keuzes hebben grote invloed op gezondheid, leefbaarheid en kansengelijkheid. Daarom investeren we vooral in buurten waar de kansenongelijkheid het grootst is; hiervoor is gekeken naar de scheidslijnenmonitor van de gemeentelijke afdeling Onderzoek en Statistiek.

Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen

In de RSU 2040 en het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen en de thematische huisvestingsnota's beschrijven onze ambities. Dit leidt tot een concrete programmering voor de eerstkomende jaren en tot een programmering op hoofdlijnen voor de langere termijn. In 2024 zullen we het Koersdocument herijken.

We zien dat de congestie op het elektriciteitsnet tot gevolg heeft dat nieuwe voorzieningen voorlopig geen elektriciteitsaansluiting kunnen krijgen. Dit is een urgent knelpunt waarvoor we met de netbeheerders

werken aan oplossingen.

Inhaalslag nodig voor maatschappelijke voorzieningen

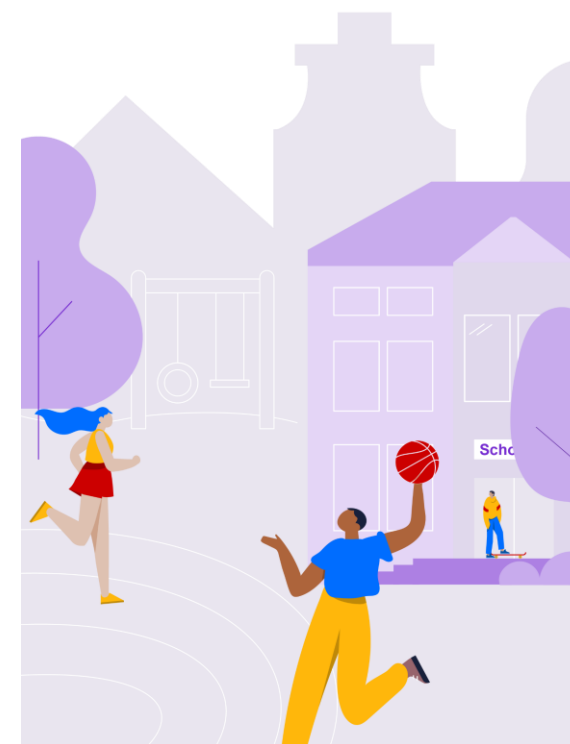
Met het huidige groeitempo en de schaarse middelen voor nieuwe investeringen lukt het onvoldoende om het voorzieningenniveau te laten meegroeien met het aantal inwoners. Daarvoor is onvoldoende geld en ruimte beschikbaar. Investerings die nu niet worden gedaan, kunnen in sommige gevallen niet meer worden ingehaald. Bijvoorbeeld als het gaat om de bouw van sporthallen in plaats van gymzalen; als de gymzalen eenmaal zijn gerealiseerd kan er later niet alsnog een sporthal worden ingepast.

Actuele ontwikkelingen

Sport: complexe financiële en ruimtelijke opgave, vooral voor sportvelden

In 2024 laten we opnieuw het vraag-en aanbodonderzoek sport door het Mulier instituut uitvoeren. Dit doen we om goed de trends mee te nemen en rekening te houden met veranderingen in de woningbouwplanning. De woningaantallen in de gebiedsontwikkelingen zoals Merwedekanaalzone en het Beurskwartier vragen om extra capaciteit aan sportvoorzieningen. Daarom wordt er ingezet op uitbreiding van sporthallen, zwembaden, sporten in de openbare ruimte en sportvelden. De uitbreiding van de meeste sportvoorzieningen loopt in de pas met de groei van de stad. Uitbreiding van sportvelden blijft echter achter bij de groei van de stad. Als de sportvelden niet meegroeien, leidt dit tot verdere wachtlijsten en een negatief effect op de sportdeelname van vooral de jeugd. Voor de realisatie van de geplande sporthallen en het zwembad Maximapark vormt netcongestie

een risico waarvoor we momenteel maatregelen en alternatieven uitwerken. In plaats van de aanvankelijk voorziene sporthal in Vleuten kiezen we ervoor 3 gymlokalen te realiseren als gevolg van de krapte aan financiële ruimte. Om dezelfde reden stellen we de realisatie van het zwembad in het Maximapark uit naar 2029.





Maatschappelijke voorzieningen



Voor wat betreft de behoefte aan sportvelden voorzien we in 2040 een tekort van 7 voetbalvelden, 5 trainingsvelden (kunstgras) voetbal, 9 hockeyvelden, 3 à 4 rugbyvelden en 54 tennisbanen. Om plek te vinden voor uitbreiding van velden lopen er drie variantenstudies. Uit de (voorlopige) opbrengsten kan geconcludeerd worden dat uitbreiding op alle drie de locaties mogelijk is, maar dat dit alleen kan door verplaatsingen en herstructureringen die gepaard gaan met aanzienlijke inpassings- en/of verwervingskosten. Deze zijn niet voorzien in het groeikader. Voor een deel hiervan is financiering beschikbaar in de vorm van externe financiering en ruimte die vrij komt door andere investeringen te temporiseren. Voor de resterende benodigde middelen zal in latere jaren de dekking gevonden moeten worden.

De variantenstudie Maarschalkerweerd Noord is een integrale ingreep die een belangrijke bijdrage levert aan meerdere doelen van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd door het ontwikkelen van een parklandschap. In de ontwikkelde varianten wordt er niet alleen ingezet op uitbreiding van sportcapaciteit, maar ook op het vergroten van het Kromme Rijn Oeverpark, biodiversiteit, verbetering verkeersveiligheid en toevoeging openbare ruimte voor bewegen. De hier geplande investeringen worden voor onbepaalde tijd uitgesteld omdat de dekking voor de inpassings- en verwervingskosten nog niet voorhanden is. Voor voldoende sportvelden bij de Merwedekanaalzone loopt de variantenstudie sportpark Nieuw Welgelegen. Uitbreiding van sportvelden is hier alleen mogelijk door verplaatsingen, verwervingen of een slimme herverkaveling. Een dergelijke ingreep vraagt om forse investeringen. Hiervoor is inmiddels co-financiering vanuit rijksmiddelen aangevraagd en gehonoreerd. Met de inzet van deze middelen en door uitstel van andere investeringen kunnen we hier de komende jaren

uitbreiden met twee velden en is verder uitbreiding in de toekomst mogelijk als meer middelen beschikbaar komen. Zelfs als uiteindelijk de volledige potentie van de drie locatiestudies gerealiseerd gaat worden, dan is er meer ruimte nodig om sport(velden) mee te kunnen laten groeien. Hiervoor zijn extra locaties nodig. Er wordt in beeld gebracht of daar nieuwe studielocaties voor zijn. Zoals de Voordorpse Polder, Overvecht, Romal en Rijnenburg. In de nieuwe sportnota gaan wij hier nader op in met als uitgangspunt om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen vanaf de start voldoende ruimte te reserveren voor de veldsport. Ook de uitbreiding met één korfbalveld in Hoograven en de aanleg van twee hockeyvelden op nader te bepalen locaties schuift door in de tijd.

Onderwijs: aanzienlijke uitbreidingen van het primair en voortgezet onderwijs. Onderzoek naar de behoefte op termijn

In 2023 en 2024 werken we aan een nieuw Integraal huisvestingsplan Onderwijs (IHP) voor de periode vanaf 2026 tot 2041. In het IHP vindt een nadere uitwerking en programmering plaats van Onderwijshuisvesting voor de jaren 2026-2041, waarbij we aangeven welke scholen op welk moment zullen worden gebouwd dan wel verbouwd. De programmering houdt rekening met de huidige staat van de schoolgebouwen, de bevolkings- en leerlingenprognoses, geplande gebiedsontwikkelingen en beleid/ambities.

Welzijn: Geplande nieuwe welzijnsaccommodaties in de Merwedekanaalzone en in Overvecht. Daarnaast nog stadsbreed zes buurtcentra inclusief jongerenhuiskamer nodig.

Tot 2030 zijn enkele buurtcentra, buurtkamers en jongerenhuiskamers geprogrammeerd. Tussen 2030 en 2040 zijn er op basis van de actuele bevolkingsprognose stadsbreed nog zes buurtcentra inclusief

jongerenhuiskamer nodig. De locaties daarvan zijn nog niet bepaald, daarvoor wordt nog een afweging gemaakt waarbij we onder andere aan Papendorp/Groenenwoud denken.

We onderzoeken de behoefte aan overige welzijnsaccommodaties (beheerde speeltuinen, scouting en volkstuinen) de komende jaren. De welzijnsaccommodaties groeien mee volgens de in ons beleid vastgestelde normen per type wijk.

Zorgvoorzieningen: stijgende huisvestingslasten

In toenemende mate melden huisartsen en zorginstellingen zich bij de gemeente omdat zij geen huisvesting kunnen vinden of de stijgende huisvestingslasten niet meer kunnen opbrengen. De gemeente heeft voor dit soort voorzieningen geen huisvestingsplicht, maar we zien natuurlijk de noodzaak van dergelijke voorzieningen in de stad. We verkennen samen met de betreffende sectoren oplossingsrichtingen en kijken naar goede voorbeelden uit andere steden.

Cultuur: voor iedereen dichtbij

Nieuwe culturele voorzieningen zullen we voornamelijk laagdrempelig en dichtbij realiseren. Met de recent vastgestelde Kadernota Cultuurparticipatie 2022-2030 en het Uitvoeringsprogramma 2024-2028 zijn de inhoudelijke kaders voor cultuur in de wijken verder aangescherpt. Dit betekent dat we, naast de kwantitatieve kaders vanuit de RSU2040, ook heldere inhoudelijke keuzes kunnen maken voor de wijkvoorzieningen. Vanwege schaarse middelen kiezen we ervoor de realisatie van wijkcultuurhuizen te temporiseren. Geplande investeringen waarvoor nog geen definitieve locatie bepaald is schuiven naar achteren,



Maatschappelijke voorzieningen



In 2024 wordt bekend welke culturele partijen van 2025-2028 worden gesubsidieerd in het kader van de cultuurnota. Deze nota roept op tot vernieuwing en experiment in de cultuursector; wellicht dat hier ook nieuwe ruimtebehoefte uit voortkomt. Bij de recente vaststelling van de Nachtvisie 2030 hebben we een 'vindopdracht' van de raad gekregen voor minimaal drie extra locaties voor nachtcultuur in 2030.

Programmering

Sport (zie paragraaf 5.6)

- De realisatie van het zwembad Maximapark wordt verschoven naar 2029.
- We zijn gestart met de voorbereidingen voor de sporthallen Cartesiusdriehoek (in gebruik name 2025), Merwedekanaalzone (2027) en 3 gymlokalen in Vleuten (2027).
- Vanaf 2025-2026 realiseren we een extra rugbyveld (variantenstudie Strijkviertel)
- We zetten in de komende vier jaar 3 natuurgrasvelden om in kunstgras.
- Voor de wijk Overvecht ronden we het locatieonderzoek voor de voortgezet onderwijslocatie met sporthal af (zie *hoofdstuk 5.6 sportprogrammering*).

Onderwijs

In lijn met het Meerjarenplan Onderwijshuisvesting 2016 – 2025 gaan wij de komende jaren een aanzienlijke uitbreiding van het primair en het voortgezet onderwijs realiseren.

- Er komen lagere scholen bij in de buurten Haarrijn, Leeuwesteyn en Groenewoud (Leidsche Rijn), in Merwedekanaalzone, Cartesiusdriehoek en het Beurskwartier.

- Het voortgezet onderwijs breidt uit in Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn, Overvecht en Vleuten-De Meern en in het Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

Welzijn

- We realiseren een nieuw buurtcentrum en jongerenhuiskamer in de Merwedekanaalzone en twee kleinere buurtcentra in Overvecht. Voor Overvecht betrekken we dit bij de Programmatische uitgangspunten doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht.
- Bij de ontwikkeling van de Kruisvaartkade (Zuidwest) en het Lombokplein/Beurskwartier zijn buurtkamers voorzien. De middelen voor deze uitbreiding zijn nog niet beschikbaar

Cultuur

- Reeds geprogrammeerde voorzieningen zijn het wijkcultuurhuis Merwede en jongerencultuurhuizen in Leidsche Rijn en Vleuten de Meern
- In 2024 gaan we concreet op zoek naar vier nieuwe locaties voor wijk- of jongerencultuurhuizen. Vanaf 2028 en verder willen we (afhankelijk van de groei van de stad) nog 7 tot 11 extra plekken voor cultuurparticipatie realiseren, waarvan we een aantal (in het kader van slim ruimtegebruik) hopen te kunnen ontwikkelen in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld welzijn of onderwijs). Daarnaast zijn er plannen om het jongerencultuurhuis Overvecht te verhuizen naar een nieuwe locatie en realiseren we nieuwbouw van het Jongerencultuurhuis Kanaleneiland.
- Voor stedelijk culturele voorzieningen werken we aan verschillende projecten, waaronder een muzikale broedplaats in het gebied

'tussen de rails' en een permanente culturele invulling van het Zomerhuis bij de cultuuras Leidsche Rijn.

- De realisatie van cultuurcluster Berlijnplein lijkt een beperkte vertraging op te lopen, onder meer door netcongestie (oplevering nu voorzien in 2026). Per culturele deelsector inventariseren we de specifieke behoeftes en kijken we waar we deze kunnen realiseren in de reeds geprogrammeerde ruimte in gebiedsontwikkelingen of op nieuwe plekken.
- Voor de bovenregionale voorziening die eerder gepland was in het Jaarbeurspleingebouw, onderzoeken we nu de mogelijkheden in Overvecht Centrum, één van de stedelijke knooppunten én een wijk waar uitbreiding van de culturele voorzieningen gewenst is. We nemen deze ambitie mee in het Masterplan centrum Overvecht en de omgevingsvisie Overvecht.
- Voor de realisatie van 80.000 m2 extra creatieve werkruimte hebben we in de RSU2040 reeds 30.000m2 geprogrammeerd, waaronder in het Werkspoorkwartier, Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. Voor het programmeren van de overige 50.000 m2 zoeken we naar kansen op bedrijventerreinen (zoals Nieuw-Overvecht), in tijdelijke locaties (zoals Parkeergarage Paardenveld), nieuwe gebiedsontwikkelingen en in wijken waar nog weinig culturele voorzieningen en/of broedplaatsen zijn. We stimuleren daarbij ook het realiseren van meerwaarde voor wijk en omgeving door functies en doelgroepen te combineren. We zetten in op behoud van de huidige betaalbare werkplekken in de stad. En om nieuwe betaalbare werkplekken mogelijk te maken hebben we, samen met het broedplaatsennetwerk, een nieuwe nadere regel voor broedplaatsen uitgewerkt en een nieuwe bestemmingsplanregel voor culturele broedplaatsen opgesteld.



Duurzame mobiliteit

Ambitie

We houden de bereikbaarheid en verkeersveiligheid zo goed mogelijk op peil. Om gezond stedelijk leven en de groei van de stad mogelijk te maken, zetten we in op de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit). We streven naar een stad waarin mobiliteit en bereikbaarheid voor iedereen op orde is.

Actuele ontwikkelingen

Verlaging MPB-investeringsbudget

In het hoofdstuk Koers op pagina 9 -12 van dit MPR is te lezen dat het bezuinigingspakket voor Mobiliteit (MPB) leidt tot een verlaging van het investeringsbudget met 3 miljoen euro per jaar vanaf 2026. Deze bezuiniging betekent dat er tot en met 2040 48 miljoen euro minder beschikbaar is voor investeringen bereikbaarheid. Dit heeft als gevolg dat de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid structureel achteruit zullen gaan en we bij herinrichtingen gaan inboeten op de kwaliteit van de inrichting voor het verkeer en het groen.

Transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Om de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit zo goed mogelijk te realiseren en de bereikbaarheid en verkeersveiligheid met de beschikbare middelen zo goed mogelijk op orde te houden, gaan we door met investeren in de schaa sprong fiets en het verbeteren van het voetgangersnetwerk. Het investeringsbudget loopt terug, dus zullen we een minder grote transitie naar duurzaam en ruimte-efficiënte mobiliteit realiseren. Voor de laatste cijfers over de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit, verwijzen we naar de Monitor Mobiliteitsplan,

die we naar verwachting in juni 2024 naar de Raad sturen.

De bereikbaarheid in de stad staat onder druk, doordat de netwerken voor auto, fiets en ov aan de grenzen van hun capaciteit zitten. Tegelijk groeit het aantal inwoners en werknemers, waardoor de bereikbaarheid verder onder druk komt te staan. We zetten de beschikbare middelen voor bereikbaarheid zo in dat we groei van de stad met nieuwe woningen en banen zo goed mogelijk faciliteren.

Tot slot blijven we inzetten in verkeersveiligheid en op vervoer voor iedereen (uitvoeringsprogramma vervoersongelijkheid), onder meer door toegankelijk ov en fietsdeals voor mensen met een kleine portemonnee. Ook deze inzet wordt geraakt door de bezuiniging. We zetten de beschikbare middelen om de verkeersveiligheid te verbeteren in om de grootste knelpunten zo goed mogelijk op te lossen.



Duurzame mobiliteit



Kwaliteit openbare ruimte door mobiliteitsinvesteringen

De bezuiniging heeft als gevolg dat een sobere inrichting als uitgangspunt geldt bij herinrichtingen voor mobiliteit. Hierbij past een meer natuurlijke manier voor realisatie van groen in de projecten en meer hergebruik van materialen zoals klinkers. Vanuit herinrichtingen hanteren we het uitgangspunt dat we werkzaamheden maximaal combineren met beheer en onderhoud.

Actuele geprogrammeerde projecten uitgelicht

Hieronder lichten we drie actuele ontwikkelingen in relatie tot het Mobiliteitsplan 2040 uit. De voortgang van alle geprogrammeerde projecten is te vinden in de Voortgangrapportages [VGR voorjaar 2023](#) en [VGR najaar 2023](#).

1. Alternatief Ring Utrecht (ARU) voorstel afgerond en gepresenteerd: met het alternatief sparen we Amelisweerd, precies zoals het coalitieakkoord beoogt. De uitvoering van ARU brengt daarnaast aanzienlijk lagere kosten met zich mee, die in overleg met Rijk en regio eventueel ervoor kunnen zorgen dat er een deel van de dekking wordt gevonden voor het verbeteren van alternatieven voor de auto. Het gaat hierbij om regionale projecten die de beoogde mobiliteitstransitie moeten bewerkstelligen.
2. Ruimtelijk Toekomstperspectief Zuidpoort is vastgesteld na een uitgebreid participatietraject. Zuidpoort is het zuidelijke entreegebied van de binnenstad rondom het Ledig Erf en station Vaartsche Rijn. Een van de uitgangspunten is het weren van doorgaand autoverkeer bij het Ledig Erf.
3. Versnellen van de transitie van bezit naar gebruik: dit jaar 14 deelmobiliteitshubs opgeleverd (zie afbeelding) die bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de transitie naar duurzame

mobiliteit.

Programmering

De totale programmering is te vinden in de geheime bijlage MPB. In deze bijlage geven we ook aan bij welke projecten Mobiliteit samenwerkt met Beheer Openbare Ruimte (BOR). De nadere toelichting over knelpunten en overige noodzakelijk investeringen in het MPB staat in het financieel beeld (H5.3 en 5.4).





Gezond leefklimaat met ruimte voor groen

Ambitie van de opgave

Groen

Utrecht wil een gezonde, duurzame en circulaire stad zijn waar mensen wonen, werken en verblijven in een gezond leefklimaat. Het is nodig om de stad actief te vergroenen in verband met de groeiende druk op de openbare ruimte, om in te spelen op klimaatveranderingen en om een bijdrage te leveren aan het herstel van de biodiversiteit. Een robuuste, groene openbare ruimte is essentieel voor het welbevinden en de gezondheid van onze inwoners en voor dieren en draagt daarnaast positief bij aan de waarde van vastgoed.

De ambitie in de RSU 2040 is dat groen en verdichting gelijk opgaan. Bij de toename van 60.000 woningen betekent dit dat 450 hectare extra groen binnenstedelijk moet worden gerealiseerd. Naast het toevoegen van voldoende groen is het belangrijk om ervoor te zorgen dat het groen ook goed benut kan worden. We realiseren extra plekken in het groen voor sporten, spelen en bewegen en zorgen dat de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting en ontspanning. Bij herontwikkeling van de openbare ruimte passen we ontwerpprincipes toe die bij verplaatsen en verblijven ontmoeting stimuleren. Dank aan het ontwerp van routes, parkjes en pleintjes met oog voor goede verblijfskwaliteit (mogelijkheden om te zitten in de zon en in de schaduw), bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een lichamelijke, visuele of auditieve beperking.

We onderscheiden in deze opgave vijf schaalniveaus:

1. Groene straten, bestaand en nieuw (circa 200 ha.)

2. Groenblauwe routes (circa 100 ha.)
3. Nieuwe parkgebieden in de stad (circa 120 ha.)
4. Groene scheggen die stad en landschap verbinden (circa 30 ha)
5. Groen om de stad (circa 250 ha. nieuw recreatief groengebied in de directe omgeving van de stad).

Daarnaast heeft Utrecht, vanuit dezelfde doelstellingen voor klimaat en gezondheid, de ambitie om bomen toe te voegen: voor elke nieuwe woning een extra boom, leidend tot 60.000 bomen in 2040. Bij elke ruimtelijke ingreep brengen we de kansen voor vergroening in beeld en benutten we deze door toepassing van het ontwerpprincipe 'groen, tenzij'. Dit houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit.

Sporten, Spelen en bewegen

Buiten spelen is belangrijk voor opgroeiende kinderen. Ze leren er samen spelen en ze ontwikkelen kracht en lenigheid in hun lichaam. De gemeenteraad heeft de nota 'Spelen in je eigen buurt' in 2022 vastgesteld en middelen beschikbaar gesteld. 'Spelen in je eigen buurt' is een uitwerking van ambities die zijn uitgesproken in de Ruimtelijke Strategie 2040, de Nota Volksgezondheid en Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke voorzieningen. Met deze visie willen we de ambities voor een stad waarin ruimte is om te sporten, spelen en bewegen concreet maken. We willen dat elk kind in de buurt van zijn woning buiten kan sporten, spelen en bewegen. In een ingerichte speeltuin of op een andere veilige plek, zoals een grasveld of plein. Binnen 200 meter moet elk kind zo'n plek kunnen bereiken, zonder een

drukke straat over te hoeven steken. We willen dat de sport- en speelruimte gevarieerd en uitdagend is ingericht. Op die manier is er voor alle leeftijden en verschillende interesses iets te doen. Klimmen, klauteren, op de glijbaan, met water spelen, verstoppertje tussen het hoge gras of juist lekker voetballen: overal moet een plek voor zijn.





Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Actuele ontwikkelingen

Vergroening nog niet in balans met groei van de stad

In de RSU is de doelstelling opgenomen om de hoeveelheid groen en bomen te laten meegroeien met het aantal woningen in de stad.

Om gelijke tred te houden met de groei van het aantal woningen moet de aanleg van nieuw groen toenemen van de huidige 4-6 hectare per jaar, naar minstens 20 hectare per jaar. Dit realiseren we met behulp van specifieke vergroeningsprojecten (zoals de aanleg van parken en het uitvoeren van vergroeningsprojecten met bewoners op straatniveau), en door een verbeterde verankering van groen in zowel de projectprogramma's van integrale vervangingsprojecten van stadsbedrijven in de openbare ruimte als in woningbouw- of gebiedsontwikkelingsprojecten en mobiliteitsprojecten. De huidige coalitie heeft al substantieel investeringsmiddelen vrijgemaakt voor een inhaalslag van groen op de woningbouw. De concrete doelstellingen voor de collegeperiode zijn:

1. plannen ontwikkelen om voor elke nieuwe woning een extra boom te planten.
2. ontwikkelen van extra 45 hectare groen.

Voor deze doelstelling voor de komende jaren wordt de ambitie nog niet volledig waargemaakt in het gewenste tempo. Voor de lange termijn naar 2040 is méér nodig, zowel in financiële zin als ook in aanpak.

Vanuit het MPR en de MJIP ontwikkelen we een samenhangende benadering van de openbare ruimte. Voor de Groene Schaalsprong wordt een aanpak ontwikkeld, dat beschrijft hoe de vergroening van de stad kan worden versneld door onder andere een betere beleidsmatige verankering, een verbreding van het

eigenaarschap over de opgave en een betere financiering. In het verlengde van de visie klimaatadaptatie werken we aan een aanpak voor het stimuleren van de vergroening van de private ruimte. Voor de Groene Schaalsprong is een veelvoud van de nu in de MPR beschikbare financiële middelen nodig. We werken aan de uitwerking en uitvoering van de groene schaalsprong per schaalniveau om dit nauwkeuriger inzichtelijk te maken, ook naar samenwerkingspartners en naar andere overheden. Zo kunnen we de samenwerking ook verder vormgeven.

Ook sporten, spelen en bewegen nog niet in balans met de groei van de stad.

Voor de opgave Sporten, spelen en bewegen zijn de ambitie én de realisatie nog niet in balans met de groei van de stad. Momenteel zijn er middelen beschikbaar voor tot 2035 (tot 2030 voor investeringen en beheer, vanaf 2031 alleen voor beheer). De opgave is, op basis van de speelruimtescans van de verschillende wijken, mogelijk groter. Ter zijner tijd zal bekeken moeten worden in hoeverre er nog meer plekken moeten worden aangelegd en middelen beschikbaar zijn of moeten komen.

Ook is duidelijk dat in veel vooroorlogse wijken de opgave weliswaar groot is maar de druk op de openbare ruimte ook. Dit vraagt scherp prioriteiten stellen en koppelingen maken met andere beleidsvelden. De mobiliteitstransitie en het verminderen van het aantal parkeerplekken kunnen effectief ruimte voor sporten, spelen en bewegen maken.

Programmering

Voor de realisatie van 200 hectare aan groene straten zijn de

volgende initiatieven in gang gezet.

1. We werken aan integrale projecten (zoals riolerings- en mobiliteitsprojecten) waar vergroening in mee wordt genomen. De komende jaren gaat het o.a. om de projecten Bernadottelaan, Vasco da Gamalaan, Amazonekwartier en Taagdreef.
2. We werken aan individuele groenprojecten, waarin straten vergroend worden. We zijn bezig in Rivierenwijk, Noordwest en West en in Overvecht en breiden dit uit naar Noordoost en Centrum.
3. We hebben een toegankelijke online pagina voor vergroeningsaanvragen en de opheffing van parkeerplaatsen opgezet. Via deze pagina kunnen inwoners een aanvraag indienen voor de vergroening van hun straat.

Met deze initiatieven verwachten we de komende coalitieperiode circa 9 hectare groene straten te realiseren.





Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



We willen diverse groenblauwe routes parallel aan de water- en/of weginfrastructuur van Utrecht realiseren. Om circa 100 hectare aan groenblauwe routes te realiseren, staat een aantal projecten gepland. Van het project Wagenaarkade is Fase 1 reeds gerealiseerd, en is Fase 2 in voorbereiding. Verder wordt in de huidige coalitieperiode het project Fortlaan (Vechtzone) gerealiseerd. Met de herinrichting van de Jutfaseweg (fietsproject) realiseren we een groenblauwe verbinding langs de Vaartse Rijn Voor het project Rondje Stadseiland is het kader door de raad vastgesteld, en de realisatie hiervan wordt deels meegenomen in de geplande gebiedsontwikkelingen. Ook hebben we subsidie gekregen om deelgebied 3 bij de Jaarbeurs te realiseren. Deze coalitieperiode realiseren we naar verwachting 11 hectare aan vergroening. Meer middelen kunnen leiden tot versnelling.

Om 120 hectare aan nieuwe parkgebieden te realiseren, werken we aan een aantal projecten in Utrecht.

In de binnenstad is de eerste fase van het project MoreelseTuinen in uitvoering. Daarnaast werken we aan een kwaliteitsimpuls en verbetering van Park Transwijk en kan (op termijn) het Wilhelminapark uitgebreid worden door de verwijdering van verharding. Ook werken we Singelpark Noord. Ondertussen zijn we op zoek naar nieuwe locaties in de stad waar parken gerealiseerd kunnen worden. Deze coalitieperiode realiseren we naar verwachting circa 13 hectare aan vergroening bij parken. Meer middelen kunnen leiden tot versnelling.

Voor de realisatie van 30 hectare aan groene scheggen werken we aan twee projecten.

Voor de Kromme Rijnscheg voegen we groen toe in Maarschalkerweerd (Lunettenpark) en voor de Vechtscheg werken we aan Natuurgebied Zuilen. Deze projecten leveren naar verwachting 28 ha nieuwe natuur op. In de komende coalitieperiode gaat het om circa 13 hectare, opgeleverd in 2027. We liggen hiermee op koers om de doelen uit de RSU te halen.

We werken met de regio aan Groen Groeit mee, om in totaal 250 hectare aan nieuw recreatief groengebied te realiseren.

Onderdeel hiervan is dat we werken met de regio aan het Kromme Rijn Linielandschap. Bij Ockhuizen is een integrale gebiedsontwikkeling waar energie, biodiversiteit en recreatie gecombineerd kunnen worden. Dit levert de komende jaren circa 7 hectare groen op en op de lange termijn (over 30 jaar) circa 42 hectare groen. Tenslotte kan –nu de Nedereindse Plas deels gesaneerd is –het gebied ingericht worden als natuur- en recreatiegebied. Onderdeel van de deelopgave Groen om de stad is inspelen op kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld ook door de transformatie van landbouwgronden.

Bomen

Deze periode is gericht op het bepalen van locaties voor de eerste 15.000 bomen, op het doen van onderzoek en nemen van maatregelen om onze bestaande en nieuw te planten bomen beter te verzorgen en te beschermen. We planten kleine hoeveelheden bomen samen met collega's en de stad, zodat we leren waar we rekening mee moeten

houden als we grotere hoeveelheden bomen gaan planten in de toekomst. Ook zoeken we naar manieren om nieuwe bomen te financieren.

Sporten, spelen en bewegen

Ten behoeve van de programmering en uitvoering zijn speelruimtescans opgesteld die een beeld geven van de opgave per wijk op basis van o.a. de bevolkingsontwikkeling, bekende wensen van bewoners en wijkinstellingen en benodigde sport- en speelruimte voor de verschillende leeftijdsgroepen. Op basis van de scans wordt een programma verder uitgewerkt en uitgevoerd zodat er tegelijkertijd gewerkt aan de aanpak van de speelplekken. Hierbij wordt waar mogelijk aangesloten bij andere projecten in de openbare ruimte om werk met werk te maken. We werken in 2024 o.a. aan de speelplekken Bataviastraat, Park de Watertoren, Makassarstraat, Van Eysingalaan en een nieuwe speelplek in de Binnenstad Noord. Verder worden er bijdrages geleverd ter bevordering van het spelen aan speelplekken bij o.a. Keerkring, Lumbrusplein, Jermiestraat, locatie bij Azotod, Ingen Houszstraat en Wisselspoor.



Energie

Ambitie van de opgave

De ambitie voor de opgave Energie is dat het energieverbruik in de gebouwde omgeving in 2050 met 35% is afgenomen ten opzichte van 2020, dat alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie zijn benut, en dat energie-infrastructuur is aangepast op duurzame bronnen.

Om onze ambitie te bereiken ordenen we onze activiteiten en projecten voor de energietransitie in drie sporen: Gebouwen verduurzamen, Infrastructuur aanpassen en bronnen verduurzamen.

We beschrijven aan de hand van deze drie sporen en de meerjarendoelstellingen die daarvoor geformuleerd zijn, welke doelen en activiteiten we voor ogen hebben.

Gebouwen verduurzamen:

Het energieverbruik van de gebouwde omgeving is in 2050 met 35% afgenomen ten opzichte van 2020.

Aanpassen Energie-infrastructuur:

De energie-infrastructuur is aangepast op duurzame bronnen.

Bronnen verduurzamen:

Alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie die goed uit de plan m.e.r. komen zijn benut en we zetten stevig in op zon op dak (in 2030: 120 GWh kleine daken en 168 GWh op grote daken).

Actuele ontwikkelingen

Netcongestie

Netcongestie is een opgave die ook in 2024 veel van ons gaat vragen. Zo is er een Programma Elektriciteit en Netcongestie opgesteld. Wij actualiseren dit programma jaarlijks met nieuwe inzichten. In het

Uitvoeringsprogramma hanteren wij twee programmaliijnen:

- Programmalijn 1 is gericht op de ruimtelijke inpassing van de boven- en ondergrondse elektriciteitsinfrastructuur inclusief lange termijn planning van het elektriciteitsnet.
- Programmalijn 2 is gericht op het ontwikkelen van Utrecht als een 'netbewuste stad'; 'groei in balans' en 'verduurzaming van de bestaande stad' kunnen alleen als we rekening houden met de beperkingen van het elektriciteitsnet.

De actuele ontwikkelingen rond netcongestie zijn ook onder het hoofdstuk 2 Ruimtelijke koers opgenomen.

Ontwikkelingen in het landelijke beleid, wetgeving en lobby

Om wijken en buurten voortvarend aardgasvrij te maken is (snelle) invoering gewenst van de Wet collectieve warmte (Wcw) en de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw). We moeten afwachten hoe de Tweede Kamer deze wetsvoorstellen besluit.

Programmaring

Gebouwen verduurzamen: 10.000 maatregelen per jaar (isolatie van vloer, dak, glas of muur). Voortzetten en opschalen van de bestaande aanpak, bv:

- Isolatievouchers voor particuliere woningeigenaren (hiervoor benaderen we minimaal 800 woningeigenaren)
- Reguliere inkoopacties
- "Samen isoleren" (groepsgewijze begeleiding voor samenwerkende bewoners: 300-600 adressen)
- De uitvoering van de VVE-aanpak

Bedrijven en maatschappelijke ondernemingen:

- We zetten een collectieve inkoopactie op voor het MKB om hen te

ontzorgen om maatregelen voor energie besparen te nemen.

- Uitvoeringsprogramma verduurzamen bedrijventerreinen
- We richten ons specifiek op de vastgoedeigenaren om hen te stimuleren hun bedrijfsvastgoed te verduurzamen.





Energie

Aanpassen Energie-infrastructuur:

Warmte-infrastructuur

- Herijking Transitievisie Warmte (Warmteprogramma) op onderdelen afgerond inclusief bronnenstrategie en voorlopige kavelindeling

Buurtaanpak Aardgasvrij

- Onderzoek in volgende clusters en we ontwikkelen een methodiek voor afweging van warmte-alternatieven

Publiek eigendom

- Duidelijkheid over hoe we ons als gemeente verhouden tot een publiek warmtebedrijf
- Duidelijkheid over rolneming publiek eigendom energiebronnen (is een eigen ontwikkelbedrijf nodig)
- We laten een planMER uitvoeren op het gehele warmteprogramma.

In de week van 1 april 2024 is de samenwerking met Eneco voor wat betreft de uitbreiding van hun warmtenet in Overvecht-Noord beëindigd. Er start nu een fase waarin we ons gaan beraden op een nieuwe koers. We gaan alternatieve warmteoplossingen en andere aanpakken verkennen en bereiden een aantal scenario's voor. Voor het zomerreces informeren we de raad over de scenario's die we in het tweede half jaar willen uitzoeken. De in de raadsvergadering van 25 april aangenomen motie over de verschillende nieuwe opties nemen we mee in de scenario's.

Het opstellen van de scenario's doen we in samenhang met de initiatieven uit blok 1 uit de Transitievisie Warmte, en we betrekken ook de bewoners bij dit proces. In de raadsvergadering van 25 april is in aanvulling op het onderzoek van de Rekenkamer ook een evaluatie toegezegd waarbij wordt ingezet op de geleerde lessen uit het project

Overvecht-Noord aardgasvrij. De evaluatie van het project Overvecht-Noord vindt de komende maanden plaats. Over de gewijzigde koers voor Overvecht-Noord en over de evaluatie van het project Overvecht-Noord informeren we de raad uiterlijk in het vierde kwartaal van dit jaar.

Bronnen verduurzamen:

- Voor Ockhuizen doorlopen we het vergunningtraject voor zonneveld (en integrale gebiedsontwikkeling)
- Voor windpark Rijnenburg en Reijerscop ronden we de planologische procedure voor de omgevingsvergunning en -plan af.
- Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg werken we aan de inrichting en vormgeving van het energielandschap.
- Voor de Nedereindse Plas start de planologische procedure voor de omgevingsvergunning van de zonne-eilanden, waarbij de gemeente de regie pakt en zelf de vergunning aanvraagt.
- We werken aan de nota zoekgebieden duurzame opwek.
- Zodra de nota zoekgebieden duurzame opwek is vastgesteld starten we met de eerste uitwerking van de focusgebieden (Ergielandschap Rijnenburg en Lage Weide).





Beheer openbare ruimte: integrale aanpak



Ambitie van de opgave

Utrecht streeft naar een groene en aantrekkelijke leefomgeving. Om de openbare ruimte (de leefomgeving) veilig en functioneel te kunnen gebruiken, de kwaliteit op peil te houden en te verbeteren, is goed beheer en onderhoud een randvoorwaarde. In delen van de stad zijn de openbare ruimte en de riolering op leeftijd, waardoor vervanging en vernieuwing noodzakelijk zijn. Ook zorgt de toenemende druk op de openbare ruimte voor een grotere beheeropgave. Tot slot kent de openbare ruimte grote transitieopgaves om toekomstbestendig, te weten verkeersveilig, klimaatbestendig, circulair en groener te worden.

Vanuit de RSU2040 en het coalitieakkoord is de ambitie om openbare ruimte met een integrale aanpak toekomstbestendig te maken. In de Nota Beheer Openbare Ruimte en de Visie Water en Riolering is dit vertaald in het streven om de openbare ruimte 'ontwikkeland te beheren': bij groot onderhoud of vervangingswerkzaamheden in de openbare ruimte proberen we meteen de veranderende maatschappelijke behoeften en bredere (gemeentelijke) ambities te realiseren mits hiervoor de noodzakelijke financiële middelen en andere voorwaarden beschikbaar zijn.

De ambitie van ontwikkelend beheer komt onder druk te staan door de voorgenomen bezuinigingen vanaf 2026. Zonder budget voor gelijktijdige vergroening of andere opgaven is geen integrale vernieuwing van de openbare ruimte mogelijk. Integrale vernieuwing van de openbare ruimte is duurder dan uitvoering van reguliere vervangingsprojecten. Vanwege de schaarste aan middelen zullen we bij een technische noodzaak tot vervanging vaker moeten overgaan tot een één op één vervanging of groot onderhoud,

Specifiek voor het water in de stad geldt dat we samen met de waterschappen werken aan het realiseren van de waterkwaliteitsdoelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water die in 2027 gerealiseerd moeten zijn. We verwachten in het najaar van 2024 een gezamenlijk uitvoeringsprogramma Gezond Water te kunnen presenteren. Ook streven we ernaar dat de waterkwaliteit overal zo goed is dat de waterkwaliteit geen belemmering vormt om ergens te kunnen zwemmen. Tot slot hebben we als opgave om de stad voor te bereiden op extreem weer in de vorm van langdurige droogte en hevige neerslag. Hierbij richten we ons ook op alle andere eigenaren in de gemeente Utrecht via ons programma Waterproof030. Zie voor de actuele stand van zaken het Programma Water en Riolering 2025-2029, dat separaat met het MPR aan de raad wordt aangeboden.

Actuele ontwikkelingen

Het lukt ons steeds beter om werk met werk te maken en opgaves te koppelen, wat we terugzien in de programmering door een toename van het aantal integrale projecten en bijdragen vanuit de beheeropgave hieraan. Deze integrale aanpak zorgt er enerzijds voor dat we binnen projecten meer doelstellingen kunnen realiseren of hier aan kunnen bijdragen. Anderzijds zorgt de integrale aanpak ervoor dat deze projecten complexer worden en meer burgerparticipatie vragen waardoor projecten zowel in de voorbereiding als uitvoering meer capaciteit kosten en een langere doorlooptijd kennen. Dit gegeven, in combinatie met schaarste qua capaciteit intern en extern voor projecten, zorgt ervoor dat de realisatie van het aantal projecten slechts beperkt, maar gestaag toeneemt. Hiermee lukt het nog niet om het gewenste tempo van de rioolvervangingen te realiseren. Ook zijn de integrale projecten duurder en zien we dat structurele financiering voor de meerkosten ontbreekt, waardoor het

per project zoeken is naar de benodigde aanvullende middelen. Met de huidige financiële prognoses is het de verwachting dat dat steeds minder vaak zal lukken.

In met name de naoorlogse wijken en buurten, zoals Overvecht, Kanaleneiland, Hoograven en de oude kernen van Vleuten en de Meern liggen in de komende jaren kansen voor een integrale aanpak, mits daarvoor tijdig extra budget vrijgemaakt kan worden. In deze wijken is het streven achterstallig onderhoud weg te werken en om dit te koppelen aan klimaatadaptatie, vergroening, mobiliteit, woningbouw en de energietransitie. Taagdreef, Bernadottelaan en Vasco da Gamalaan zijn aansprekende voorbeelden van integrale projecten die worden voorbereid en richting de uitvoering gaan. De Westelijke Stadsboulevard is een goed voorbeeld waar vanuit beheer wordt bijgedragen om beheeropgaven zoals vervangen van en onderhoud aan riolering, verkeerslichten en openbare verlichting binnen een mobiliteitsproject te realiseren.

Voor Overvecht en Kanaleneiland is een integrale planning opgesteld om de gehele wijk aan te pakken en te vernieuwen, alleen ontbreekt het nog aan de benodigde middelen om die uit te kunnen voeren. Het ontbreken van deze middelen voor een integrale uitvoering kan leiden tot vertraging van integrale projecten of tot het omvormen naar een beheerproject vanwege de noodzaak vanuit beheer om een vervanging of groot onderhoud tijdig uit te voeren om aan onze zorgplicht te voldoen. Door het stopzetten van de samenwerking met Eneco voor de aanleg van het warmtenet in Overvecht-Noord wordt de eventuele integrale aanpak in Overvecht in het komende jaar herzien.



Beheer openbare ruimte: integrale aanpak



Achterstallig onderhoud wordt weggewerkt

We liggen op koers met het wegwerken van het achterstallig onderhoud. Ook in 2023 is weer 1/10 deel van het in de Nota Beheer Openbare Ruimte vastgestelde achterstallig onderhoud weggewerkt. Om het gemeentelijk rioolstelsel op orde te houden vervangen we de komende 5 jaar ca. 49 kilometer aan riolering, waarvan 8,2 kilometer in 2025. Hierbij is het scheiden van de schoon- en vuilwaterstroom uitgangspunt en houden we zo veel mogelijk regenwater vast op de plek waar het valt. We doen dit bij voorkeur integraal met andere opgaven en buurtgewijs.

Programmering

Bij de programmering van beheer en onderhoud geven we een verdere invulling aan ontwikkelend beheer en het streven om met een integrale aanpak een toekomstbestendige openbare ruimte te realiseren. Vanaf 2025 starten en dragen wij bij aan de voorbereiding en uitvoering van projecten met een integrale aanpak, in het oog springen de volgende projecten:

- [Blauwkapelsebrug](#): een herinrichting vanuit beheer openbare ruimte project vanuit civiele constructies, verharding en verkeerslichten met een grote bijdrage vanuit mobiliteit.
- [Welgelegen den Hommel](#): een herinrichting vanuit beheer openbare ruimte project vanuit riolering, verharding, groen en openbare verlichting met een grote bijdrage vanuit mobiliteit.
- [Bernadottelaan](#): een herinrichting vanuit beheer openbare ruimte project vanuit riolering, verharding, groen en verkeerslichten met een grote bijdrage vanuit mobiliteit.
- [Vasco da Gamalaan](#): een herinrichting vanuit beheer openbare ruimte project vanuit riolering, verharding, oppervlakte water en

groen met een grote bijdrage vanuit mobiliteit.

- [Fietsroute om de Noord](#): een herinrichting vanuit een mobiliteitsproject met een grote bijdrage vanuit beheer openbare ruimte o.a. op het gebied van riolering, verharding, verkeerslichten en openbare verlichting.
- [Tuinwijkroute](#): een herinrichting vanuit een mobiliteitsproject met een grote bijdrage vanuit beheer openbare ruimte o.a. op het gebied van riolering en openbare verlichting.

Met deze projecten dragen we bij aan de ambities van groeien in balans en ongelijk investeren in gelijke kansen door beheeropgaven integraal aan te pakken en te combineren met de stedelijke opgaven duurzame mobiliteit, gezond leefklimaat, klimaatadaptatie en energie waar mogelijk.

Om een goed beeld te geven waar vanuit beheer openbare ruimte integraal wordt samengewerkt met, of bijgedragen aan, alle thematische opgaven en/of gebiedsontwikkelingen is in de geheime bijlagen van het MPR aangeven bij welk project Beheer Openbare Ruimte samenwerkt met de Ontwikkel Organisatie Ruimte. Een volledig overzicht van deze beheerprojecten is ook te vinden in het MJIP 2025-2034, dat gelijktijdig aan het MPR aan de raad wordt aangeboden



Foto: Kroeze Infra B.V.



Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling

In dit hoofdstuk tonen we per gebied de investeringen die in MPR/Voorjaarsnota 2024 nieuw worden toegevoegd. Ook benoemen we per gebied de opgaven voor de thema's wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, duurzame mobiliteit, gezond leefklimaat inclusief groen, energie en beheer openbare ruimte. We geven aan in hoeverre we op koers liggen met de realisatie van deze opgaven.

In dit hoofdstuk onderscheiden we zeven gebieden, die hiernaast worden genoemd. Ook besteden we in dit hoofdstuk aandacht aan “gebiedsoverstijgende investeringen”. Dit zijn investeringen die grenzen tussen de gebieden overschrijden.



1. [Centrum](#)
2. [Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone](#)
3. [Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg](#)
4. [Utrecht Science Park en Rijsweerd](#)
5. [Noordoost, Oost en Zuid](#)
6. [West en Noordwest](#)
7. [Overvecht](#)



Gebiedsontwikkeling

Introductie

Per gebied geven we per thema aan in hoeverre we op koers liggen met het behalen van de doelen uit de RSU2040. In de gebieden komen de ambities van de verschillende thema's samen.

Het knelt. Door de oogharen heen maken we in alle gebieden vorderingen en doen we dat overwegend 'in balans'. In het ene gebied maken we op dit moment meer vorderingen met wonen dan met andere opgaven. Of met werken. Of met energietransitie. Maar overwegend kunnen we stadsbreed zeggen dat we de balans goed behouden en bewaken. En als er al opgaven uitspringen waar we stadsbreed meer op koers liggen dan op andere opgaven, dan zijn dat – kwantitatief gezien – vooral wonen en werken. Kwalitatief gezien blijven we ook daar achter.

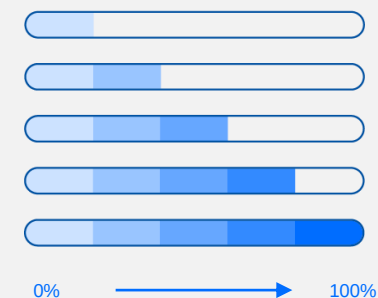
Er is namelijk ook een ander verhaal. Het tempo waarmee we ontwikkelen is nog steeds lager dan we ons zouden wensen en waarin kwetsbare functies en groepen onder grote druk staan. Het tempo waarmee we ontwikkelen is lager dan we ons zouden wensen. In geen enkel gebied vinden we dat we vol op alle opgaven kunnen leveren. In Leidsche Rijn Vleuten-De Meern en lukt het nog het beste om zowel in kwaliteit als in tempo op koers te blijven, in USP het minst goed. Niet zo gek want daar zijn we sterk afhankelijk van partners.

Het aantal belemmeringen dat we ondervinden (grondstofprijzen, stijgende rentelasten, netcongestie, arbeidsmarkttekortingen) maken het investeringsklimaat onzeker en beperken de uitvoeringskracht. In combinatie met de stapeling van (kwaliteits)eisen die we onszelf en onze partners opleggen maakt dat de businesscases voor project en gebiedsontwikkelingen steeds meer onder druk staan. Soms zitten we in onderhandelingen met de grote partners in een gebied, waardoor de realisatie vertraagd. USP is daar het beste voorbeeld van. Als we

daar weer doorheen komen, verwachten we te versnellen. Maar veel vaker gaat het om complexe businesscases die steeds minder vaak haalbaar zijn. Het dilemma is bekend: we bouwen de stad voor de komende honderd jaar, maar we hebben nu te dealen met de marktomstandigheden. Steeds vaker doen we concessies of maken we pijnlijke keuzes. Gymzalen in plaats van sporthallen, concessies op verduurzaming of doelgroepen bijvoorbeeld om de projecten rond te krijgen. Stadsbreed blijven we daarmee tot nog toe redelijk 'balans', maar niet op alle opgaven op alle plekken tegelijk. We voorzien dat de komende periode het dilemma tussen temporiseren of concessies doen steeds vaker en harder op tafel zal komen, ook al omdat we de middelen niet hebben om als onze ambities te realiseren.

Jaarlijks investeren partners een miljard in de stad. Die investeringen hebben we hard nodig om te kunnen voorzien in de groeiende vraag. Die investeringen hebben we ook hard nodig om alle bewoners van de stad een goede leefomgeving te kunnen bieden – nu en in de toekomst. Die investeringen van partners trekken we enkel aan als we (anticyclisch) meebewegen met het investeringsklimaat. Steeds vaker doen we daarom concessies aan onze eisen. Alleen als dat hard onderbouwd kan worden. Met De Utrechtse Aanpak ontwikkelen we in een aantal projecten iets minder ambitieus op energie, doelgroepenhuisvesting of voorzieningen, of bouwen we juist wat hoger om de businesscase rond te krijgen. We monitoren stadsbreed dat dat 'in balans' blijft, want op de ene plek is een businesscase makkelijker rond te krijgen dan op de andere. Steeds vaker zetten we ook 'harde' instrumenten in om positie te nemen. Zo kunnen we toch blijven 'leveren' op zo veel mogelijk opgaven.

Per gebiedsopgave geven we in het MPR weer in hoeverre we op koers liggen per thema. Als hulpmiddel voor de lezer wordt dit ook visueel weergegeven. Dat gebeurt met een schaalverdeling in balkjes. Deze kunnen worden geïnterpreteerd als een indicatie van de ontwikkeling richting 2040: liggen we op koers om de doelen uit de RSU2040 te halen? Het gaat dus niet om de huidige situatie maar om een indicatie van hoe we op koers liggen om de doelen uit de RSU2040 te behalen.



Gebiedsontwikkeling

Centrum

Ambitie voor dit gebied

Het centrum is het economisch en culturele knooppunt van Utrecht. Zowel lokaal, regionaal, nationaal en in toenemende mate ook internationaal. Maar het is ook de huiskamer van de bewoners van de stad. De opgave is om het centrum een samenhangend geheel te laten vormen van historische binnenstad, stationsgebied en het te ontwikkelen Beurskwartier (inclusief Jaarbeurs) en het Lombokplein.

De ambitie van de opgave Centrum is om ruimte te bieden aan diversiteit van mensen en functies en als geheel veelzijdig te zijn. We stellen ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte centraal; dit vraagt om hoogwaardige verblijfsplekken. De komende jaren ligt er in dit gebied ook een forse woningbouwopgave, vooral in het Beurskwartier.

Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van diversiteit in het woonaanbod, maar zeker ook het aanbod aan groen en voorzieningen dat hierin mee moet groeien. Daarnaast ligt er de opgave voor het toevoegen van veel arbeidsplaatsen, zoals opgenomen in de RSU2040, waarbij de focus in en rond het Stationsgebied ligt op kantoren.

Door de groei neemt het gebruik van de binnenstad verder toe. Met de centrumontwikkeling proberen we het centrum te vergroten. De historische binnenstad van Utrecht blijft de plek waar nu nog alles samenkomt: wonen, werken, winkelen, studeren en uitgaan. Vooral het gebruik en beheer van de openbare ruimte vraagt om extra aandacht (fietsparkeren, afvalinzameling, verminderen autoparkeren, obstakels

wegnemen, vergroenen), met als doel meer rust en ruimte voor met name voetgangers.

Komende jaren wordt het centrum vooral verder ontwikkeld aan de westkant van het spoor (o.m. Jaarbeurspleingebouw Oopen, de Knoop, Rabo/Matserterrein, Kruisvaartkade, Beurskwartier, Jaarbeurs, Lombokplein). In de historische binnenstad vinden meer lokale interventies plaats (Wolvenplein, Museumhotel, herontwikkeling parkeergarages Springweg en Paardenveld etc.).

Voor de binnenstad is de Omgevingsvisie Binnenstad de leidraad voor de ambitie en deze voeren we stapsgewijs uit. Ook voor Lombokplein zijn Omgevingsvisie, Integraal programma van eisen/ functioneel ontwerp (IPVE/FO), voorlopig ontwerp (VO) en bestemmingsplan vastgesteld. Voor Beurskwartier zijn de omgevingsvisie, het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan vastgesteld. De Jaarbeurs staat aan het begin van een nieuwe herijking en het Stationsgebied is bijna voltooid. Met name bij de grote ontwikkeling van Beurskwartier, maar ook bij Lombokplein heeft de gemeente een sturende rol en kan de gemeente de ambities uit het coalitieakkoord vormgeven. Bij een aantal andere ontwikkelingen blijven we afhankelijk van externe partijen, het meest zichtbaar bij de ontwikkeling van Jaarbeurs.





Centrum: liggen we op koers?

Wonen



We realiseren met de woningbouwplannen in het gebied een omvangrijke woningbouwopgave in verschillende (prijs)segmenten zoals in Beurskwartier 1 (2500+), Lombokplein (350), Smakkelaarspark (150) en Kruisvaartkade (560-600) die in de komende jaren in uitvoering gaan. Recent heeft de Jaarbeurs haar koers verlegd en concentreert zich eerst op de vernieuwing van de hallen en het parkeren. Hiermee is woningbouw op Beurskwartier 3 (de huidige parkeerplek van de Jaarbeurs, ca. 2000 tot 4000) voorlopig van de baan, de woningen maakte onderdeel uit van de zachte plancapaciteit). Door de hoge bouwkosten staan de betaalbaarheid en het tempo van bouwen onder grote druk. Daarnaast levert netcongestie een steeds grote belemmering op. Bij het Beurskwartier laat een uitspraak van de Raad van State over enkele beroepen die op het Omgevingsplan zijn ingediend, al ruim 2 jaar op zich wachten, ondanks dat het Omgevingsplan onder de Crisis en Herstelwet valt.

Werken



We realiseren in het Centrum, met name het Stationsgebied, een fors programma werkfuncties (bv. Knoop 2, Jaarbeurspleingebouw/Oopen, Beurskwartier) waarvan een belangrijk deel kantoren. Met dit programma worden alleen al in Beurskwartier 5.000 werkplekken gerealiseerd. Hierbij hebben we ook aandacht voor specifieke doelgroepen als creatieve en innovatieve start ups zoals blijkt uit de tender voor Jaarbeurspleingebouw, waar 10% goedkopere units zijn uitgevraagd. Naast het Jaarbeurspleingebouw zit ook de Knoop 2 en 3 en de

herontwikkeling en uitbreiding van Hojel 2 in de planning. Voor de langere termijn zien we kansen voor de ontwikkeling van de Westflank in het Stationsgebied (afhankelijk van keuzes in de MIRT). De winkelleegstand in de binnenstad is continu aandachtspunt vanuit het programma Morgen Mooier Maken. Resumerend liggen we voor het werkprogramma zoals opgenomen in de RSU2040 op koers. De omstandigheden om nieuwe werkgebouwen te ontwikkelen zijn de komende jaren echter niet eenvoudig. De hoge rente, inflatie, bouwkosten en het probleem van netcongestie kunnen vertragend gaan werken op nieuwbouwplannen.

Maatschappelijke voorzieningen



In het centrum zijn veel stedelijke voorzieningen die de gehele stad bedienen. De uitdagingen zitten in het waarborgen van de betaalbaarheid, met name van eerstelijnszorg en op passende voorzieningen voor een diversiteit aan doelgroepen. Tegelijkertijd werken we aan de verspreiding van stedelijke voorzieningen naar de westkant van het centrum, de Zuidpoort, Hoog Catharijne en naar de randen van de stad voor een betere balans en verlichting van binnenstad.

In de grote ontwikkelingen zijn maatschappelijke voorzieningen opgenomen zoals een basisschool met kinderopvang, gymzaal, supermarkt, creatieve werkruimtes, leisure-functies en gezondheidscentrum in Beurskwartier 1 en een broedplaats voor sport, leisure en cultuur aan het Paardenveld. Het Literatuurmuseum en het Kinderboekenmuseum komt in de binnenstad en in het Beurskwartier komt een digitale kunst plek in Wonderwoods. In toenemende mate zien we dat grote eigenaren in de plint ook maatschappelijke functies willen faciliteren. We hebben af moeten

zien van een gesubsidieerde culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw vanwege ontbrekende financiële dekking. Wel heeft de geselecteerde ontwikkelaar conform de tender in de plint van het gebouw een grootstedelijk sociaal programma opgenomen, met sport, cultuur en nachthoreca voor een bruisend Jaarbeursplein. Ambities die nog niet geprogrammeerd zijn betreffen een buurthuiskamer en ateliers aan het Lombokplein en een Voorgezet onderwijs school op het Jaarbeursterrein.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



We willen onder andere met de gebiedsontwikkelingen in Centrum extra groen en water toevoegen zoals op het Lombokplein (circa 12.000 m2 extra groen en water), Beurskwartier (twee parken), eerste fase van Tuinen van Moreelse en park Paardenveld (investeringspakket Groei in Balans). Vergroening is met name noodzakelijk voor de groenarme binnenstad. Vergroening is ook nodig vanwege de hittestress op het Jaarbeursplein en omgeving. In studies verkennen we de mogelijkheden, bijvoorbeeld bij opheffen autoparkeerplaatsen en het verbeteren van het rondje singel aan de noordkant van de binnenstad. Voor Domplein is een concept gebiedsprofiel opgesteld.



Centrum: liggen we op koers?

Duurzame Mobiliteit



In het Centrum blijft de druk op de openbare ruimte onverminderd groot. Dit vraagt om inzet vanuit de Opgave Duurzame Mobiliteit om gezond stedelijk leven te kunnen borgen. Er loopt een verkenning voor een nieuwe verbinding onder het spoor (Nicolaas Beetsstraattunnel, het haalbaarheidsonderzoek wordt naar verwachting eind 2024 afgerond). Daarnaast is het voetgangersgebied uitgebreid en komen er meer fietsenrekken. Verder komen er nieuwe inpandige stallingen en uitbreiding capaciteit fietsparkeren stationsgebied vanaf 2026 en 2027. Voor de lange termijn (na 2028) staan de Dubbele Knoopstalling en Jaarbeurspleingebouwstalling gepland. Tot slot is er een studie gestart naar een HOV-lightrail-uitvoering van de Binnenstadsas, als verlengde van de Merwedelijn.

Energie



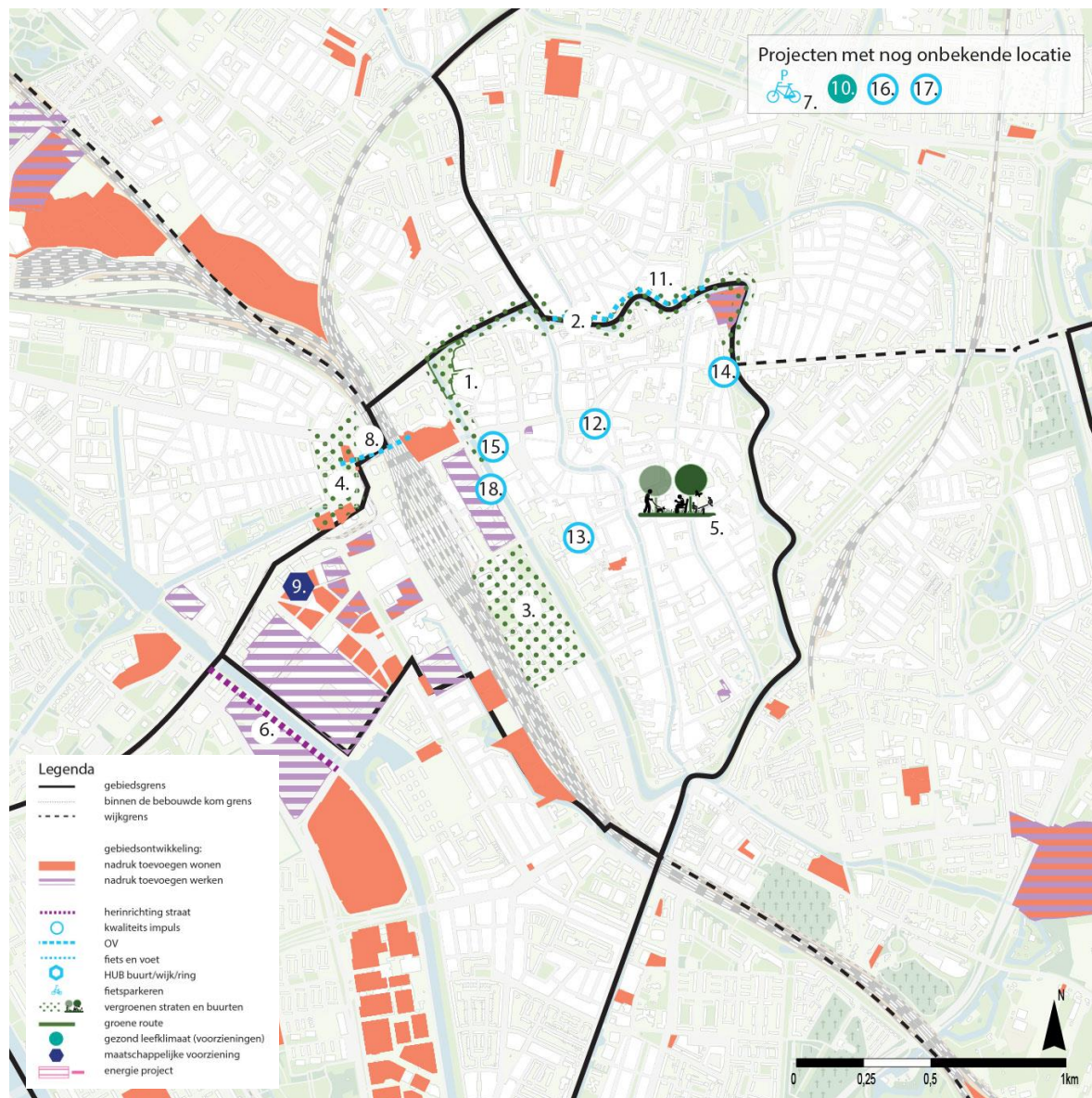
Het stationsgebied maakt hoofdzakelijk gebruik van WKO-bronnen (warmte koude opslag). We hebben een concessie verleend aan Eneco om voor het Beursgebied (is groter dan Beurskwartier) collectief Warmte en Koude te leveren. Hierbij is essentieel dat de bronnen in het tweede watervoerend pakket aangelegd mogen worden. Hiervoor is een pilot gestart. De kosten van de aanleg van het Beursnet blijken hoog in relatie tot alle eisen die we eraan stellen.

Voor de binnenstad is maatwerk nodig. We programmeren samen

met beheer, ontwikkeling, energietransitie & autovrij maken om te komen tot een integrale aanpak per straat of buurt. Dit is een langere termijn kwestie.

Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied (zie hoofdstuk 2). Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.

Centrum: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Herinrichting Park Paardenveld
2. Omgeving Weerdsloot, herinrichting¹
3. Tuinen van Moreelse¹
4. Lombokplein (herinrichting Westplein, Leidse Rijn en Graadt van Roggenweg)¹
5. Vergroenen binnenstad
6. Rondje Stadseiland, deelgebied 3, Jaarbeurs
7. Fietsparkeervoorzieningen binnenstad (diverse locaties)
8. Fietsonderdoorgang Lombokplein
9. Onderwijshuisvesting Beurskwartier/Lombokplein
10. Aanleg speelvoorziening (blokplek) binnenstad Noord
11. Doorfietsroutes Noordelijke Singelring
12. Verbetering verblijfskwaliteit Neude
13. Verbeteren fietsparkeren Mariaplaats
14. Herinrichting kop Lucasbolwerk/Wittevrouwenstraat
15. Straten Tivoli/Vredenburg
16. Definitieve markering entrees voetgangersgebied (diverse locaties)
17. Binnenstad Autoluw / opheffen parkeren (diverse locaties)
18. Bestemming Catharijnesingel

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).



Gebiedsontwikkeling

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone

Ambitie voor dit gebied

De wijk Zuidwest bestaat uit de buurten Merwedekanaalzone, Kanaleneiland, Transwijk, Rivierenwijk, Dichterswijk en het bedrijfsgebied Woonboulevard en Westraven.

Merwedekanaalzone

De Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) is aangewezen als één van de belangrijke verdichtingslocaties om de groei van de stad binnenstedelijk op te vangen. Merwedekanaalzone wordt een unieke wijk. Het wordt een hoogstedelijke wijk met de hoogste dichtheid waarin Utrecht tot nu toe heeft gebouwd, maar waar leefbaarheid voorop staat. Hier worden 10.000 woningen gebouwd met bijbehorende werkgelegenheid en voorzieningen, zoals scholen, (kleine) bedrijven, winkels, horeca en een gezondheidscentrum. Daarbij hoort een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen en mogelijkheden voor ontmoeting. Het bouwen in hoge dichtheden kan alleen met een innovatieve mobiliteitsstrategie. Met andere mobiliteitsconcepten willen we verkeersoverlast in Zuidwest voorkomen en de verkeersveiligheid verbeteren. We willen meer ruimte maken voor de fietser en voetganger. De oost-west verbindingen van Kanaleneiland richting Merwedekanaalzone en Rivierenwijk - mede gericht op het samenbrengen van de verschillende wijken - zijn hier een belangrijk onderdeel in. De ambities voor de Merwedekanaalzone zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 (oktober 2021). Het bestemmingsplan voor deelgebied 5 is nog niet onherroepelijk. Op 13 mei 2024 vindt de zitting bij De Raad van State plaats. Tegelijkertijd zijn de eerste omgevingsvergunningen

aangevraagd en toegekend, waarmee - na onherroepelijk worden - gestart zou kunnen worden met bouwen. Vanwege de stagnatie van de (woning)bouw zijn aanvullende afspraken gemaakt met de marktpartijen om te komen tot start bouw in 2024 en 2025 middels een addendum op de SOK. Deelgebied 6 is onder te verdelen in een oostelijk en westelijk deel. De herontwikkeling van het westelijk deel (fase 2) wordt pas op een latere termijn voorzien. Daarvoor is o.a. meer duidelijkheid nodig over hoe het tracé van de Merwedelijn wordt ingepast, waar de haltes komen en hoe wordt omgegaan met de ontsluiting van de A12. In 2022 is een voorkeursrecht gevestigd op percelen in het oostelijk deel van deelgebied 6. Bij vaststelling van de Omgevingsvisie heeft de raad gevraagd eerst een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor te leggen, voordat er een Omgevingsplan wordt opgesteld. De verwachting is dat in het 2e kwartaal van 2024 deze NvU ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd. Ook start de voorbereiding voor het Omgevingsplan, waarbij het streven is deze voor september 2025 vast te stellen door de raad. Het op te stellen omgevingsplan kent het uitgangspunt van organische gebiedsontwikkeling.

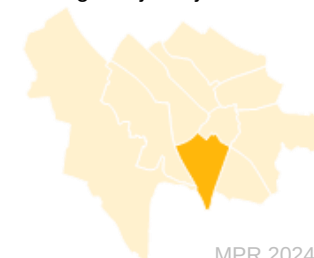
Rivierenwijk en Dichterswijk

Met de vaststelling van deze Omgevingsvisie zijn ook de Buurtagenda voor de Dichterswijk en de Buurtaanpak voor de Rivierenwijk en Transwijk vastgesteld, waar verschillende opgaves en projecten in de openbare ruimte uit voortvloeien. In de Rivierenwijk en Dichterswijk staan we voor de opgave om te vergroenen en rekening te houden met toekomstige veranderingen in de verkeerscirculatie. Zowel de

Rivierenwijk als Dichterswijk vallen in het eerste blok van de energietransitie in Utrecht, dit betekent dat de woningen in 2034 aardgasvrij moeten zijn.

Kanaleneiland en Transwijk

In lijn met de vastgestelde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk willen we in deze wijken 1.500 - 2.000 woningen en andere functies toevoegen, met meer variatie in grootte, type en prijs waarbij we het aandeel sociaal gelijk willen houden. Een forse opgave is de aanpak van de grotendeels verouderde openbare ruimte. In Kanaleneiland en Transwijk is het doel om ca. 7 hectare te vergroenen, bestaand groen zoals Park Transwijk te verbeteren en groen beter op elkaar aan te sluiten en de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Daarnaast is het een belangrijke opgave te voorzien in voldoende sportfaciliteiten. We staan voor de opgave om de verkeersstructuur veiliger te maken, de auto een minder dominante rol te geven en juist meer ruimte te creëren voor de fietser en voetganger. De opgave van de openbare ruimte pakken we integraal aan, waarbij de vervanging van o.a. riolering en verharding onderdeel van onze projecten is. Beide wijken vallen in het eerste blok van de stadsbrede invoer van betaald parkeren: de invoer vindt plaats uiterlijk in 2025. De woningen in Kanaleneiland Zuid dienen in 2034 aardgasvrij te zijn.



Gebiedsontwikkeling

A12-zone

De ambitie uit de RSU2040 voor de A12-zone is het ontwikkelen van een nieuw (hoog) stedelijke woon – werkmilieu. De economische potentie van het gebied moet optimaal benut worden als werklocatie voor kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid die goed mengbaar is met andere stedelijke functies. De mogelijke ontwikkeling van de A12-zone en de daarbij behorende ambitie, is afhankelijk van welke keuzes er worden gemaakt in de MIRT-verkenning en het MIRT-onderzoek. De MIRT-verkenning OV en Wonen kijkt in een breder perspectief naar de stad en is met name gericht op mobiliteitsmaatregelen. In de verkenning wordt over een voorkeursvariant besloten die gaat over het aanleggen van een Merwedelijn, de route van de bestaande SUNIJ-lijn en het wel of niet behouden van de opritten van de A12. Ook loopt er een MIRT-onderzoek ontwikkeling A12-zone i.s.m. Rijnenburg. Voor de MIRT-verkenning wordt in het najaar 2024 verwacht over een voorkeursvariant te besluiten.



Uitvoeringsprogramma

Met het uitvoeringsprogramma Zuidwest houden we grip op de vele ruimtelijke opgaven in Zuidwest, pakken we opgaves integraal op waar mogelijk en houden we sturing op de uitvoering van onze omgevingsvisies.





Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone: liggen we op koers?

Wonen



In het gebied wordt op meerdere plekken gebouwd, zoals in Merwedekanaalzone (MWKZ) deelgebied 4 en in diverse projecten, en er zijn veel projecten in voorbereiding. In Kanaleneiland en Transwijk voegen we tussen 1500-2000 woningen toe, o.a. bij ontwikkelingen aan de Lomanlaan 103-105, Marco Pololaan 111-117, Livingstonelaan 609 en Krachtstation.

Om in de MWKZ door te kunnen groeien naar 10.000 woningen zijn passende mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. Zonder mobiliteitsoplossing komt de productie in de Merwedekanaalzone tot stilstand. De kansen voor het toevoegen van woningbouw op de lange termijn in de A12-zone onderzoeken we in het U Ned MIRT-onderzoek A12 inclusief Rijnenburg. Ook spelen externe factoren een rol, zoals bouwkosten, inflatie, rente, netcongestie en het behalen van de ambities van de gemeente. Dit kan leiden tot vertraging/ stagnatie in projecten.

De afgelopen jaren is er een aantal rijkssubsidies ontvangen/toegekend voor projecten in Groot Merwede/Zuidwest. Het gaat om de Woningbouwimpuls Merwede fase 1 (2020), Startbouwimpuls voor Merwede en Lomanlaan 103-105 (2023), Versnellingsafspraken en Gebiedsbudget (BOL/MIRT 2022 en 2023). Aan de subsidies zijn door het rijk specifieke voorwaarden verbonden. Zo zijn de Versnellingsafspraken en het Gebiedsbudget gekoppeld aan afspraken over start bouw van woningen t/m 2030.

Werken



Aandachtspunt in Zuidwest is de groei van het aantal woningen

en de stagnatie in groei van bedrijvigheid. Een ander aspect is het blijven faciliteren van lokale bedrijvigheid in de wijk en het inpassen van broedplaatsen en creatieve bedrijvigheid. De betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk.

In Merwede realiseren we ca 100.000 m² aan voorzieningen (waaronder kantoorruimte, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, cultuurhuis, sporthal en gezondheidscentrum). In zowel dit deelgebied als deelgebied 6 en de Woonboulevard zitten diverse scale-ups en broedplaatsen.

Maatschappelijke voorzieningen



Zuidwest is de wijk met de grootste woningtoename tot en met 2040. Tegelijkertijd ligt er al druk op het huidige voorzieningenaanbod. Zo is er vraag naar meer sport- en cultuurvoorzieningen en is er met name in Kanaleneiland behoefte aan meer kinderopvang. Ook staat het gezondheidscentrum in Kanaleneiland Noord onder druk. De ambitie is om het sportpark Nieuw Welgelegen uit te breiden. De variantenstudie laat zien dat het mogelijk is om 2 hockey- en 2 voetbalvelden toe te voegen, maar dit gaat gepaard met hoge inpassings- en verwervingskosten. Met externe middelen en door andere projecten door te schuiven kunnen we de komende jaren twee van deze velden realiseren. In de Merwedekanaalzone staan twee basisscholen en een middelbare school inclusief een sporthal gepland. Daarnaast komt er een wijkcultuurhuis en wordt er plaats geboden aan culturele broedplaatsen. De hogere woningbouwambitie voor deelgebied 6 vraagt om een extra basisschool. In Kanaleneiland Zuid is een jongerenhuiskamer gerealiseerd in 'Boks-Cultuurhuis'.

In het maatschappelijk vastgoed is een aantal ontwikkelingen van

belang: gestegen bouwkosten en de toekomstige exploitatie maatschappelijk vastgoed. De bouwkostenramingen van het te realiseren maatschappelijk vastgoed staan zwaar onder druk door de sterke stijgingen de laatste jaren. Gevolg hiervan is dat de kostprijs omhooggaat en hierdoor in de structurele exploitatie hogere verhuurprijzen benodigd zijn. Dit bemoeilijkt het vinden van maatschappelijke huurders. Vanwege de gestegen kosten moeten beheersmaatregelen worden getroffen om binnen de budgettaire kaders te blijven. Dit wordt voor een deel van de maatschappelijke voorzieningen uitgewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van versobering (zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit).

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



In Kanaleneiland en Transwijk is vergroening en klimaatadaptatie onderdeel van de integrale aanpak van de openbare ruimte. In Kanaleneiland is de voorbereiding en realisatie van de integrale projecten Bernadottelaan e.o. (toevoeging 6.500 m² groen), Vasco da Gama e.o. (toevoeging 5.500 m² groen) en Afrikalaan e.o. (toevoeging groen nog onbekend) opgestart, met als doel in 2030 klaar te zijn. Kanaleneiland Noord-Noord is gereed. Transwijk volgt uiterlijk in 2035. Zetten we de toevoegingen van m² groen met dezelfde aantallen door als in de Bernadottelaan en de Vasco, dan verwachten we onze ambitie om 7 ha groen toe te voegen te behalen. In deze integrale projecten wordt ook uitvoering gegeven aan ambities op gebied van bijvoorbeeld verkeersveiligheid en de vervangingsopgave van de riolering en verharding. De invoer van betaald parkeren biedt mogelijk kansen om meer te vergroenen. Voor de lange termijn is de verbinding van het groen in de A12-zone op stedelijk niveau belangrijk.



Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone: liggen we op koers?

Daarnaast is het startdocument om te komen tot een kwaliteitsslag van Park Transwijk vastgesteld en werken we in verschillende projecten aan de vergroening van de Rivierenwijk, de Dichterswijk en Rondje Stadseiland.

Voor de vergroening van Kanaleneiland Zuid, de aanpak van Park Transwijk en verbetering van het Marco Poloplantsoen is rijkssubsidie beschikbaar gekomen. Desondanks zijn er voor de ambitieuze (vergroenings)opgave in de openbare ruimte in Kanaleneiland en Transwijk onvoldoende financiële middelen beschikbaar.

Duurzame Mobiliteit



In Zuidwest krijgt de mobiliteitstransitie vorm bij de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. Zo starten er in 2024 maatregelen voor verbetering van het voetgangersnetwerk. Daarnaast worden twee nieuwe bruggen over het Merwedekanaal en de herinrichting van de straten waar deze op aansluiten in de Rivierenwijk, Transwijk en Kanaleneiland voorbereid. Voor goederenvervoer naar de Merwedekanaalzone komen intelligente toegangen en slimme laad- en losplekken (vanaf 2025). Tevens wordt de fietsinfrastructuur uitgebreid met een nieuwe fietsbrug bij de Meernbrug Papendorp-Centrum (in voorbereiding).

Mede als gevolg van de besluitvorming over de Zuidpoort, komt in Zuidwest de herinrichting van het Balijeplein/Balijelaan, het noordelijk deel van de Rijnlaan (tot aan de rotonde bij de Waalstraat) en de Waalstraat tussen deze rotonde en de Jutfaseweg komende jaren aan de orde. Voorbereidingen hiervoor worden dit jaar in werking gezet. Middels een verkeerscirculatieonderzoek voor de Rivierenwijk en de Dichterswijk is integraal gekeken naar de verschillende ontwikkelingen en wensen vanuit bewoners.

Realisatie van project Europalaan Noord is opgestart, realisatie van projecten Socrateslaan en Jutfaseweg start naar verwachting in 2024. Dit jaar verwachten we met het rijk en provincie een besluit kunnen nemen over de aanleg van de Merwedelijn en andere elementen uit de MIRT-verkenning OV en Wonen.

Energie



Voor de energietransitie hebben we doelen geformuleerd die voor de hele stad gelden en in een aantal gevallen een gebiedsspecifieke doelstelling of actie kennen.

We werken op deelgebieden en op specifieke locaties doelen en maatregelen verder uit. De wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij vallen Kanaleneiland-Zuid, Rivierenwijk en Dichterswijk in de eerste fase (aardgasvrij in 2034) en zijn gestart met de aanpak. De voortgang hiervan wordt wel mede bepaald door ontwikkelingen in wetgeving en financiële kaders die vanuit het Rijk worden meegegeven (o.a. Wcw, Wgiw), en de afspraken die we maken met Eneco over uitbreiding van het bestaande net. In verschillende integrale projecten (en programmering daarvan) wordt de verbinding gelegd met de opgave aardgasvrij. Kanaleneiland-Zuid heeft de meeste prioriteit gezien de relatie met twee grootschalige integrale openbare ruimte projecten met een geplande uitvoering 2025 –2028.

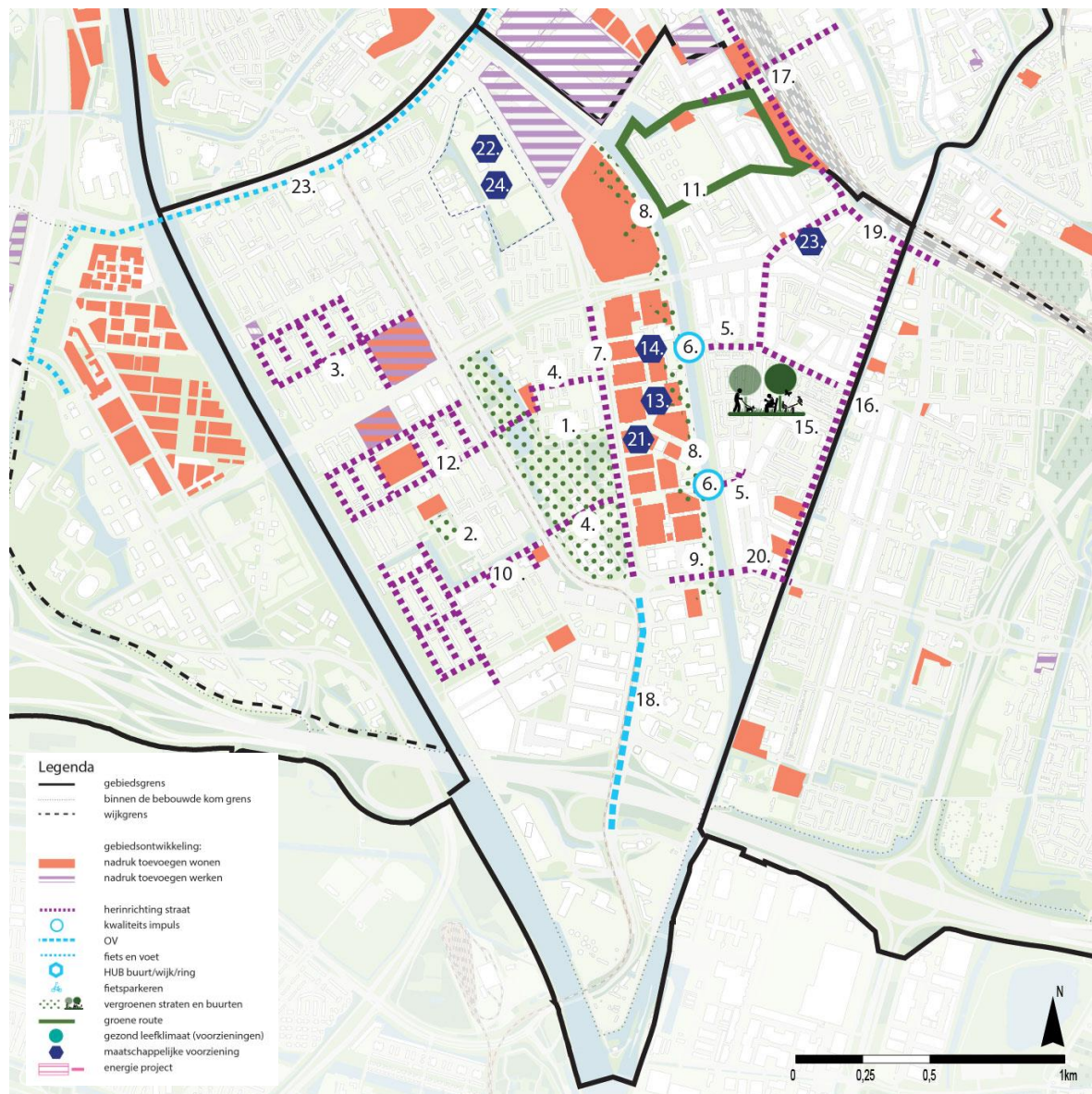
De uitvoering van de integrale projecten openbare ruimte loopt voor op de energietransitie. Hiermee ontstaan uitdagingen op het gebied van afstemming van planningen, het nemen van besluiten in projecten in het licht van onzekerheden bij de energietransitie en op het gebied van dekking van voorbereidende kosten voor de toekomstige aanleg van een warmtenet. De plaatsing van extra transformatorhuisjes en warmte overdrachtsstations gaat (openbare) ruimte vragen in Zuidwest.

In Merwede wordt gebruik gemaakt van een grootschalig bodemenergiesysteem (gebieds-WKO i.c.m. aquathermie uit het kanaal) waarmee de nieuwe woningen en voorzieningen (aardgasvrij) worden voorzien van warmte (en koude). De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur wordt in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar. In Papendorp wordt een nieuw transformatorstation ontwikkeld dat ook in Zuidwest gebruikt gaat worden.

Netcongestie is – net zoals voor de gehele gemeente – een probleem voor Zuidwest. Het zorgt voor het risico dat projecten vertragen.

Merwede heeft hierin een bijzondere positie. Merwede is een provinciaal pilotproject voor netcongestie. Daarnaast wordt het door de Ministeries van EZK en BZK beschouwd als landelijke testlocatie en er wordt onderzocht hoe dit formeel wordt vastgelegd. Samen met Stedin wordt gezamenlijk gezocht naar oplossingen op gebiedsniveau om deze wijk toch van voldoende vermogen te voorzien. De ACM heeft al een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de voorgestelde aanpak.

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Park Transwijk: integrale kwaliteitsimpuls
 2. Marco Poloplantsoen (openbare ruimte) ¹
 3. Herinrichting Bernadottelaan e.o. ¹
 4. Fietsroutes Park Transwijk: Koeriersterlaan en Lomanlaan/Lanslaan ¹
 5. Herinrichting Waalstraat, Zijldiepstraat en Merwedepantsoen (incl 1e fase vergroening Rivierenwijk) ¹
 6. Voet-/fietsbrug Waalstraat en Zeildiepstraat
 7. Herinrichting Europalaan-Noord / Opheffen benzineverkooppunt / Dynamisch Verkeersmanament Europalaan-Noord ¹
 8. Merwedepark / Icoon Rondje Stadseiland (Gezond leefklimaat)
 9. Verbeteren op- en afritten Socratesbrug (t.b.v. fietsers) ¹
 10. Herinrichting Vasco da Gamalaan en omgeving ¹
 11. RingPark Dichterswijk
 12. Herinrichting Afrikalaan e.o. ¹
 13. Realisatie buurtcentrum Merwedekanaalzone
 14. Realisatie Wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone
 15. Vergroenen straten en buurten Rivierenwijk
 16. Herinrichting Jutfaseweg ¹
 17. Busbaan Dichterswijk incl. fietsonderdoorgang (Z90)
 18. HOV-baan MWKZ Europalaan Zuid ("no regret-afspraken UNed") ¹
 19. Onderdeel Zuidpoort fase 1 (Vondellaan en Balijeplein, Rijnlaan Noord en Waalstraat Oost) ¹
 20. Herinrichting Socrateslaan ¹
 21. Onderwijshuisvesting Merwedekanaalzone en Sporthal Merwedekanaalzone
 22. Omzetting gras naar kunstgras Nieuw Welgelegen / aanleg veld en kleedvoorziening
 23. Onderwijshuisvesting NUOVO/X11, met gymzalen
 24. Willibrord/St-Gregorius College (incl. 3e gymzaal)
 25. Fietsverbinding vanaf/naar HUB XL Papendorp
- ¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).



Gebiedsontwikkeling

Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg

Ambitie voor dit gebied

Het Masterplan Leidsche Rijn loopt tot circa 2040. Het is Utrechts grootste gebiedsontwikkeling met circa 40.000 woningen, 80.000 - 85.000 banen en een compleet voorzieningenaanbod, openbare ruimte en infrastructuur. Het geheel valt binnen één robuust financieel kader. In Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad.

Het wordt een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur-) woningen, het realiseren van diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De strategische opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten in Leidsche Rijn Centrum en omgeving Papendorp. Papendorp transformeert naar een gemengd gebied en vormt een belangrijke knoop in Utrecht Zuidwest, zowel bij het Taatsenplein als bij de afrit A2/Marinus van Tyrusviaduct. Dat is de locatie waar we de kans zien om verschillende mobiliteitsaspecten te koppelen in een duurzame mobiliteitshub.

Leidsche Rijn: De komende jaren concentreren de werkzaamheden zich rond de deelgebieden Haarrijn, De Wetering Zuid, Leidsche Rijn Centrum, Leeuwesteyn, Papendorp, Groenewoud, Hooggelegen, Strijkviertel en Rijnvliet. Al deze gebieden liggen langs de rijksweg A2. Het gebied biedt de mogelijkheid fors bij te dragen aan de stedelijke ambities, zoals betaalbare en duurzame (huur)woningen, realiseren

van diverse voorzieningen en creëren van meer werkgelegenheid. De complexe opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten Leidsche Rijn Centrum en Papendorp. Leidsche Rijn Centrum ontwikkelt zich tot een compact gemengd stedelijk gebied en vormt een levendig centrum voor de wijk. De culturele voorziening aan het Berlijnplein is een belangrijk project.

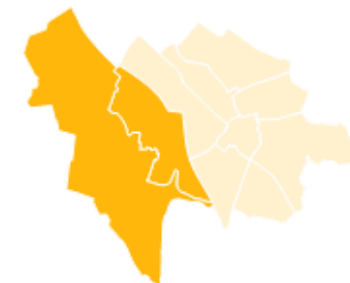
In het 4e kwadrant LRC/Lage Weide zien we kansen het OV knooppunt Station Utrecht Leidsche Rijn verder te benutten. In Papendorp kunnen we verschillende mobiliteitsaspecten koppelen in een duurzame Mobiliteitshub XL.

In Strijkviertel werken we aan een nieuw circulair bedrijvenpark, dat het toonbeeld wordt van een circulaire bedrijvenlocatie.

Vleuten - De Meern: Hier is de komende jaren op kleinere schaal ruimte voor woningbouw, transformatie initiatieven en openbare ruimte (her)inrichtingsprojecten. In het Máximapark worden nog een aantal inrichtingsprojecten afgerond. Het voorzieningenniveau laten we aansluiten op de behoeften. Verder bereiden we ons tot 2040 voor op de energietransitie en faciliteren we deze. Ook heeft Vleuten de Meern zoekgebieden en ruimte voor diverse vormen van duurzame energieopwekking. In de RSU 2040 is voor het buitengebied omgeving Haarzuilens een forse groenopgave van stedelijk belang benoemd; de ontwikkeling van 100 hectare groen rondom de stad. Met het project gebiedsontwikkeling Ockhuizen zetten we hierin belangrijke stappen.

Rijnenburg: In de Oplegger RSU 2040 is door de raad richting gegeven aan de ontwikkeling van Rijnenburg. De planvorming van een compacte stadswijk is in de beginfase. We werken aan een Uitgangspuntennotitie. Deel 1 is het Programmatisch

Vertrekpunt. Deel 2 een Ruimtelijke vertaling. Hiervoor organiseren we thematische werksessies en doen we verdiepend onderzoek. Voor het Windpark Rijnenburg en Rijercop is het planologisch product in besluitvorming. Voor het hoogspanningsstation van TenneT werken we toe naar een voorkeurslocatie en verkennen we tracés voor de verkabeling. Met het Nedereindsepark werken we aan de recreatieve doorontwikkeling van de stad om zowel aan huidige als aan toekomstige bewoners voldoende groen en recreatiemogelijkheden te bieden.





Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: liggen we op koers?

Wonen



We liggen met de woningbouwopgave in het gebied op koers.

Er is veel programma in voorbereiding waarbij we meer sociaal- en middenprogramma toevoegen. In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern dragen we de komende jaren sterk bij aan de woningbouwopgave van de stad. Door macro-economische omstandigheden is vertraging in de realisatie van woningen aannemelijk. Met name het middenprogramma vormt een aandachtspunt. Als we kijken naar de actuele harde plancapaciteit woningbouw 2024-2040 voor dit gebied bevat deze ruim 9.154 (nog op te leveren) woningen. Dit is conform doelstellingen RSU 2040. Rijnenburg vormt nog geen harde plancapaciteit.

Werken



Met de lopende projecten liggen we – gezien de gewenst groei - nog niet op schema, maar zien we wel veel potentie.

In de komende 10 jaar staat gronduitgifte voor de bouw van bijna 110.000m2 bvo kantoren geprogrammeerd. Daarnaast is er de nodige programmering in horeca, leisure, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en creatieve bedrijvigheid. Voor circulair bedrijvenpark Strijkviertel is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de verdichtingsopgave op Oudenrijn moeten we te zijner tijd een plan maken. Dit is een ingewikkelde opgave, omdat we afhankelijk zijn van kansen in de markt. De opgave Werkgelegenheid en Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) zijn hierbij betrokken. Voor de kantoorkavel A1 in Leidsche Rijn Centrum is de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve bedrijvigheid en start-ups niet mogelijk gebleken gezien de huidige markt met hoge bouwkosten en hoge rentes. Er wordt onderzoek gedaan naar het gewenste

programma op deze kavel.

Voor de langere termijn zien we kansen met de (her)ontwikkeling van het 4e kwadrant van LRC/Lage Weide. Rijnenburg: voor de uitgangspuntennotitie deel I, Programmatisch vertrekpunt, hebben we het onderzoek afgerond.

Maatschappelijke voorzieningen



In dit gebied is de opgave rond maatschappelijke voorzieningen vooral om een passend voorzieningenniveau te creëren dat is afgestemd op de groei van het gebied, die zich de komende tijd nog doorzet.

De voorzieningen zijn over het algemeen gespreid over de wijken en buurten, maar op een aantal plekken kan beter gescoord worden op het principe van de 10 minutenstad: denk aan Rijnvliet en de nieuw te ontwikkelen buurten Papendorp-Noord en Groenewoud.

In het gebied realiseren we komende jaren nog diverse maatschappelijke-en culturele voorzieningen, woon-zorgcomplexen, eerstelijns-zorgcentra, nieuwe basisscholen, twee middelbare scholen, en de culturele voorziening Berlijnplein. In plaats van een sporthal realiseren we drie gymlokalen bij de nieuwe VO school in Vleuten. De realisatie van het zwembad Maximapark schuift door naar 2029. Bij Strijkviertel breiden we de capaciteit voor rugby uit. Voor het jongerencultuurhuis zoeken we nog naar één of meerdere locaties binnen Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern.

Voor het Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg heeft een extern bureau voor ons een marktonderzoek gedaan naar de benodigde wijkgebonden en stedelijke werkfuncties in Rijnenburg, inclusief maatschappelijke voorzieningen. Gezien de omvang van de wijk en het beoogde aantal inwoners gaan we ervan uit dat in Rijnenburg alle barcode-functies een volwaardige plek krijgen, oftewel een gezonde mix van wonen, werken, groen en voorzieningen.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Leidsche Rijn en Vleuten de Meern zijn groene gebieden met veel groen, een goede waterberging en ruimte voor spelen en bewegen.

In het hart ligt Utrechts grootste park, het Máximapark dat van hoge kwaliteit is. De komende jaren leggen we het nieuwe park Leeuwestein aan, vlakbij Leidsche Rijn Centrum. Met de gebiedsontwikkeling Ockhuizen zetten we een belangrijke stap in de groenopgave van 100 ha groen om de stad bij Haarzuilens. Voor Rijnenburg stellen we een Programmatisch vertrekpunt op.

Duurzame Mobiliteit



In het gebied zijn robuuste fiets-, ov- en autonetwerken en in sommige buurten kunnen we het autogebruik terugdringen om ruimte te maken voor de voetganger.

Er zijn enkele aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid of doorstroming. Voor de groei van de stad in verschillende (hoog)stedelijke gebieden werken we aan de Mobiliteitshub XL in Papendorp voor parkeren op afstand. Hiervoor is ook een nieuwe fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal ten zuiden van De Meernburg geprogrammeerd. Op langere termijn voorzien we een wens voor snellere fiets- en voetverbindingen tussen Nieuwegein-Papendorp richting Leidsche Rijn Centrum en vanuit daar naar Lage Weide en Zuilen. De inpassing van een mogelijke Papendorplijn, als onderdeel van het wiel met spaken kan ook een belangrijke actuele opgave worden. De invoering van betaald parkeren in het gebied gaat ook grote verandering geven. Hieruit volgen waarschijnlijk nieuwe opgaven voor andere vervoerwijzen in het gebied.

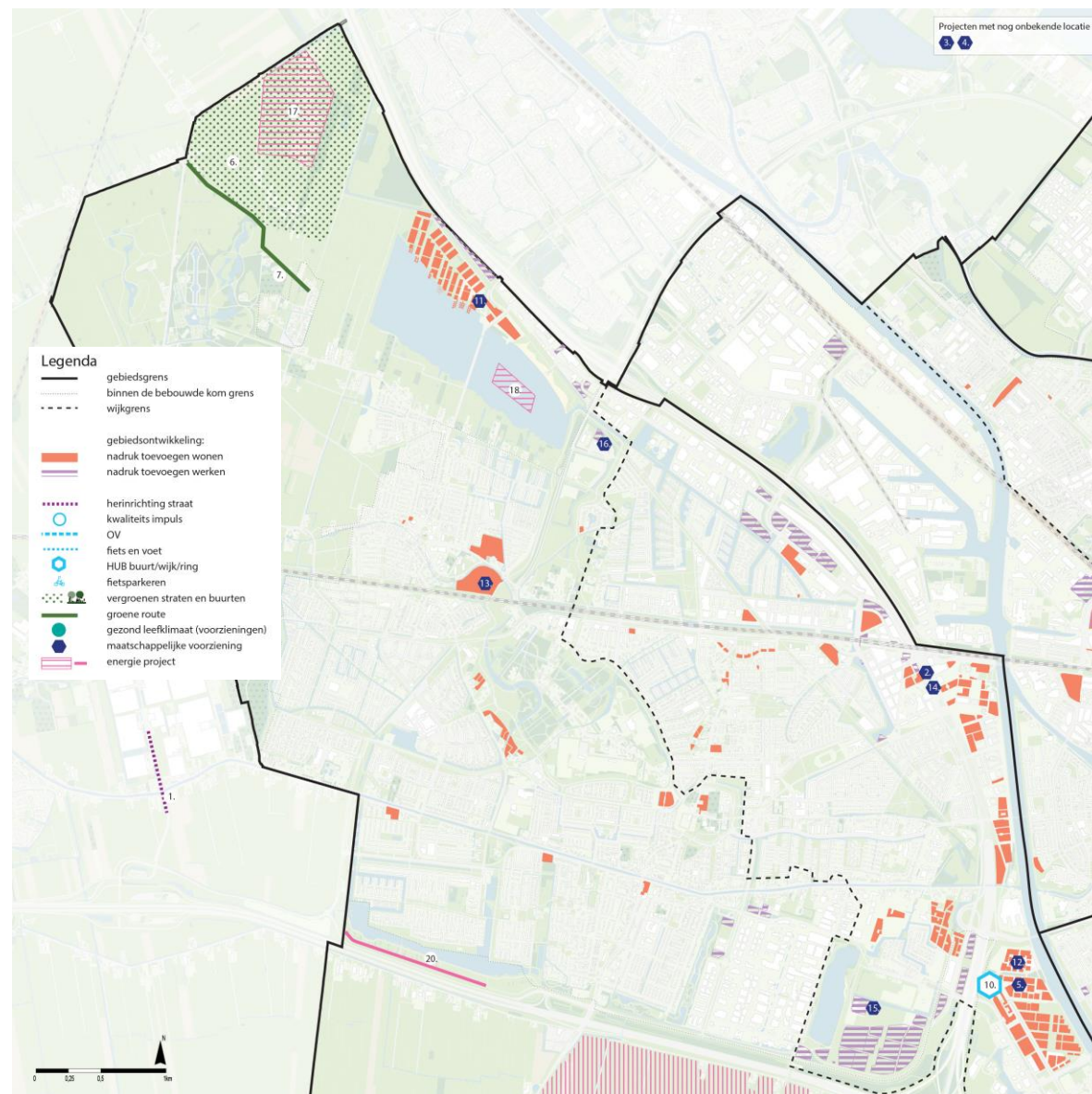
Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: liggen we op koers?

Energie



Veel woningen en bedrijven zijn vrij nieuw en goed geïsoleerd. In Leidsche Rijn liggen warmtenetten. In Vleuten-De Meern zijn de nieuwste woonbuurten toekomstbestendig ontwikkeld, maar ook grote delen zijn voor hun warmtevoorziening nu nog afhankelijk van gas. De opgave Energie bereidt plannen voor voor de transitie op middellange termijn. In dit gebied geldt dat we met de realisatie van Zonnepark Meijewetering en initiatieven op o.a. de geluidswal Veldhuizen en in Ockhuizen, tenders voor zonne-eilanden Haarrijnse Plas en Nedereindse Plas aanzienlijk kunnen bijdragen aan de opgave voor duurzame energieopwekking via zon. Ook wordt gewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling voor Rijnenburg, waarbij de windmolens in het noordelijk deel van Rijnenburg gecombineerd gaan worden met de plannen voor een landschapspark en een compacte stadswijk. Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied (zie hoofdstuk 2). Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.

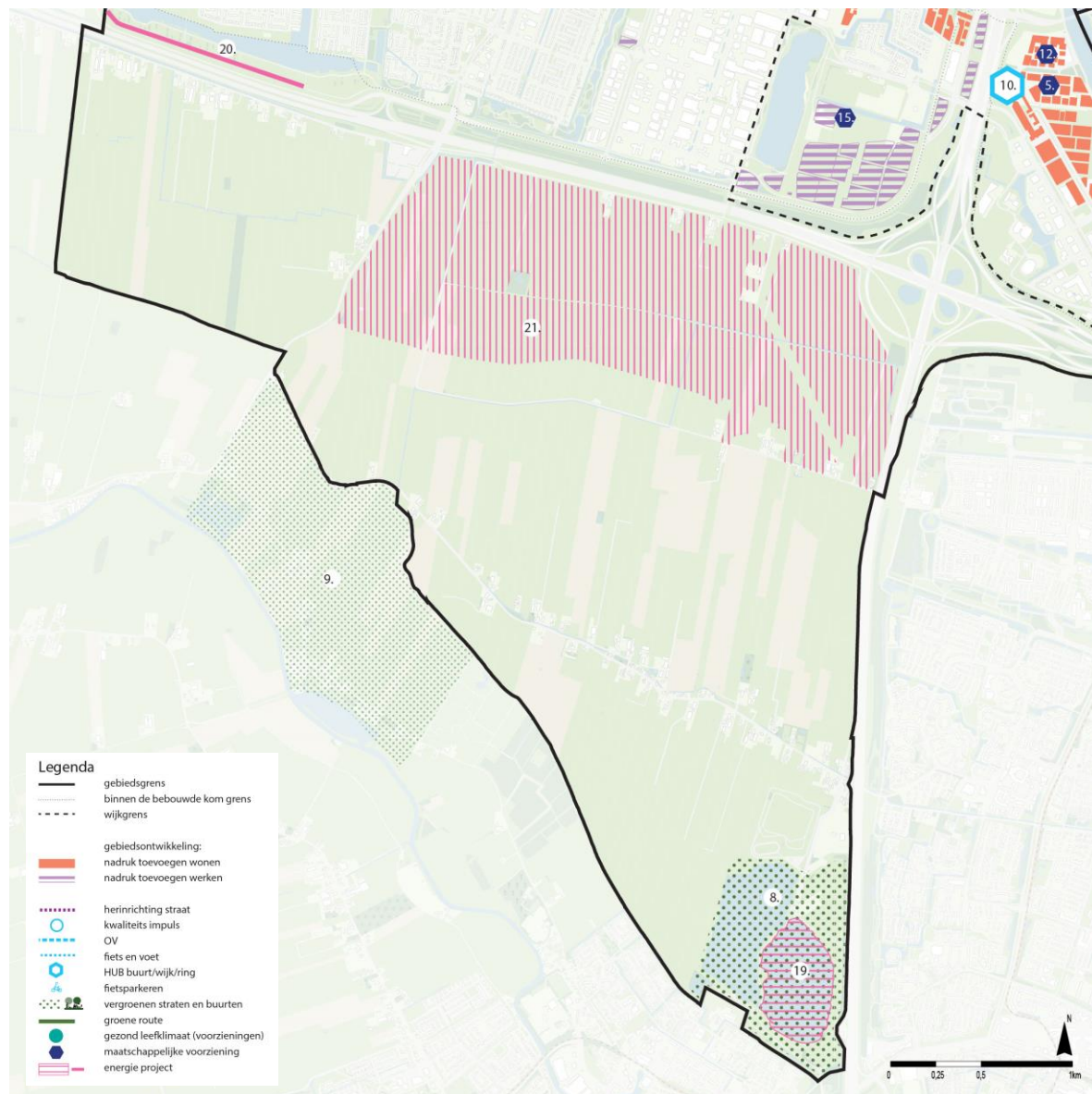
Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 1



1. Nieuwe ontsluitingsroute Harmelerwaard (Gem. Woerden) / Bijdrage Verkeersmaatregelen Harmelerwaard
2. Jongerencultuurhuis Leidsche Rijn (locatie Berlijnplein)
3. Jongerencultuurhuis De Meern (zoekgebied)
4. Jongerencultuurhuis Vleuten (zoekgebied)
5. Wijkcultuurhuis - hallencomplex Groenewoud
6. Ockhuizen (groen en recreatie)
7. Fiets- en wandelpad Ockhuizerweg/ Polderweg
8. Nedereindse Park (groen)
9. Bijdrage aan route Hollandse IJsselbos (groen)
10. Mobiliteitshub XL Papendorp
11. Onderwijshuisvesting Haarrijn
12. Onderwijshuisvesting Groenewoud
13. Onderwijshuisvesting Limuscollege (voorheen College Vleuten de Meern)
14. Sporthal Berlijnplein
15. Rugbyveld Rijnvliet / Strijkviertel (uitbreiding sport)
16. Extra zwembad Maximapark
17. Gebiedsontwikkeling Ockhuizen (met Energie, natuur en recreatie)
18. Zonneveld Haarrijnseplas
19. Nedereindse Plas
20. Geluidswallen A12
21. Gebiedsproces energielanschap Rijnenburg en Reijerscop

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 2



1. Nieuwe ontsluitingsroute Harmelerwaard (Gem. Woerden) / Bijdrage Verkeersmaatregelen Harmelerwaard
2. Jongerencultuurhuis Leidsche Rijn (locatie Berlijnplein)
3. Jongerencultuurhuis De Meern (zoekgebied)
4. Jongerencultuurhuis Vleuten (zoekgebied)
5. Wijkcultuurhuis - hallencomplex Groenewoud
6. Ockhuizen (groen en recreatie)
7. Fiets- en wandelpad Ockhuizerweg/ Polderweg
8. Nedereindse Park (groen)
9. Bijdrage aan route Hollandse IJsselbos (groen)
10. Mobiliteitshub XL Papendorp
11. Onderwijshuisvesting Haarrijn
12. Onderwijshuisvesting Groenewoud
13. Onderwijshuisvesting Limuscollege (voorheen College Vleuten de Meern)
14. Sporthal Berlijnplein
15. Rugbyveld Rijnvliet / Strijkviertel (uitbreiding sport)
16. Extra zwembad Maximapark
17. Gebiedsontwikkeling Ockhuizen (met Energie, natuur en recreatie)
18. Zonneveld Haarrijnseplas
19. Nedereindse Plas
20. Geluidswallen A12
21. Gebiedsproces energielanschap Rijnenburg en Reijerscop

¹= in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).



Gebiedsontwikkeling

Utrecht Science Park en Rijsweerd

Ambitie voor dit gebied

Het Utrecht Science Park (USP) blijft een dynamisch gebied waar dagelijks meer dan 85.000 mensen samenkomen voor leren, werken, onderzoeken, ontwikkelen en zorg verlenen. Als een hub van kennisinstellingen en bedrijven is het USP samen met het Rijsweerd van cruciaal belang voor de stad Utrecht. De opgave voor USP is om het gebied verder te ontwikkelen tot een bruisend en innovatief kenniscentrum dat uitnodigt tot ontmoeting, beweging en verbinding. Rijsweerd ondergaat een transformatie van een monofunctioneel gebied naar een multifunctioneel gebied, waarin ruimte is voor werken en wonen. De unieke landschappelijke kenmerken, zoals de landgoederen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, dragen bij aan de natuurlijke, culturele en historische waarde van de omgeving.

Utrecht Science Park

Het Utrecht Science Park (USP) is voortdurend in ontwikkeling. De Universiteit Utrecht (UU), het Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU), de gemeente en andere gebiedspartners hebben de opgave om het gebied vitaal en toekomstbestendig te maken. De Omgevingsvisie USP 2040 vertaalt de opgave van het gebied naar concrete doelstellingen:

- **Werkgelegenheid:** We streven naar de toevoeging van 3.000 – 4.000 extra onderzoeksbanen, met de mogelijkheid van groei naar maximaal 8.000 banen in de toekomst, met aanvullende mobiliteitsmaatregelen.
- **Woningen:** De ambitie omvat 2.500 - 4.000 extra woningen ten opzichte van 2019, inclusief 800 woningen voor High Five.

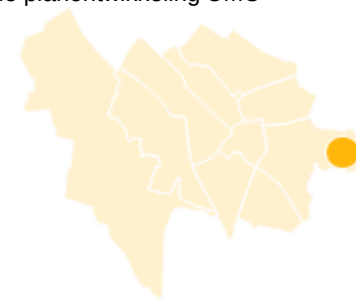
- **Sport en Voorzieningen:** Uitbreiding van het sportcomplex Olympos met 1 voetbal- of hockeyveld, kunstgrasaanleg op een bestaand rugbyveld, en extra voorzieningen in het centrum, waaronder de wens voor een full-service supermarkt.
- **Groen-blauw Raamwerk:** Versterking van de verblijfskwaliteit, behoud van natuur- en erfgoedwaarden, versterking van recreatie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzame landbouw, met speciale aandacht voor het behoud van de kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- **Mobiliteit:** Transitie van autoverkeer naar OV en fiets/voetganger, met maatregelen zoals herinrichting van en knips in de Leuvenlaan en Cambridgelaan. Onderzoek naar een mogelijke 2e HOV-as in USP en frequentieverhoging van de tramlijn om de OV-bereikbaarheid van USP te verbeteren.
- **Energietransitie:** USP is aangewezen als zoekgebied voor windmolen(s), (kleinschalige) zonnevelden, geothermie en collectieve warmte-koudeopslag (WKO).

Rijsweerd

In de RSU is opgenomen dat Rijsweerd een kantorenlocatie is, gemengd met ander stedelijk programma, maar waar werkruimte zeer belangrijk onderdeel blijft van de mix. Rijsweerd geldt als overloopgebied voor USP gerelateerde werkgelegenheid. Daarnaast is de ambitie om minimaal 2.000 woningen extra te realiseren naast de ontwikkelingen van de Archimedeslaan 16. Bij deze laatstgenoemde locatie ligt de focus de komende jaren op het ontwikkelingen van circa 1540 woningen in combinatie met enkele voorzieningen.

Stand van zaken omgevingsvisie USP

In de Omgevingsvisie USP 2040 zijn veel hoge ambities opgenomen. Grondeigendom ligt vrijwel volledig bij UU en UMCU. De financiële uitvoerbaarheid van de Omgevingsvisie wordt momenteel nog onderzocht waarbij voor de bekostiging en realisatie van de ambities en randvoorwaardelijke maatregelen, vrijwel volledig geleund wordt op deze externe partijen. De gemeente heeft hierdoor beperkte sturingsmiddelen. In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met UU moeten afspraken gemaakt worden over de bekostiging en realisatie van deze ambities en maatregelen. Om hierover tot overeenstemming te komen zijn we sinds de vaststelling van de Omgevingsvisie USP met UU in gesprek. Hoewel er vanuit gemeentelijke zijde in 2023 diverse toenaderingsvoorstellen zijn gedaan, lijkt er van de kant van UU vooralsnog niet veel bereidheid om te bewegen in (financiële) standpunten en daarmee snelheid te maken met de doorontwikkeling van USP. Om de ontwikkeling van USP toch te kunnen starten, worden vooruitlopend op de totstandkoming van de SOK separate (financiële) afspraken gemaakt met de UU om voor de herinrichting van de Cambridgelaan (tot fietsstraat met knip voor autoverkeer) alvast een UPP te starten. Het UMC maakt geen onderdeel uit van de SOK. Afspraken over bekostiging en realisatie van (een deel) van de ambities en randvoorwaardelijke maatregelen, moet geborgd worden in de anterieure overeenkomst behorende bij de planontwikkeling UMC Noord.





Utrecht Science Park en Rijsweerd: liggen we op koers?

Wonen



In USP is de bouw van de studentenwoningen High Five gestart en voldoet aan de woningbouwambities uit de omgevingsvisie USP. Aanvullende woningbouw is pas weer mogelijk als door verhuis- en sloop/nieuwbouwplannen van onderwijsgebouwen, fysieke ruimte vrijkomt voor nieuwe woningen. Hiervoor zijn nog geen initiatieven van Universiteit (na High Five). De plannen voor het Archimedeskwartier bevinden zich in de voorbereiding. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van het Archimedeskwartier zijn enerzijds de afhankelijkheid van het al dan niet doorgaan van het Tracébesluit en of ARU en anderzijds de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling.

Werken



In USP is de bouw van het multi-tenant gebouw aan de Universiteitsweg (Plus Ultra, 22.000 m2 bvo science) is inmiddels gestart in 2023. Bij oplevering krijgt het Multi tenant gebouw te maken met netcongestie. Binnen afzienbare termijn groeit met dit gebouw het aantal arbeidsplaatsen, maar dit maakt geen onderdeel uit van de beoogde groei van 4.000 banen uit de Omgevingsvisie omdat deze nog vergund is in het huidige bestemmingsplan. Randvoorwaardelijk voor de groei van 4.000 banen zijn bereikbaarheidsmaatregelen, zoals weren van doorgaand verkeer door herinrichting Leuvenlaan en de Cambridgelaan en het verbeteren van de OV-bereikbaarheid. Daarnaast is vergroting van de verblijfskwaliteit in het centrumgebied en de versterking van het groen-blauwe raamwerk nodig ter verbetering van het vestigingsklimaat. Hiervoor zijn (financiële) afspraken in de SOK noodzakelijk (zie vorige pagina onderaan).

Maatschappelijke voorzieningen



In dit gebied is de opgave rond maatschappelijke voorzieningen vooral het toevoegen van culturele voorzieningen en extra huisartsen en fysiotherapeuten. Gezien de relatief hoge eenzaamheid onder studenten in het gebied zijn meer openbaar toegankelijke ontmoetingsplekken (binnen en buiten) wenselijk. Er zijn veel voorzieningen in het gebied aanwezig die verder worden uitgebreid met bijvoorbeeld de vernieuwing UMCU (inclusief Ronald McDonaldhuis) en de nieuwbouw van de International School Utrecht (ISU). Het bestemmingsplan van ISU is inmiddels onherroepelijk en de aanbestedingsprocedure loopt. Daarnaast krijgt de ISU te maken met netcongestie. De UU onderzoekt de mogelijkheden de studentensportvoorzieningen uit te breiden. Ook beoogt de UU de huidige supermarkt – met een eerste stap - te vergroten van 400 naar 750 m2 bvo in de periode 2024–2026. In Rijsweerd nemen we in het plan voor de Archimedeskwartier een gezondheidscentrum en een supermarkt op. Bovendien streven we naar levendige plinten, bijvoorbeeld door toevoeging van een wijkcultuurhuis. Aandachtspunt bij het Archimedeskwartier is de afhankelijkheid van het al dan niet doorgaan van het Tracébesluit.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Met het groenblauwe raamwerk in de Omgevingsvisie USP leggen we stevige ambities neer op het gebied van o.a. verblijfskwaliteit, recreatie, erfgoed, groen, ecologie en energie. In de Samenwerkingsovereenkomst moet nog tot

overeenstemming gekomen worden met de Universiteit over het te doorlopen planproces voor dit groen-blauwe raamwerk en over de financiering van deze ambities door de Universiteit. Toch proberen we vooruitlopend op de SOK separate afspraken te maken om alvast te starten met de planontwikkeling.

Duurzame Mobiliteit



De partijen in Rijsweerd en USP werken samen op het gebied van duurzame bereikbaarheid (Gebiedsaanpak Utrecht Oost): beperken van automobilititeit en stimuleren van fiets en openbaar vervoer. Voor de doorontwikkeling van het USP zijn op korte termijn diverse ingrepen randvoorwaardelijk (zoals knips in Leuvenlaan en cambridgelaan) en het verbeteren van de fietsinfrastructuur. Ook hier is de samenwerkingsovereenkomst met UU noodzakelijk om proces en bekostiging te borgen. In USP wordt de fietsinfrastructuur uitgebreid als onderdeel van de doorfietsroute Utrecht-Veenendaal en Houten Castellum-USP (in uitvoering). Ook is er een nieuwe fietsroute aangelegd aan de noordzijde van de Weg tot de Wetenschap om het bestaande fietspad te ontlasten. Voor de langere termijn worden vanuit de MIRT-verkenning OV en Wonen in 2024 de eerste stappen gezet richting frequentieverhoging van Tram 22 naar USP, een tweede OV-as door USP en een betere busverbinding over de Waterlinieweg. In Rijsweerd worden de voorbereidingen getroffen om de fietsstructuur te verbeteren door de Archimedeslaan-noord ter hoogte van het provinciehuis tot fietsstraat om te vormen.



Utrecht Science Park en Rijsweerd: liggen we op koers?

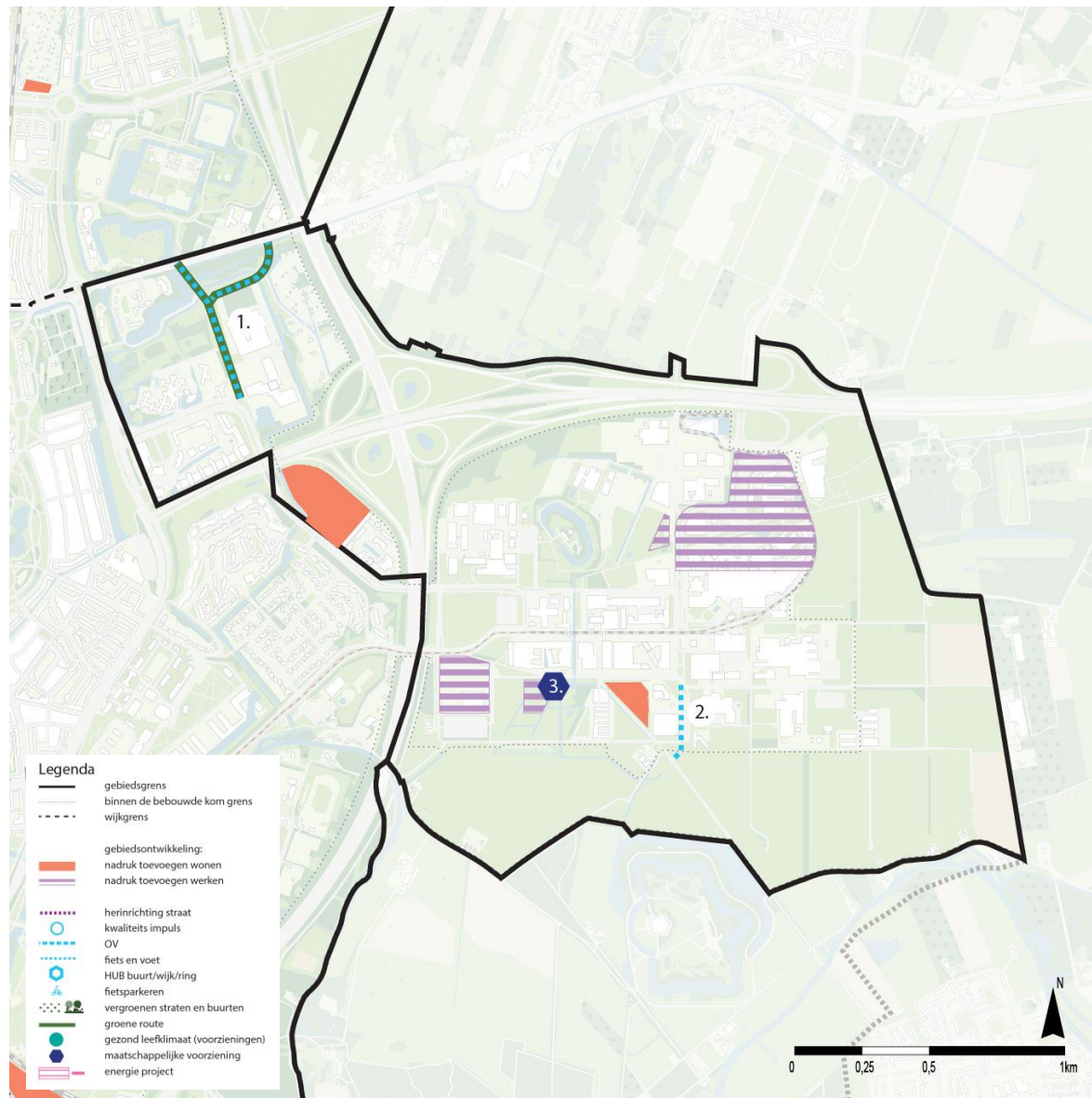
Energie



Voor windenergie is door de gemeente een Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd om de gevolgen van windenergie in USP in beeld te brengen. Met als doel om te onderzoeken of er binnen de wet- en regelgeving ten aanzien van het Unesco Werelderfgoedsite maatwerkmogelijkheden zijn voor windturbines in het Noordoosten van de gemeente Utrecht. Geen van de onderzochte locaties (waaronder twee locaties in USP) komt gunstig uit de HIA. Momenteel wordt een lobby traject vanuit de energieopgave gestart om te onderzoeken of er wellicht meer mogelijkheden zijn. Afhankelijk van de uitkomsten van dit traject en de besluitvorming over de nota opwekgebieden voor schone energie door de Raad, kan een UPP worden opgestart voor de ontwikkeling van een of twee windmolens in USP. Voor het collectieve WKO systeem is een samenwerkingsovereenkomst in oktober 2022 vastgesteld. Uitvoering wordt verwacht vanaf Q2 2024. Recent hebben zowel UU als UMC een zonnepark aangekocht in Bunnik om daarmee voor een deel te voorzien in hun energie-transitie.

Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied (zie hoofdstuk 2). Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.

Utrecht Science Park en Rijsweerd: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Fietsverbinding en vergroening route Archimedeslaan/Rijsweerd Noord¹
2. Aanpassing Bolognalaan onderdeel van doorfietsroute Veenendaal-USP
3. Internationale School Utrecht

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).

Gebiedsontwikkeling

Noordoost, Oost en Zuid

Ambitie voor dit gebied

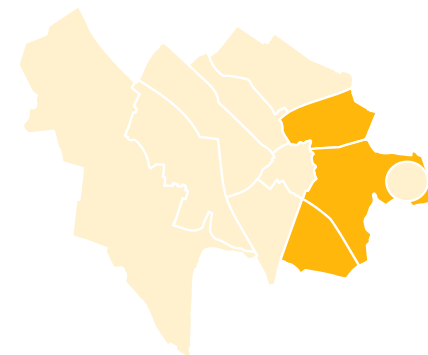
De opgave voor de wijken Noordoost, Oost en Zuid (NOOZ) is het toevoegen en versterken van aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige woon-, werk- en leefgebieden. Hierbij hebben we aandacht voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van aantrekkelijke routes binnen de stad en naar het omliggende landschap (o.a. de Hollandse Waterlinie), waarbij ontmoeten, bewegen en gezonde mobiliteit ons uitgangspunt is.

Aan de randen van het gebied liggen voor de oostkant de grootste kansen voor de groene schaa sprong en duurzame energieopwekking. Er ligt een grote uitdaging om de maatschappelijke voorzieningen (met name sportvelden) in te passen in het gebied.

In de RSU staan verschillende ambities opgenomen tot 2040, waaronder het ontwikkelen van 11.650 woningen in Oost. Het gaat om de hele oostkant van de stad, niet enkel de wijk Oost. Dat is dus inclusief USP en Rijnsweerd. Hiervan zijn ongeveer 8000 woningen voorzien in de wijken Noordoost, Oost en Zuid. Voor de wijken Noordoost en Oost streven we naar een toename van sociale- en middenhuurwoningen. In Zuid wordt ingezet op toename van middenhuur en betaalbare koop. In Oost zetten we op middellange en lange termijn stappen met de herontwikkeling van stadion Galgenwaard en het knooppunt Lunetten Koningsweg waar een mix van wonen, werken en voorzieningen wordt beoogd. Daarnaast is het streven om in 12.700 arbeidsplaatsen te voorzien in Oost (inclusief USP/Rijnsweerd). Verder is het voornemen om de oostkant van de stad (inclusief USP en buitengebied) van 151 extra hectare groen te voorzien. Ook staan in de RSU ambities omschreven voor de realisatie

van maatschappelijke voorzieningen in Oost, namelijk een VO-school (inclusief sporthal), 1 extra sporthal, 1 zwembaduitbreiding en 11 sportvelden. Daarnaast is behoefte op basis van het principe van de 10-minutenstad aan andere voorzieningen zoals gezondheidscentra, buurtcentra en overige. In de RSU is het gebied Voordorpse Veld aangewezen als prioritair zoekgebied voor windenergie en zonne-energie. Het gebied heeft met o.a. de Hollandse Waterlinies waardevolle erfgoedkwaliteiten. De bijbehorende UNESCO werelderfgoedstatus is tegelijkertijd ook bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden. Bijvoorbeeld in het Voordorpse Veld.

Een voorwaarde om alle bovengenoemde ontwikkelingen te realiseren is een passend mobiliteitsnetwerk. We zetten in op opwaardering van het OV, het toevoegen/verbeteren van voetgangers- en fietsroutes, en het stimuleren van deelmobiliteit.



Noordoost, Oost en Zuid: liggen we op koers?

Wonen



Op korte termijn zien we voldoende plancapaciteit, de

(middel)lange termijn is echter nog onzeker. Met de realisatie van de harde plancapaciteit (circa 2.900 woningen) liggen we vooralsnog tot 2030 op koers en realiseren we een divers woningbouwprogramma, zoals bij de projecten Köglaan, Willem Dreeslaan 55, herontwikkeling Pieter Baan Centrum, Galgenwaard, Brennerbaan 106 en Rotsoord 7. We sluiten niet uit dat gewijzigde (markt)omstandigheden kunnen leiden tot vertragingen of zelfs uitstel. Daarnaast komen er tijdelijke woningen in het gebied: in Hoograven zijn op drie locaties 471 tijdelijke woningen in aanbouw; en circa 450 tijdelijke woningen zijn in onderzoek bij Tussen de Rails. In 2022 en 2023 zijn er circa 1000 woningen opgeleverd in de drie wijken, o.a. bij het voormalige Belastingkantoor, Kop op Tuindorp, Opaalweg en tweede fase van de Kwekerij.

Voor de zachte plancapaciteit zien we diverse ontwikkelingsmogelijkheden, zoals in het Rubenskwartier en op lange termijn de nieuwe verstedelijkingsknoop Lunetten-Koningsweg. Voor de laatste plannen moeten er nog veel keuzes gemaakt worden, waardoor geen zekerheid is te geven dat de ambitie van ruim 8.000 woningen gehaald wordt voor 2040.

Werken



Het toevoegen van werkgelegenheid in de wijken blijft belangrijk,

want op basis van de lopende plannen zien we dat het aantal werkfuncties niet voldoende toeneemt om de ambities uit de RSU te halen. Ook zijn er de laatste jaren vierkante meters werkgelegenheid verdwenen door transformatie of sloop. Daarom wordt in meerdere lopende projecten ingezet om een mix van wonen en werken mogelijk te maken (bijvoorbeeld Pieter Baan Centrum, Van Galenstraat/Huizingalaan en Rotsoord 7). Op middellange termijn zetten we stappen met de herontwikkeling van Galgenwaard (40.000 – 70.000 m2 niet-wonen). Ondanks deze ontwikkelingen, zal dit niet leiden tot voldoende toename van arbeidsplaatsen.

Dit betekent dat er nog extra ruimte gezocht moet worden om de RSU ambities voor werken te realiseren. De toekomstige gebiedsontwikkeling Lunetten-Koningsweg biedt op termijn een significante mogelijkheid om werkprogramma aan de stad toe te voegen.

Maatschappelijke voorzieningen



De realisatie van geplande sportvoorzieningen is onzeker, terwijl de opgave in de RSU voor dit gebied groot is. De realisatie van een sporthal op sportpark Voordorp is getemporeerd, er wordt eerst een ruimtelijk perspectief opgesteld voor het gehele sportpark. Uit het ontwerpend onderzoek bij Voordorpse Veld is gebleken dat de realisatie van ambities uit de RSU (natuur, recreatie, sport, duurzame energie een risico met zich meebrengt op aantasting van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Daarom voeren we ook nog een Heritage Impact Assessment (HIA) uit. Ook zijn gesprekken gevoerd

met grondeigenaren. Op basis van de resultaten van de integrale HIA kan worden bepaald of realisatie van ambities in het Voordorpse Veld kansrijk is. Dit is bepalend voor de afweging of sportvoorzieningen mogelijk een plek kunnen krijgen in het gebied (naast natuur, recreatie en/of duurzame energie) en of hier al dan niet een vervolgproces voor kan worden gestart. Omdat de benodigde middelen voor inpassing niet beschikbaar zijn stellen wij de uitbreiding van velden en de omzetting van natuur- in kunstgras in Maarschalkerweerd Noord uit. Dit geldt ook voor het extra korfbalveld in Hoograven.

Er zijn in het gebied uitbreidingen van onderwijsvoorzieningen in uitvoering (o.a. Mytyschool) en ook bij de ontwikkeling van Galgenwaard is rekening gehouden met maatschappelijke vierkante meters. Daarnaast zien wij mogelijkheden in de wijk Zuid om een extra VO-school te realiseren (nog in onderzoek) en willen we qua voorzieningen anticiperen op verdere vergrijzing. We knappen de forten van Lunetten op en realiseren zo culturele voorzieningen die (publiekelijk) toegankelijk zijn voor iedereen. We maken middelen beschikbaar om bij de herontwikkeling van de Musketon de functie van wijkcultuurhuis toe te voegen.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



We hebben een grote ambitie om groen te realiseren aan de oostkant van de stad (inclusief USP en buitengebied), waarvan een groot deel 'groen om de stad'.



Noordoost, Oost en Zuid: liggen we op koers?

Bij iedere ontwikkeling in Noordoost, Oost en Zuid streven we naar het toevoegen van extra kwantitatief en kwalitatief groen. Door integraal en in samenhang met andere opgaves te werken en werk met werk mogelijk te maken, verzilveren we efficiencyvoordelen en groenkansen. Zoals de herinrichting bij de mbo-school Nimeto, waar dit samengaat met rioolvervanging. In Rotsoord loopt de vergroening van de openbare ruimte door.

Daarnaast werken we aan de realisatie van het nieuwe Lunettenpark. Ook versterken we de groene-blauwe structuren -zoals langs de Kromme Rijn -door het benutten van kansen bij de herontwikkelingen bij het Pieter Baan Centrum en de Mytyschool. Er zijn kansen voor versterking van groenblauwe structuren in het gebied geïnventariseerd. De verzilvering van deze kansen is afhankelijk van de beschikbaarheid van financiële middelen.

We zijn met de provincie, het waterschap HdSR en de gemeenten Zeist, Bunnik, Houten en Nieuwegein een regionale samenwerking gestart om te komen tot extra groen in het buitengebied tussen USP, Zeist, Odijk, Houten en Nieuwegein. We werken aan een ontwikkelperspectief en uitvoeringsprogramma voor nieuwe natuur (groene contour), meer recreatiemogelijkheden (gebieden en paden), nieuwe groen-blauwe verbindingen voor mens en dier, opgave voor waterberging en watervasthouden en transitie van de landbouw. Een (klein) deel van de voorzieningen komt op ons grondgebied, en een deel in en rondom de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen.

Duurzame Mobiliteit



De mobiliteitsvraagstukken in het gebied vragen nog om keuzes en financiële middelen, waardoor het nog niet zeker is of alle ambities gehaald kunnen worden. Voor de (middel)lange termijn zijn namelijk grote en complexe ingrepen nodig in het mobiliteitsnetwerk om de ambities uit de RSU te halen. Daarvoor lopen verschillende onderzoeken in het kader van MIRT OV en Wonen, U Ned (o.a. no-regret maatregelen), Alternatief Ring Utrecht en de regionale studie Lunetten-Koningsweg en Binnenstadsas. Deze laatste studie is een onderzoek naar verschillende OV-maatregelen: de belangrijkste hiervan zijn de ontwikkeling van treinstation Lunetten-Koningsweg, de Waterlinielijn en een ondergrondse binnenstadas. Hierbij gaat het om een regionale uitwerking om deze complexe en kostbare maatregelen voor de lange termijn van de Schaalsprong OV (na 2035) onderling af te wegen en te prioriteren.

De gebiedsontwikkeling Lunetten-Koningsweg is onlosmakelijk gekoppeld aan deze keuzes op het gebied van mobiliteit. Om die reden wordt gewerkt aan een scenariostudie. De verschillende scenario's laten zien wat de verstedelijkingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de keuzes die op mobiliteit gemaakt gaan worden. Besluiten en dus ook de investeringen zijn niet op korte termijn voorzien. Een passende mobiliteitsoplossing is nodig om de groei van de Oostkant van de stad te realiseren, zoals bij de gebiedsontwikkeling Galgenwaard.

Tegelijkertijd hebben aanpassingen in het OV-netwerk het risico op extra barrières, wat de doorontwikkeling van het sport- en recreatiegebied Maarschalkerweerd kan beïnvloeden.

Op kortere termijn starten in 2024 stadsbreed maatregelen voor verbetering van het voetgangersnetwerk. Voor de fietsers komt er een nieuwe doorfietsroute door dit gebied in de richting van Hilversum. Daarnaast wordt gezocht naar meer fietsparkeerplekken rondom de treinstations Lunetten en Vaartsche Rijn. Verder worden er aanvullende maatregelen genomen op de Maliesingel en Wittevrouwensingel om het gemotoriseerde verkeer te attenderen op de maximumsnelheid van 30 km/u.



Noordoost, Oost en Zuid: liggen we op koers?

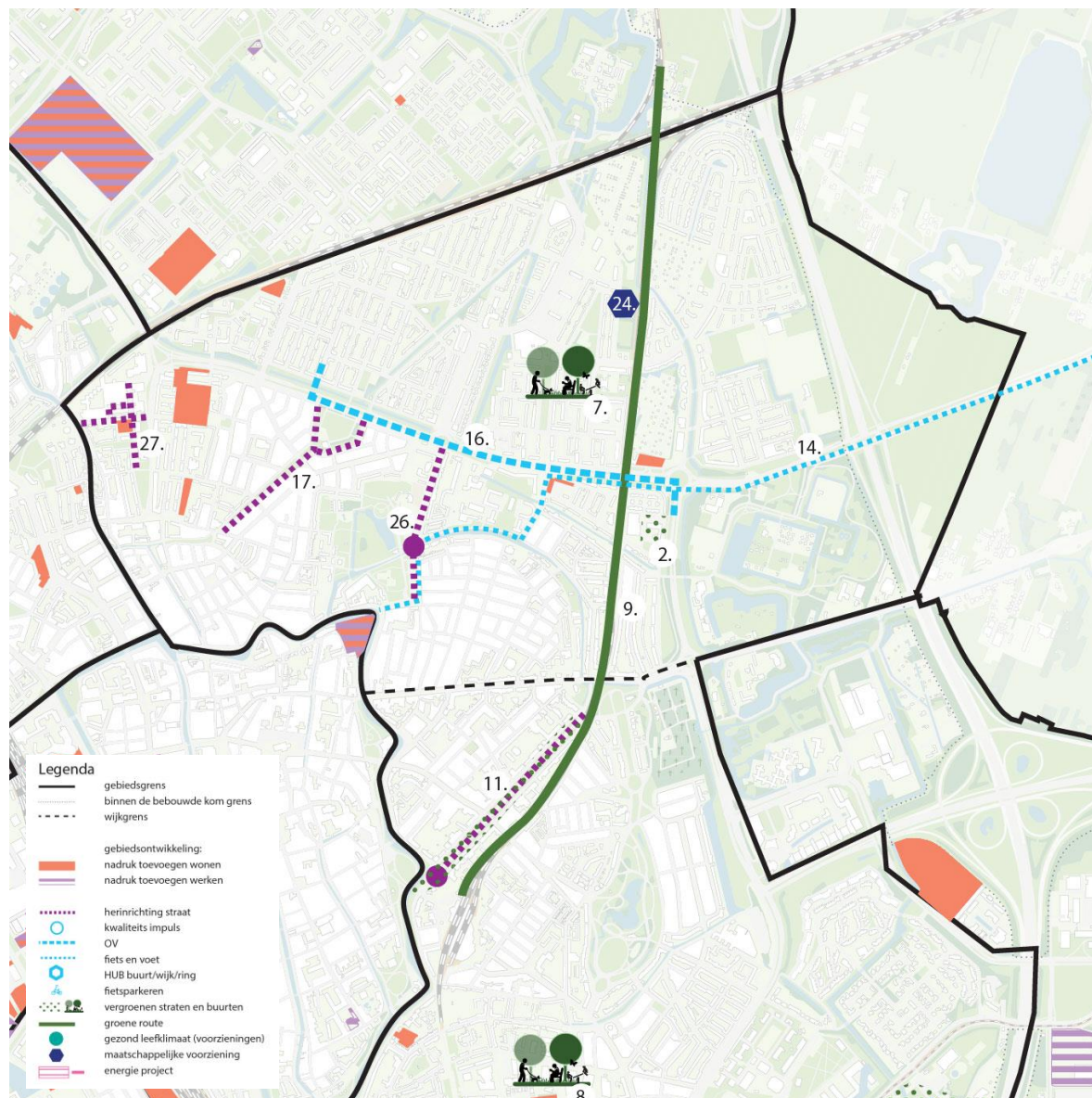
Energie



In de RSU zijn zoekgebieden voor het opwekken van schone energie en warmte voor de hele stad aangewezen. Voordorpse Veld (Noordoost) staat als zoekgebied voor het opwekken van zonne- en windenergie genoemd. Voordorpse Veld is ook zoekgebied voor natuur, recreatie en sport. Daarnaast is het gebied onderdeel van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. In 2022 hebben provincie en gemeente gezamenlijk met ontwerpend onderzoek uitgezocht in hoeverre de verschillende ambities uit de RSU in dit werelderfgoed zouden kunnen worden ingepast. Hieruit is gebleken dat de realisatie van de ambities uit de RSU (natuur, recreatie, sport, duurzame energie) een risico met zich meebrengt op aantasting van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Daarom volgt nu een Heritage Impact Assessment (HIA), waarin die mogelijke gevolgen worden getoetst. De uitkomsten hiervan worden medio 2024 verwacht. Mede op basis hiervan kan worden bepaald of realisatie van zonnevelden en/of windturbines al dan niet kansrijk is. Daarna zal een afweging gemaakt moeten worden met de andere ambities (sport, natuur, recreatie) of er ruimte is voor het opwekken van schone energie en warmte. Ook is er voor het gehele UNESCO werelderfgoed gebied een HIA uitgevoerd voor de zoeklocaties voor windenergie. Ook de uitkomsten van deze HIA zijn medebepalend voor het wel of niet realiseren van schone energie en warmte in Voordorpse Veld.

De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur worden in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar, zo ook in Noordoost, Oost en Zuid. Ook de netcongestie kan grote gevolgen hebben.

Noordoost, Oost en Zuid: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 1

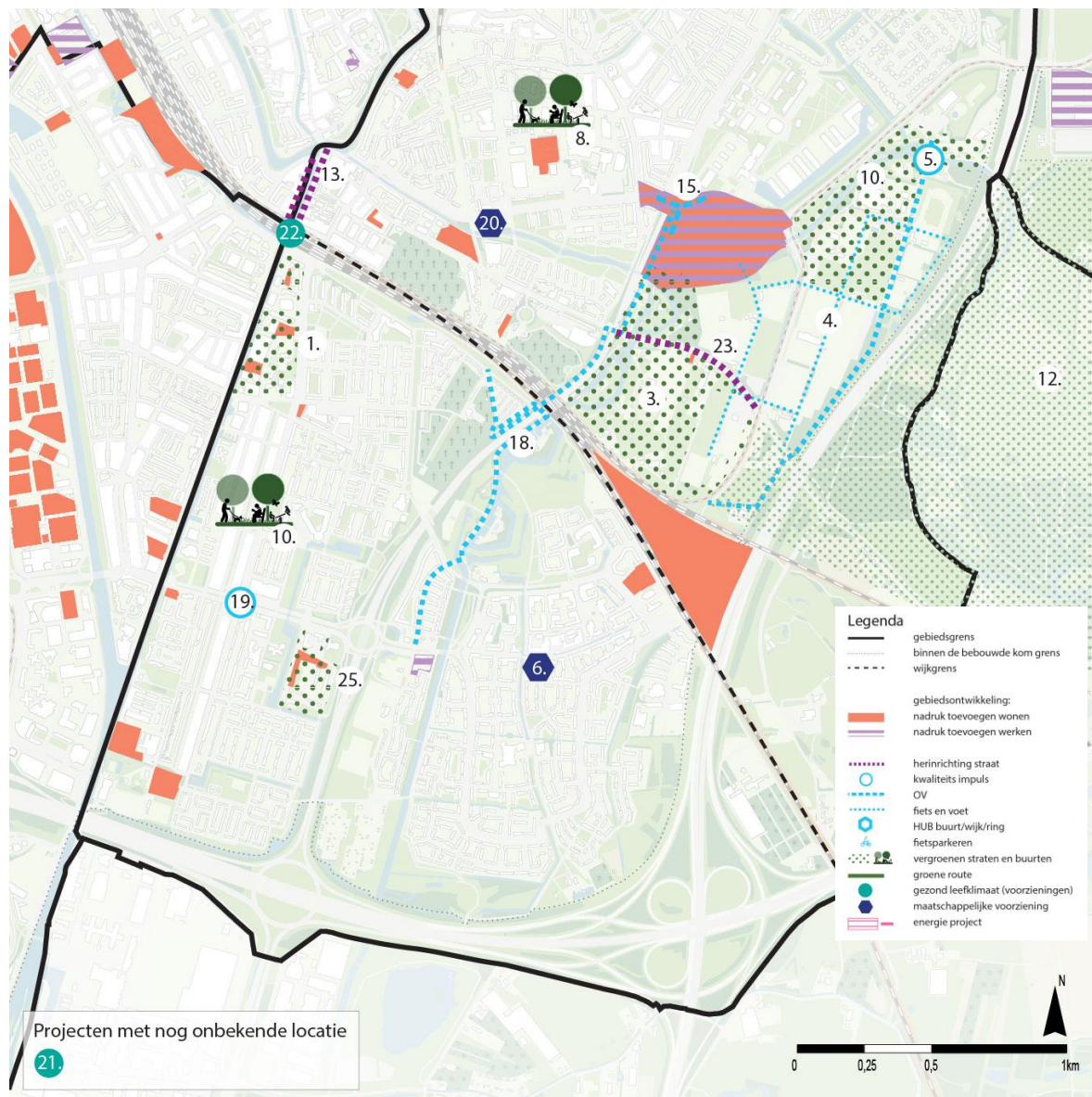


1. Openbare Ruimte Rotsoord Fase 2 / Openbare Ruimte Rotsoord Fase 3 ¹
2. Openbare Ruimte Nimeto ¹
3. Lunettenpark ¹
4. Maarschalkerweerd Noord
5. Mytylbrug en fietsroute
6. Wijkcultuurhuis - Lunetten (De Musketon)
7. Vergroenen van straten en buurten Noordoost
8. Vergroenen van straten en buurten Rubenskwartier
9. Oosterspoorbaan- Noordoost (groenblauwe route)
10. Groenblauwe route Kromme Rijnpark, omgeving Mytylschool
11. Herinrichting Malieblad en Maliebaan ¹
12. Icoonproject Kromme Rijn Linie Landschap
13. Onderdeel Zuidpoort fase 1: bereikbaarheid station Vaartsche Rijn via Oosterkade en Westerkade + Ledig Erf ¹
14. Doorfietsroute Utrecht – Amersfoort ¹
15. OV-doorstroming Herculesplein
16. OV-verbinding Overvecht-USP, Kardinaal de Jongweg
17. Herinrichting Tuinwijkroute ¹
18. Fietsmaatregelen om de Zuid / Waterliniebrug / Waterlinieweg
19. Voorrangsp plein 't Goylaan
20. Uitbreiding Krommerijncollege
21. Nieuwe toiletvoorziening in Amelisweerd
22. Nieuwe toiletvoorziening bij Station Vaartse Rijn
23. Herinrichting Koningsweg
24. Onderwijshuisvesting SO Fier uitbreiding
25. Oudegeinlaan en omgeving opnieuw inrichten openbare ruimte ¹
26. Blauwkapelseweg – kapelbrug en kruising Alexander Numankade ¹
27. Herinrichting openbare ruimte Lauwerecht Noord

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)



Noordoost, Oost en Zuid: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 2



1. Openbare Ruimte Rotsoord Fase 2 / Openbare Ruimte Rotsoord Fase 3 ¹
2. Openbare Ruimte Nimeto ¹
3. Lunettenpark ¹
4. Maarschalkerweerd Noord
5. Mytylbrug en fietsroute
6. Wijkcultuurhuis - Lunetten (De Musketon)
7. Vergroenen van straten en buurten Noordoost
8. Vergroenen van straten en buurten Rubenskwartier
9. Oosterspoorbaan- Noordoost (groenblauwe route)
10. Groenblauwe route Kromme Rijnpark, omgeving Mytyschool
11. Herinrichting Malieblad en Maliebaan ¹
12. Icoonproject Kromme Rijn Linie Landschap
13. Onderdeel Zuidpoort fase 1: bereikbaarheid station Vaartsche Rijn via Oosterkade en Westerkade + Ledig Erf ¹
14. Doorfietsroute Utrecht – Amersfoort ¹
15. OV-doorstroming Herculesplein
16. OV-verbinding Overvecht-USP, Kardinaal de Jongweg
17. Herinrichting Tuinwijkroute ¹
18. Fietsmaatregelen om de Zuid / Waterliniebrug / Waterlinieweg
19. Voorrangsplein 't Goylaan
20. Uitbreiding Krommerijncollege
21. Nieuwe toiletvoorziening in Amelisweerd
22. Nieuwe toiletvoorziening bij Station Vaartse Rijn
23. Herinrichting Koningsweg
24. Onderwijshuisvesting SO Fier uitbreiding
25. Oudegeinlaan en omgeving opnieuw inrichten openbare ruimte¹
26. Blauwkapelseweg – kapelbrug en kruising Alexander Numankade ¹
27. Herinrichting openbare ruimte Lauwerecht Noord

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).



Gebiedsontwikkeling

West en Noordwest

Ambitie voor dit gebied

In West en Noordwest verschuift het accent in de opgave van wonen naar werken. Met de realisatie van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor (resp. ca. 2.800 en 1.100 woningen) komt een einde aan de beschikbaarheid van grotere woningbouwlocaties in het gebied. De ontwikkeling van Zuilense Vecht en het gebied Welgelegen biedt nog kansen voor grotere woningbouwontwikkelingen, maar nieuwe woningbouwlocaties zijn kleiner en afhankelijk van de investeringspotentie van marktpartijen en woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk kleine(re) inbreidingslocaties in de bestaande stad.

De werkopgave komt voornamelijk tot stand in Werkspoorkwartier en Lage Weide. Twee erg verschillende werklocaties met ieder zijn eigen ontwikkeldynamiek. Voor beide geldt een verdichtingsopgave, maar binnen een verschillend profiel. Zoals beschreven in de RSU willen we duizenden arbeidsplaatsen in Lage Weide toevoegen en zo'n 500 arbeidsplaatsen in het Werkspoorkwartier. Het Vierde Kwadrant willen we conform de RSU doorontwikkelen tot een gemêleerd programma met kantoorfuncties, bedrijfsruimten en voorzieningen (140.000 m² bvo, circa 7.300 arbeidsplaatsen). Ook willen we hier onderwijsfuncties toevoegen die aansluiten bij de bedrijvigheid in Lage Weide en Werkspoorkwartier.

In het kader van de energietransitie vormt Lage Weide een zoekgebied voor duurzame energieopwekking (wind en zon). Tenslotte is Noordwest één van de groenarmste wijken van Utrecht, hier ligt dan ook de opgave om de openbare ruimte te vergroenen en klimaatbestendig te maken. Zoals beschreven in de RSU willen we op verschillende plekken groen toevoegen, met:

- park Vierde kwadrant (3 hectare)
- groen-blauwe routes (7 hectare)
- nieuw buurt- en wijkgroen (17 hectare).

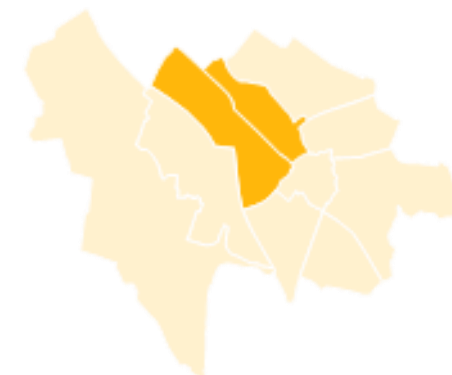
Qua voorzieningen werken we aan een sporthal in de Cartesiusdriehoek en onderzoeken we de mogelijkheden voor uitbreiding van het zwembad den Hommel.

In Lage Weide willen we de werkgelegenheid vergroten door intensiever ruimtegebruik in combinatie met nieuwe mobiliteitsoplossingen. Daarbij willen we ruimte behouden voor zwaardere en grootschaligere bedrijfstakken met een milieucontour, die niet terecht kunnen elders in de stad. We leggen de focus op bedrijven met meerwaarde voor de stad. Randvoorwaardelijk is het beter verbinden van de gebieden voor fiets en voetganger, deelmobiliteit en met het openbaar vervoer. Samen met de ondernemers van Lage Weide werken we de komende jaren aan een lange termijnvisie om gericht aan de verdichtingsopgave te kunnen werken.

Ook het Werkspoorkwartier heeft verdichtingspotentie. Dit moet gebeuren in een stedelijk profiel van creatieve industrie en circulaire bedrijvigheid, maar ook groen, cultuur, horeca, sport en onderwijs. Belangrijk hierin is het bieden van betaalbare ruimte voor broedplaatsen en ruimte voor doorgroei voor de creatieve sector. De basis voor het profiel van het Werkspoorkwartier is gelegd in de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier.

Komende tijd brengen we met de woningcorporaties in beeld welke

investeringspotenties zij zien en willen we die waar mogelijk koppelen aan het versterken van onder andere de sociale structuren en leefbaarheid in de wijken. En in Noordwest gaan we aan de slag met het in kaart brengen van vergroeningskansen.





West en Noordwest: liggen we op koers?

Wonen



Met de ontwikkelingen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor (beiden in uitvoering) voegen we in de aankomende jaren een groot aantal woningen toe (resp. ca 2.800 en 1.100). Omdat grote bouwlocaties niet meer voorhanden zijn, zien we vooral kansen in de transformatie van vele kleinere locaties (zoals Zuilense Vecht) en verdichting door woningbouwcorporaties (zoals Thomas à Kempisplantsoen en Van Heukelomlaan). Bij het toevoegen van nieuwe plannen is bereikbaarheid en terughoudendheid met sloop/ nieuwbouw van sociale woningbouw een aandachtspunt.

Werken



Werkspoorkwartier is een werklocatie waar we, naast toevoeging van ca 500 arbeidsplaatsen, werken aan een verbreding van het profiel met cultuur, creatieve makers, horeca, onderwijs en recreatie. Daarnaast werken we aan professionalisering van de ondernemersvereniging, stapsgewijze herinrichting van de openbare ruimte en herontwikkeling van de omgeving Station Zuilen.

Voor Lage Weide maakten de ondernemers zelf een visie. Deze gebruiken wij als input voor de lange termijn koers voor Lage Weide. Ook voor Lage Weide streven we naar verdichting en creëren van extra werkgelegenheid. Lage Weide biedt momenteel beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven. Voor het intensiveren van Lage Weide zijn extra mobiliteitsinvesteringen randvoorwaardelijk. Hierbij is de inspanning voornamelijk gericht op de modal shift van auto naar fiets en OV en goederenvervoer per water en spoor.

Maatschappelijke voorzieningen



De opgave ligt in de bestaande stad in het behoud (en versterken) van maatschappelijke bestemmingen en in de balans gezien de vele binnenstedelijke herontwikkelingen. Daarnaast zijn betaalbare werk- en ontmoetingsplekken verdwenen. Onderzocht wordt of er extra maatschappelijke ruimte gerealiseerd kan worden bij herontwikkelingen en inzet van eigen vastgoed. Voor de Cartesiusdriehoek zijn er innovatieve ideeën op het gebied van preventieve gezondheidszorg. Ook komt een kindcentrum en een sporthal. Samen met Stichtse Vecht werken we aan het optimaliseren van de sportvelden Zuilense Vecht. In Welgelegen onderzoeken we woningbouw en bijbehorende voorzieningen met behoud van de bestaande voorzieningen. In Zuilen en Lombok werken we aan een integrale gebiedsontwikkeling met de woningcorporaties om daarmee ook de sociale behoeften in de wijk op één lijn te hebben voor het behoud en versterken van bij bewoners passende voorzieningen. Ook speelt er rondom de Vecht een grote vergroeningsopgave met kansen voor bijbehorende openbare ruimte voorzieningen. In het Werkspoorkwartier leggen we de nadruk op het behoud van betaalbare ruimte voor broedplaatsen, nachtcultuur en creatieve bedrijvigheid. Ambities die nog niet geprogrammeerd zijn of door bezuinigingen zijn uitgesteld zijn een buurthuis voor Geuzenwijk, een jongerenplek, sport- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte zijn schaars en vergroeningsopgave, Amsterdamsestraatweg visie rond Julianapark richting het noorden (uitgesteld) en open zwemwater bij de Werkspoorkathedraalhaven.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Een groot deel van dit gebied, met name Noordwest, is relatief stenig en vraagt om vergroening. Op dit moment liggen we met de lopende plannen nog onvoldoende op koers om onze groenambities te realiseren, maar zijn we in gesprek met bewoners over het uitbreiden van groene ommetjes. Ook zijn de eerste stappen gezet voor het versterken van de groen-blauwe ader rondom de Vecht; aan de Fortlaan voegen we groen toe om zo het Nifterlakeplantsoen met de Vecht te verbinden en dieper de wijk in te brengen. Ook voegen we veel groen toe in de ontwikkeling van Cartesiusdriehoek, circa 30% groen. Daarnaast voegen we groen toe in Zuilense Vecht en werken we aan de stapsgewijze ontwikkeling van de parkzones langs het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal (Rondje Stadseiland).

West en Noordwest: liggen we op koers?

Duurzame Mobiliteit



Ook in dit gebied starten er in 2024 maatregelen voor verbetering van het voetgangersnetwerk. Voor de fietsers lopen er diverse projecten in dit gebied, uitbreiding en verbetering van de fietsverbindingen:

- We doen onderzoek naar de ontwikkeling van de Dom tot Damroute (spooronderdoorgang Boorstraat, Demkabrug en de route van en naar Lage Weide)
- Verbetering fietsroute door Werkspoorkwartier,
- Fietsroute om de Noord,
- Upgrade fietsroute Weerdsingel Oostzijde,
- Doorfietsroute Lage Weide-Houten,
- Uitbreiding capaciteit fietsparkeren in alle vooroorlogse wijken en verkenning station Zuilen,
- Realisatie nieuw fietsdepot in Werkspoorkwartier (2027/2028).

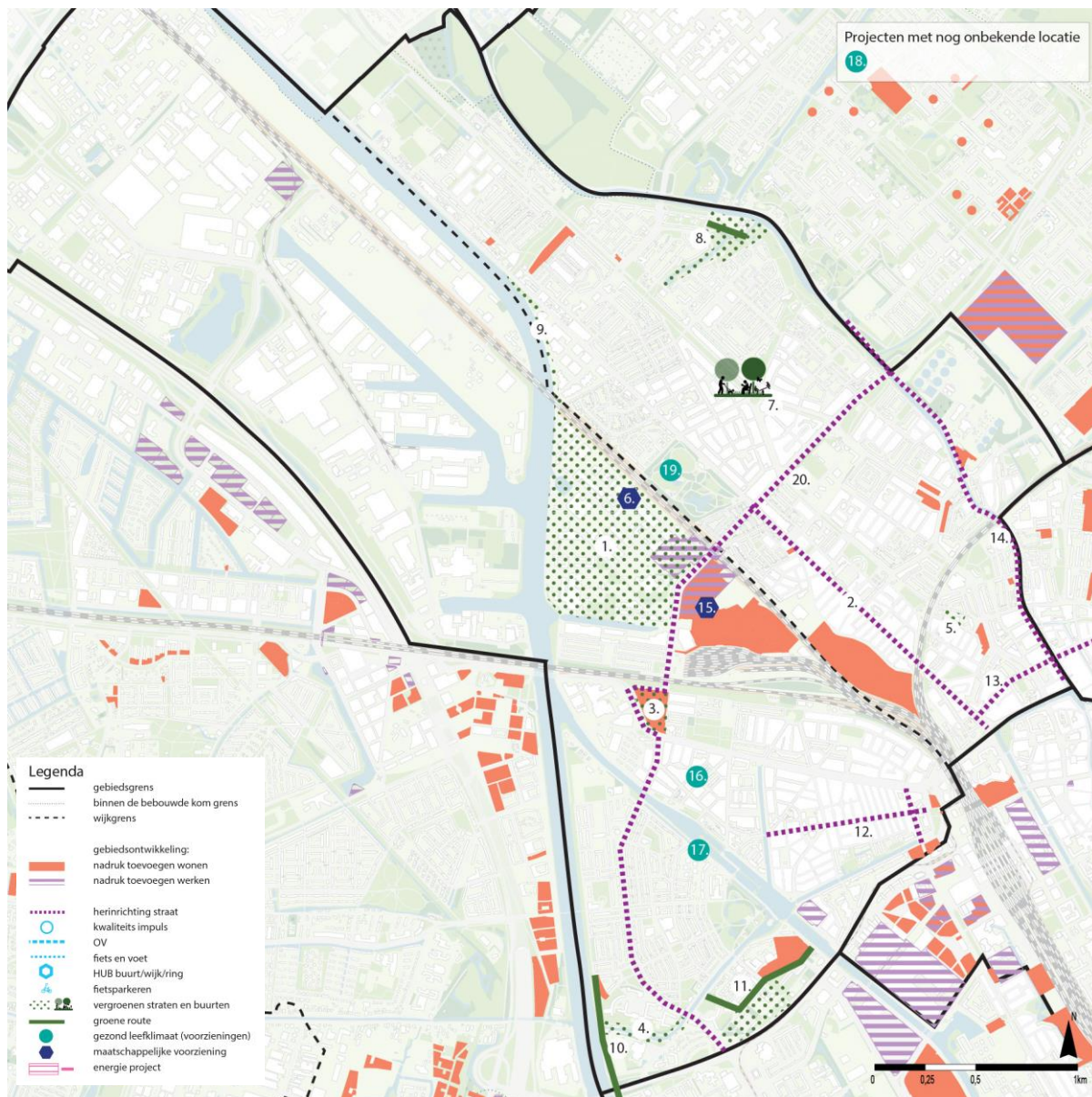
In Lage Weide werken we aan nieuwe oplossingen voor het truckparkeren. Tot slot werken we de komende jaren aan de herinrichting van de Kanaalstraat/ Damstraat, de Amsterdamsestraatweg en het deel van de Westelijke Stadsboulevard rondom de Majellaknoop / Thomas à Kempisplantsoen.

Energie



Voor de energietransitie zijn doelen geformuleerd die voor de hele stad gelden en in de gebieden worden uitgewerkt. Lage Weide is aangewezen als kansrijk zoekgebied voor windenergie door de Provincie, en maakt onderdeel uit van de besluitvorming over de nota opwekgebieden voor schone energie door de Raad. De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur worden in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar en zullen ook impact hebben op de bestaande energiecentrales op Werkspoorkwartier en Lage Weide. Bij de uitwerking van de Transitievisie warmte concretiseerden we de volgorde van de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij; Elinkwijk, Oog in Al en Ondiep zitten in blok 1 (uiterlijk gereed in 2034). Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied (zie hoofdstuk 2). Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.

West en Noordwest: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Openbare ruimte Werkspoorkwartier
2. Herinrichting Amsterdamsestraatweg ¹
3. Openbare ruimte Thomas à Kempisplantsoen
4. Openbare ruimte Welgelegen en Den Hommel ¹
5. Speelplaats De Kameleon
6. Uitbouw muzikale oefenstudio's
7. Vergroenen Noordwest en West / Groene ommetjes
8. Fortlaan (groenblauwe route)
9. Demkapark (groenblauwe route)
10. Groenblauwe route Amsterdam-Rijnkanaal J. Wagenaarkade
11. Bijdrage Ravellaan (groenblauwe route)
12. Herinrichting Kanaalstraat-Damstraat ¹
13. Fietsmaatregelen om de Noord ¹
14. Doorfietsroute Vechtroute (Vechtkade) ¹
15. Onderwijshuisvesting Cartesiusdriehoek – school en gymzaal SPOU / Sporthal Cartesiusdriehoek
16. Aanleg speelvoorziening (blokkeplek) Bataviastraat
17. Calisthenics in Rondje stadseiland
18. Aanleg speelvoorzieningen (blokkeplekken) op nader te bepalen locaties
19. Nieuwe toiletvoorziening Julianapark
20. Westelijke Stadsboulevard ¹

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).



Gebiedsontwikkeling

Overvecht

Ambitie voor dit gebied

Met de ruimtelijke opgave voor Overvecht dragen we bij aan de vijf ambities uit de wijkaanpak Samen voor Overvecht en verbeteren we de wijk stap voor stap. De ambitie 'Plezierig wonen in een meer gemengde wijk' staat bij de ruimtelijke aanpak centraal; meer woningaanbod voor verschillende mensen en een schone, groene, gezonde en veilige woonomgeving. Uitgangspunt is om Overvecht door te ontwikkelen tot een met de stad verbonden wijk voor iedereen. Met behoud van de identiteit en kwaliteit van het groene karakter, een ruim aanbod van diverse woningtypologieën en een centrum met een eigen profiel dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen.

Voor het woningaanbod is de opgave meer woningdifferentiatie te ontwikkelen door (met name) woningen in het midden- en hogere segment toe te voegen, en daarmee het aandeel sociale huurwoningen (nu circa 67%) te verlagen. Hierdoor maken we een wooncarrière binnen de wijk mogelijk en houden we sociaal kapitaal vast. De ambitie in de RSU is om minimaal 6.800 woningen bij te bouwen in de periode tot 2040. 1.800 waren al voorzien in het MPR 2020, waarvan er nu ca. 1.000 zijn opgeleverd en ruim 200 in aanbouw. De extra opgave in de RSU is 5.000 (ondergrens). Daarbij is een globale verdeling aangegeven van circa 2.000 in Overvecht Centrum, 1.000 rondom het station, 500 in Overvecht zuid en 1500 in Overvecht noord. Daarnaast is een extra woon-zorgcomplex ook één van de opgaven.

We behouden én ontwikkelen cultuur, sport en landschap als basis voor gezondheid in de wijk. In de RSU zijn verschillende mogelijkheden voor de uitbreiding van sportvoorzieningen benoemd zoals bijvoorbeeld sportvelden in het Noorderpark. De uitbreiding van

sportlocaties wordt meegenomen in de Omgevingsvisie Overvecht. Voor onderwijs zoeken we naar een locatie voor voortgezet onderwijs inclusief een sporthal. Voor creatieve ondernemers zoeken we naar mogelijkheden voor broedplaatsen in de wijk.

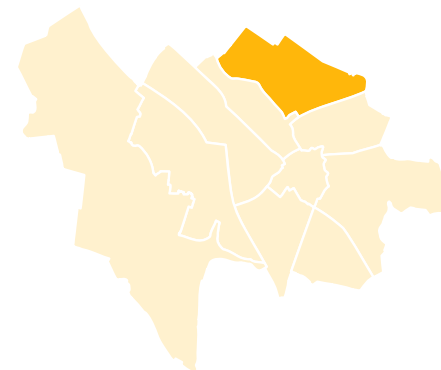
Overvecht is een groene wijk, maar juist de openbare ruimte is stenig, anoniem, verouderd en toe aan vernieuwing. Grootchalig onderhoud aan de riolering en wegen en aanleg van energievoorzieningen bieden kansen voor een integrale aanpak van de openbare ruimte met een centrale plek voor vergroenen, verblijven en verkeersveiligheid. Concreet zijn in de RSU groenopgaven benoemd: de uitbreiding van het Noorderpark (ca. 22 hectare), Natuurgebied Zuilen (ca. 25 hectare), opgaven voor groenblauwe routes (10 hectare) en nieuw buurt- en wijkgroen (23 hectare).

Om Overvecht goed aan te sluiten bij de stad moeten we de bestaande barrières als de Vecht, de NRU en het spoor beter oversteekbaar maken en de bereikbaarheid met (h)ov en fiets verbeteren. We willen Overvecht Centrum en Overvecht Station ontwikkelen tot een stedelijk knooppunt. Daar hoort ook bij dat we de wijk economie willen versterken door meer levendigheid in de plinten en werkfuncties verspreid door de wijk, zo brengen we meer werk in de buurt. Voor het Bedrijventerrein Nieuw Overvecht zetten we in op behoud van de functie werkgelegenheid, intensivering van ruimtegebruik en toevoegen banen, verduurzaming en veiligheid. Het streven is om circa 3.000 banen toe te voegen in de wijk Overvecht.

Omgevingsvisie Overvecht

Om bovenstaande voornemens te concretiseren zijn we in 2023 gestart met het opstellen een Omgevingsvisie voor Overvecht. De

Omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld van Overvecht in 2040 en welke aanpassingen er nodig zijn om dit te bereiken. In welke 'dreef' maken we bijvoorbeeld plaats voor de inpassing van het 'wiel met spaken', waar in Overvecht vinden we de ruimte voor extra woningen, werkruimtes en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en wat betekent dat voor de groene kwaliteit van de wijk? We kijken niet alleen naar het woongebied maar nemen ook de mogelijkheden van intensivering voor bedrijventerrein Nieuw Overvecht mee. Deze (structuurbepalende) vraagstukken worden in samenhang en integraal uitgewerkt met als stip op de horizon 2040. We weten dat er spanning zit tussen verschillende thema's, zoals bijvoorbeeld het behouden van de hoeveelheid groen en de toevoeging van woningen of het inpassen van mobiliteitsoplossingen. In de Omgevingsvisie brengen we de spanning in beeld, om afgewogen keuzes te kunnen maken. Eind 2024 zal deze Omgevingsvisie worden aangeboden aan de Raad.





Overvecht: liggen we op koers?

Wonen



De woningbouwopgave in het gebied is meer onder druk komen staan. Projecten vertragen en business cases komen lastiger rond. Dit ligt zowel aan een aantal externe factoren, zoals gestegen bouwkosten, procesgang bij de Raad van State en de gevolgen van netcongestie. Als ook aan bovenwettelijke beleidseisen van de gemeente die het moeilijker maken het om tot een sluitende business case te komen. In het MPR zit een aantal grote en middelgrote projecten, zoals Masterplan Overvecht Centrum (2.000-2.500 woningen) en het haalbaarheidsonderzoek Gagelkwartier (± 500 woningen). De haalbaarheid van beide gebiedsontwikkelingen wordt nader onderzocht. Met alle lopende projecten wordt de woningvoorraad, in lijn met de doelen uit de woonvisie, gemengder. Aandachtspunt is dat voor verdere verdichting het verbeteren van de (kwaliteit van de) openbare ruimte & groen en mobiliteitsmaatregelen belangrijke voorwaarden zijn. Hiervoor werken we momenteel aan een omgevingsvisie voor de wijk.



Met de lopende projecten liggen we – gezien de gewenst groei - nog niet op schema, maar zien we wel veel potentie. In de Omgevingsvisie Overvecht zoeken we ruimte voor de toevoeging van arbeidsplaatsen, waaronder het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen zoals Nieuw Overvecht. Binnen de Masterplan

Overvecht Centrum komt op termijn ruimte voor nieuwe werkgelegenheid. Daarnaast zien we de knoop van Station Overvecht als plek voor meer werkgelegenheid. Aanvullend kijken we samen met de woningcorporaties naar meer spreiding van werkruimtes door de wijk.

Maatschappelijke voorzieningen



De opgave is om de maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de wijk. Omdat in Overvecht van oudsher functies als wonen en werken gescheiden zijn, zoeken we naar functiemenging in de verschillende woonbuurten en in Overvecht Centrum. Eind 2023 is de Grote Trekdreef aangewezen als voorkeurslocatie voor de bouw van een nieuwe VO-school (voor 1.000 leerlingen) en sporthal. Er is een gezamenlijke visie opgesteld voor de zes gemeentelijke panden in Overvecht die toe zijn aan herontwikkeling, met behoud van maatschappelijke voorzieningen, vaak in combinatie met wonen. In 2024 starten we met de planprocessen voor de eerste locaties. Het betreft onder andere de herontwikkeling van buurtcentrum Burezina, jongerencultuurhuis BOKS, en ruimte voor het buurtteam en wonen met zorg voor jongeren.

In de Omgevingsvisie Overvecht wordt aandacht besteed aan de toevoeging van culturele broedplaatsen, een nieuw cultureel centrum en de mogelijke locaties van extra sportvoorzieningen. De vraag naar sportvoorzieningen is groter dan het aanbod aan ruimte.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Overvecht is een groene wijk maar de openbare inrichting is stenig, anoniem en verouderd en vraagt om een kwaliteitsverbetering. Er is een vervangingsopgave voor de riolering en de verharding in de komende 20 jaar. We werken aan een agenda voor een integrale aanpak van de openbare ruimte, waarmee we zo veel mogelijk werkzaamheden gebundeld en in één keer goed uitvoeren. Hierin komt de vervangingsopgave van riolering en wegen samen met de ambities op het gebied van energietransitie, verkeersveiligheid, vergroening en klimaatadaptatie. De eerste integrale projecten zoals Taagdreef en Amazonekwartier zijn in voorbereiding. Deze projecten dragen bij aan nieuw buurt- en wijkgroen, zoals opgenomen in de RSU. Toereikend budget voor extra projecten en de volgende fases voor integrale herinrichtingen ontbreken vooralsnog. In het gebied zien we met bijvoorbeeld de uitbreiding van het Noorderpark (ca. 22 hectare) kansen voor het toevoegen van substantieel groen voor de hele stad. Voor de realisatie hiervan zijn aanvullende middelen vereist. Naast het Noorderpark en nieuw buurt- en wijkgroen zijn in de RSU Natuurgebied Zuilen (ca. 25 ha) en groenblauwe routes (ca. 10 ha) kansen aangegeven om groen toe te voegen aan het gebied. Op dit moment worden de plannen en mogelijkheden voor het ontwikkelen van Natuurgebied Zuilen uitgewerkt.



Overvecht: liggen we op koers?

Duurzame Mobiliteit



Overvecht is gebouwd in de tijd dat de auto dominant was en heeft brede dreven. De verkeersveiligheid is een probleem. Hier gaat de aanpak op het gebied van verkeersveiligheid en de invoer van 30km/u in kleine stappen, zo veel mogelijk in combinatie met integrale openbare ruimte projecten. Hiervoor zijn aanvullende middelen vereist. Doordat men op dit moment nog gratis kan parkeren, lukt het terugbrengen van het autogebruik beperkt. Om alternatieven voor de auto aantrekkelijker te maken, zijn verbeteringen in het fijnmazig fietsnetwerk en het (H)OV-netwerk nodig, ook voor de verdere verdichting van Overvecht. De sporen 1 en 2 in project NRU liggen voorlopig stil. Er wordt noodzakelijk regulier onderhoud gepleegd, mogelijk aangevuld met verbetermaatregelen.

Energie



Overvecht Noord is proefwijk Aardgasvrij.

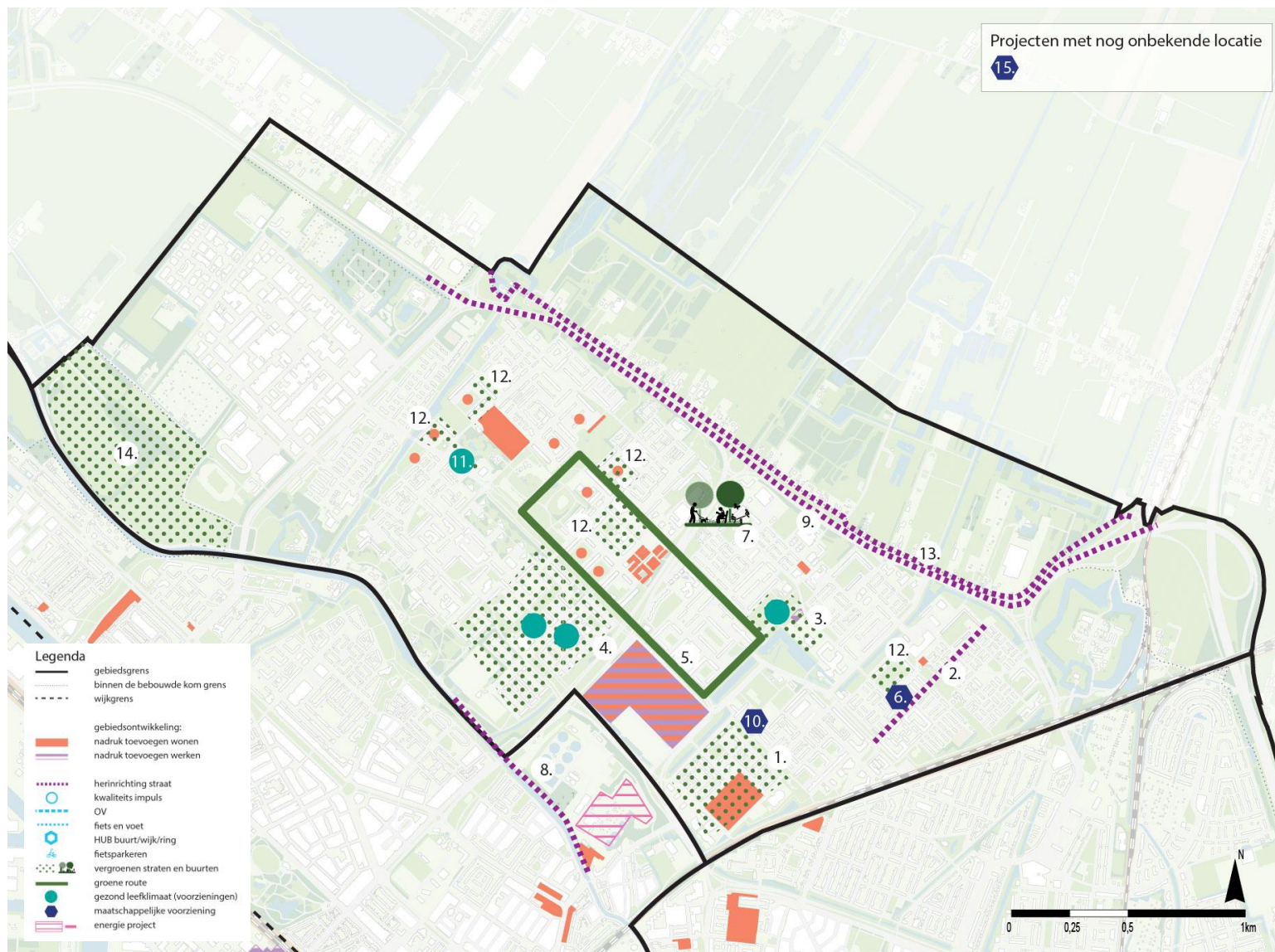
Het beëindigen van de huidige samenwerking met Eneco in Overvecht-Noord maakt dat de termijn van 2030 niet gehaald kan worden voor de delen die geschikt zijn voor aansluiting op een collectief warmtenet. Vanaf de start van het project is aangegeven dat deze transitie alleen doorgaat als het ook voor hen haalbaar en betaalbaar is. Op dit moment is geen betaalbaar aanbod mogelijk. We blijven stimuleren dat bewoners (huurders en eigenaren) hun woningen verduurzamen. De afgelopen jaren hebben veel geleerd van alle onderzoeken die zijn uitgevoerd en de vele gesprekken die zijn gevoerd met bewoners en ondernemers uit Overvecht-Noord. Dit heeft veel waardevolle inzichten en ervaringen opgeleverd die gebruikt gaan worden voor het bepalen

van een nieuwe koers. De komende tijd wordt gebruikt om alternatieven uit te werken.

Met een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds kunnen we aan de slag met onder andere de renovatie en verduurzaming van VvE's en de renovatie en verduurzaming van particuliere eengezinswoningen. In het Noorderpark is een zoekgebied voor windenergie aangegeven. Dat vraagt om een integrale afweging.

Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied (zie hoofdstuk 2). Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.

Overvecht: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Openbare ruimte Camera Obscura/ Taagdreef / OR Taagdreef e.o.¹
2. Herinrichting Donaudreef¹
3. Openbare ruimte Watertoren / Aanvulling speel-sportaanbod in Park de Watertoren¹
4. Integraal project Overvecht Amazonekwartier / Kunstgrasveld Mayadreef & Valpariasodreef / drie speelplekken¹
5. Groene Lint
6. Buurtcentrum Overvecht
7. Vergroenen straten en buurten Overvecht
8. Vechtroute Zandpad natuurversterking
9. Fietsstraat Gageldijk
10. Onderwijshuisvesting NUOVO/Pouwer
11. Speelvoorziening (blokplek) toevoegen aan St. Eustatiusdreef
12. Groene Voet, aanpak openbare ruimte bij gerenoveerde corporatieflats
13. Integrale aanpak NRU¹
14. Natuurgebied Zuilen
15. Onderwijshuisvesting College Overvecht (voorheen Gerrit Rietveld 2) met drie gymzalen

¹ = in samenwerking met Beheer Openbare Ruimte (Stadsbedrijven)

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de website www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken (oranje en paars gearceerd).



Financieel Beeld



Inhoud van dit hoofdstuk

[5.1 Wijzigingen in beschikbaar budget voor ruimtelijke investeringen](#)

Achtergrondinformatie over de ontwikkeling van het groeikader, parkeerinkomsten en inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (inclusief een raming van toekomstige inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling).

[5.2 Grondexploitaties](#)

Uitvoerige toelichting op de ontwikkeling van gemeentelijke grondexploitaties. Tip voor raadsleden: lees deze paragraaf in samenhang met de geheime bijlage over de grondexploitatieprojecten van de gemeente Utrecht.

[5.3 Actualisatie Meerjarenprogramma Bereikbaarheid \(MPB\)](#)

Toelichting op mutaties in het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid. Dit is verdiepende informatie bij de paragraaf over Duurzame mobiliteit in het hoofdstuk Ruimtelijke Opgaven.

[5.4 Actualisatie Parkeerbegroting](#)

Overzicht van ontwikkelingen op het gebied van fiets- en autoparkeren en de financiële implicaties daarvan.

[5.5 Actualisatie Meerjarenprogramma Groenprogramma \(MGP\)](#)

Het college is beslissingsbevoegd over de invulling van het Meerjarengroenprogramma. Ter informatie is de tabel ook toegevoegd als bijlage aan het MPR.

[5.6 Sport](#)

Toelichting op de Investeringsprogrammering Sport

[5.7 Actualisatie reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten](#)

Beknopte toelichting over de ontwikkeling van deze reserve

[5.8 Actualisatie reservering Betaalbaar wonen](#)

Inzicht in omvang en bestedingsdoelen van middelen voor betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten.

.

5.1 Wijzigingen in beschikbaar budget voor ruimtelijke investeringen

Ontwikkeling van budget voor ruimtelijke investeringen

Om ruimtelijke investeringen te kunnen betalen zetten we drie verschillende dekkingsbronnen in:

- Investeringsdeel van het groeikader
- Parkeerinkomsten
- Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling.

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de belangrijkste ontwikkelingen per dekkingsbron. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste ontwikkelingen als volgt:

- Investeringsdeel van het groeikader: zoals in de Voorjaarsnota 2024 beschreven wordt de ontwikkeling het groeikader behoedzamer geraamd dan voorheen. Dit leidt tot een neerwaartse bijstelling van 2,560 mln euro structureel. Komend jaar werken we een robuuste berekeningssystematiek uit voor het groeikader, die aanleiding kan geven voor verdere aanpassingen in komende jaren.
- Parkeerinkomsten. Deze ontwikkelen zich positiever dan vorig jaar was geraamd. Dit leidt tot een meevaller van structureel 2,996 mln euro. Van de meevaller in 2024 hangt 0,5 mln euro samen met de invoering van een tegemoetkoming voor lage inkomens per 1 juli. Dit bedrag wordt bijgedragen aan de gemeentebrede bezuinigingsopgave.
- Uit woningbouw en gebiedsontwikkeling verwachten we in de komende jaren geen extra inkomsten die nu ingezet kunnen worden voor ruimtelijke investeringen.

Met deze inkomstenbronnen moeten ook knelpunten verrekend worden. Die knelpunten worden toegelicht op bladzijde 12 en, voor zo ver deze betrekking hebben op de parkeerexploitatie, in paragraaf 5.4 (parkeerexploitatie).

In totaal bedraagt de structurele bijdrage vanuit dekkingsbronnen voor ruimtelijke investeringen aan het gemeentebrede financiële beeld uiteindelijk 0,321 duizend euro per jaar.

Verrekening met reserve Groei in balans

Incidentele overschotten en tekorten in de periode 2024-2028

verrekenen we met de reserve Groei in balans. In 2024 voegen we 3,0 miljoen euro toe, in 2025, 3,5 miljoen euro en in 2027 0,7 miljoen euro.

In 2027 onttrekken we 3,0 miljoen euro en in 2028 2,7 miljoen euro.

Per saldo wordt in de periode 2024-2028 1,586 miljoen euro

toegevoegd. Dit bedrag houden we beschikbaar om te kunnen inzetten bij de invoering van een toekomstbestendige berekeningssystematiek voor het groeikader vanaf de Voorjaarsnota 2025.

Ontwikkeling dekkingsbronnen voor ruimtelijke investeringen	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
Ontwikkeling investeringsdeel groeikader (tov raming MPR2023)	0	94	-2.720	-5.985	-2.560	-2.560
Ontwikkeling parkeerinkomsten (parkeerexploitatie, tov raming MPR2023)	3.523	3.530	3.545	2.996	7	2.996
Inkomsten woningbouw en gebiedsontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Knelpunten	0	-115	-115	0	-115	-115
subtotaal dekkingsbronnen voor ruimtelijke investeringen	3.523	3.509	710	-2.989	-2.668	321
Verrekening met reserve Groei in balans	-3.023	-3.509	-710	2.989	2.668	0
bijdrage aan financieel beeld - vanuit dekkingsbronnen MPR	500	0	0	0	0	321

Ontwikkeling investeringsdeel van het groeikader

Door groei van de stad nemen de inkomsten toe die de gemeente ontvangt uit het gemeentefonds en OZB. Een deel hiervan zetten we in voor ruimtelijke investeringen: “het investeringsdeel van het groeikader”.

In het hoofdstuk “Koers” hebben we vermeld dat het investeringsdeel van het groeikader in vergelijking met het MPR2023 neerwaarts moet worden bijgesteld. In 2025 is de bijstelling klein en positief (+0,094 mln euro; zie regel x in tabel hiernaast). In latere jaren is de bijstelling fors negatief: -2,7 mln euro in 2026, -6,0 mln euro in 2027 en vanaf 2028 - 2,56 mln euro per jaar. Deze bijstelling van het investeringsdeel van het groeikader hangt samen met toepassing van een behoedzaamheidscorrectie in de berekeningen (toegelicht in paragraaf 2.3 van de Voorjaarsnota2024).

De mutaties in het investeringsdeel van het groeikader worden jaarlijks via besluitvorming over MPR en Voorjaarsnota verdeeld over verschillende begrotingsprogramma’s, tegelijk met mutaties in parkeerinkomsten en in inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling. Positieve mutaties bieden ruimte voor nieuwe investeringen; negatieve mutaties impliceren dat bezuinigd moet worden op ruimtelijke investeringen.

In dit MPR tonen we in de tabel hiernaast de ontwikkeling van het investeringsdeel van het groeikader vanaf de programmabegroting 2023 tot en met de huidige stand (MPR2024). In programmabegroting 2023 was een raming opgenomen voor vier begrotingsjaren (“t+4”). Daarna is in de Voorjaarsnota 2023 en in de programmabegroting 2024 slechts één begrotingsjaar vooruit gekeken (“t+1”). In het MPR2023 werd wél vier jaar vooruit gekeken. Dat was niet consistent. Vanaf de Voorjaarsnota 2024 wordt ook daarin weer 4 jaar vooruit gekeken, zoals ook is gebeurd in de programmabegroting 2023.

In de tabel hiernaast is weergegeven hoe de cijfers voor het investeringsdeel van het groeikader aansluiten bij standen uit de programmabegroting 2023, het MPR2023 en de Voorjaarsnota 2024. Bij de tabel geven we een korte toelichting:

- Regel D toont bedragen uit de programmabegroting 2023 (zie in de programmabegroting2023 de bijlage Meerjarenbeeld Groei in balans, tabel 3, regel a2).
- Regel M toont bedragen die in het MPR2023 waren opgenomen (tabel op blz. 95, MPR2023).
- Regel S toont de actuele ramingen voor de ontwikkeling van het investeringsdeel van het groeikader vanaf 2025.
- Regel X toont de (negatieve) bijstelling ten opzichte van het MPR2023. Deze bijstelling is genoemd in het hoofdstuk “Koers”.
- Regel Y toont de bijstelling van het groeikader ten opzichte van de bedragen die vanaf 2025 waren opgenomen in de programmabegroting 2023. De cijfers in deze regel Y zijn ook opgenomen in de Voorjaarsnota2024.

Ontwikkeling investeringsdeel groeikader		2024	2025	2026	2027	2028
A	PB2023, tranche 2024	3.259	3.259	3.259	3.259	3.259
B	PB2023, tranche 2025		3.328	3.328	3.328	3.328
C	PB2023, tranche 2026			4.468	4.468	4.468
D	PB2023, beschikbaar voor investeringen vanaf 2024 (zie: bijlage Groei in Balans)	3.259	6.587	11.055	11.055	11.055
E=B+C	PB2023, zonder tranche 2024	-	3.328	7.796	7.796	7.796
F	raming MPR2023, tranche 2024	7.400	7.400	7.400	7.400	7.400
G	raming MPR2023, tranche 2025		4.400	4.400	4.400	4.400
H	raming MPR2023, tranche 2026			4.752	4.752	4.752
I	raming MPR2023, tranche 2027				5.555	5.555
J	raming MPR2023, cumulatief	7.400	11.800	16.552	22.107	22.107
K=J-D	Verschil PB2023 en raming MPR2023	4.141	5.213	5.497	11.052	11.052
L	correctie uit eerdere jaren	-62	-62	-62	-62	-62
M=K+L	MPR2023, mutatie tov PB2023 (blz. 95, MPR)	4.079	5.151	5.435	10.990	10.990
N=D+M	MPR2023, Totale ontwikkeling	7.338	11.738	16.490	22.045	22.045
O	raming MPR2024, tranche 2025		4.494	4.494	4.494	4.494
P	raming MPR2024, tranche 2026		-	1.938	1.938	1.938
Q	raming MPR2024, tranche 2027		-	-	2.290	2.290
R	raming MPR2024, tranche 2028		-	-	-	3.425
S	raming MPR2024, cumulatief		4.494	6.432	8.722	12.147
T= -G	afboeken raming MPR2023, tranche 2025		-4.400	-4.400	-4.400	-4.400
U= -H	afboeken raming MPR2023, tranche 2026		-	-4.752	-4.752	-4.752
V= -I	afboeken raming MPR2023, tranche 2027		-	-	-5.555	-5.555
W	Afboeking raming MPR2023, cumulatief		-4.400	-9.152	-14.707	-14.707
X=S+W	MPR2024, mutatie tov MPR2023	-	94	-2.720	-5.985	-2.560
Y=S-E	MPR2024, mutatie tov PB2023 [zie ook: VJN2024 paragraaf 2.3, "correctie investeringsagenda" plus "toevoegjaar 2028"]	-	1.166	-1.364	926	4.351
Z=N+X	MPR2024, Totale ontwikkeling	7.338	11.833	13.770	16.060	19.485

Parkeerinkomsten

Voor de parkeerinkomsten vanaf 2024 is een nieuwe raming opgesteld. Dit gebeurt jaarlijks. Ieder jaar worden actuele realisatiecijfers gebruikt om de raming verder te verbeteren.

Conform het coalitieakkoord worden extra parkeerinkomsten die voortvloeien uit tariefsverhoging en uit uitbreiding van het gebied met betaald parkeren, ingezet voor ruimtelijke investeringen.

De nieuwe raming wijst uit dat vanaf 2024 structureel meer inkomsten worden verwacht dan was opgenomen in de raming van een jaar geleden (MPR2023). Er is sprake van een structureel voordeel. Na verrekening met knelpunten (noodzakelijke vervanging fietsdepot) en met incidentele tekorten uit MPR2023 is structureel 2,996 mln euro beschikbaar. Deze meevaller wordt verrekend met de negatieve bijstelling van het groeikader.

De meevaller in parkeerinkomsten moet in het meerjarenbeeld worden verrekend met een incidentele tegenvaller in parkeerinkomsten die vorig jaar was verwerkt in het meerjarenbeeld. Die incidentele tegenvaller had betrekking op de jaren 2028 tot en met 2030. In het MPR2023 was hierop al geanticipeerd met een dotatie aan de reserve Groei in balans. Met de huidige parkeermeevaller kan het tekort van 2028 worden opgelost. De tekorten in 2029 en 2030 kunnen worden verrekend met de reserve Groei in balans.

Parkeerinkomsten	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
bijstelling raming (MPR2024)	3.523	3.960	3.975	3.426	3.426	3.426
Op te lossen tekort (MPR2023)	0	0	0	0	-2.989	0
knelpunt fietsdepot	0	-430	-430	-430	-430	-430
Parkeerinkomsten, saldo	3.523	3.530	3.545	2.996	7	2.996

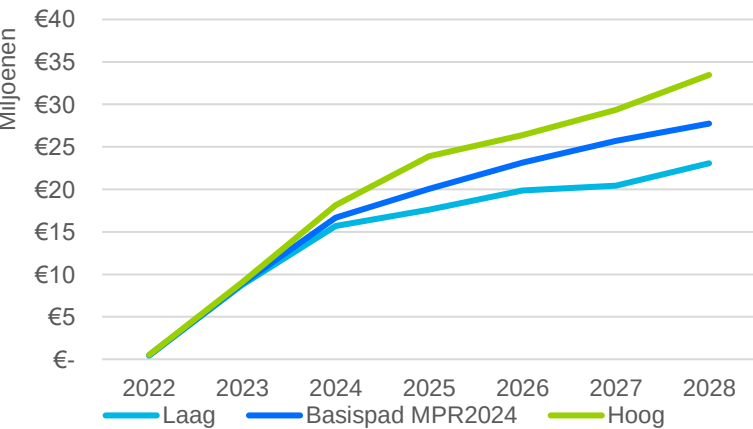
De meevaller in de parkeerinkomsten komt doordat er in 2023 meer is geparkeerd dan verwacht. Dat de realisatiecijfers over 2023 afwijken van de raming is niet ongebruikelijk. In de raming van de parkeerinkomsten worden immers altijd aannamen verdisconteerd over gedragseffecten. Die kunnen in de praktijk anders uitpakken dan in de berekeningen is verondersteld, meldden we vorig jaar in het MPR. Naar aanleiding van de realisatiecijfers over 2023 zijn de ramingen voor 2024 en 2025 zijn aangepast. En deze werken structureel door in latere jaren.

Onzekerheid in ramingen

Voor de nieuwe raming geldt (zoals altijd) dat realisatiecijfers in de komende jaren kunnen afwijken van de raming. Ze kunnen zowel hoger als lager uitpakken. De parkeerinkomsten kunnen nu eenmaal niet met 100% nauwkeurigheid worden voorspeld. Een van de onzekerheden waarmee we te maken hebben, is bijvoorbeeld hoeveel er geparkeerd gaat worden in gebieden waar betaald parkeren wordt ingevoerd. De grafiek op deze bladzijde geeft een indruk van deze (én alleen deze!) bron van onzekerheid in de parkeerramingen.

Een eventuele vertraging van uitbreiding van het gebied met betaald parkeren zou grote invloed hebben op de totale parkeerinkomsten. Uitstel leidt tot lagere inkomsten. In de ramingen is uitgegaan van het tijdspad dat het college aan de raad heeft voorgesteld.

Grafiek: weergave van onzekerheid in parkeerraming die voortkomt uit onzekerheid over toekomstige parkeerdruk in gebieden waar betaald parkeren wordt ingevoerd





5.2 Grondexploitaties

5.2.1 Actueel financieel beeld grondexploitaties op hoofdlijnen

Samenvatting

De actualisatie grondexploitaties per 1 januari 2024 toont op hoofdlijnen voor Leidsche Rijn en Stationsgebied een stabiel tot licht positief resultaat. Voor binnenstedelijke grondexploitaties is het beeld op hoofdlijnen neutraal, met uitzondering van de grondexploitatie Beurskwartier. De gewijzigde inzichten hebben betrekking op het aandeel middeldure huurwoningen binnen het programma. De marktomstandigheden voor dit segment woningbouw zijn verslechterd, waardoor voor deze grondexploitaties beheersmaatregelen nodig zijn. Wij zetten in op het aanvragen van subsidies (WBI) en (indien nodig) het treffen van (programmatische) maatregelen. De verwachting is dat het resultaat daarmee budgetneutraal kan worden.

In de peilstok grondexploitaties Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2023 verwachtten wij dat het geprognosticeerd resultaat grondexploitaties zich per saldo nagenoeg budgettair neutraal zou ontwikkelen en dat met name het risicoprofiel van grondexploitaties zou toenemen als gevolg van marktontwikkelingen en risico op uitgiftevertraging als gevolg van de problematiek rondom netcongestie. In lijn met de peilstok kunnen wij melden dat het risicoprofiel van de grondexploitaties is toegenomen, voornamelijk als gevolg van marktontwikkelingen en als gevolg van de problematiek rondom netcongestie (zie paragraaf 5.2.4 en hoofdstuk Ruimtelijke koers van dit MPR). Deze problematiek doet zich met name voor in grondexploitatie projecten waar we nog moeten starten met het te realiseren programma, dan wel nog geen contractvorming heeft plaatsgevonden. De benodigde reservering voor het opvangen van de risico's grondexploitatie in de reserve grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met 3,2 miljoen euro.

De reserve grondexploitaties heeft een negatief meerjarig beeld van 0,05 miljoen euro in jaarsnede 2028. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie en een lichte verbetering ten opzichte van het beeld in het MPR 2023 (0,483 miljoen euro negatief in jaarsnede 2027).

De stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties zijn gebaseerd op actuele resultaten van alle grondexploitaties en op actueel benodigde risicoreserveringen.

Als het verloop van de reserve zich komende jaren niet positief ontwikkelt zullen wij in een volgende Voorjaarsnota voorstellen doen om de reserve meerjarig op een sluitend niveau te brengen.

Grondexploitatie Leidsche Rijn

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie Leidsche Rijn komt na actualisatie per 1-1-2024 uit op een positieve waarde. Ten opzichte van de waarde op 1-1-2023 laat de grondexploitatie Leidsche Rijn een verbetering zien, die met name is gerealiseerd op hogere grondopbrengsten woningbouw dan geraamd. Conform voorgeschreven regelgeving door het BBV is sprake van verplichte winstneming over 2023.

Grondexploitatie Stationsgebied

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied komt na actualisatie per 1-1-2024 uit op een negatieve waarde. Ten opzichte van de negatieve waarde op 1-1-2023 laat de grondexploitatie Stationsgebied een licht positieve mutatie zien. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen. De voorziening is op eindwaarde (saldo aan het einde van de looptijd van het project). Door de licht positieve mutatie is de voorziening verlaagd ten gunste van de Reserve Grondexploitatie.

Merwedekanaalzone

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitaties Merwedekanaalzone deelgebied 4 en deelgebied 5 verslechtert, maar is nog passend binnen het financieel kader. Ondanks een daling van het resultaat wordt nog wel winst genomen op basis van de door de BBV voorgeschreven POC-methode. De resultaten Merwedekanaalzone worden per saldo conform raadsbesluit verwerkt in het Financieel Kader Merwedekanaalzone. Dit financieel kader blijft sluitend, maar de afgelopen jaren zijn de risico's en daarmee de kans op een niet meer sluitend financieel kader aanzienlijk toegenomen.

Binnenstedelijke grondexploitaties

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitaties binnenstedelijk komt na actualisatie per 1-1-2024 per saldo uit op een positieve waarde. Ten opzichte van de waarde op 1-1-2023 laten de overige grondexploitaties binnenstedelijk een verslechtering zien van het resultaat. Voornamelijk veroorzaakt door projecten waarin het programma middeldure huur bepalend is. Om de verslechtering op te vangen is voor zowel Beurskwartier als Zuilense Vecht een WBI-subsidie aangevraagd en deze is inmiddels toegekend.

Planning en Controlcyclus

In de 2e bestuursrapportage rapporteerden wij in de peilstok grondexploitaties Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2023 over de ontwikkelingen van de grondexploitaties. Per peildatum 1 januari 2024 hebben wij alle grondexploitaties geactualiseerd. Deze actuele geprognosticeerde resultaten zijn verantwoord in de Jaarstukken 2023, in het programma Ruimtelijke Ordening en Wonen en Erfgoed en in de paragraaf grondbeleid. In dit hoofdstuk van het Meerjarenperspectief Ruimte 2024 en in de geheime bijlage (gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht) worden de actuele geprognosticeerde resultaten per grondexploitatie, de actuele risico- en scenario analyses en de doorwerking daarvan op het verloop van de reserve grondexploitaties toegelicht.



5.2.2 Actualisatie van de grondexploitaties

De Gemeente Utrecht heeft een actieve rol in de gebiedsontwikkeling in de stad en geeft dit vorm door zowel zelf grondexploitaties te voeren als een faciliterende rol aan te nemen bij private ontwikkelingen. Het voeren van grondexploitaties geeft de Gemeente Utrecht de mogelijkheid om actief sturing te geven aan het realiseren van de beleidsambities op het gebied van stedelijke ontwikkeling zoals benoemd in voorgaande hoofdstukken. Deze paragraaf maakt inzichtelijk wat de financiële stand van zaken is bij deze grondexploitaties en hoe de Gemeente Utrecht omgaat met de bijbehorende risico's.

In [hoofdstuk 2 Koers](#) van dit MPR 2024 wordt al beschreven dat er een aantal cruciale ontwikkelingen op ons afkomt. Zo zien we woningbouw stagneren door stijging van de bouwkosten en verandering in de kapitaalmarkt zoals stijgende inflatie en rente. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de fasering van de programmering en raming van kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. De aanpak wat betreft het managen van deze risico's is tweeledig. In eerste plaats wordt de financiële stand van de grondexploitaties geactualiseerd van 1-1-2023 naar 1-1-2024. Daarnaast wordt er voor elke grondexploitatie een specifieke risicoanalyse uitgevoerd.

Wet- en regelgeving

Voor het verrichten van de financiële verantwoording is de gemeente gebonden aan de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In december 2023 heeft de commissie BBV de geactualiseerde Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken uitgebracht. Ten opzichte van de vorige notitie uit 2019 zijn in de geactualiseerde versie nieuwe richtlijnen opgenomen met betrekking tot winstnemingen en de methodiek voor renteberekeningen. Het BBV schrijft straks voor dat voor langlopende grondexploitaties (>10 jaar),

zoals de grondexploitatie Leidsche Rijn, geen tussentijdse winsten meer mogen worden genomen. Ten behoeve van de omslagrente wordt een nieuwe rekenmethodiek voorgeschreven. Deze richtlijnen zullen verplicht moeten worden toegepast vanaf begrotingsjaar 2025. Zonder aanpassingen gaan deze nieuwe richtlijnen effect hebben. Met betrekking tot de gevolgen van de renteaanpassingen anticiperen wij in de risicoanalyse reeds voor op het effect van deze richtlijn (zie paragraaf 5.2.4). In voorbereiding op de actualisatie 2025, waarin de effecten van de nieuwe BBV-richtlijnen worden verwerkt (zie paragraaf Leidsche Rijn), zullen wij bij de peilstok een voorstel voorleggen met daarin opgenomen beheersmaatregelen. In deze paragraaf geven we een toelichting op de parameters en methodieken die zijn gehanteerd bij de actualisatie naar 1-1-2024.

Vennootschapsbelasting positie grondexploitatieprojecten Gemeente

Per 1 januari 2016 is belastingplicht voor vennootschapsbelasting ingevoerd voor ondernemingen van overheden. In het coalitieakkoord van 2022 is met betrekking tot het grondbeleid besloten om binnen gebiedsontwikkelingen een stevigere rol te pakken om de maatschappelijke doelen van de coalitie te kunnen realiseren. In tegenstelling tot voorgaande jaren wordt actief grondbeleid en strategische grondposities ingezet waar dit een toegevoegde waarde heeft, mits de risico's zijn gewaarborgd. Het openen van nieuwe grondexploitaties is een vorm van actief grondbeleid. De afgelopen jaren zijn er nieuwe grondexploitaties geopend, tezamen met de lopende grondexploitaties zijn deze fiscaal verlieslatend. Daarmee is aan een eerste vereiste van ondernemerschap, namelijk winstgevendheid, niet voldaan. Bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt dan ook geen rekening gehouden met de druk van vennootschapsbelasting op de grondexploitaties.

Sociale grondprijzen

Net als vorig jaar hebben we ervoor gekozen de gehanteerde sociale grondprijzen binnen de grondexploitaties op dezelfde wijze toe te passen conform de gemeentelijke grondprijzenbrief (2023). De sociale grondprijzen uit deze grondprijzenbrief worden geïndexeerd naar 1-1-2024. Deze indexatie is gelijk aan de indexatie van de onderkant bandbreedte van gereguleerde sociale huurprijzen die gelijk is aan 0,5%.

Middenhuur woningen

In Utrecht hanteren wij voor middenhuur woningen een marktconforme grondprijs conform de residuele grondprijsmethodiek. Nieuwe landelijke regelgeving voor middenhuur woningen is opkomst. Wij verwachten dat dit effect gaat hebben op de residuele grondprijs. Daarnaast hebben de uitgangspunten van de door de raad vastgestelde Actieplan Middenhuur, het gevolg dat sprake is van een daling van de minimale grondprijs ten behoeve van middendhuur woningen. De daling is zodanig dat de grondwaarde van een middenhuur woning onder de grondwaardewaarde van een sociale huurwoning uitkomt. Met deze aanpassing is rekening gehouden bij het actualiseren van de grondexploitaties. Het meerjarig financieel beeld grondexploitaties blijft de gevolgen van deze aanpassingen niet te kunnen opvangen. Er is daarmee aanleiding om inhoudelijke uitgangspunten van een aantal grondexploitaties waar de gevolgen optreden bij te stellen. Bij deze grondexploitaties is sprake van een middenhuur programma waarvoor nog geen contractant is gevonden. De gevolgen van deze bijstelling zijn deels opgevangen door verschuiving in het Betaalbaar programma of vragen, indien van toepassing, nadere besluitvorming van uw raad wanneer de raad expliciet het programma heeft vastgesteld.

Tussentijdse winstneming

De richtlijnen van het BBV schrijven voor dat winsten over grondexploitaties genomen moeten worden naar rato van de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Om de mate van voortgang te berekenen wordt de POC-methode (percentage of completion) gebruikt. De formule is als volgt:

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

In het geval dat 80% van de kosten in een gebiedsontwikkeling is gerealiseerd en 50% procent van de kavels is uitgegeven. Dan is deze gebiedsontwikkeling volgens de POC-methode voor 40% compleet. Dit betekent dat 40% van de winstverwachting op de eindwaarde als tussentijdse winst genomen moet worden.

Parameters voor indexatie vanaf 1-1-2024

Voor een grondexploitatie is de bepaling van parameters voor indexatie essentieel om de berekeningen in de tijd uit te kunnen zetten. Zo liggen de prijzen van bijvoorbeeld bouwmaterialen in de toekomst waarschijnlijk hoger dan nu. Met behulp van indexcijfers kunnen deze prijzen bij benadering ingeschat worden. Op basis van de vastgestelde kaders 2024 zijn de volgende parameters vastgesteld (een toelichting op berekening van de parameters volgt op de volgende pagina):

Parameters 2024	2023	2024	Looptijd
Rente	1,48%	1,74%	gehele looptijd
Disconteringsvoet	1,48%	1,74%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging	0%, 1%, 0%	0%, 1%, 0%	0% 1 jaar (2024), 1% (2025-2033), daarna 0%
m.u.v. bedrijfskavels	0%	0%.	gehele looptijd
m.u.v. kantoren	0%	0%.	gehele looptijd
m.u.v. detailhandel en horeca	0%	0%.	gehele looptijd
Kostenstijging	4%, 3%, 2%	3%, 2%	1 jaar 3% (2024) daarna 2% gehele looptijd
m.u.v. verwervingskosten	n.v.t.	n.v.t.	Project specifiek bepalen

Rentepercentage 1,74%

Het rentepercentage wordt berekend zoals voorgeschreven door de BBV. De BBV stelt dat het rentepercentage moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Dit betekent dat er twee mogelijke scenario's zijn. Ten eerste kan er sprake zijn van projectfinanciering. In dat geval is er een lening afgesloten voor een specifieke grondexploitatie, in deze situatie moet er dan met het rentepercentage voor die betreffende lening gerekend worden. Ten tweede, als er geen sprake is van projectfinanciering, dan dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente gehanteerd te worden. Dit rentepercentage is voor 2024 berekend op 1,74%.

Disconteringsvoet 1,74%

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de contante waarde van toekomstige kasstromen te berekenen. De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan het berekende rentepercentage. De disconteringsvoet is daarom 1,74%.

Opbrengstenstijging 0% (2024), 1% (2025-2033), 0% resterende looptijd

De opbrengsten binnen een grondexploitatie worden bepaald door de gehanteerde grondprijs. De hoogte van deze grondprijs wordt voornamelijk residueel bepaald. Dit houdt in dat het verschil tussen de marktwaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds wordt berekend. Door de toepassing van deze residuele grondwaardemethodiek worden zowel de mutaties in de vastgoedmarkt als de mutaties in de bouwkosten meegenomen. In de afgelopen jaren hebben we een stijging gezien van deze residuele grondwaarde, dit omdat de prijzen van vastgoed harder stegen dan de bouwkosten. Gedurende 2023 is deze situatie veranderd. Vanwege de stijgende (hypotheek-) rente stabiliseren de prijzen van vastgoed en is er in sommige gevallen zelfs sprake van een daling. Hiertegenover staat een stijging van de bouwkosten. Gezien deze ontwikkelingen is de parameter voor opbrengstenstijging voor 2024 bepaald op 0%. Hierna verwachten we dat er weer een lichte stijging van de grondprijs zal ontstaan van jaarlijks 1%. Conform BBV mogen grondprijzen maximaal tot 10 jaar in de toekomst geïndexeerd worden in de grondexploitatie, na 2033 staat de opbrengstenstijging daarom op 0%.

Kostenstijging 3% (2024) 2% (gehele looptijd)

De kosten voor met name het bouw- en woonrijp maken zijn het afgelopen jaar verder gestegen, zij het minder hard dan in 2022. Zoals op de vorige pagina al genoemd is er een prijspeilcorrectie van 4% doorgevoerd van 1-1-2023 naar 1-1-2024. Dit sluit aan bij de indexen zoals vorig jaar voor de grondexploitaties vastgesteld. Op basis van ervaringscijfers binnen de Gemeente Utrecht en het raadplegen van extern advies wordt deze kostenindex voor 2024 ingeschat op 3% en voor de resterende looptijd wordt weer aangesloten bij de langjarige streefinflatie van het ECB van 2%.

Financieel verloop gemeentelijke grondexploitaties over 2023

Onderstaande tabel geeft het financiële verloop van de gemeentelijke grondexploitaties over 2023 weer. De mutaties zijn een verschil tussen het geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2023 en het nieuwe geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2024. Deze mutaties zijn een optelsom van mee- en tegenvallers binnen de grondexploitaties. De projecttabladen die hierna volgen gaan verder in op de mutaties per project. Bij een beoordeling van de actieve grondexploitaties per eind 2023, op basis van de door het BBV voorgeschreven POC-methode, is er bij enkele grondexploitaties sprake van verplicht tussentijds winst te nemen. De tabel geeft inzicht in deze bedragen. De tussentijdse winstnemingen leiden niet tot een aanpassing van de voorziening

negatieve grondexploitaties. De winstnemingen zijn uitsluitend gedaan bij grondexploitaties met een positief saldo.

De geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties en de voorziening negatieve grondexploitaties, waarover in paragraaf 5.2.5 wordt gerapporteerd.

In paragraaf 5.2.4 Risicomanagement Grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de risico- en scenarioanalyses van de gemeentelijke grondexploitaties. De resultaten van deze paragraaf worden eveneens als input gebruikt voor paragraaf 5.2.5 Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties.

In 2023 zijn er geen grondexploitaties afgesloten of nieuwe grondexploitaties geopend.

Grondexploitatie (miljoen euro op Netto Contante Waarde)	Saldo MPR 2023	Mutatie lopende grondexploitaties	Winstneming over 2023	Saldo MPR 2024
Leidsche Rijn	17,7	+2,4	5,9	14,2
Stationsgebied	-89,2	+0,7	-	-88,5
Binnenstedelijke grondexploitaties	14,3	-9,5	0,7	4,2

5.2.3 Lopende grondexploitaties



Leidsche Rijn



Stationsgebied



Beurskwartier



Merwedekanaalzone:
Grondexploitatie



Merwedekanaalzone:
Faciliterend grondbeleid



Zuilense Vecht



Oudenrijn West



Hart van de Meern



Kern/ Centrumplan
Vleuten



BEFU



Isotopenweg



Projectnaam: Leidsche Rijn

Doelstelling, inhoud en opgave

In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad. Het wordt steeds meer een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur-) woningen, het realiseren van diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De strategische opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten Leidsche Rijn Centrum en omgeving Papendorp. Papendorp transformeert naar een gemengd gebied en vormt een belangrijke knoop in Utrecht Zuidwest, zowel bij het Taatsenplein als bij de afrit A2/Marinus van Tyrusviaduct. Dat is de locatie waar we de kans zien om verschillende mobiliteitsaspecten te koppelen in een duurzame mobiliteitshub.

Deelexploitaties en Robuuste posten

De grondexploitatie Leidsche Rijn bestaat uit deelexploitaties voor de gebieden, zoals Haarrijn en Rijnvliet. Daarnaast zijn er een aantal zogenaamde Robuuste posten. In de deelexploitaties zijn de kosten en opbrengsten opgenomen die te maken hebben met de ontwikkeling van een specifiek deelgebied. De Robuuste posten betreffen kostenposten die nodig zijn om gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn volledig te kunnen ontwikkelen. Het gaat om generieke kostenposten zoals verwerving en deelgebied overstijgende infrastructuur. Middels een raadsbesluit kan benutting van robuuste posten plaatsvinden. Vanwege recente ontwikkelingen is het wenselijk een aantal percelen te gaan verwerven. Via een raadsbesluit bij voorliggend MPR wordt instemming daarmee gevraagd.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Leidsche Rijn komt na actualisatie per 1-1-2024 uit op een positieve waarde van 87,6 miljoen euro netto contant. Ten opzichte van de waarde op 1-1-2023 van 85,2 miljoen euro netto contant laat de grondexploitatie Leidsche Rijn een verbetering zien van 2,4 miljoen euro. Na tussentijdse winstnemingen tot en met 2023 van 73,4 miljoen euro, verplicht voorgeschreven door het BBV, bedraagt het positieve saldo 14,2 miljoen euro. De verplichte winstneming over 2023 is 5,9 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De totale opbrengsten stijgen meer dan de totale kosten waardoor het saldo verbetert. De totale lasten vallen na actualisatie 3,8 miljoen euro (nominaal) hoger uit. De kosten nemen toe door stijging van materiaalkosten (indexatie), hogere plankosten en het uitwerken van een nieuw ontwerp voor Park Leeuwesteyn. De totale opbrengsten vallen na actualisatie 7,2 miljoen euro (nominaal) hoger uit. De opbrengsten stijgen vanwege hogere gerealiseerde opbrengsten in 2023 in Het Zand, Leeuwesteyn, Rijnvliet en indexatie van de grondprijzen voor wonen. Deze stijging van opbrengsten vangen de dalende opbrengsten in Papendorp op. De dalende opbrengsten in Papendorp worden veroorzaakt door de omzetting van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en door de verlaging van de grondprijs voor middeldure huur (zie paragraaf 5.2.2.).

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn kan het eindresultaat nog aanzienlijk veranderen. Stijgende bouwkosten vanwege marktomstandigheden en duurzaamheidsambities zetten druk op de grondprijzen. Deze ontwikkelingen hebben vooral effect op de nog

grotendeels op te starten deelgebieden zoals Papendorp, Strijkviertel en Haarrijn. Om deze risico's te beheersen wordt voorafgaand aan uitgifte onderzoek gedaan naar de te verwachten grondprijs in relatie tot de in de grondexploitatie begrote grondwaarde. Dan kan tijdig bijgestuurd worden. In voorbereiding op de actualisatie 2025, waarin de effecten van de nieuwe BBV-richtlijnen worden verwerkt (zie paragraaf 5.2.2), zal bij de peilstok een voorstel worden voorgelegd met daarin opgenomen beheersmaatregelen. Hierbij houden we rekening met mogelijke effecten op de reserve grondexploitaties en de fiscale positie van alle lopende grondexploitaties in relatie tot de Vennootschapsbelasting.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Stationsgebied

Doelstelling, inhoud en opgave

Deze grondexploitatie ziet op Fase 1 van het Stationsgebied. Dit is het gebied rondom de OV-terminal, grofweg tussen de Croeselaan aan de westzijde en Vredenburg aan de oostzijde. Kenmerkende (deel)projecten binnen de grondexploitatie waar nog werkzaamheden plaatsvinden betreffen onder andere de Laan van Puntenburg, het Smakkelaarsveld, Kop Amsterdamsestraatweg, het Jaarbeursplein (incl. Jaarbeurspleingebouw), Van Sijpesteijnkade en -tunnel en de trappen aan de Moreelsebrug.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Stationsgebied komt na actualisatie per 1-1-2024 uit op een negatieve netto contante waarde van 88,5 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2023 van 89,2 miljoen euro laat de grondexploitatie Stationsgebied een positieve mutatie zien van 0,7 miljoen euro. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen. De voorziening is op eindwaarde (saldo aan het einde van de looptijd van het project). Het resultaat op eindwaarde verbetert met 0,2 miljoen euro. De verliesvoorziening is met € 0,2 verlaagd ten gunste van de Reserve Grondexploitatie.

Toelichting mutaties

- De grondexploitatie is met een jaar verlengd, omdat de werkzaamheden aan de westzijde van het station niet binnen de oorspronkelijke looptijd van de grondexploitatie zijn afgerond. Dit brengt hogere plankosten van 1,3 miljoen euro met zich mee.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken in het gebied zijn per saldo nagenoeg gelijk gebleven. Wel is er in 2023 exploitatiebijdrage van 1,7 miljoen euro ontvangen. Dit is een incidentele bijdrage voor een deel van de gemaakte kosten in de

grondexploitatie afdekt. Dit heeft een positief effect van 1,7 miljoen euro.

- Gelabelde risicoreserveringen in de grondexploitatie ter hoogte van circa 0,5 miljoen euro zijn niet meer actueel en kunnen daardoor vrijvallen.
- Overige mutaties zijn het gevolg van indexatie en prijspeilverschuivingen.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van risico's project Stationsgebied blijft ongewijzigd op 12,3 miljoen euro. De vastgoedopbrengsten vormen de belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied. De volgende projecten op grond van de gemeente zijn nog niet volledig gecontracteerd. Het is nog niet zeker of de verwachte grondopbrengsten geheel worden gerealiseerd.

- Jaarbeurspleingebouw (kantoren/commerciële voorzieningen). Het overgrote deel van het project betreft kantoorvolume. De aanbestedingsprocedure is doorlopen en er is een Bilaterale OntwikkelOvereenkomst (BOO) gesloten. Het risico wordt heroverwogen als er een uitgiftecontract is overeengekomen.
- De Knoop
- Kop ASW/Oude Daalstraat (woningen).
- Stationsplein (Event Space). In 2019 is besloten een 'proefperiode' aan te gaan tot 2022, waarna de vastgoedeigenaar het evenementenplein in gebruik heeft genomen. De afspraak is dat na de proefperiode het recht op de Event Space definitief uitgegeven wordt aan de vastgoedeigenaar. De proefperiode is verlengd. Een eventuele definitieve uitgifte is nog onderwerp van gesprek.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Voornemen tot afsluiting delen van grondexploitatie

In 2024 zullen delen van de grondexploitatie worden afgesloten. Dit zijn delen waar geen werkzaamheden meer plaatsvinden. Het gaat om de volgende delen:

- Infra Smakkelaarsveld
- Catharijnesingel Noord, Midden en Zuid
- Vredenburg
- Vreeburgplein
- Vredenburgknoop
- Entreegebouw
- HOV Sijpesteijn en HOV West
- Mineurslaan Noord
- OV-terminal inclusief Stationsplein West en inpassing UHL
- Tijdelijke tramhalte en doorkoppelen tram
- Croeselaan
- WTC
- Vastgoed Cranenburg
- Biowasmachine
- Tijdelijk fietsparkeren
- Verwerving



Projectnaam: Beurskwartier

Doelstelling, inhoud en opgave

Beurskwartier wordt een hoogstedelijke wijk met tenminste 2500 woningen en een gemengd programma aan werken en voorzieningen. De openbare ruimte is hoogwaardig en richt zich op fietsers en voetgangers. Er komen geen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in het gebied. Wel is er plek voor elektrische deelmobiliteit. De grondexploitatie is geopend bij het vaststellen van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 door de raad op 25 november 2021. Inmiddels is dit (globale) bestemmingsplan verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan, vastgesteld door de raad op 22 juni 2023.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Beurskwartier komt na actualisatie per 1-1-2024 uit op een negatieve netto contante waarde van 4,1 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2023 van 0,1 miljoen euro laat de grondexploitatie Beurskwartier een negatieve mutatie zien van 4,2 miljoen euro. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie wordt een voorziening getroffen. De voorziening is op eindwaarde (saldo aan het einde van de looptijd van het project).

Toelichting mutaties

De verslechtering van het saldo wordt geheel veroorzaakt door de minder gunstige omstandigheden op de vastgoedmarkt. Hogere bouwkosten in combinatie met een hogere rente zorgen voor lagere verwachte grondopbrengsten. Deze daling wordt enigszins gecompenseerd door keuzes in het ontwerp van het openbaar gebied, die leiden tot lagere verwachte kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.

WBI-subsidie

De geactualiseerde grondexploitatie Beurskwartier sluit met een

geprognosticeerd tekort. Om weer te komen tot een sluitend project Beurskwartier hebben wij een aanvraag voor de Woningbouwimpuls (WBI) ingediend. Inmiddels is deze subsidie toegekend. Bij de volgende actualisatie van de grondexploitatie Beurskwartier (per 1 januari 2025) verwerken wij de Woningbouwimpuls-subsidie.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project Beurskwartier is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Tot de belangrijkste risico's behoren onder meer dat het tweede watervoerend pakket niet (tijdig) beschikbaar is voor WKO, dat het bestemmingsplan nog behandeld moet worden door de Raad van State en de algehele complexiteit van het project. Ook de netcongestie kan belemmerend werken op de voortgang van het project.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.





Projectnaam: Deelgebied 4 Defensierrein en Deelgebied 5 Merwede: OPG en Busstalling

Doelstelling, inhoud en opgave

De gemeente is eigenaar van het Defensierrein in deelgebied 4. Voor het Defensierrein is in 2014 een grondexploitatie geopend door de gemeenteraad. Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, 1e herziening' vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk om, bovenop de 600 reeds vastgestelde woningen, nog eens 350 extra woningen te realiseren. Dit betreft 100 sociale huurwoningen en 250 betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop). Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

In deelgebied 5 is de gemeente eigenaar van het OPG-terrein en de Busstalling. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Merwede door de gemeenteraad op 7 oktober 2021 is tevens de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling geopend. Deelgebied 5 Merwede wordt in twee fasen ontwikkeld. In de eerste fase worden 4.250 woningen ontwikkeld, waarvan ca. 140 door de gemeente. In de tweede fase volgen de resterende 1.750 woningen door de gemeente. Voor de ontwikkeling van fase 2 is met name een succesvolle mobiliteitsstrategie van belang. Op basis van verkeersberekeningen is de verwachting dat er voldoende perspectief is om ook fase 2 van Merwede binnen tien jaar te kunnen ontwikkelen.

De grondexploitaties maken onderdeel uit van het financieel kader Merwedekanaalzone, welke eveneens bij genoemde besluitvorming is vastgesteld. Hierin zijn de geldstromen van de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone in samenhang beschreven, waaronder ook de bovenwijkse voorzieningen en openbare ruimte. Actualisatie van de grondexploitaties heeft effect op het financieel kader MWKZ.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Defensierrein komt na actualisatie op 1-1-2024 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de

positieve netto contante waarde op 1-1-2023 laat de grondexploitatie een verslechtering zien van circa 1,2 miljoen euro. Ten laste van deze grondexploitatie zijn, zoals voorgeschreven door het BBV, tot en met 2023 tussentijdse winstnemingen genomen.

De grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling komt na actualisatie op 1-1-2024 ook uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2023 laat de grondexploitatie een verslechtering zien van circa 4,3 miljoen euro. Na actualisatie van de verschillende geldstromen is het financieel kader nog steeds sluitend (zie scenario-analyse, risico's en beheersing en Geheime Bijlage). De risico's en daarmee de kans op een niet meer sluitend financieel kader zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen.

Toelichting mutaties

De afwijkingen bij deelgebied 4 worden voornamelijk veroorzaakt door het incalculeren van een risico dat effect heeft op de opbrengstverwachting. In de allonge op de ontwikkelovereenkomst is een bepaling opgenomen over de berekening van de grondprijs met inachtneming van een parkeerdeficit. De verwachting is dat er sprake is van een parkeerdeficit, waardoor er sprake is van een lagere opbrengstverwachting. Daarnaast is een winstneming gedaan en verwerkt in het resultaat.

Bij deelgebied 5 wordt de afwijking voornamelijk veroorzaakt door een bijgestelde plankostenraming als gevolg van vertragingen in het start bouwproces door de economische tegenwind en lange wachttijd voor behandeling van het bestemmingsplan bij de Raad van State.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Bij deelgebied 4 is de ontwikkelaar de woonblokken aan het bouwen. Dit zou kunnen vertragen, waardoor oplevering van de woningen

langer duurt. Dit wordt beheerst door het periodieke overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Deelgebied 5 kent als grootste risico het niet kunnen ontwikkelen van fase 2. Deze berekening is geactualiseerd en laat een verslechtering zien als gevolg van de hierboven genoemde oorzaken. Het risico is vooralsnog afgedekt door de beschikbare financiële ruimte zoals besloten bij de programmabegroting 2021 en aanvullende middelen binnen het financieel kader MWKZ, waaronder de winstnemingen deelgebied 4. Tevens verwijzen we naar de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) waar de ontwikkeling van Merwede fase 1 onderdeel van is.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht waarin de actualisatie van de grondexploitaties en het financieel kader MWKZ nader wordt geduid.





Projectnaam: Faciliterende projecten Merwedekanaalzone en ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Doelstelling, inhoud en opgave

Naast actief grondbeleid (de grondexploitaties) is in de Merwedekanaalzone sprake van faciliterend grondbeleid. Dit betreft diverse private initiatieven in het gebied en eveneens de bepalingen en afspraken in (de door addendum gewijzigde) Samenwerkingsovereenkomst (SOK) deelgebied 5 Merwede over het verplichte kostenverhaal van de gemeente.

Actuele stand faciliterend grondbeleid

Voor de woningbouwprojecten Wilhelminawerf in deelgebied 4 en de Eendrachtlaan 10 in deelgebied 6 zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de ontwikkelaars. De Wilhelminawerf is afgerond en bij de Eendrachtlaan 10 is de bouw begonnen en wordt oplevering dit jaar verwacht. Het project Holland Casino aan de Winthontlaan is reeds afgerond. Bij deelgebied 4 waren er eerder gesprekken tussen de gemeente en een initiatiefnemer over de herontwikkeling van de Koningin Wilhelminalaan 3-5. Dit initiatief is destijds stopgezet. In het kader van de 2^e tranche van de Utrechtse Aanpak wordt voorgesteld om enkele beleidsmatige wijzigingen door te voeren om te komen tot een haalbaar plan.

Voor deelgebied 5 zijn in de (door addendum gewijzigde) SOK uitgewerkte bepalingen en verplichtingen over het verplichte kostenverhaal opgenomen. Hierin zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en het bouw- en woonrijp maken. Dit zijn taken waar de gemeente verantwoordelijk voor is en waarvoor de gemeente een bijdrage ontvangt van de grondeigenaren. Het deel van de te verrekenen kosten dat betrekking heeft op de gemeentelijke grondpositie is ingebracht in de vastgestelde grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling. Over de betaalmomenten van deze bijdragen zijn afspraken vastgelegd in de

SOK en addendum III (doorbouwen aan Merwede) die zijn gekoppeld aan onherroepelijk bestemmingsplan en start bouw (dit was oorspronkelijk onherroepelijke omgevingsvergunning). Het collegebesluit over addendum III was op 31-10-2023. In het kader van de 2^e tranche Utrechtse Aanpak is voorgesteld om een aantal beleidsmatige wijzigingen door te voeren.

Het bestemmingsplan is sinds 10 juni 2022 in werking. Dit betekent dat omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd en verleend. Eind 2023/begin 2024 zijn er door 2 ontwikkelaars in totaal 3 omgevingsvergunningen aangevraagd voor in totaal 4 blokken. Echter, het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, maar ligt vanwege een drielat beroepen bij de Afdeling van de Raad van State. Inmiddels is overeenstemming met 2 van de drie indieners, waardoor er nog 1 beroep resteert. Behandeling door de Afdeling heeft lang op zich laten wachten, maar de zitting vindt plaats op 13 mei 2024. Dan is het afwachten wanneer de uitspraak zal zijn, waarbij de verwachting is dat dit minimaal 6 maanden duurt. Start bouw zou dan Q4 2024/Q1 2025 kunnen volgen.

Voor deelgebied 6 heeft de gemeenteraad in 2021 een conserverend bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is op 15-09-2022 Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op een deel van de gronden in dit deelgebied. Hiermee is de weg ingezet om de transformatie, zoals beoogd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, vorm te geven en te komen tot een omgevingsplan waarin dit juridisch-planologisch wordt geborgd.

Hiertoe heeft de raad bij vaststelling van de Wvg eveneens een voorbereidingskrediet vastgesteld om te komen tot, in eerste instantie, een Nota van Uitgangspunten als opmaat naar het omgevingsplan. De

Nota van Uitgangspunten is eind februari 2024 door het college ter vaststelling aan de raad gestuurd. De planning is om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan uiterlijk september 2025.

Actuele stand ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

De afgelopen Voorjaarsnota's zijn er middelen beschikbaar gesteld voor de Merwedekanaalzone. Deze maken onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen Investeringsimpuls RSU). De nog beschikbare budgetten zijn te vinden in de geheime programmeringsbijlage ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Het betreft middelen voor onverhaalbare plankosten, Rondje Stadseiland in deelgebied 6, plankosten voor de vergroening van de omgeving en middelen voor de verdichtingsopgave.

Projectnaam: Zuilense Vecht

Doelstelling, inhoud en opgave

De gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht willen het gebied Zuilense Vecht gezamenlijk verbeteren. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten wordt een nieuwe groenstructuur gecreëerd. Deze draagt bij aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren, ook buiten verenigingsverband om. Ook draagt het plan bij aan de ontmoetingsfunctie. De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. De woningen die worden toegevoegd, zorgen voor de verbinding tussen de bestaande wijken Zuilen en Op Buuren en dragen bij aan een sluitende business case. Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bestemd voor de aanleg van het sportlandschap.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Zuilense Vecht komt na actualisatie op 1-1-2024 uit op een positieve netto contante waarde van 1,9 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2023 van 1,9 miljoen euro laat de grondexploitatie Zuilense Vecht een nihil verschil zien. Het saldo is niet meer voldoende om de bijdrage aan de aanleg van het sportlandschap volledig te dekken. Conform besluitvorming wordt dit risico als een onttrekking ten laste van de reserve grondexploitatie geraamd.

Toelichting mutaties

Dit jaar hebben enkele mutaties plaatsgevonden. Die enerzijds een verslechtering veroorzaken en anderzijds een verbetering. Per saldo zijn de mutaties nagenoeg neutraal.

De grootste verslechtering heeft betrekking op het ophogen van de plankosten. Het budget was niet meer toereikend, daarom is een

nieuwe raming gemaakt. Deze is opgenomen in de grondexploitatie. De andere verslechtering is de schadeloosstelling Elinkwijk die hoger uitviel dan begroot.

Daarnaast zijn ook twee verbeteringen te melden. De raming voor het bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en valt lager uit. Ook de opbrengstenkant is geactualiseerd. Per saldo zijn de grondopbrengsten licht gestegen. Onderdeel van deze actualisatie is de omzetting van 20 van de 39 middendure huur woningen naar middendure koopwoningen om het tekort door de verlaging van grondprijs (conform grondprijzenbrief 2024) voor middendure huur op te vangen (zie ook 5.2.2).

WBI-subsidie

Het project Zuilense Vecht heeft ondanks een positief saldo op de grondexploitatie een tekort als ook de kosten van de aanleg van het sportlandschap wordt meegenomen. Daarom is een aanvraag voor de 6de tranche WBI-subsidie ingediend. De WBI-subsidie is inmiddels ook toegekend. Bij de volgende actualisatie wordt de toekenning van de subsidie verwerkt in de grondexploitatie. Daarbij wordt programmatische wijziging teruggedraaid.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project Zuilense Vecht is één project-specifiek risico's benoemd.

- Tegenvallende grondopbrengsten als gevolg van de complexiteit en daarmee duurdere parkeervoorziening.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Oudenrijn West

Doelstelling, inhoud en opgave

Het project Oudenrijn West betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudenrijn West, dat inmiddels volledig bouwrijp en grotendeels ook woonrijp gemaakt is. Het totale plangebied is circa 47 hectare groot waarvan 28 hectare uitgeefbaar. Nog twee kavels moeten worden uitgegeven waarvan een in 2023 in optie is genomen. De verwachting is dat deze grondexploitatie per 1-1-2027 kan worden afgesloten.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie komt na actualisatie per 1-1-2024 uit op een positief saldo van circa € 61.000 op netto contante waarde. Ten opzichte van het positieve netto contante saldo per 1-1-2022 van 0,5 miljoen euro verslechtert het saldo met bijna 0,5 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De verslechtering wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Een verplichte winstneming uit de grondexploitatie;
- Een verlaging van de grondopbrengst van de in 2023 in optie gegeven kavel. Om ruimte te houden voor een mogelijke toekomstige openbaar vervoerverbinding richting Rijnenburg is de uit te geven oppervlakte verkleind.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Ook voor dit project is een generieke scenarioanalyse conform systematiek van de Binnenstedelijke grexen uitgevoerd. Hier wordt in een volgend blad verder op ingegaan. Er is geen sprake van projectspecifieke risico's.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Hart van de Meern

Doelstelling, inhoud en opgave

Het Hart van de Meern bestaat uit vier kwadranten die gefaseerd worden ontwikkeld. De eerste drie kwadranten zijn volledig gereed. Voor het Zuidoostkwadrant wordt een woningbouwontwikkeling voorzien op de locatie ten zuidoosten van de Meerndijk en de Rijksstraatweg. Momenteel staan hier panden aan de Meerndijk en ligt er een parkeerplaats. Op dit moment wordt er gewerkt aan een vernieuwd plan voor dit kwadrant, hierover kan besluitvorming plaatsvinden.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Hart van de Meern komt na actualisatie op 1-1-2024 uit op een negatieve netto contante waarde van 0,8 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 01-01-2023 van 0,8 miljoen euro kent de grondexploitatie Hart van de Meern geen groot verschil. Er is geen sprake van tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Toelichting mutaties

De totale lasten en opbrengsten blijven na actualisatie vrijwel gelijk

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project wordt rekening gehouden met verwervingskosten. De aankoopkosten betreffen een risico. Bij te hoge kosten kan worden overwogen deze percelen in te passen. Voor de Zuidoostkwadrant wordt gewerkt aan een update van het SPvE, waardoor op verschillende aspecten wijzigingen (zowel positief als negatief) zouden kunnen optreden.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.





Projectnaam: Kern / Centrumplan Vleuten

Doelstelling, inhoud en opgave

Dit project betreft het inpassen en toevoegen van een gezondheidscentrum en enkele woningen die de centrumfunctie versterken. Verder is het openbaar gebied bij het Wijkservicecentrum heringericht zodat het beter aansluit bij het dorpse karakter van Vleuten. Er worden de komende jaren nog enkele kavels voor woningbouw uitgegeven. De verwachting is dat deze grondexploitatie per 1-1-2027 kan worden afgesloten.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie komt na actualisatie op 1-1-2024 uit op een negatieve netto contante waarde van 8,4 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2023 van 8,1 miljoen euro laat de grondexploitatie een verslechtering zien van 0,3 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De grondwaarden van de twee nog uit te geven kavels zijn aangepast vanwege de huidige marktomstandigheden.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er is geen sprake van projectspecifieke financiële risico's en/of kansen.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: BEFU

Doelstelling, inhoud en opgave

Op het terrein van de voormalige betonmortelfabriek Utrecht (BEFU) in Hoograven worden circa 135 flexwoningen gerealiseerd, die hier 10 jaar blijven staan. Inmiddels is de bouw van deze woningen gestart. Vanwege geluidsbeperking door de A12 is ontwikkeling van permanente woningbouw nu (nog) niet mogelijk. We verwachten dat over 10 jaar permanente woningbouw wel gerealiseerd kan worden, omdat dan geluidsschermen zijn gerealiseerd langs de A12 (relatie met tracébesluit A27). Er kunnen dan circa 75 woningen gerealiseerd worden.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie BEFU komt na actualisatie op 1-1-2024 uit op een negatieve netto contante waarde van 2,03 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 01-01-2023 van 2,1 miljoen euro laat de grondexploitatie BEFU een verbetering zien van 0,07 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De kosten vallen lager uit door een rijkssubsidie voor de uitgevoerde sanering. Daarnaast vallen ook de opbrengsten voor de uitgifte van bouw kavels lager uit. Per saldo is er een kleine verbetering van het saldo.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de vertrouwelijkheid zijn de projectspecifieke risico's opgenomen in de 'geheime bijlage' (onder nadere financiële toelichting).

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Isotopenweg

Doelstelling, inhoud en opgave

De grondexploitatie Isotopenweg betreft een ontwikkeling van een kavel op het bedrijventerrein Lage Weide. De locatie met een potentiële grootte van circa 10.000 vierkante meter ligt op een goed ontsloten plaats nabij het water, het spoor en de snelweg. De locatie is met name geschikt voor logistieke functies. Momenteel wordt er gewerkt aan gemeentelijke plannen om een Museumdepot en een vrachtwagenparkeerplaats op de kavel te realiseren. Dit SPvE wordt in 2024 tezamen met een nieuwe grondexploitatie voorgelegd ter besluitvorming.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Isotopenweg komt na actualisatie op 1-1-2024 uit op een netto contante waarde van 0,0 miljoen euro. Ten opzichte van de netto contante waarde op 01-01-2023 van 0,0 miljoen euro blijft de grondexploitatie Isotopenweg een neutraal resultaat behouden.

Toelichting mutaties

Er zijn geen toe te lichten mutaties.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er is geen sprake van projectspecifieke financiële risico's en/of kansen.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



5.2.4 Risicomanagement Grondexploitaties

Risicomanagement

Conform de door de raad vastgestelde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, worden de risicoanalyses voor de gemeentelijke grondexploitaties twee keer per jaar geactualiseerd (bij de Jaarstukken en bij de Programmabegroting). Het weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied is onderdeel van het gemeentebrede weerstandsvermogen. Voor het opvangen van de risico's grondexploitatie Leidsche Rijn en de binnenstedelijke grondexploitaties is op basis van het actuele financiële beeld geen gemeentebreed weerstandsvermogen nodig. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen respectievelijk de grondexploitatie Leidsche Rijn en de reserve grondexploitaties. Dekking voor de risico's binnen Merwedekanaalzone zijn afgedekt door de beschikbare financiële ruimte zoals besloten bij de programmabegroting 2021 en aanvullende middelen binnen het financieel kader MWKZ. Het financiële kader Merwedekanaalzone wordt nader toegelicht binnen de geheime bijlages.

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied blijft ongewijzigd. Ook het benodigde weerstandsvermogen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn blijft ongewijzigd. In verband met de risico's verbonden aan de ontwikkelingen in onder andere Papendorp Noord en Groenewoud is in 2022 8,8 miljoen euro van het tussentijds genomen resultaat beklemd binnen de reserve grondexploitaties. Deze risico's zijn nog steeds aanwezig en mede (maar niet uitsluitend) het gevolg van de afhankelijkheid van deze ontwikkelingen van het realiseren van Parkeren-op-afstand. Momenteel is de Hub XL de aangewezen locatie, waarvan de investering en dekking nog onzeker

is. Ook andere gebiedsontwikkelingen (Beurskwartier, Merwede) zijn afhankelijk van het Parkeren-op-afstand.

Wij hebben de risico- en scenario analyses voor de binnenstedelijke grondexploitaties geactualiseerd. Zoals eerder aangegeven en voorzien bij de peilstok 2023 zijn de onzekerheden in de markt toegenomen, zoals de gevolgen van de problematiek rondom netcongestie. In verband met dit risico en de effecten van de implementatie van de nieuwe richtlijnen uit het BBV, is een ophoging van de risicoreservering binnen de reserve grondexploitaties nodig. De benodigde reservering in de reserve grondexploitatie was vorig jaar 12,9 miljoen euro en is toegenomen tot 16,1 miljoen euro. Voor het opvangen van de risico's van Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn en Stationsgebied gelden conform raadsbesluitvorming specifieke risicoafslagen. Ook deze zijn geactualiseerd.

De belangrijkste scenario's, inclusief de belangrijkste project specifieke risico's ultimo 2023, worden hieronder kort beschreven. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen maken dat de toekomstige effecten moeilijker zijn in te schatten, zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant. Er is echter vooralsnog geen directe aanleiding dat de scenario's zich voordoen in beschreven hoedanigheid, omdat bij de meest recente actualisatie voorgedane effecten deels al verwerkt zijn. Toch is de waarschijnlijkheid dat deze scenario's zich kunnen voordoen ten opzichte van vorig jaar toegenomen.

Grondexploitatie (Euro)	Scenario-analyse 2023	Scenario-analyse 2024
Leidsche Rijn	8,8 miljoen	8,8 miljoen
Stationsgebied	12,3 miljoen	12,3 miljoen
Merwedekanaalzone	Financieel kader	Financieel kader
Binnenstedelijke grondexploitaties	12,9 miljoen	16,1 miljoen

Risicomanagement: de belangrijkste scenario's

Scenario 1: Fasering 4 jaar on hold (2025-2028) als gevolg van netcongestie

- Toelichting: de opbrengsten van de binnenstedelijke grondexploitaties vertragen vanaf 2025 met 4 jaar. Vanaf 2029 wordt de woningbouwproductie hervat.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50%).

Scenario 2: Komende 5 jaar 25% extra plankosten als gevolg van netcongestie

- Toelichting: Extra plankomsten om tot (projectspecifieke) oplossingen te komen om de woningbouwproductie op gang te houden
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50%).

Scenario 3: Eenmalige prijsdaling van 2%

- Toelichting: Het effect van een prijsdaling 2% over de totale opbrengsten
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Scenario 4: Uitblijven opbrengstenstijging

- Toelichting: de opbrengsten in de binnenstedelijke grondexploitaties stijgen niet: opbrengstenindex is 0%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Scenario 5: renteverhoging van 1,74 % naar 2,5%

- Toelichting: de rekenrente van de gemeente Utrecht (nu 1,74%) stijgt vanaf 2024 tot einde looptijd naar 2,5%. Volgend jaar gaat de

omslagrente waarschijnlijk richting de 2,5%. Dit jaar mogen we dat vanwege de BBV-regelgeving nog niet doorvoeren in de grondexploitatie. Om toch rekening te houden met dit effect is de kans van optreden op 75% gezet.

- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 4 (75%).

Scenario 6: hogere kostenstijging in 3% in plaats van 2%

- Toelichting: de kostenstijging is de komende jaren niet 2% maar 3%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Generieke risico's	Ongewogen risico	Weging	Gewogen risico
Scenario 1	-10.200.000	50%	-5.100.000
Scenario 2	-3.100.000	50%	-1.550.000
Scenario 3	-5.400.000	25%	-1.350.000
Scenario 4	-5.900.000	25%	-1.480.000
Scenario 5	-3.400.000	75%	-2.550.000
Scenario 6	-4.000.000	25%	-1.000.000
Subtotaal			-13.030.000
Projectspecifieke risico's			
Grondprijrisico			-325.000
Stagnatie			-2.490.000
Kostenoverschrijdingen			-250.000
Subtotaal			-3.075.000
Totaal			-16.110.000

5.2.5 Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties

Toelichting op de reserve

De reserve grondexploitaties is bestemd voor het opvangen van niet begrote financiële tegenvallers in grondexploitatieprojecten en voor het afdekken van financiële risico's bij het nemen van initiatieven in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Sinds 2021 is ook de tussentijdse winstneming over de robuuste posten uit de grondexploitatie Leidsche Rijn in deze reserve opgenomen. Het bedrag van deze tussentijdse winstneming is gelabeld aan de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Verloop reserve grondexploitaties

Op basis van de actuele resultaten van de grondexploitaties en de actuele benodigde risicoreserveringen zijn de stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitatie bepaald. In paragraaf 5.2.1 vermelden wij onder 'Actueel financieel beeld grondexploitaties op hoofdlijnen' de tussentijdse winstneming op de binnenstedelijke grondexploitaties (0,7 miljoen euro) en op de grondexploitatie Leidsche Rijn (5,9 miljoen euro). Deze is in 2023 in de reserve gestort en is dus opgenomen in het beginsaldo per 1 januari 2024. De reserve grondexploitaties heeft een negatief meerjarig beeld van 0,050 miljoen euro in jaarsnede 2028. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie. Als het verloop van de reserve zich de komende jaren niet positief ontwikkelt zullen wij in een volgende voorjaarsnota voorstellen doen om de reserve meerjarig op een sluitend niveau te brengen.

Reserve grondexploitaties

De geprognosticeerde resultaten op de binnenstedelijke grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen op de grondexploitatie Leidsche Rijn worden als storting meegenomen in het meerjaren verloop van de reserve grondexploitaties en zijn onderdeel van het huidig saldo. De tussentijdse winstnemingen worden berekend op basis van de POC-methode (Percentage of Completion) en op eindwaarde.

	2024	2025	2026	2027	2028
Beginsaldo per 1 januari	174.225	146.773	158.997	164.322	168.918
Stortingen	11.937	15.368	8.470	7.740	10.137
Onttrekkingen	39.389	3.144	3.144	3.144	3.144
Saldo na stortingen en onttrekkingen	146.773	158.997	164.322	168.918	175.912
Reserveringen	140.451	140.451	142.651	146.401	150.151
Risico reserveringen	25.811	25.811	25.811	25.811	25.811
Ruimte reserve grondexploitaties	-19.489	-7.265	-4.139	-3.294	-50

Verloop voorziening negatieve grondexploitaties

Het vormen van de voorziening vindt onderbouwing in artikel 44, lid 1a van het BBV, waarin staat: *"Voorzieningen worden gevormd wegens verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten"*. Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie wordt de voorziening aangepast. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo vindt verrekening met de voorziening plaats. De aanpassingen van de voorziening ten gevolge van planvaststelling, planwijziging of afsluiting worden uit de reserve grondexploitaties gedekt.

Voorziening negatieve grondexploitaties	MPR 2023	Mutatie 2023	MPR 2024
Binnenstedelijk	11.670	5.515	17.185
Stationsgebied	91.827	-241	91.586

Binnenstedelijk

Op grond van de actualisatie van de grondexploitatieprojecten, is per 31 december 2023 een voorziening van 17,185 miljoen euro nodig. Om de voorziening op dit niveau te brengen, is 5,515 miljoen euro toegevoegd en onttrokken aan de reserve grondexploitaties.

Stationsgebied

De actualisatie van de grondexploitatie Stationsgebied heeft geleid tot een onttrekking van 0,241 miljoen euro uit de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied. Dit bedrag is gestort in de reserve grondexploitaties.

Voorziening negatieve grondexploitaties

Tegenover de grondexploitaties met een negatief saldo staat de voorziening negatieve grondexploitaties. Het (negatieve) resultaat van de grondexploitaties en de stand van de voorziening worden beide berekend op eindwaarde waardoor er meerjarig sprake is van een sluitend financieel beeld. Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo, of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie, wordt de voorziening met hetzelfde bedrag aangepast. Positieve en negatieve tussentijdse mutaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo, vindt verrekening met de voorziening plaats.

Toevoeging reserve grondexploitaties

- Op basis van de POC-methode worden de toekomstige winstnemingen uit de grondexploitatie Leidsche Rijn in de reserve gestort.
Het BBV schrijft voor dat vanaf 2025 voor langlopende grondexploitaties (>10 jaar), zoals de grondexploitatie Leidsche Rijn, geen tussentijdse winsten meer mogen worden genomen. In voorbereiding op de actualisatie 2025, waarin de effecten van de nieuwe BBV-richtlijnen worden verwerkt (zie paragraaf 5.2.2), zal bij de peilstok een voorstel worden voorgelegd met daarin opgenomen beheersmaatregelen. Hierbij houden we rekening met mogelijke effecten op de reserve grondexploitaties (en de fiscale positie van alle lopende grondexploitaties in relatie tot de Vennootschapsbelasting).
- De geactualiseerde grondexploitatie Beurskwartier sluit met een geprognosticeerd tekort (4,894 miljoen euro). Om weer te komen tot een sluitend project Beurskwartier hebben wij een aanvraag voor de Woningbouwimpuls (WBI) ingediend. Inmiddels is deze subsidie toegekend. Bij de volgende actualisatie van de grondexploitatie Beurskwartier (per 1 januari 2025) verwerken wij de Woningbouwimpuls en voegen wij de vrijval uit voorziening negatieve grondexploitaties toe aan de reserve grondexploitaties.
- Positieve eindsaldi van binnenstedelijke grondexploitaties worden in de reserve gestort. In 2024 wordt het project Isotopenweg afgesloten.
- In 2024 wordt bij het afsluiten van een anticiperende verwerving een resultaat verwacht
- In de Voorjaarsnota's 2016 tot en met 2018 en in de Programmabegroting 2021 zijn meerjarige tranches bestemd voor de gebiedsopgaven Merwedekanaalzone en Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn.

Onttrekking reserve grondexploitaties

- De bijdrage aan de algemene middelen betreft taakstellingen (verlaging van plankosten, efficiencymaatregelen en een inkooptaakstelling) waarover in het verleden besluiten zijn genomen
- De bijdrage aan de producten van Ruimte is bestemd voor bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties (0,3 miljoen euro), voor de inzet van ruimtelijk regisseurs bij voorstellen voor locatieontwikkelingen (0,4 miljoen euro) en voor promotie en acquisities (0,1 miljoen euro).
- We verwachten de grondexploitatie Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn bij dit MPR 2024 te openen. Ter dekking van het geprognosticeerd tekort van deze grondexploitatie wordt 32,3 miljoen euro onttrokken. In 2024 is voor deze onttrekking 27,0 miljoen euro financiële ruimte gereserveerd. Het verschil van 5,3 miljoen euro wordt voorgefinancierd uit de tranches 2025 en 2026 voor de ontwikkelopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn.
- In 2021 heeft de raad besloten om 1,7 miljoen euro beschikbaar te stellen uit het budget Betaalbaar Wonen voor het plan Zuilense Vecht.
- In de Voorjaarsnota 2021 is een integraal investeringspakket vastgesteld. Voor de realisatie van dit pakket wordt in 2024 2,2 miljoen euro onttrokken.

Toevoeging	2024	2025	2026	2027	2028
Winstafdracht grondexploitatie Leidsche Rijn	6.869	6.724	4.655	3.990	4.348
Vrijval negatieve voorziening Beurskwartier		4.894			
Eindsaldo binnenstedelijke grondexploitaties	10		64		2.039
Resultaat anticiperende verwerving	423				
Tranches voorjaarsnota's + programmabegroting	4.635	3.750	3.750	3.750	3.750
Totaal	11.937	15.368	8.469	7.740	10.137

Onttrekking	2024	2025	2026	2027	2028
Bijdrage algemene middelen	2.312	2.312	2.312	2.312	2.312
Bijdrage producten Ruimte	832	832	832	832	832
Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn	32.325				
Betaalbaar wonen Zuilense Vecht	1.700				
Investeringspakket voorjaarsnota 2021	2.220				
Totaal	39.389	3.144	3.144	3.144	3.144

Reserveringen	2024	2025	2026	2027	2028
Strategische verwervingen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Anticiperende verwervingen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Pre Grondexploitaties	2.983	2.983	2.983	2.983	2.983
Plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid	4.751	4.751	4.751	4.751	4.751
Merwedekanaalzone OPG en Busstalling VJN 2016 en 2017	7.843	7.843	7.843	7.843	7.843
Saldo Merwedekanaalzone DG4 en 5 behouden voor ontwikkeling Merwedekanaalzone	4.280	4.280	4.280	4.280	4.280
Mobiliteit in Dichterswijk	3.400	3.400	3.400	3.400	3.400
Investeringsruimte Lombokplein			2.200	5.950	9.700
Centrum Overvecht WBI	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300
Leidsche Rijn Robuuste posten	107.894	107.894	107.894	107.894	107.894
Totaal	140.451	140.451	142.651	146.401	150.151

Toelichting op de reserveringen

- Voor het afdekken van risico's op het strategisch aangekochte vastgoed is een reservering opgenomen. Conform beleid wordt dit vastgoed eens per vier jaar geherwaardeerd.
- Voor het opvangen van risico's op anticiperende verwervingen is een reservering opgenomen. Hiermee kunnen wij ook aankopen doen waarmee wij ambities uit de RSU 2040 realiseren. Het gaat dan om locaties waar grondpositie cruciaal is voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke opgave (waaronder dubbel ruimtegebruik).



- Met de investeringsruimte voor pre-grondexploitaties kunnen wij voorstellen doen voor het oppakken en doelmatig invullen van een gebiedsontwikkeling. Hierbij kan worden gedacht aan het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten of aanvullende gewenste investeringen ten laste van gebiedsontwikkelingen waar een batig saldo op wordt verwacht die niet onder het BBV vallen, maar wel de doelmatigheid van de ontwikkeling vergroten en bijdragen aan het realiseren van de (ruimtelijke) ambities in de RSU. De investeringsruimte is beschikbaar gesteld voor voorbereidingskredieten voor de gebiedsontwikkelingen Overvecht Centrum (1,7 miljoen euro), Galgenwaard (1,0 miljoen euro) en Merwedekanaalzone deelgebied 6 (0,2 miljoen euro). Deze voorbereidingskosten worden op basis van BBV regelgeving verantwoord onder de immateriële vaste activa. Tot het moment van openen van de grondexploitatie geldt de investeringsruimte als achtervang. Na het openen van de grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie gebracht en is de investeringsruimte pregrondexploitaties opnieuw beschikbaar.
- Om het risico van het niet kunnen verhalen van de plankosten (faciliterend grondbeleid) in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden is een reservering opgenomen in de reserve grondexploitaties. Bij veel van de in de RSU 2040 genoemde gebieden is aan de voorkant niet duidelijk of we een overeenkomst kunnen sluiten, omdat er sprake is van een tekort en er aanvullende middelen (subsidies) nodig zijn. De reservering is beschikbaar gesteld voor de afronding van het Masterplan Overvecht Centrum (1,4 miljoen euro) en voor het opstellen van een omgevingsplan voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 (0,3 miljoen euro). In het raadsvoorstel bij dit MPR stellen wij voor om van deze reservering 2,0 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van gebiedsontwikkeling Reijnenburg, 0,2 miljoen euro voor de herontwikkeling van de Strosteege en 0,35 miljoen euro

voor de planvorming van de herontwikkeling van P&R Overvecht. De plankosten worden zo veel mogelijk verhaald op de initiatiefnemers en/of ingebracht in nog te openen grondexploitaties. Totdat daar duidelijkheid over is geldt de reservering als achtervang.

- Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is besloten om middelen te reserveren voor de dekking van het risicoprofiel voor de ontwikkelpositie in fase 2 van de grondexploitatie OPG en Busstalling (resterende 1.750 woningen). Als fase 2 niet gerealiseerd kan worden laat de grondexploitatie een negatief saldo zien. Met de beschikbare financiële ruimte voor het risicoprofiel voor fase 2 lossen we dit op. Per jaar zal gekeken worden in welke mate dekking nodig is voor het risicoprofiel. Indien het risicoprofiel afneemt, kunnen we conform het besluit de financiële ruimte inzetten voor dekking van de gemeentelijke (publieke) bijdrage aan de bovenwijkse investeringen van fase 1 (maximaal 4.250 woningen). Wanneer fase 2 doorgaat is de risicoreservering niet nodig. De middelen kunnen we dan inzetten voor de gedeeltelijke (publieke) dekking van de bij deze fase horende bovenwijkse voorzieningen. Deze bovenwijkse voorzieningen worden immers slechts gedeeltelijk gedekt door de gebiedsontwikkeling Merwede.
- Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is het besluit genomen om de positieve resultaten (inclusief tussentijdse winstnemingen) op de grondexploitaties in deelgebied 4 en 5 van de Merwedekanaalzone te behouden voor het gebied. Deze middelen zijn nodig om de noodzakelijke bovenwijkse investeringen van gemeentelijke (publieke) dekking te kunnen voorzien.
- De gereserveerde gelden voor de Heycopbrug binnen de grondexploitatie Merwedekanaalzone DG 4 worden geïnvesteerd in het verbeteren van de mobiliteit in Dichterswijk (amendement A129 2021).
- In de Voorjaarsnota's 2017 en 2018 en de Programmabegroting 2021 zijn meerjarige tranches bestemd voor de dekking van de

ontwikkelopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn. Deze financiële investeringsruimte Lombokplein bestemmen wij vanaf 2026 voor de dekking van de kapitaallasten plandeel Graadt van Roggenweg en voor het opvangen van de uitkomsten van de risico- en scenarioanalyse plandeel Lombokplein, zoals wij deze periodiek toepassen bij de actualisatie grondexploitaties (zie paragraaf Risicomanagement Grondexploitaties). Bij dit MPR stellen wij voor de grondexploitatie te openen en het krediet Graadt van Roggenweg vrij te geven. De financieel technische verwerking van dit besluit vindt plaats bij de 2e begrotingswijzing 2024.

- Als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Overvecht Centrum zijn de kosten voor de herinrichting van het huidige parkeerterrein in 2022 uit de grondexploitatie van de NPD strook gehaald. Zoals vastgesteld in het MPR 2022 reserveren wij dit bedrag voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum als cofinanciering voor de toegekende rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls.
- Voor de resultaatbepaling van de grondexploitatie Leidsche Rijn worden de robuuste ramingen buiten beschouwing gelaten en in de reserve grondexploitaties gestort. Het gestorte bedrag is gelabeld aan de grondexploitatie Leidsche Rijn. Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie Leidsche Rijn is een deel van de ramingen robuuste posten onderbouwd. Het bedrag aan robuuste posten is hierdoor in de reserve grondexploitaties toegenomen met 0,1 miljoen euro. De komende jaren zal het bedrag aan robuuste posten verder afnemen.

Risicoreserveringen

Risicoreserveringen	2024	2025	2026	2027	2028
Risicoanalyse binnenstedelijke grondexploitaties	16.111	16.111	16.111	16.111	16.111
Specifieke risico's grondexploitatie Leidsche Rijn	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800
Risico planschade actualiserende bestemmingsplannen	900	900	900	900	900
Totaal	25.811	25.811	25.811	25.811	25.811

Toelichting op de risicoreserveringen in de reserve

- Het totale risicoprofiel voor de binnenstedelijke grondexploitaties is ingeschat op 16,1 miljoen euro. Hiervoor is een reservering opgenomen. Voor de toelichting hierop: zie paragraaf 5.2.4 risico management grondexploitaties
- Voor specifieke risico's in de grondexploitatie Leidsche Rijn is een risicoreservering opgenomen van 8,8 miljoen euro. Voor de toelichting hierop: zie paragraaf 5.2.4 risico management grondexploitaties.
- Bij het in procedure brengen van actualiserende bestemmingsplannen is het niet mogelijk om eventuele planschadeclaims te dekken uit de business case van het betreffende gebied, aangezien er nog geen sprake is van een gebiedsontwikkeling. Bij de Voorjaarsnota 2021 is voor het opvangen van deze specifieke risico's 0,9 miljoen euro gereserveerd.

5.3 Actualisatie meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB)

We actualiseren jaarlijks het meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB). Projecten lopen meerjarig en leggen beslag op de middelen in de komende jaren. Bij de actualisatie van het MPB worden de verwachte uitgaven van de projecten over de komende jaren bijgesteld (kasritme). Daarnaast bepalen we welke financiële ruimte er beschikbaar is als gevolg van afgesloten projecten bij de jaarverantwoording, bijdragen van derden en indexeringsmiddelen. In deze paragraaf lichten we toe welke middelen beschikbaar zijn voor herprogrammering, hoe deze worden ingezet en wat de actualisatie betekent voor het financiële beeld van het programma bereikbaarheid.

Toelichting financiële systeem

Jaarlijks voegen we een bedrag vanuit gemeentelijke middelen toe aan het meerjaren investeringsprogramma bereikbaarheid (MIB). Daarnaast dekken we een deel van de investeringen vanuit gelden van derden (met name subsidies). Met dit beschikbare meerjarige investeringsbudget programmeren we projecten over de jaarschijven.

Deze jaarschijven nemen we op in de begroting. Binnen het MIB is een reserve ingesteld waardoor de fasering van de uitgaven in een jaar niet gelijk hoeven te lopen met de beschikbare budgetten in een bepaald jaar. De verschillen worden verrekend met de reserve (die niet onder nul mag uitkomen).

Daarmee wijkt deze financiële systematiek voor het investeringsprogramma bereikbaarheid af van de reguliere systematiek van jaarlijks in de begroting terugkerende budgetten en bestedingen. De financiële voordelen uit afgesloten projecten worden ingezet binnen het programma waarmee o.a. tegenvallers op lopende projecten kunnen worden opgevangen. Jaarlijks worden de uitvoeringsplanning en de verwachte bijbehorende uitgaven van projecten over de komende jaren bepaald en eventueel bijgesteld (kasritme). Naast de resultaten op afgesloten projecten bepaalt de geactualiseerde uitvoeringsplanning de ruimte in de reserve.

Planningsoptimisme

Bij het bepalen van de verwachte uitgaven in een jaar houden we rekening met een planningsoptimisme van 20%. De verwachte totale uitgaven van alle projecten in een jaar verlagen we met 20%. Dit doen we omdat nooit alle uitgaven van alle projecten conform de meest optimale planning verlopen. Middelen blijven wel beschikbaar voor het project (waarvoor ook krediet is vrij gevraagd) en schuiven daarom in de planning door naar een volgend jaar. Tevens is het belangrijk dat we projecten pas opnemen in de uitvoeringsplanning als we deze daadwerkelijk kunnen starten in verband met krapte op de arbeidsmarkt.





Voor- en nadelen op af te sluiten projecten

Bij de jaarrekening 2023 sluiten we dit jaar geen projecten af. Wel verwachten we op het project busbaan Dichterswijk (Z90) een positief resultaat en houden we bij dit MPB al rekening met 1,3 miljoen lagere investeringskosten. Aangezien we over het gemeentelijke aandeel afschrijven zonder materiële vaste activa reserve leidt dit tot ongeveer 45.000 euro aan lagere toekomstige afschrijvings- en rentekosten.

Inzet budget loon- en prijscompensatie:

De jaarlijks toegekende middelen voor loon- en prijscompensatie bedragen voor 2024 3,110 miljoen euro structureel. We gebruiken deze bedragen om knelpunten op bestaande projecten op te lossen. Bij een volgende fase van een project (bijvoorbeeld van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp) beoordelen we of ophoging van het budget noodzakelijk is in verband met prijsstijgingen of andere redenen. Het uitgangspunt is overigens dat investeringsbudgetten taakstellend zijn, maar voor lang lopende projecten kan bijvoorbeeld gelden dat sterk gestegen prijzen niet kunnen worden opgevangen binnen het oorspronkelijke budget en de (risico)reserveringen die hiervoor zijn geraamd.

De jaarlijks toegekende middelen voor loon- en prijscompensatie zorgen voor een structurele ophoging van het Investeringsbudget bereikbaarheid. Door het totale investeringsbudget te indexeren voorkomen we dat we steeds minder kunnen doen voor hetzelfde budget. Voor de indexering vanaf 2025 geldt dat de gemeentelijke indexeringspercentages zullen worden gehanteerd die op dit moment lager zijn dan de indexeringspercentages van de grond- weg en waterbouw.

Verlaging MPB-investeringsbudget

In het hoofdstuk Koers op pagina 9 -12 en bij Duurzame Mobiliteit op pagina 26 van dit MPR is te lezen dat het bezuinigingspakket voor

Mobiliteit (MPB) leidt tot een verlaging van het investeringsbudget met 3 miljoen euro per jaar vanaf 2026. De opgave is om dit in te vullen zonder bezuinigingen op schielsprong OV of op andere randvoorwaardelijke investeringen voor woningbouw. Dit betekent dat we minder investeringsruimte hebben om de programmering zoals benoemd in de [Agenda Mobiliteitsplan](#) te kunnen realiseren.

Ruimte in de reserve voor urgente knelpunten

In de reserve houden wij ruimte om urgente knelpunten op lopende projecten ten gevolge van onder andere prijsstijgingen gedurende het jaar op te kunnen vangen. We streven er daarom naar om een buffer van circa 10% van het jaarlijkse gemeentelijke budget aan te houden. Wanneer dit niet toereikend is om knelpunten gedurende het jaar op te lossen, zullen we bijsturen door middel van versoberen, prioriteren, uitstellen (of stopzetten) van een project. Bij een volgende integrale afweging maken we dan opnieuw een prioritering tussen directe noodzaak en ambities.

Ingepaste knelpunten in het MPB 2024 (incidenteel en structureel) op lopende projecten

Knelpunten (Bedragen x € 1.000,-)	Bedrag
Fietsroute om de noord	2.000
Ooster- en Westerkade (station Vaartsche Rijn)	1.013
Doorfietsroute Utrecht-Amersfoort	780
Maliebaan	600
Europalaan Noord	600
Koningsweg	300
Nicolaas Beetsstraattunnel (haalbaarheidsstudie)	400
Bestemming Catharijnesingel	200
Vorbereidingsfase Ringhub Westraven	100
Vervolgsamenwerking Goedopweg 2025-2030 (o.a. werkgevers- en bewoners aanpak duurzaam reisgedrag); 0,56 mln per jaar	2.800
Totaal knelpunten	8.793

Fietsroute om de noord

De raming voor het VO (6,8 miljoen euro) is hoger dan de FO-raming (4,8 miljoen euro) vanwege met name de hogere bouwkosten en kosten voor bereikbaarheid en veiligheid tijdens de uitvoering die niet zijn meegenomen in de FO-raming. In de volgende fase werken we de mogelijkheden voor hergebruik uit en beoordelen we de versobering van nieuw groen. Vooralsnog resteert er een netto knelpunt van 2 miljoen euro.

Ooster- en Westerkade (station Vaartsche Rijn)

De realisatiefase is grotendeels afgerond, waarbij meerwerk is opgetreden door herstel kelder Westerkade. Daarnaast leiden BTW-afdracht en vertraging als gevolg van scope uitbreidingen in de uitvoeringsfase tot hogere kosten. Naast de afrondende werkzaamheden is er budget nodig voor monitoring en eventuele

aanvullende maatregelen.

Doorfietsroute Utrecht-Amersfoort

De raming voor VO (5,9 miljoen euro in 2023) valt hoger uit dan de raming voor FO (2021) vanwege o.a. hogere bouwkosten. Door werk-met-werk te maken hebben we het knelpunt al kunnen beperken, maar er resteert een netto knelpunt van 0,78 miljoen euro.

Maliebaan

Het tekort van 0,6 miljoen euro is een inschatting en heeft betrekking op o.a. groen. We werken aan oplossingen om het tekort te dekken. Zo zijn er subsidies aangevraagd en maken we werk-met-werk. Uitsluitel over subsidies is er niet voor de zomer en daarom reserveren we vooralsnog middelen in het MPB om de doorgang van het project niet te belemmeren (en daarmee nog hogere kosten te voorkomen). Aanbesteding kan daarmee plaatsvinden in de 2^e helft van 2024 en eind 2024 starten we volgens planning.

Europalaan Noord

De realisatiefase is inmiddels gestart. Op basis van de laatste raming is er een tekort door o.a. wijziging van het waterleiding tracé, hogere kosten voor (tijdelijke) verkeerregelininstallaties en een langere duur van de bouwteamfase. Het knelpunt is 0,6 miljoen euro. Hierbij is subsidie vanuit de provincie aangevraagd waardoor de kans bestaat dat het uiteindelijke tekort lager is.

Koningsweg

Bij de raming voor FO is het tekort in de minimale uitvoeringsvariant 0,3 miljoen euro. Hierbij beperken we het groen tot bloemrijk gras, hergebruiken bestaande betegels en de persleiding wordt niet verlegd (hetgeen ook consequenties heeft voor toekomstige bomenplant). Ook hier kijken we naar mogelijkheden voor extra subsidies/bijdragen.

Nicolaas Beetsstraattunnel (haalbaarheidsstudie)

Begin 2022 is de raad geïnformeerd over de start van de haalbaarheidsstudie (Raadsbrief). Dekking voor deze studie komt uit de gereserveerde middelen voor werkzaamheden aan de bouwblokken Kruisvaartkade. In december 2023 is er een startbijeenkomst geweest met oa ProRail en is er een nieuwe prognose van de kosten van de haalbaarheidsstudie gemaakt. Deze is 0,4 miljoen euro hoger dan het beschikbare budget uit 2022 (0,73 miljoen euro).

Bestemming Catharijnesingel

Als gevolg van o.a. de uitgebreide participatie zien we op basis van de financiële prognose voor dit project een tekort van 0,2 miljoen euro voor de realisatie van fase 1.

Vorbereidingsfase Ringhub Westraven

We moeten uiterlijk op 1 januari 2026 P&R Westraven aanpassen zodat deze we deze kunnen inzetten als Ringhub voor parkeren op afstand voor de bewoners van Merwede, en later ook voor andere gebiedsontwikkelingen. De werkzaamheden starten naar verwachting in 2025. Dit jaar is 0,1 miljoen euro nodig om het werk voor te bereiden.

Vervolg samenwerking Goedopweg 2025-2030 (o.a. werkgevers- en bewoners aanpak duurzaam reisgedrag)

Over de samenwerking Goedopweg hebben we bestuurlijke toezeggingen gedaan aan Rijk, Provincie, Rijkswaterstaat en andere U10 gemeentes voor de periode 2025-2030. De dekking hiervoor binnen het investeringsbudget bereikbaarheid loopt tot 2025. Hiervoor is in de periode 2025-2030 jaarlijks 0,56 miljoen euro nodig om onze bijdrage aan dit programma conform toezegging te kunnen continueren, aanvullend op het deel dat is gedekt uit het investeringsbudget minderhinder.

Ingepaste aanvullende noodzakelijke investeringen in het MPB 2024 (incidenteel en structureel)

Aanvullende noodzakelijke investeringen (Bedragen x € 1.000,-)	Bedragen in Euro's
Noodzakelijke aanpassingen verkeersveiligheid	1.300
Scholen- en Wijkenaanpak verkeersveiligheid	450
Grifthoekbrug (Wolvenplein)	500
Taxibeleid (*structureel)	250*
Uitvoeringsprogramma Vervoersongelijkheid	500
Mobiliteitsmanagement (*structurele bestemming vanaf 2030)	1.000*
Totaal aanvullende noodzakelijke investeringen	3.000

Noodzakelijke aanpassingen verkeersveiligheid

Naar aanleiding van dodelijke ongevallen op de Vleutenseweg, de Biltse Rading en de tramkruising Weg der Verenigde Naties - Overste den Oudenlaan hebben onafhankelijke onderzoeken plaatsgevonden. Deze onderzoeken leiden tot de volgende noodzakelijke maatregelen:

- Voor de Vleutenseweg gaat het om maatregelen die de oversteekbaarheid van fietsers en voetgangers verbeteren. De totale kosten hiervan bedragen 0,3 miljoen euro. Wij kiezen nu niet voor een volledige herinrichting van deze weg (zie [raadsbrief](#)) aangezien wij op dit moment grotere uitdagingen voor de verkeersveiligheid en bereikbaarheid grotere uitdagingen in de stad zien, zoals in dit MPR beschreven.
- Voor de Biltse Rading gaat het om maatregelen die de oversteekbaarheid van fietsers en voetgangers verbeteren en doen we aanvullend onderzoek gericht op de toekomstige inrichting. De totale kosten hiervan bedragen 0,45 miljoen euro.
- Voor de tramkruising Weg der Verenigde Naties - Overste den

Oudenlaan –gaat het om een herinrichting met maatregelen ten behoeve van de verkeersveiligheid voor gemotoriseerd verkeer en trams, naar aanleiding van een dodelijk ongeval. De totale kosten hiervan bedragen 0,4 miljoen euro.

- Daarnaast willen we naar aanleiding van [motie M79](#) ook de verkeersveiligheid op de Loevenhoutsedijk aanpakken. We willen hier de snelheid van gemotoriseerd verkeer verminderen door snelheidsremmende maatregelen toe te passen. De totale kosten hiervan bedragen 0,15 miljoen euro.

Voor bovenstaande maatregelen programmeren we middelen binnen het MPB. Het structurele budget voor het Actieplan Verkeersveiligheid (0,76 miljoen euro per jaar) in eerste instantie aangewezen als dekking voor de aanpassingen Vleutenseweg (zie [raadsbrief](#)) blijft daarmee beschikbaar voor de aanpak van kleine aanpassingen ten behoeve van de verkeersveiligheid in de komende jaren.-

Scholen- en Wijkenaanpak verkeersveiligheid

Vanuit de scholen- en wijkenaanpak organiseren wij loopstimulering, het praktisch verkeersexamen, fiets- en verkeerslessen op scholen en aan vluchtelingen en volwassenen in de wijken. De dekking eindigt per 2025. Voor het vervolg van deze aanpak van 2025 tot 2030 is in totaal 0,45 miljoen euro nodig (5 jaar lang 0,09 miljoen euro).

Grifthoekbrug (Wolvenplein)

De voetgangersbrug bij het Wolvenplein (of Grifthoekbrug) is opgenomen als kans in het [coalitieakkoord 2022 - 2026](#) en benoemd in de [agenda mobiliteitsplan](#) 2023 en de Eindrapportage verkennend onderzoek nieuwe fietsverbindingen uit 2020 (“Bruggen- en tunnelstudie”). De brug is belangrijk voor de herontwikkeling van de voormalige gevangenis Wolvenplein (omgevingsplanwijziging voor Wolvenplein). We kunnen deze brug nu programmeren. De kosten dekken wij ten laste van de bijdragen: MPB (0,5 miljoen

euro), Kwaliteitsimpuls Binnenstad (0,4 miljoen euro) en van de Projectontwikkelaar (0,3 miljoen euro).

Taxibeleid

Hiervoor is t/m 2024 structureel budget van 0,25 miljoen euro per jaar beschikbaar vanuit het MPB. De ervaring heeft geleerd dat inzet hierop nodig blijft. Voor de komende jaren zetten we het beleid hierop voort, met aandacht voor Taxikeurmerk en de maatregelen die voortvloeien uit de landelijke evaluatie hiervan, handhavingsinzet bij evenementen en voorzieningen bij taxistandplaatsen. Hierbij werken we samen met de vertegenwoordigers van de taxichauffeurs (TRU).

Uitvoeringsprogramma Vervoersongelijkheid

Voor 2023 en 2024 is jaarlijks 0,25 miljoen beschikbaar gesteld in het MPB 2023. Voor 2025 en 2026 is dit budget nog niet geregeld terwijl het programma doorloopt tot en met 2026. Voor de programma-organisatie, onderzoeken, monitoring en maatregelen is voor 2025 en 2026 0,250 miljoen euro nodig, zie ook [raadsbrief](#). De kosten voor de uitvoering van eventuele maatregelen dekken we in de regel uit het MPB-investeringsbudget.

Mobiliteitsmanagement

Het stimuleren en sturen van duurzaam reisgedrag (mobiliteitsmanagement) is een belangrijke pijler van het mobiliteitsplan 2040 en van belang om de groeiende stad bereikbaar te houden. Vanuit de huidige samenwerking Goedopweg zetten we hierop in met o.a. werkgevers- bewoners en onderwijsaanpakken. Deze samenwerking loopt tot en met 2030. Onafhankelijk van het vervolg van deze samenwerking zullen we op deze thema’s moeten blijven investeren. Vanaf 2030 bestemmen we daarom 1 miljoen euro aan toekomstige middelen voor mobiliteitsmanagement.



Programmering waarover eerder is besloten / wijziging van inzet geprogrammeerde middelen

Boorstraattunnel

In de [Raadsbrief fietsverbinding Boorstraattunnel](#) hebben we uw raad geïnformeerd over de programmering van 0,59 miljoen euro uit de reserve Bereikbaarheid, zodat we verder konden gaan met de studiefase (IPvE). In de eerste bestuursrapportage wordt het verhoogde krediet voorgelegd.

Er resteert nog een opgave voor de totale dekking van deze investering. In een volgend MPB gaan we een aanvullend dekkingsvoorstel voorleggen. Hierbij verkennen we ook subsidiemogelijkheden bij de provincie die de tunnel een belangrijk onderdeel van doorgaande fietsroutes vindt.

Noordelijke Randweg Utrecht (NRU)

In dit MPB houden we rekening met de verwachte uitgaven van de kortetermijnmaatregelen NRU voor 3,5 miljoen euro. Met de uitvoering van het pakket kortetermijnmaatregelen kunnen we een eerste stap zetten om de leefomgeving rondom de NRU te verbeteren. Dekking komt uit het gemeentelijke budget voor de NRU met toestemming van Rijk en Provincie. Daarnaast is er nog aanvullend budget van 0,5 miljoen euro nodig voor de voorbereidingen NRU lange termijn in 2024 en 2025 (zie [raadsbrief](#)). In het raadsvoorstel wordt de gewijzigde inzet van de middelen NRU aan u voorgelegd.

In de eerste bestuursrapportage stellen we voor het (voorbereidings-) krediet voor de NRU neerwaarts bij te stellen van 45,1 miljoen euro naar 23,2 miljoen euro. Van het krediet hebben wij 19,2 miljoen euro besteed (waarvan 8,8 miljoen euro provinciaal budget). Zie hiervoor de voortgangsrapportages van de NRU. Daarmee resteert er na de bijstelling van het krediet nog 4,0 miljoen euro aan financiële ruimte binnen het geautoriseerde krediet voor de uitvoering van de KT-

maatregelen en verdere voorbereidingen lange termijn. Binnen het krediet vindt dan wel een verschuiving plaats van provinciaal naar gemeentelijk geld van per saldo 2,7 miljoen euro vanuit het budget NRU (we verlagen het provinciale deel met 24,564 miljoen euro en verhogen het gemeentelijke deel met 2,7 miljoen euro).

De overige gemeentelijke middelen NRU schuiven in de verwachte uitgaven in tijd naar achteren ten opzichte van voorgaande jaren. Dit heeft invloed op de stand van de reserve. (Zie verloop Reserve).

OV-alliantie (incl. programmakosten en uitwerking Schaalsprong OV)

Tot slot is onze bijdrage aan de OV-alliantie (de samenwerking met de provincie aan de gezamenlijke ontwikkeling van het OV) ingepast. Dit bedrag van 0,33 mln euro in 2025 komt ten laste van de middelen schaalsprong OV. De uitvoering van het programma OV-Alliantie, waaronder de ontwikkelagenda, is nodig voor het beter, sneller en efficiënter behalen van de doelen van de gemeente en de provincie op het gebied van stedelijk OV.

Subsidies: technische mutaties

Projecten (Bedragen x € 1.000,-)	Bedragen in Euro's
Invoering ZE-zone stadslogistiek en stadshalte(s)	100
Strijkviertel	228
Regionale doorfietsroute Lage Weide – Houten	3.901
Knelpunten op bestaande fietsroutes (flexibel fonds fietsroutes)	55
Pilot ontheffing Speedpedelecs	48
Toegankelijkheid bushaltes	429
OV doorstroming	267
Versnellingsafspraken	
Boorstraattunnel	14.310
Fietsenstalling Jaarbeurspleingebouw	12.300
Totaal technische mutaties (subsidies)	31.209

Deze technische mutaties betreffen subsidies die nog niet in de begroting staan. Hiermee verhogen we projectenbudgetten. De belangrijkste mutaties zijn:

Invoering ZE-zone stadslogistiek en stadshalte(s)

Op 1 januari 2025 wordt de zero emissiezone voor stadslogistiek huidige milieuzonegebied ingevoerd (globaal: de binnenstad). Vanaf dat moment mogen vervuilende voertuigen de binnenstad in principe niet meer in (m.u.v. de landelijke ontheffingen/vrijstellingen). Schoon goederenvervoer over water dat gebruik maakt van de stadshaltes, biedt daarvoor een alternatief. Om deze stadshalte te realiseren is subsidie verleend zodat we dit in 2024 en 2025 gefaseerd kunnen opleveren.

Strijkviertel

In het kader van werk met werk maken combineren wij het vervangen

van de toplaag van het asfalt met het verbeteren van de fietsveiligheid en het fietscomfort op de Strijkviertel als schakel in het fietsnetwerk tussen IJsselstein en Leidsche Rijn / Vleuten-De Meern. De bijdrage (0,228 miljoen euro) betreft een provinciale subsidie. De subsidie is al in 2021 verleend maar niet eerder opgevoerd in het MPB, we herstarten het project in 2024.

Regionale doorfietsroute Lage Weide – Houten

Voor het aanleggen en aanpassen van fietspaden naar een ‘doorfietsroute van kwaliteit’ is vanuit de provincie Utrecht 3,9 miljoen euro aan subsidie toegekend in het kader van de Uitvoeringsverordening subsidies Mobiliteit.

Knelpunten op bestaande fietsroutes (flexibel fonds fietsroutes)

Vanuit de provincie Utrecht 0,055 miljoen euro subsidie aan het project ‘Maatregelen Duurstedelaan, Nijenoord-Tichelaarlaan, Museumlaan’ in het kader van de Uitvoeringsverordening subsidies Mobiliteit. Dit budget voegen we toe aan het flexibel fonds fietsroutes.

Pilot ontheffing Speedpedelecs

Voor het realiseren van de provinciale pilot ontheffing speedpedelecs kent de provincie Utrecht een subsidie toe van 0,048 miljoen euro in het kader van de Uitvoeringsverordening subsidies Mobiliteit.

Toegankelijkheid bushaltes

Voor het verbeteren van de toegankelijkheid bushaltes kent de provincie Utrecht een subsidie toe van 0,429 miljoen euro in het kader van de Uitvoeringsverordening subsidies Mobiliteit.

OV doorstroming

Voor het verbeteren van de OV doorstroming kent de provincie Utrecht een subsidie toe van 0,267 miljoen euro in het kader van de

Uitvoeringsverordening subsidies Mobiliteit.

Versnellingsafspraken

Boorstraattunnel subsidie

Het Rijk kent een specifieke uitkering van 14,3 miljoen euro toe voor de realisatie van de Boorstraattunnel. Dit is een van de maatregelen binnen de SPUK woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur. De gemeentelijke co-financiering van het project bedraagt 6,97 miljoen euro, gedekt uit de middelen schaa sprong fiets (zie ook [Raadsbrief fietsverbinding Boorstraattunnel](#)).

Fietsenstalling Jaarbeurspleingebouw

Voor de realisatie van de fietsenstalling in het Jaarbeurspleingebouw is een specifieke uitkering van 12,3 miljoen euro door het Rijk toegekend, als een van de maatregelen binnen de SPUK woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur. De co-financiering is 8,86 miljoen euro en wordt gedekt uit middelen doorfietsroute Amsterdam vanuit het MPB 2019 en het budget in pandige fietsenstallingen uit de Voorjaarsnota 2021.

Verloop van de reserve Bereikbaarheid (financieel beeld komende 10 jaar)

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de reserve Meerjarige Investerings Bereikbaarheid (MIB reserve) voor de komende 10 jaar opgenomen. In onderstaande grafiek zijn verwerkt:

- De knelpunten en aanvullende noodzakelijke investeringen op bovenstaande slides, inclusief verlaging van het investeringsbudget met 3 miljoen euro per jaar vanaf 2026. Dit resulteert in een laagste stand van de reserve in 2027 van 14,787 miljoen euro. Deze resterende stand en het verloop naar de toekomst betreft ruimte voor toekomstige noodzakelijke investeringen die nu nog niet zijn

geprogrammeerd. Gezien de huidige financiële situatie is er nu niet gekozen om nieuwe projecten te programmeren vanuit de Opgave Duurzame Mobiliteit (Mobiliteitsplan 2040).

- Bij de programmabegroting 2024 is het product Emissieloos Vervoer en Aanpak Luchtkwaliteit overgegaan van het programma Bereikbaarheid naar het programma Aantrekkelijke groene leefomgeving en Erfgoed. Toekomstige onttrekkingen en stortingen vanuit het onderdeel luchtkwaliteit aan de reserve Meerjaren Investerings Bereikbaarheid (MIB) draaien we terug en zetten we over naar de reserve Aanpak Luchtkwaliteit. Dit resulteert in een onttrekking aan de reserve van 0,846 miljoen euro incidenteel in 2024 en een lagere structurele toevoeging aan de reserve van

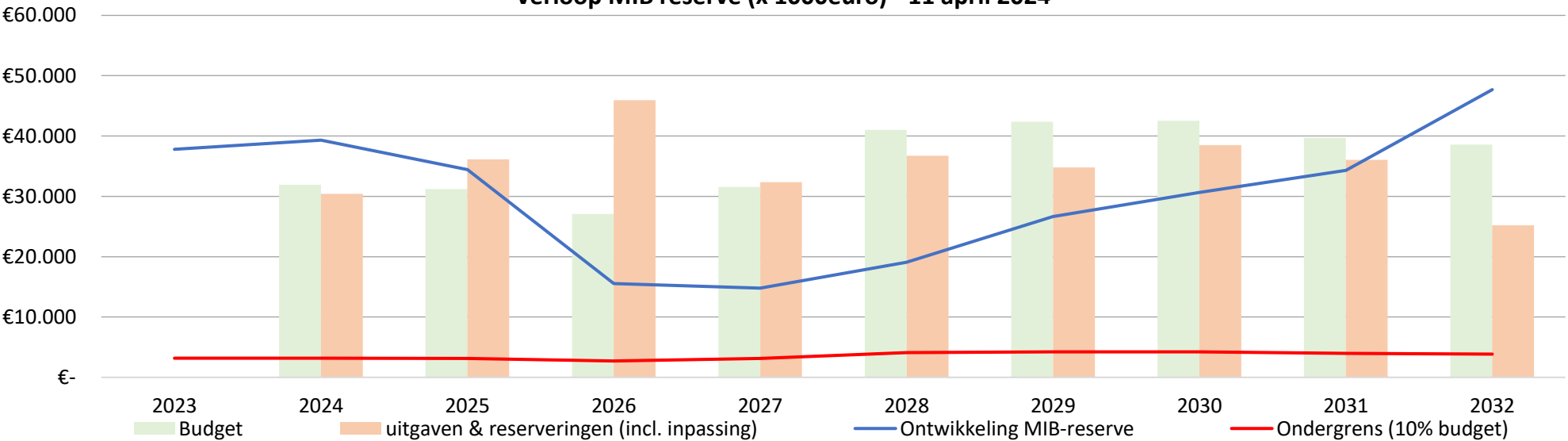
0,032 miljoen euro vanaf 2026.

- De kasschuif met betrekking tot de parkeerinkomsten conform begroting 2023 (in de jaarlijkse toegevoegde budgetten). De inkomsten uit betaald parkeren gaan in de toekomst toenemen. Voor de eerste jaren dekken we een deel van de investeringen in het kader van groei in balans uit de middelen schaa sprong OV en in de toekomst wordt deze voorfinanciering weer teruggestort.
- De voorfinanciering van de aanloopverliezen Mobiliteitshub XL zijn verwerkt in de geraamde onttrekkingen conform MPB 2023. Ook hier geldt dat we verwachten dat de verliezen in de eerste jaren worden terugverdiend (met parkeerinkomsten) waarmee dit een voorfinanciering betreft.

Onderstaande grafiek bevat 2 lijnen en 2 balken:

- Blauwe lijn:** deze geeft het effect weer door het inpassen van de knelpunten, de overige noodzakelijke investeringen en de bezuinigingen op de reserve.
- rode lijn:** deze geeft de ondergrens van de reserve weer, dit betreft 10% van het budget.
- Groene balk:** dit betreft het jaarlijkse budget.
- Oranje balk:** dit betreffen de jaarlijkse uitgaven en reserveringen.

Verloop MIB reserve (x 1000euro) - 11 april 2024



5.4 Actualisatie Parkeerbegroting

De gemeente Utrecht kiest voor groei binnen de bestaande stad, met de ambitie om de stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar te houden voor iedereen. Een goed georganiseerde stedelijke mobiliteit is een belangrijke voorwaarde om deze ambities waar te maken. Het parkeerbeleid voor fietsen en auto's is hiervoor een belangrijk instrument. Dit doen we o.a. door de parkeerdruk te reguleren, alternatieven voor straatparkeren te bieden en voldoende ruimte te geven aan fietsparkeren.

De parkeerbegroting is meerjarig geactualiseerd. Deze actualisatie gaat om de uitrol van stadsbreed betaald parkeren, het jaarlijks opheffen van parkeerplaatsen en de ambities voor fietsparkeren.

Het voorstel in de Voorjaarsnota 2024 om de tarieven voor de eigen parkeergarages te verhogen is nog niet verwerkt in onderstaande meerjarenraming. Zoals ook in paragraaf 5.1. benoemd, zien we nu niet meer mogelijkheden om uit de parkeerinkomsten structureel bij te dragen aan de bezuinigingsopgave of om extra geld in te zetten voor ruimtelijke investeringen.

Beschrijving context, aandachtspunten en risico's

Voor zowel fietsparkeren als autoparkeren hebben we forse ambities en opgaves.
Voor fietsparkeren zien we de volgende ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de begroting:

- Met de NS hebben we onze afspraken over de exploitatie van de stationsstallingen Utrecht CS verlengd tot eind 2028. De lasten blijven daardoor stabiel (uitgezonderd indexatie).

- Er lopen verschillende onderzoeken naar nieuwe stallingen bij stations, in de binnenstad en nieuwe stadsdelen. De kosten voor de exploitatie nemen daardoor de komende jaren toe. We onderzoeken op welke wijze we deze stallingen kosteneffectief kunnen beheren op de langere termijn. Voorbeelden hiervan zijn de bezoekersstallingen die we realiseren in Leidsche Rijn Centrum en de fietsenstalling in de mobiliteitshub XL en P+R Westraven.
- In 2024 starten we met het actiever plaatsen van fietsenrekken in enkele vooroorlogse buurten vanuit het bestaande budget voor fietsenrekken. In Rivierenwijk zien we groot enthousiasme onder bewoners. Om deze aanpak door te zetten reserveren we voor komende twee jaar extra budget hiervoor.

Meerjarenraming parkeerbegroting	Realisatie 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028
Bedragen x € 1.000,-						
Baten						
Uitvoeren maatregelen autoparkeren	-65.593	-78.567	-83.972	-88.747	-92.294	-94.616
Uitvoeren maatregelen fietsparkeren	-1.529	-1.476	-1.476	-1.476	-1.476	-1.476
Totaal Baten	-67.123	-80.043	-85.448	-90.223	-93.769	-96.092
Lasten						
Uitvoeren maatregelen autoparkeren	23.113	29.219	32.294	34.658	35.793	36.802
Uitvoeren maatregelen fietsparkeren	11.009	11.932	12.832	13.354	13.854	13.854
Totaal lasten	34.122	41.152	45.126	48.012	49.647	50.657
Saldo baten en lasten	-33.000	-38.891	-40.322	-42.211	-44.122	-45.435
Mutatie reserves						
Toevoeging reserves		298	238	353	474	201
Onttrekking reserves		-26	-240	0	0	0
Sado na mutatie reserves	-33.000	-38.619	-40.324	-41.858	-43.648	-45.234

- Vanwege toenemende druk op de openbare ruimte door geparkeerde fietsen neemt het beroep op fietshandhaving toe.
- Voor de toekomst is een nieuw fietsdepot nodig met voldoende ruimte voor tijdelijke opslag van fietsen die we in de stad verwijderen (weesfietsen en gevaarlijk gestalde fietsen).

Voor autoparkeren zien we de volgende ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de begroting:

- De Mobiliteitshub XL zal de parkeerbehoefte van diverse gebiedsontwikkelingen faciliteren, waaronder het 'parkeren op afstand' voor bewoners Jaarbeurskwartier en Merwedekanaalzone. De aanbesteding voor een voorlopig ontwerp is in 2023 afgerond. De start bouw is voorzien in 2024.
- P+R Westraven zal worden omgevormd naar een ringhub zodat de voorziening ook geschikt wordt voor bewoners die hun auto op afstand parkeren. In 2023 is een PvE opgeleverd met de functionele - en ontwerpeisen die aan de voorziening worden gesteld om deze om te vormen naar een ringhub op de korte en middellange termijn. In 2024 wordt er een begin gemaakt met de voorbereidingen en van de verdere uitrol van de 'need to haves'.
- In het tweede kwartaal 2024 maken we de resultaten van de proef parkeren op afstand voor bewoners van Rivierenwijk bekend. Deze resultaten nemen we mee in de verdere ontwikkeling van het Parkeren op Afstand product.
- We zien een toename van elektrische voertuigen in zowel de openbare ruimte als in de gemeentelijke parkeergarages. Om in 2030 te kunnen voldoen aan de laadbehoefte van bewoners, bezoekers en deelauto's, en laden van voertuigen zo veel mogelijk buiten de openbare ruimte gebeurt, starten we in 2024 met de uitbreiding van de laadpunten in onze parkeergarages.
- In 2024 komt parkeergarage Springweg voor 4 jaar in beheer. De kosten verrekenen we in de komende jaren met de inkomsten uit

deze locatie. Het saldo reserveren we voor de kosten parkeerexploitatie Springweggarage en de daaraan gekoppelde kosten.

- In 2025 komt parkeergarage Paardenveld in beheer. In 2024 nemen we een besluit over de invulling van parkeergarage Paardenveld. Hiervoor starten we een participatietraject, de resultaten zullen bepalen hoeveel inkomsten er vanuit het parkeerdeel gegenereerd kunnen worden.

Actueel beeld stadsbreed invoeren betaald parkeren

De implementatie van de nieuwe aanpak invoeren betaald parkeren in de hele stad start naar verwachting in 2024. In de uitwerking hebben we de stad in drie prioriteitsblokken verdeeld die elkaar opvolgen in de tijd (zie afbeelding). We stellen in 2024 een uitvoeringsprogramma vast, waarmee we binnen de prioriteitsblokken de volgorde voor invoeren van betaald parkeren actualiseren.

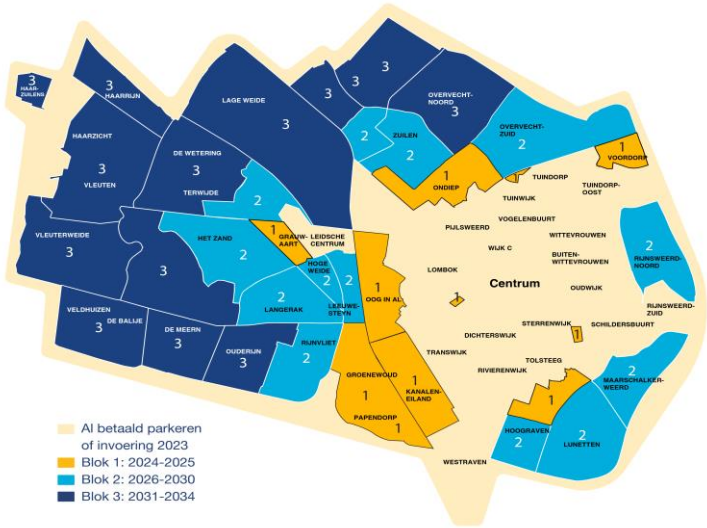
De nieuwe aanpak gaat uit van invoering gedurende een periode van 10 - 12 jaar, waarbij jaarlijks voor ongeveer 10.000 adressen betaald parkeren wordt ingevoerd. Voorafgaand aan de start van ieder blok leggen we een voorstel voor prioritering van gebieden binnen dat blok voor aan de raad. Het college actualiseert deze planning ieder jaar.

Tegemoetkoming lage inkomens

Betaald parkeren in de hele stad komt de leefbaarheid en bereikbaarheid van Utrecht nu en in de toekomst ten goede. Voor inwoners met een laag inkomen kost deze verandering een aanzienlijk deel van hun inkomen. Conform het coalitieakkoord compenseren we inwoners met lage inkomens voor de toenemende parkeerkosten. Binnen de parkeerbegroting is daarvoor 0,704 miljoen euro gereserveerd.

Parkeerinkomsten

Als gevolg van de uitbreiding betaald parkeren en tariefsverhoging nemen zowel de parkeerbaten als de -lasten de komende jaren toe. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de extra parkeerinkomsten die voortvloeien uit tariefsverhoging en uit uitbreiding van het gebied met betaald parkeren, bestemd zijn voor ruimtelijke investeringen. In hoofdstuk 5.1 Financieel beeld: Parkeerinkomsten lichten we dit verder toe.



Afbeelding: invoering betaald parkeren, per blok

Opheffen parkeerplaatsen

We hebben de ambitie om jaarlijks 0,5 tot 1% van de bestaande parkeerplaatsen op straat om te vormen naar ruimte voor lopen, fietsen, deelmobiliteit, verblijven en vergroening (zie [raadsbrief](#)). Dit is inclusief de toegevoegde parkeerplaatsen uit bijvoorbeeld gebiedsontwikkelingen.

In de meerjarenraming uitbreiden betaald parkeren hebben we rekening gehouden met de inkomstenderving en deze is vanaf 2024 verwerkt in de parkeerbegroting. Voor inrichting van de vrijgekomen ruimte is geen dekking beschikbaar binnen de parkeerbegroting. Daarvoor zetten we andere budgetten in, zoals het budget voor schaa sprong groen en het initiatievenfonds.

In de binnenstad hebben we de ambities om jaarlijks 50 parkeerplaatsen op te heffen. Hieronder staat waar in 2023 parkeerplaatsen zijn opgeheven en een doorkijk met planning voor

2024 t/m 2026.

- 2023: Oudegracht 20; Janskerkhof 26; Paardenveld 16; Catharijnekade 2; Twijnstraat 1 (nog niet allemaal gerealiseerd)
2024: Oudegracht en Twijnstraat 45; Lucasbolwerk en Lange Jufferstraat 5
2025: Janskerkhof 35; Park Paardenveld 15
2026: Janskerkhof 34; Oudegracht Noord 11; Flexibel 5 parkeerplekken

Jaarlijks herzien we de verdeling als dat nodig is. We gaan vanaf eind dit jaar jaarlijks parkeerdrukmetingen uitvoeren. Dit gebeurt niet in één keer voor de hele stad, maar zal gefaseerd plaatsvinden. Aan de hand van de resultaten van die parkeerdrukmetingen weten we in welke gebieden de parkeerdruk laag is. Dat kan aanleiding geven om te kijken naar betere invulling van de ruimte. We gaan ervaring opdoen hoe we kansen voor het opheffen

van parkeerplaatsen kunnen benutten.

We melden op de website als we zien dat de parkeerdruk laag is in een bepaald gebied. Bewoners kunnen ook bij ons melden dat de parkeerdruk laag is, dit nemen we mee in de planning om de parkeerdruk te meten (als we dat niet recent hebben gedaan).

Opheffen parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal aantal parkeerplaatsen in Utrecht	149.060	149.060	147.934	146.816	145.706
Reductie t.o.v. voorafgaand jaar					
reductie in zone A1		50	50	50	50
reductie in zone A2		87	87	86	85
reductie in zone B1		165	164	163	161
reductie gratis parkeerplaatsen		824	817	811	805
Totaal op te heffen parkeerplaatsen		1.126	1.118	1.110	1.101
Beschikbare middelen	2024	2025	2026	2027	2028
MPR 2022 (binnenstad)	175	175	175	175	175
Coalitieakkoord 2022-2026	366	738	1.108	1.476	1.843
Totaal (bedragen x € 1.000)					

Toelichting mutaties parkeerbegroting (auto- en fietsparkeren)

- In de periode 2024-2028 verwachten we meer parkeerinkomsten dan was opgenomen in de raming van het MPR 2023. Deze meevaller in de parkeerinkomsten hangt samen met de verdichting van de stad en de tariefsverhoging voor kortparkeren die in 2023 is doorgevoerd.
- Met ingang van 15 mei 2024 hebben we de parkeergarage Springweg voor een periode van 4 jaar in eigen beheer. Dit leidt tot een toename van zowel parkeerinkomsten als exploitatielasten (zie toelichting pagina 106).
- Stijgende licentiekosten voor het huidige parkeer vergunningensysteem (0,400 miljoen) leiden in 2024 tot incidenteel hogere lasten. Daarnaast treffen we in 2024 de benodigde voorbereidingen voor de implementatie van het nieuwe vergunningensysteem in 2025 (0,155 miljoen).
- Bij de fietsenstalling Jaarbeursplein is er sprake van lekkage. Ter voorkoming van eventuele schades aan de elektrische installaties voeren we in 2024 een grote reparatie uit. Dit leidt tot incidentele verhoging van de lasten van circa 0,450 miljoen euro. Daarnaast is het vanwege de veiligheid bij noodgevallen noodzakelijk om dekking voor mobiele telefonie in de stationsstalling te realiseren. Dit vergt een aanvullende investering van 0,150 miljoen euro.
- Voor het fietsdepot hebben we een nieuwe locatie gevonden aan de Vlampijstraat 89 in het huidige pand van het depot van Culturele zaken. Het pand is in eigendom van de gemeente en geschikt als toekomstbestendig depot, maar is naar verwachting pas in 2025 beschikbaar. De huidige eigenaarslasten

van het nieuwe fietsdepot hebben we geraamd op 0,430 miljoen per jaar. In 2024 voeren we een haalbaarheidsstudie uit waarbij we diverse scenario's tegen het licht houden. In het MPR 2025 passen we de eventueel lasten aan naar aanleiding van dit onderzoek.

- De latere oplevering van de nieuwe fietsenstalling Stadstuin in Leidsche Rijn leidt tot incidenteel lagere exploitatielasten in 2024 en 2025. Het budget valt met de latere oplevering vrij en zetten we in voor het plaatsen van fietsenrekken in de vooroorlogse buurten. In de [raadsbrief vooroorlogse buurten](#) beschreven we de aanpak voor het actiever plaatsen van fietsenrekken. De huidige aanpak voorziet in een behoefte. Inwoners van Rivierenwijk hebben in het eerste kwartaal meer aanvragen gedaan dan verwacht. In 2024 verwachten we te starten in Dichterswijk, Zuilen-west, Wittevrouwen en Buiten Wittevrouwen

Mutaties parkeerbegroting						Incidenteel of structureel
Bedragen x € 1.000,-	2024	2025	2026	2027	2028	
Autoparkeren	4.421	4.198	4.328	3.900	3.627	
Saldo uitbreiding betaald parkeren	4.178	3.960	3.975	3.426	3.426	S
Incidentele vrijval tegemoetkoming lage inkomens	500					I
Baten Springweg garage	1.309	1.755	1.870	1.991	707	I
Lasten Springweg garage	-1.011	-1.517	-1.517	-1.517	-506	I
Vergunningensysteem	-555					I
Fietsparkeren	-600	-430	-430	-430	-430	
Herstelkosten fietsenstalling Jaarbeursplein	-600					I
Fietsdepot (verhuizing)		-430	-430	-430	-430	S
Fietsenstalling Stadstuin	200	200				I
Vooroorlogse wijken	-200	-200				I
Saldo (excl. uitbreiding parkeergarages)	3.821	3.768	3.898	3.470	3.197	
Saldo Springweggarage doteren reserve parkeren	-298	-238	-353	-474	-201	I
Saldo na toevoeging reserve	3.523	3.530	3.545	2.996	2.996	

Ontwikkeling van de parkeerreserve en onderhoudsvoorziening

Parkeerreserve
De parkeerreserve egaliseert schommelingen in parkeerbaten en of -lasten tussen de jaren. De reserve heeft een plafond van maximaal 15% van de parkeerbaten. Op dit moment heeft de reserve een omvang van circa 11% t.o.v. de begrote parkeerbaten in 2024.

- Stortingen: Het saldo van baten en lasten Springweggarage reserveren we voor de kosten parkeerexploitatie Springweggarage en de daaraan gekoppelde kosten.
- Onttrekkingen: De aanloopverliezen parkeergarage Croeselaan zijn nog gebaseerd op onderzoek voor de coronaperiode. Een onzekerheid die nog meespeelt bij het garageparkeren is het (structurele) effect van de coronacrisis op toekomstig woon-werkverkeer.

Onderhoudsvoorziening
De onderhoudsvoorziening is ingesteld om de schommelingen van het meerjarig groot onderhoud aan parkeergarages, transferia en stallingsvoorzieningen op te kunnen vangen. Bij het parkeervastgoed zien we een trend van stijgende kosten en oplopende onderhoudskosten. Hoge inflatie en strenge wet- en regelgeving ten aanzien van veiligheid en duurzaamheid spelen hierbij een grote rol.

Verloopoverzicht parkeerreserve	2024	2025	2026	2027	2028
Bedragen x € 1.000,-					
Stand per 1 januari	8.702	8.974	8.972	9.325	9.799
Stortingen					
▪Saldo Springweggarage	298	238	353	474	201
Onttrekkingen					
▪Aanloopverlies parkeergarage Croeselaan	-26	-240			
Stand per 31 december	8.974	8.972	9.325	9.799	10.000

Verloopoverzicht onderhoudsvoorziening	2024	2025	2026	2027	2028
Bedragen x € 1.000,-					
Stand per 1 januari	1.262	906	670	479	283
Onttrekkingen					
▪Mutatie voorziening (MJOP)	-356	-236	-191	-196	-171
Stand per 31 december	906	670	479	283	112

5.5 Actualisatie MeerjarenGroenprogramma (MGP)

Het college is beslissingsbevoegd over de invulling van het Meerjarengroenprogramma (MGP). Het MGP is als bijlage bij dit MPR gevoegd.

Hiernaast staan 2 tabellen die de tabel in de bijlage samenvatten:

De eerste tabel geeft het beschikbare budget weer. Deze bestaan naast de gemeentelijke middelen voor het Meerjaren Groen Programma, uit toegekende subsidies en bijdragen van andere ruimtelijke opgaven (werk met werk).

In de tweede tabel is de programmering van de middelen op de schaalniveaus van de Groene Schaalsprong opgenomen. Daaronder ligt de programmering van de specifieke projecten. In de bijlage de tabel met de programmeerde projecten).

Budget Meerjaren Groen Pograma - projecten	2024	2025	2026	2027	2028
Meerjaren Groen Programma - projecten	5.379	3.883	6.793	7.104	6.284
Subsidies en bijdragen	821	921	1.500	1.000	-
Totaal	6.200	4.754	8.293	8.104	6.284

Geprogrammeerd budget per schaalniveau	2024	2025	2026	2027	2028
Groene straten, incl. bomen	3.431	1.200	2.200	3.650	5.000
Groenblauwe routes	1.410	2.341	4.690	3.265	595
Parkgebieden	77	150	260	350	100
Groene Scheggen	450	480	280	240	240
Groen rondom de stad	833	583	863	599	349
Totaal	6.200	4.754	8.293	8.104	6.284

Bedragen X 1.000

5.6 Investeringsprogrammering Sport

Utrecht groeit de komende jaren in aantal inwoners. Daarom investeren we in maatschappelijke voorzieningen, waaronder sportvoorzieningen. Uitbreidingsinvesteringen maken onderdeel uit het van het MPR.

Met vaststelling van VJN/MPR 2023 kwam vorig jaar voor uitbreidingsinvesteringen in sportaccommodaties € 5,068 mln structureel beschikbaar. In dat MPR2023 gingen we uit van een investeringsprogramma voor sport dat structureel zelfs € 5,736 mln zou gaan kosten. Hogere kosten dan het beschikbare budget. Dit hing samen met de ‘trap-af-trap-op’-bezuiniging die in VJN/MPR2023 was doorgevoerd. De gedachte was dat uitstel van de oplevering van een aantal sportvoorzieningen met enkele jaar (trap af) ruimte zou bieden om in de tussentijd weer nieuwe middelen uit het groeikader te verkrijgen. Daarmee zouden de uitgestelde voorzieningen dan alsnog gerealiseerd worden.

Een jaar later, nu bij VJN/MPR2024, is de financiële context wezenlijk anders. Er zijn geen middelen beschikbaar voor ‘trap op’. Sterker nog, er is een noodzaak om te bezuinigen. Structureel is er voor uitbreidingsinvesteringen 4,916 mln euro beschikbaar. In vergelijking met het MPR2023 draagt Sport *incidenteel* 2,0 mln euro bij aan de bezuinigingsopgave (som van bedragen in 2024 tot en met 2028) en *structureel* bezuinigen we op sport 0,153 mln euro per jaar.

Vanwege de gewijzigde financiële context hebben we het investeringsprogramma voor sport herzien. Rekening houdend met de bijdrage vanuit Sport aan de bezuinigingen verwachten we in de komende vier jaar het volgende investeringsprogramma voor sport te kunnen realiseren:

- Oplevering van drie nieuwe sporthallen: Cartesiusdriehoek (0,725 mln/jr), Merwedekanaalzone (0,7 mln/jr) en Overvecht (0,7 mln/jr)
- Oplevering extra zwembad Maximapark (kapitaallasten 1,46 mln/jr), oplevering in 2029.

- Aanleg van twee nieuwe sportvelden in Nieuw Welgelegen (3,9 mln incidenteel + 0,562 mln/jr) en uitbreiding Rijnvliet (1 mln incidenteel + 0,104 mln/jr).
- Omzetting van drie voetbalvelden van natuurgras naar kunstgras (drie keer 0,09 mln/jr)

Binnen deze budgettaire kaders zien we nu geen mogelijkheid om extra velden te realiseren op Maarschalkerweerd-Noord. Dat komt vooral door hoge inpassingskosten om aanleg van sportvelden mogelijk te maken.

Sport: ontwikkeling investeringsbudget	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
Budget MPR2023	363	1.347	3.295	4.894	5.068	5.068
Bijdrage aan bezuinigingspakket	263	-191	386	-398	1.950	152
Budget MPR2024	100	1.538	2.909	5.292	3.118	4.916

Sport: investeringsprogrammering MPR2024	2024	2025	2026	2027	2028	Struct.
Nieuw Welgelegen (omzetting natuurgras naar kunstgrasveld)	90	90	90	90	90	90
Nieuw Welgelegen, inpassingskosten	0	0	1.608	2.300	25	363
Nieuw Welgelegen (aanleg voetbalveld met kleedvoorziening)	0	0	0	128	128	128
Nieuw Welgelegen (aanleg hockeyveld met kleedvoorziening)	0	0	0	101	101	101
Rijnvliet, inpassingskosten	0	1.037	11	11	11	11
Rijnvliet (uitbreiding met rugbyveld)	0	93	93	93	93	93
Cartesiusdriehoek, sporthal (combinatie met onderwijs, incl grondkosten)	10	0	725	725	725	725
Correctie Berlijnplein	0	174	174	174	174	174
Merwedekanaalzone, sporthal (combinatie met onderwijs, incl grondkosten)	0	0	0	700	700	700
Merwedekanaalzone, sporthal (voorbereidingskrediet)	0	18	18	0	0	0
Overvecht, sporthal (combinatie met onderwijs, incl grondkosten)	0	0	0	700	700	700
Overvecht, sporthal (voorbereidingskrediet)	0	10	10	0	0	0
Voetbalveld, omzetting natuurgras naar kunstgras (sportpark Desto, realisatie medio 2024)	0	90	90	90	90	90
Voetbalveld, omzetting natuurgras naar kunstgras (nr 2)	0	0	90	90	90	90
Voetbalveld, omzetting natuurgras naar kunstgras (nr 3)	0	0	0	90	90	90
Zwembad Maximapark (extra zwembad)	0	0	0	0	0	1.460
Zwembad Maximapark (voorbereidingskrediet)	0	26	0	0	0	0
Hockeyveld op nader te bepalen locatie (excl. inpassingskosten)	0	0	0	0	101	101
Subtotaal investeringsprogramma sport	100	1.538	2.909	5.292	3.118	4.916

5.7 Actualisatie reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Saldo begin 2024	19.931
Resultaatbestemming 2023	1.432
Toevoeging 2024	10.149
Saldo (excl. resultaatbestemming meerwaarde afdracht woningcorporaties 2023)	31.512
Resultaatbestemming meerwaarde afdracht woningcorporaties 2023	2.497
Saldo (incl. resultaatbestemming meerwaarde afdracht woningcorporaties 2023)	34.009

Toelichting op de reserve

De reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen reserve investeringsimpuls RSU) is bestemd voor – vastgestelde – projecten die bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU 2040. In het coalitieakkoord 2022-2026 zijn deze projecten onderdeel van het investeringspakket Groei in Balans.

Bestemming reserve

De bijlage ‘Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2024’ geeft een actueel beeld van de voortgang van alle projecten en van de begrote kosten. Op basis van de actuele stand is er financiële ruimte voor het ophogen van de knelpuntenvoorziening met 0,868 miljoen euro. Met deze voorziening kunnen wij onvoorziene tegenvallers (zoals prijsstijging) in de projecten opvangen. Ook hebben wij de risicovoorziening kostenverhaal aangevuld met 0,350 miljoen euro. Hiermee dekken wij het risico af van het niet kunnen verhalen van plankosten.

Vanaf 2021 zijn middelen beschikbaar voor fietsmaatregelen die zijn gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen. De eerste vier jaren hebben wij daarvan in totaal 2 miljoen euro bestemd voor fietsmaatregelen en verbindingen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling

Merwedekanaalzone. Wij stellen voor deze middelen vanaf 2025 te bestemmen voor de fietsverbinding Papendorp – 24 oktoberplein voor een totaal van 3,6 miljoen euro.

Aankoopbudget ten behoeve van groen en sport

In de Voorjaarsnota 2021 is 3 miljoen euro beschikbaar gesteld om aangekochte grond om te kunnen zetten naar de bestemming groen of sport. Met dit bedrag kan de waardedaling van de grond en de inrichting worden bekostigd.

Uit het beschikbare budget hebben wij 0,075 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de aankoop en herinrichting van drie percelen aan de Offerhausweg. Verder bestemmen wij 1,5 miljoen euro voor de ontwikkeling van Ockhuizen. Voor dit bedrag kopen wij percelen voor de ecologische en recreatieve corridor in het noorden en de landschappelijke zone ten zuiden van het zonneveld en wijzigen de bestemming van deze percelen. Ter compensatie van de aantasting van groen en verlies van biodiversiteit in het plangebied Tussen de Rails hebben wij de aankoop gepland van een perceel in de directe omgeving van 1,8 hectare groot. Hiervoor bestemmen wij 0,3 miljoen euro.

Voor het restant budget van 1,125 miljoen euro onderzoeken wij herontwikkelingsmogelijkheden voor Sportpark Nieuw Welgelegen en voor de Verlengde Hoogravenseweg 203 en 223 e.o. die bijdragen aan de ambities om een groene schaa sprong te maken in combinatie met extra sportfaciliteiten om zo de omvang en de kwaliteit van het groen en sport gelijke tred te laten houden met de verdichting van de stad.

5.8 Actualisatie reservering Betaalbaar Wonen

Toelichting op de reserve Betaalbaar wonen
Bij de Voorjaarsnota 2023 is besloten om het bestedingsdoel voor deze reserve te verbreden van betaalbaar wonen naar betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten.

De reserve Betaalbaar wonen wordt gevoed met de opbrengsten uit de Conversieregeling Erfpacht 2017. Motie 191/2017 draagt het college op om de opbrengst uit deze conversieregeling jaarlijks te oormerken voor het toevoegen van meer betaalbare woningen. Daarnaast is in de Voorjaarsnota 2021 een extra toevoeging van 7 miljoen euro aan de reserve gedaan, uit de opbrengst van de ontwikkeling van deelgebied Haarrijn in de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Besteding reserve
In de reserve is 4,010 miljoen euro bestemd voor Overvecht Centrum (cofinanciering WBI; raadsvoorstel MPR 2022).

In dit MPR stellen wij voor om 8,8 miljoen euro te onttrekken voor:

- Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn: 5,500 miljoen euro (conform raadsvoorstel VJN 2021)
- Maatregelen continuering woningbouw: 3,300 miljoen euro (conform raadsvoorstel VJN 2023).

Tevens stellen voor om 9,081 miljoen euro te bestemmen voor:

- Maatregelen om de woningbouw op gang te houden, de Utrechtse Aanpak 3e tranche:
 - Hindersteinlocatie: 2,300 miljoen euro
 - Hart van De Meern: maximaal 1,500 miljoen euro
 - Leidsche Rijn Centrum Oost (Kavel G15b): 0,361 miljoen euro
- Transformatie van gemeentelijk vastgoed en aankoop van vastgoed (kantoren en woningen): 4,5 miljoen euro
- Volkshuisvestingsfonds Overvecht: 0,420 miljoen euro (cofinanciering).

De geheime bijlage Overzicht voorstellen betaalbaar wonen (opbrengsten conversieregeling Erfpacht 2017) geeft de geïntroduceerde projecten weer als richtinggevend kader voor het nog te bestemmen bedrag van 1,002 miljoen euro. De daadwerkelijke inzet wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd bij voorstellen over de financiële kaders van projecten. Conform motie 2021/197 kunnen de middelen ook worden ingezet voor het realiseren van extra onzelfstandige studenteneenheden.

Reserve betaalbaar wonen	
Saldo begin 2024	18.778
Toevoeging 2024	4.115
Reeds bestemd	-4.010
Subtotaal	18.883
Voorstel MPR 2024 te onttrekken	
- Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn	-5.500
- Maatregelen continuering woningbouw	-3.300
Voorstel MPR 2024 te bestemmen	
- Maatregelen Utrechtse aanpak (3e tranche):	
- Hindersteinlocatie	-2.300
- Hart van de Meern	-1.500
- Leidsche Rijn Centrum Oost (G15b)	-361
- Transformatie en aankoop vastgoed	-4.500
- Volkshuisvestingsfonds Overvecht (cofinanciering)	-420
Nog te bestemmen	1.002

Actualisatie voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties

Voorziening meerwaarde prestatie woningcorporaties	
Saldo begin 2023	18.409
Reeds bestemd	18.409
Nog te bestemmen	-

Toelichting op de voorziening
Op basis van de Stedelijke afspraken 2020-2022 met woningcorporaties en huurdersorganisaties is in die periode 2/3e deel van de meerwaardeafdracht bij bestemmingswijziging van sociale huurwoningen gestort in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties. Woningcorporaties hebben bestedingsvoorstellen gedaan voor dit deel van de afgedragen meerwaarde. Ook voor de nog beschikbare afgedragen meerwaarden tot en met 2020 zijn concrete bestedingsvoorstellen vastgesteld.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is een stop op de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Daarmee vervallen de begrote meerwaardeafdrachten en tevens de stortingen in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties.

Meerjaren Perspectief Ruimte 2024

