

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Nota van Uitgangspunten UPG Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	R. Lardenoye, M. ten Hooven, R. Suntjens
Kenmerk	33649717
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De 'Nota van Uitgangspunten UPG Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein' vast te stellen, waarmee de kaders en randvoorwaarden worden vastgesteld voor een herontwikkeling, met het volgende (woon)programma:
 - a. Een gemengd woonprogramma met de focus op het toevoegen van betaalbare woningen, met expliciete vermelding van toekomstige studentenkamers en appartementen in de sociale en middencategorie, waarbij minimaal 25% van het totaal aantal woningen bestaat uit middenhuur, in een verdeling:
 - i. 42% sociale huurwoningen (circa 220 studentenkamers + circa 25 appartementen)
 - ii. 36% middensegment (circa 115 appartementen)
 - iii. 22% vrije sector woningen (circa 70 appartementen);
 - b. Het stedenbouwkundig principe van 'torens in het groen', waarbij de gebouwen als losse torens worden ontworpen om zo veel mogelijk (zicht op) openbare ruimte voor groen over te laten;
 - c. Er komt ruimte voor een 'groene binnenwereld' (ontmoetingsplekken in het hart van het plan) en er wordt een groen raamwerk wordt behouden en versterkt door zoveel mogelijk (grote) bomen te behouden en de biodiversiteit te versterken.
2. De grondexploitatie Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein te openen. Om daarmee het project Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein te initiëren en uit te voeren binnen de afgesproken kaders en budgetten, en de basis te leggen voor de financiële verantwoording daarvan.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijk geheimhouding opgelegd op de bijlage Toelichting Grondexploitatie Ravellaan 96 e.o. op grond van artikel 87 Gemeentewet om de reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo tot het sluiten van de grondexploitatie. De bijlage Toelichting Grondexploitatie Ravellaan 96 e.o. bevat gevoelige financiële informatie. Met het oog op de onderhandeling met externe ontwikkelpartijen is het niet gewenst dat dergelijke informatie openbaar wordt.

Samenvatting

De gemeente is eigenaar van het gebouw Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein. Het voorstel is het gebouw en de locatie te (laten) herontwikkelen. In de Visie Welgelegen en de uitwerking visie Welgelegen wordt ingezet op transformatie van Welgelegen naar meer woningbouw. Tegelijk is het belangrijk dat er genoeg groen blijft. Daarom is onderzocht hoe het groene karakter van de buurt kan worden behouden bij het toevoegen van extra woningen.

Na het vaststellen van de NvU wordt gestart met het wijzigen van het omgevingsplan. Parallel aan dit proces worden de voorbereidingen getroffen voor een selectieprocedure ten behoeve van de uitgifte van het gebouw Ravellaan 96 en de gronden. De integrale projectplanning gaat uit van uiterlijk Q3 2029 voor de start van de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken. De gebiedsontwikkeling heeft een verwachte looptijd tot eind 2032.

Context

Aanleiding

De raad heeft in 2014 de Visie Welgelegen en in november 2024 een verdere uitwerking van de Visie Welgelegen vastgesteld. Deze visies vormen het ruimtelijk kader voor de gebiedsontwikkeling. In de raadsvergadering van 20 februari 2025, over de tijdelijke studentenhuisvesting en de permanente plannen voor de Ravellaan 96, is voorgesteld om vóór het einde van deze raadsperiode (2022-2026) een NvU vast te stellen. Op 14 november 2024 heeft de raad het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling vastgesteld. Hierbij is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vervangen door een Nota van Uitgangspunten. Alhoewel het format voor een NvU nog in ontwikkeling is, wordt met dit project voldaan aan de basisvraag; onder welke eisen, wensen en randvoorwaarden wil de gemeente deze ruimtelijke ontwikkeling faciliteren en het omgevingsplan wijzigen. Opgedragen is om scenario's te onderzoeken waarbij in het woonprogramma rekening wordt gehouden met minimaal 180 studentenkamers (motie 119).

Inhoud NvU op hoofdlijnen

Stedenbouwkundige uitgangspunten zijn:

- De groene long is de basis voor de ontwikkeling. Zoveel mogelijk bomen blijven behouden om het groene karakter van de long te borgen.
- Er wordt een groene, autovrije binnenwereld gecreëerd met zo veel mogelijk ruimte voor bomen en groen.
- Bebouwing is alzijdig en zorgt voor sociale veiligheid in zowel de groene binnenwereld als het groene raamwerk. De footprint van gebouwen is beperkt zodat voldoende ruimte overblijft voor groen.
- De opzet van de gebouwen en de inrichting van de begane grond dragen bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in de openbare ruimte. Met de opzet van het plan wordt gebouwd aan een gemeenschap rond de groene binnenwereld. Ontmoeting wordt gestimuleerd met het samenhangende ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Tussen de nieuwe gebouwen en de kantoorgebouwen aan het Vivaldiplantsoen 100 en 200 komt een groene route. Deze route is onderdeel van de verbinding van het Hommelbos met het toekomstige oeverpark Rondje Stadseiland. Zo wordt de buitenruimte groener en wordt wandelen aantrekkelijker.

Het vastgoedprogramma is:

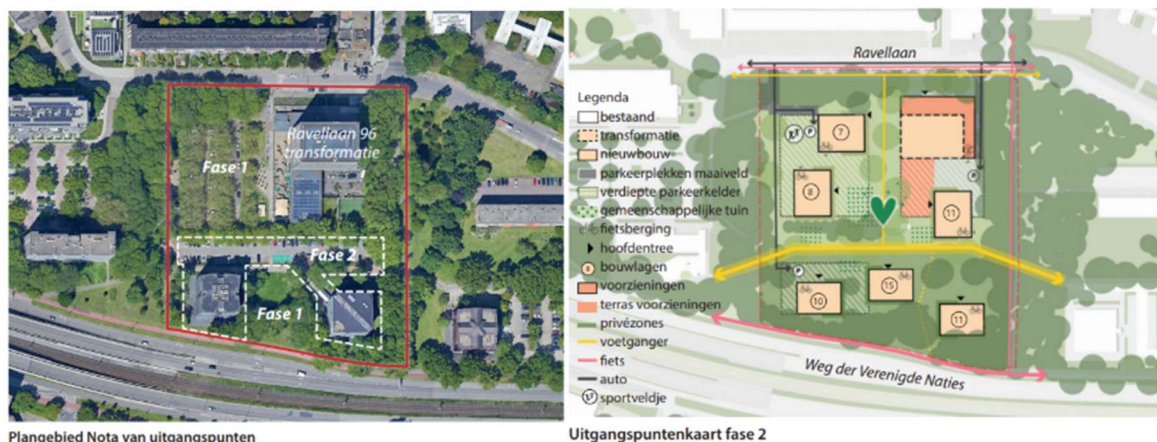
- 42% sociale huurwoningen (circa 220 studentenkamers + circa 25 appartementen)
- 36% middensegment (circa 115 appartementen) (minimaal 25% van het totaal aantal woningen bestaat uit middenhuur)
- 22% vrije sector woningen (circa 70 appartementen)
- Circa 800 m2 BVO cultuur (bijvoorbeeld creatieve broedplaats en muziekstudio's) (minimaal 50% van het voor cultuur bestemde oppervlak wordt verhuurd tegen netto eindhuurbedragen van 80 euro per m2 VVO prijspeil 2025).
- Circa 600 m2 BVO horeca (tot en met categorie 3)
- Minimaal 350 m2 BVO zorg (bijvoorbeeld huisarts)

Minimale oppervlaktes van de woningen zijn (conform beleid):

- Studentenkamers: 12 m2 GBO
- Sociale appartementen: 50 m2 GBO boven de aftoppingsgrenzen
- Middenhuur appartementen: 45 m2 GBO, gemiddeld 60 m2 GBO, 30% 65 m2 GBO
- Middenkoop appartementen: 45 m2 GBO

De gebiedsontwikkeling biedt ruimte aan de huidige functies (cultuur, horeca, sport) en aanvullend aan zorg (bijv. huisarts).

De kantoren Vivaldiplantsoen 100 en 200 en het daarbij behorende parkeerterrein worden in deze fase van de gebiedsontwikkeling niet gewijzigd. De gronden zijn in erfpacht uitgegeven en zijn geen onderdeel van dit plan en deze grondexploitatie. Voor een volgende fase beschrijft de NvU welke regels gelden als de erfpachter van de kantoorpanden aan het Vivaldiplantsoen 100 en 200 besluit om hier te transformeren. De uitgangspunten voor fase 1 houden rekening met voldoende ontwikkelkansen voor fase 2. Er vinden gesprekken plaats met de betreffende erfpachter om te komen tot nieuwe afspraken. Met fase 2 wordt de volledige visie voor een groene binnenwereld ingevuld.



Juridische context

De bevoegdheid voor het vaststellen van de NvU en het openen van de bijbehorende grondexploitatie ligt bij de raad. De wettelijke grondslag voor het openen van de grondexploitatie vloeit voort uit het Besluit Begroting Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) en de gemeentewet (budgetrecht ligt bij de raad). De bevoegdheid voor het vaststellen van de NvU vloeit voort uit het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Bij de behandeling van de uitwerking visie Welgelegen in november 2024 is besloten een gecombineerde plan-MERmer-beoordeling uit te voeren voordat het eerste omgevingsplan c.q. de eerste omgevingsvergunning in procedure gaat. ~~De plan-MER-procedure is nog niet afgerond en loopt gezien de gewenste voortgang parallel met de voorliggende besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten. Mocht uit de beoordeling op de plan-MER door de Ministeries reacties komen dan worden deze in de volgende fase betrokken. Wanneer de reactie onverhoopt consequenties heeft voor de besluitvorming over de NvU ontvangt de raad aanvullende informatie. De verwachting is dat er geen aanzienlijke wijzigingen zullen zijn.~~

Voor de NvU is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. De plan-mer-beoordeling maakt duidelijk dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten die het opstellen van een MER noodzakelijk maken. Er zijn voor een aantal thema's wel maatregelen nodig om aanzienlijke milieueffecten uit te sluiten:

- De richtlijnen van het gemeentelijk geluidbeleid dienen te worden gevolgd. In de regels van het omgevingsplan wordt dit te zijner tijd geborgd
- De geplande werkzaamheden raken diverse beschermde diersoorten. Om deze te ontzien, zetten we gerichte mitigerende maatregelen in, zoals het tijdig ongeschikt maken van verblijfplaatsen, een aangepaste werkfasering en slimme verlichtingsplannen. Waar nodig realiseren we direct alternatief leefgebied en nieuwe verblijfplaatsen om de lokale

biodiversiteit te behouden. In de volgende fase werken we de exacte maatregelen per soort verder uit. De naleving en tijdige uitvoering hiervan wordt geborgd via de Omgevingswet

- Voor water en klimaatadaptatie moet voldoende waterberging worden gerealiseerd om wateroverlast te voorkomen. Hierbij wordt de richtlijn van het waterschap gevolgd van 71 mm waterberging per m2 toename aan verharding.
- In het plangebied is deels een hoge archeologische (verwachtings-)waarde aanwezig. Er moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er moet onderzocht worden of deze behouden kunnen blijven. Dit is reeds geborgd via de regels van het omgevingsplan.
- Om negatieve effecten ten aanzien van windhinder te voorkomen is het belangrijk dat de bomen in het gebied behouden blijven.
- Bij ontwikkelingen in het noordelijk deel van het gebied moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden in het gebied, met name ten aanzien van het effect op de historische structuur Leidseweg. Aandacht voor een goede inpassing nieuwbouw in het historische lint is van belang.

Beslistermijn

Bij de raadsbehandeling van de scenario's Ravellaan 96 op 20 februari 2025 is afgesproken om eind februari 2026 een SPvE (onder UPG heet dit nu Nota van Uitgangspunten) Ravellaan 96 in commissie en raad ter besluitvorming voor te leggen. Daarnaast is het van belang om de vervolg-stappen te kunnen inzetten om de beoogde termijn start bouw (2029) te halen in combinatie met het aflopen van de tweede termijn van het huurcontract met de exploitant van de studentenwoningen.

Beoogd effect

Door de realisatie van circa 400 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de grote vraag naar woningen in Utrecht. Samen met de nieuwe groeninrichting en voorzieningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de stedelijke ontwikkeling van Utrecht en aan de wensen van bewoners van Welgelegen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Vaststelling Visie Welgelegen door de gemeenteraad \(18 december 2014\)](#)
- [Vaststelling uitwerking Visie Welgelegen \(17 november 2024\)](#)
- [Raadsbrief Vaststellen Startdocument, nieuwe tijdelijke invulling Ravellaan 96 en Motie 'hand in eigen boezem' \(9 december 2024\)](#)
- [Raadsbrief Scenario's Ravellaan 96 \(20 februari 2025\)](#)
- [Raadsbrief Stand van zaken project Ravellaan 96 \(17 juli 2025\)](#)
- [Schriftelijke vragen 2023 nr. 6 \(17 januari 2023\)](#)
- [Schriftelijke vragen 2024 nr. 217 \(16 december 2024\)](#)
- Relevante moties en amendementen:

1. [Motie 315 Hand in eigen boezem \(11 juli 2024\)](#)

Raad draagt college op om € 5,2 miljoen aan vastgoed te verkopen en de opbrengsten aan te wenden voor schoollunches en bijzondere bijstand en daarbij specifiek te richten op de verkoop Ravellaan. Vijf andere panden zijn al in beeld voor verkoop ten bate van deze taakstelling. De totale opbrengst van deze vijf panden ligt nog onder het benodigde bedrag van € 5,2 miljoen.

2. [Motie 119 Meer studentenkamers, minder uitstel! \(20 februari 2025\)](#)

Raad draagt college op om mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van 180-360 onzelfstandige studentenkamers in de gebiedsontwikkeling van Ravellaan 96.

3. [Motie 426 Tempo is nodig voor Ravellaan 96 \(9 november 2023\)](#)

Raad vraagt het college om tempo te maken met de planontwikkeling voor de Ravellaan 96.

4. [Motie 401 Vervolg Rachmaninoffplantsoe \(22 december 2022\)](#)

Raad vraagt het college om het haalbaarheidsonderzoek voor woningbouw op het parkeerterrein stop te zetten en de samen met bewoners opgestelde Visie Welgelegen als leidraad te gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen. En de kansen voor woningbouw benut worden op alternatieve locaties, namelijk Ravellaan-Noord en Ravellaan 96.

5. [Motie 460 De Renaissance van de Ravellaan](#) (14 november 2024)

Raad draagt college op om te onderzoeken of in de gebiedsontwikkeling van Ravellaan 96 een gevarieerd aanbod aan maatschappelijke functies mogelijk is.

6. [Motie 118 Duidelijke kaders en transparantie blijft tijdelijke verhuur onder de leegstandswet](#) (20 februari 2025)

Raad draagt college op in de Nota Vastgoed duidelijke kaders op te nemen over tijdelijke verhuur van de gemeente onder de leegstandswet en de communicatie daaromheen.

7. [A79 Kaders voor tijdelijke verhuur in de nota vastgoed](#) (20 februari 2025)

Raad draagt college op om de gebruikers van de Ravellaan 96 transparant en tijdig informeren zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De 'Nota van Uitgangspunten UPG Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein' vast te stellen en daarmee de kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor een herontwikkeling, met het volgende (woon)programma: - Een gemengd woonprogramma met de focus op het toevoegen van betaalbare woningen, met expliciete vermelding van toekomstige studentenkamers en appartementen in de sociale en midden categorie, waarbij minimaal 25% van het totaal aantal woningen bestaat uit middenhuur, in een verdeling: 42% sociale huurwoningen (circa 220 studentenkamers + circa 25 appartementen) 36% middensegment (circa 115 appartementen) 22% vrije sector woningen (circa 70 appartementen) - Het stedenbouwkundig principe van 'torens in het groen', waarbij de gebouwen als losse torens worden ontworpen om zo veel mogelijk (zicht op) openbare ruimte voor groen over te laten; - Er wordt vastgesteld dat er ruimte komt voor een 'groene binnenwereld' (ontmoetingsplekken in het hart van het plan) en dat er een groen raamwerk wordt behouden en versterkt door zoveel mogelijk (grote) bomen te behouden en de biodiversiteit te versterken.
Argumenten	
1.1	<u>Door vaststelling van de NvU kunnen de volgende stappen (omgevingsplan, selectie/uitgifte) in planvorming worden gezet voor de realisatie van woningen en voorzieningen op deze locatie.</u> Er is sprake van onverminderd hoge woningnood. Het verder brengen van de planvorming draagt eraan bij dat hier permanente onzelfstandige studentenkamers, extra sociale huurwoningen, betaalbare huur en koopwoningen, vrijesectorwoningen en voorzieningen en groen en openbare ruimte gerealiseerd worden. Het vaststellen van de NvU maakt de weg vrij voor de volgende stappen in de planuitwerking. Dit betreft het maken van een omgevingsplan en de uitgifte van de gronden in een selectie.
1.2	<u>De NvU draagt bij aan het mogelijk maken van een definitieve invulling voor onzelfstandige studentenkamers.</u> Er is sprake van een hoge nood aan studentenkamers in de stad. De raad heeft daarom in een motie opdracht gegeven om mogelijkheden te onderzoeken om 180 tot 360 studentenkamers te realiseren. Deze NvU zet in op de ontwikkeling van circa 220 permanente onzelfstandige studentenkamers, meer dan het huidige tijdelijke aantal van 180. Binnen het plangebied is één logische plek voor een

	groot aantal studentenkamers. Dit vanwege kleinere bouwvolumes in andere delen van het plangebied, beperkingen die door verkeersgeluid ontstaan in weer een ander deel van het plangebied, gezondheid en maatschappelijke wenselijkheid. Op de huidige plek is het maximale bouwvolume benut (resultierend in circa 220 studentenkamers) waarbij nog sprake is van een kwalitatieve beleving van de openbare ruimte en dat past binnen de visie Welgelegen en de uitwerking daarvan. Het nieuwe aantal studentenkamers geeft een toevoeging van 40 studentenkamers ten opzichte van het bestaande aantal.
1.3	<u>De NvU biedt ruimte voor wonen en voorzieningen voor diverse groepen</u> De NvU streeft naar voldoende betaalbare woningen voor alle Utrechters, met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. Er wordt gewerkt aan gemengde en leefbare wijken waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting. Uitgangspunt is het behouden van de functies creatieve broedplaats, de muziekstudio's en horeca. In de 'groene binnenruimte' worden moestuinen en ontmoetingsplekken voorgesteld.
1.4	<u>De NvU sluit aan bij de behoefte van omwonenden in Welgelegen: meer bewoners met een meer langdurige verbinding met de buurt.</u> Omwonenden hebben behoefte aan meer buurtbewoners met een meer langdurige binding met de buurt. In de uitgangspunten voor gebouwen, soorten voorzieningen en openbare ruimte zijn elementen opgenomen die verbinding faciliteren en stimuleren. Voorbeelden hiervan zijn: – In het sociale segment niet alleen onzelfstandige studentenkamers, maar ook reguliere sociale woningen. – Niet alleen huur-, maar ook koopwoningen. – Een levendig hart in het centrum van het plangebied. – Inrichting van de openbare ruimte gericht op ontmoeting, buitensport, ontspanning en tuinieren. – Behoud van ruimte voor creatieve werkplekken, muziek en horeca. Ondernemers worden gevraagd om ook te zorgen voor een laagdrempelige en buurtgerichte plek of activiteit. Een extra maatschappelijke toevoeging aan (deels) commerciële voorzieningen.
1.5	<u>De NvU draagt bij aan het behoud van de huidige en nieuwe voorzieningen.</u> De NvU zet in op behoud van de huidige voorzieningen (creatief, horeca, sport). Deze bedienen voor een groot deel de directe omgeving. Aanvullend biedt het plangebied van Ravellaan 96 ruimte voor zorgfuncties; dit is nodig voor het groeiende aantal inwoners van Welgelegen.
1.6	<u>De NvU sluit aan op de kaders van de Visie Welgelegen 2014 en de uitwerking daarvan.</u> Ambities in de uitwerking Visie Welgelegen zijn verdichten met behoud van leefbaarheid, versterken van de groenstructuur, realiseren van een gemengd woongebied met werk en maatschappelijk voorzieningen. Het vast te stellen programma en de uitgangspunten in de NvU dragen bij aan de realisatie van deze ambities.
1.7	<u>De NvU draagt bij aan het verder vormgeven van de groene stille binnenruimte.</u> De gemeente is eigenaar van Ravellaan 96, het parkeerterrein aan de Ravellaan en de grond rondom de kantoren aan het Vivaldiplantsoen. In fase 1 wordt dit deel ontwikkeld.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De gevraagde 360 onzelfstandige studentenkamers uit motie 119 worden niet gehaald.</u> Er komen geen 360 studentenkamers in de gebiedsontwikkeling, zoals door de raad opgedragen om te onderzoeken (motie 119), omdat:

	- De raad heeft aangegeven de opinie vanuit de buurt Welgelegen belangrijk te vinden. Vanuit de buurt is een duidelijke roep het aantal studentenkamers te beperken om ruimte te bieden voor toekomstige bewoners die binding met de buurt opbouwen. - Er ruimte is voor reguliere sociale woningen, om ook die doelgroep te bedienen en bij te dragen aan een mix van woningen. - In de nieuwbouwtoeren passen niet meer dan circa 220 studentenkamers. Het toevoegen van extra studentenkamers, bovenop de voorgestelde 220, heeft gevolgen voor het gehele plan. - Als het aandeel vrije sector woningen daalt, komt de businesscase onder druk te staan. - Een andere mogelijkheid is dat het aandeel in het middensegment onder het minimum uit het coalitieakkoord komt. - Daarnaast kan het consequenties hebben voor het aantal reguliere sociale woningen dat gerealiseerd kan worden. - Tot slot zal het verhogen van het aantal studentenkamers weerstand oproepen in de buurt.
1.2	<u>Het risico bestaat dat er ook na oktober 2027 nog wisselingen van studenten moeten plaatsvinden.</u> Het is nu duidelijk dat het niet haalbaar is om in oktober 2027 te starten met de bouw. Daardoor is een grotere wissel van studenten in het bestaande gebouw op de Ravellaan 96 in oktober 2027 niet te vermijden. Dit hoeft echter niet alle studenten te betreffen. Iedere student heeft/krijgt een contract waarin heel duidelijk is aangegeven dat de huur maximaal twee jaar is (of korter als de start van het huurcontract minder dan twee jaar voor oktober 2027, 2029 of 2030 is). Niet alle studenten zullen die volle termijn benutten. Door de exploitant snel te informeren dat de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot opzegging van het huurcontract in oktober 2027, kan de exploitant meer sturingsmogelijkheden krijgen voor natuurlijk verloop. Hiermee verkleint de kans dat er grote groepen tegelijkertijd verhuizen. Het risico bestaat dat er na oktober 2029 verdere wisselingen van studenten plaatsvinden. Volgens de huidige planning voor de gebiedsontwikkeling is dat niet het geval. Daarin wordt gestart met de uitvoering van de gebiedsontwikkeling in de zomer van 2029. Zie bijlage planning. Als wissels niet kunnen worden voorkomen, is tijdige communicatie van belang (amendement 79, motie 118).
1.3	<u>De gebiedsontwikkeling kent weinig reguliere sociale huurwoningen (23).</u> De gebiedsontwikkeling kent weinig reguliere sociale huurwoningen. Geheel in lijn met de motie 119 'Meer studentenkamers, minder uitstel!' bevat de NvU een groot aantal studentenkamers die ook tot het sociale segment behoren. De inzet van de woningcorporatie voor dit kleine aantal verhoudt zich niet goed tot de bijdrage aan de portefeuille. De kans dat een corporatie de exploitatie op zich neemt vergroot als het aantal sociale woningen toeneemt en de sociale woningen volledig zelfvoorzienend in een eigen gebouw zijn gesitueerd. De NvU gaat nu uit van een combinatiegebouw voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
Beslispunt	
2	De grondexploitatie Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein te openen. om daarmee het project Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein te initiëren en uit te voeren binnen de afgesproken kaders en budgetten, en de basis te leggen voor de financiële verantwoording daarvan.
Argumenten	

2.1	<u>Voor de ontwikkeling van Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie, zodat het project ten uitvoer kan worden gebracht.</u>
	Behalve dat er opbrengsten worden verwacht, zijn er kosten gemoeid met het project. Door het openen van de grondexploitatie, die een positief financieel resultaat toont, kan het project ten uitvoer worden gebracht.
2.2	<u>De grond en de opstallen (fase 1) zijn in eigendom van de gemeente Utrecht.</u>
	De grond en de opstallen zijn in eigendom van gemeente Utrecht. Om het gebied te ontwikkelen is het daarom de geëigende aanpak om een (gemeentelijke) grondexploitatie vast te stellen.
2.3	<u>Het openen van de grondexploitatie sluit aan bij de Beleidsnota Grondbeleid 2024 en een afgewogen actief grondbeleid.</u>
	De raad heeft in 2024 de Beleidsnota Grondbeleid 2024 vastgesteld. Hierin is het motto 'afgewogen actief grondbeleid'. Gevolg hiervan is dat de gemeente haar actieve grondbeleidsinstrumentarium vaker zou kunnen gaan inzetten. Het openen van grondexploitaties is hier onderdeel van.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>De relatie van motie 315 met de gebiedsontwikkeling Ravellaan 96 wordt hiermee losgelaten.</u>
	Het saldo van de grondexploitatie, waar het pand Ravellaan 96 deel van uitmaakt laat geen ruimte voor een bijdrage aan de motie 315. Motie 315 Hand in eigen boezem draagt expliciet op om specifiek de aandacht te richten op de verkoop van het bestaande gebouw op de Ravellaan 96. Het vaststellen van deze NvU betekent volgens de huidige grondexploitatie dat er geen sprake is van verkoop van Ravellaan 96 en dat hiermee geen bijdrage wordt geleverd aan de taakstelling voor motie 315 . Aanvullend moeten hiervoor alternatieven (in basis alternatieve panden) worden onderzocht. Over de uitvoering van motie 315 wordt de raad jaarlijks in een aparte raadsbrief geïnformeerd. De eerstvolgende raadsbrief verwachten we in de eerste helft van 2026. Daarin geven we duidelijkheid over het onderzoek naar de verkoop van de alternatieve panden. De relatie van motie 315 met de gebiedsontwikkeling Ravellaan 96 wordt hierbij losgelaten. Mocht er toch voor worden gekozen om het pand 'stand alone' te verkopen, dan gelden daarvoor verschillende beperkingen: - Bij het aflopen van de tijdelijke omgevingsvergunning, ten laatste in 2030, moet een omgevingsvergunning voor permanente bewoning worden aangevraagd, op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving. - Mede gezien de beperkte investering in de transformatie van kantoorgebouw naar studentenhuisvesting ruim tien jaar geleden, betekent dit relatief hoge renovatiekosten, die impact hebben op de verkoopopbrengst. - Ook moet de parkeeropgave binnen de eigen vastgoedontwikkeling worden opgelost.
2.2	<u>De optie sloop-nieuwbouw is niet in de volle breedte (economisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig) onderzocht.</u>
	De renovatie van Ravellaan 96 en daarbij behoren kosten en opbrengsten maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De variant sloop-nieuwbouw is niet in de volle breedte onderzocht. Mogelijk kan deze variant tot betere saldi leiden. Door nieuw te bouwen voor specifiek de functie wonen kan efficiënter worden gebouwd dan bij renovatie.

	Recente doorrekening van het huidige programma in het renoveren van het gebouw Ravellaan 96 laat een substantieel minder rooskleurig beeld zien dan eerder geraamd (zie geheime bijlage Toelichting Grondexploitatie Ravellaan 96 e.o.). Redenen om sloop-nieuwbouw niet in de volle breedte te onderzoeken zijn: - In het coalitieakkoord staat dat, om duurzaamheidsredenen, renovatie de voorkeur heeft boven sloop-nieuwbouw. - In de uitwerking visie Welgelegen is een lagere bouwhoogte als kader meegegeven dan er nu feitelijk is. Dat betekent bij sloop-nieuwbouw een lagere bouwhoogte, wat invloed heeft op het programma. Doorrekenen van de sloop nieuwbouw variant zou betekenen dat het door de raad gewenste tempo voor de Ravellaan 96 niet kan worden gehaald (motie 426 Tempo is nodig voor Ravellaan 96, 9 november 2023).

Financiën

Het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2025 is circa € 0,6 miljoen positief (netto contant waarde). De totale kosten bedragen € 6,3 miljoen en de totale opbrengsten bedragen € 6,8 miljoen (nominaal). Onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlage 'Geheime bijlage Toelichting Grondexploitatie Ravellaan 96 e.o.' en de bijlage 'Nota van Uitgangspunten UPG Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein.'

Vervolg

Na het vaststellen van de NvU wordt gestart met het wijzigen van het omgevingsplan. Parallel aan dit proces worden de voorbereidingen getroffen voor een selectieprocedure ten behoeve van de uitgifte van het gebouw en de gronden. De integrale projectplanning gaat uit van uiterlijk Q3 2029 voor de start van de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken. De gebiedsontwikkeling heeft een verwachte looptijd tot eind 2032.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

De NvU is samen met de stad gemaakt. Op de volgende manieren zijn reacties bij Utrechters opgehaald:

- Persoonlijke gesprekken met het Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW).
- Persoonlijke gesprekken met de Vereniging van Eigenaren van de Boleroflat (VvE Boleroflat).
- Persoonlijke gesprekken met woningcorporatie SSH als vertegenwoordiger van studenten.
- Persoonlijke gesprekken met de andere woningcorporaties in Utrecht als vertegenwoordigers van andere woningzoekenden.
- Persoonlijke gesprekken met de huidige huurders (organisaties) van de Ravellaan 96.
- Persoonlijke gesprekken met de huidige kantoorburen.
- Enquête (digitaal via DenkMee en fysiek via het wijkbureau) voor het ophalen van inzichten uit de buurt.
- Inloopmomenten (3) op het wijkbureau tijdens de enquête periode.
- Presentatie van en gesprekken over eerste modellen tijdens de informatiemarkt Welgelegen 28 juni 2025.
- Publiekssamenvatting met reactiemogelijkheid op DenkMee.
- Inloopmomenten op het wijkbureau (3x).

Hoe deze reacties zijn meegenomen in de uiteindelijke versie van de Nota van Uitgangspunten UPG Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein staat in de bijlage 'samenwerkingsverslag Ravellaan 96 – 2025'.

Communicatie

Op verschillende momenten is gecommuniceerd over de mogelijkheden waarop mensen konden meedenken. Namelijk via wijkberichten voor de wijk Welgelegen (circa 900 adressen), via digitale nieuwsbrieven en gerichte e-mails.

Ook na het vaststellen van deze kaders wordt het contact met de omgeving voortgezet en worden bijeenkomsten, spreekuren of dergelijke georganiseerd. De vaststelling van de NvU wordt via digitale nieuwsbrief en gerichte mailing gecommuniceerd met de wijk. Bij het opstellen van het omgevingsplan en de verdere uitwerking worden dezelfde partijen betrokken als bij deze NvU. Ook worden (organisaties van) woningzoekenden betrokken.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Nota van Uitgangspunten UPG Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerterrein
- GEHEIM Toelichting Grondexploitatie Ravellaan 96 e.o.

Bijlagen informatief

- Ravellaan 96 Planning
- Samenwerkingsverslag - Ravellaan 96- 2025
- Plan-mer beoordeling Ravellaan 96 en omgeving