VOORTGANGSRAPPORTAGE STATIONSGEBIED EN BEURSKWARTIER 2026

Leeswijzer

Allereerst leest u de stand van zaken rond projecten in het Stationsgebied. Daarna volgen projecten die inhoudelijk deel uitmaken van het gebied aan de westkant van het station: Beurskwartier.
Het gaat om projecten tussen de Van Sijpesteijnkade tot aan Ondaatje op de Croeselaan en alles daartussen of omheen, dus ook Lombokplein en Jaarbeurs.
De gemeente werkt aan de gebiedsbranding van Beurskwartier: het moderne centrum. Het gebied heeft een eigen website, beurskwartier.nl, en een maandelijkse nieuwsbrief (ruim 2000 abonnees). Voor uitingen in het gebied is een eigen huisstijl ontwikkeld. Die is onlangs aangevuld met sjablonen voor wijkberichten en bouwborden. Elke maand is er de lunchlezing Beurskwartier Backstage in de Vrije Ruimte van TivoliVredenburg met een wisselend thema.

Achtereenvolgens leest u hierna meer over:

1. Stand van zaken projecten Stationsgebied
2. Stand van zaken projecten Beurskwartier



1. Stationsgebied

In dit deel van deze rapportage leest u de stand van zaken van projecten in het Stationsgebied; deze bevinden zich aan de binnenstadszijde van het station.

A. Smakkelaarspark

Op het Smakkelaarsveld werkt aannemer Vink B.V. sinds 2024 aan het project Smakkelaarspark. Voor de start informeerden we u per brief over het begin van de bouw en over werkafspraken. Smakkelaarspark voorziet in twee woongebouwen, een kantoorgebouw en een park met horeca en een haventje. In het Haven- en Parkgebouw komt een divers woningaanbod: er komen 61 sociale huurwoningen en 106 koopwoningen, waarvan 35 in de categorie betaalbare koop. Creative Valley heeft het kantoorgebouw (Kadegebouw) gekocht en biedt ruimtes om te werken, vergaderen en te ontmoeten. Op het dak van dit pand komt een openbaar horecapaviljoen. De werkzaamheden lopen volgens planning: het Kade- en Havengebouw zijn op hoogte en er is een begin gemaakt met het Parkgebouw, komend jaar bouwt de aannemer gestaag verder. Ondertussen rondt ontwikkelaar Lingotto het ontwerp voor het park en het Parkpaviljoen (horeca) af en maakt afspraken met een groenaannemer. De eerste woningen worden naar verwachting eind 2027 opgeleverd. In de loop van

2028 volgt de oplevering van de overige woningen en de openbare ruimte. Utrechters kunnen dan genieten van rooftop-horeca, een park met paviljoen en een teruggebracht stuk Leidse Rijn.

-> smakkelaarspark.nl



Smakkelaarspark vanuit de lucht. Foto: Vink Bouw B.V.

B. Smakkelaarsburgt

Smakkelaarsburgt, een gebied met diverse kantoren, ligt tussen het spoor en de Daalsesingel en grenst aan het Smakkelaarsveld. Vorig jaar informeerden we u dat de gemeente en twee initiatiefnemers, eigenaren van delen van Smakkelaarsburgt, een Plankostenovereenkomst (POK) voor een transformatie van deze centrale locatie hebben ondertekend. Inmiddels heeft een van de partijen afgezien van deze transformatie omdat ze in een vergevorderd stadium van verkoop van het vastgoed zijn. Deze partij is uit de POK gestapt. De gemeente is met de andere partij in gesprek over het voortzetten van de transformatie. De wens van de gemeente en de initiatiefnemer is om nog dit jaar te starten met het verder opstellen van de Nota van Uitgangspunten welke wij voor besluitvorming eind 2027 aan uw raad voorleggen. De ambitie voor het gebied blijft om kantoren, woonruimte en voorzieningen toe te voegen, het gebied meer open te maken en te vergroenen.

-> Smakkelaarsburgt: meer groen en woningen | gemeente Utrecht

C. Daalsepark (voorheen Kop Amsterdamsestraatweg/Oude Daalstraat)

Uw raad heeft op 26 februari 2026 motie M139 Het Daalsepark aangenomen, waarbij aan het college van burgemeester en wethouders wordt opgedragen om een park en circa zes vrije sector koopwoningen in het groen te realiseren in plaats van de eerdere woningbouwplannen. De bestaande panden Oude Daalstraat 8 en 10 worden niet gesloopt, maar gerenoveerd.
Hiervoor wordt momenteel een Nota van Uitgangspunten opgesteld die in de loop van 2027 ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd. Na de bestuurlijke vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten wordt vervolgens door middel van een openbare inschrijvingsprocedure (tender) een ontwikkelaar voor deze locatie geselecteerd.

-> Kop Amsterdamsestraatweg-Oude Daalstraat: bouw woningen met groen | gemeente Utrecht

D. Park Paardenveld

Het heringerichte Park Paardenveld is op 16 juni 2026 officieel geopend. Voor de opening had de gemeente diverse sportieve activiteiten in het park georganiseerd en die trokken veel publiek uit de buurt. Zo kwam de BSO uit de omgeving met een groep kinderen gebruikmaken van het nieuwe speeltoestel en de spelletjes die werden begeleid door Natuurlijk Sportief.
Het park is in dezelfde stijl ingericht als de rest van het Singelpark. Er zijn nu twee wandelpaden: 1 langs het water en 1 langs de gebouwen. Er is 500m2 (zo'n 2 tennisbanen) aan steen verwijderd en vervangen door groen. Er is nu 2100 m2 ligweide en 2800m2 aan planten en bomen; hiervoor zijn 36 parkeerplaatsen verwijderd. Er kwamen 15 nieuwe bomen, 10 bankjes en 12 zitjes en een lange natuurstenen bank. Er staat nu een speeltoestel en de Jeu de Boules bar heeft nu een terras in plaats van een weg voor de deur. Tenslotte: het park is groter geworden: de Nieuwekade tot Toren 't Paard horen er nu ook bij. Utrecht heeft er een mooi groen park bij.

-> Park Paardenveld | gemeente Utrecht



Park Paardenveld: groter en groener. Dronefoto, John Korssen.

E. Trappen Moreelsebrug en regiotrappen

Op 12 juni 2025 besloot u over de realisatie van zes trappen, inclusief alle voorzieningen zoals poortjes en reizigersinformatie, van de Moreelsebrug naar de treinperrons. De uitwerking hiervan verloopt volgens planning. Samen met ProRail werken we aan de afronding van het definitief ontwerp en de onderlinge contractuele afspraken over de realisatie. Dan kan ProRail in opdracht van gemeente Utrecht starten met de aanbesteding van een aannemer. Voor het einde van 2026 wordt ook de aanvraag van de benodigde Omgevingsvergunning verwacht. Start realisatie is voorzien in 2028.
In het hierboven genoemde raadsvoorstel hebben wij u geïnformeerd dat ProRail na realisatie van de trappen verantwoordelijk is voor de kosten van het beheer en onderhoud van de zes trappen. Ter volledigheid willen wij u informeren dat ProRail wel het dagelijkse beheer en onderhoud, maar niet het structurele beheer en onderhoud (inclusief vernieuwing) van de trappen voor haar rekening kan nemen. Zij zijn gebonden aan financiële spelregels vanuit het ministerie van I&W die dit helaas niet mogelijk maken. We hebben nu afgesproken dat gemeente Utrecht na realisatie verantwoordelijk wordt voor het structurele beheer en onderhoud (inclusief vernieuwing) van de zes treintrappen. Dit is passend binnen de gemeentelijke begroting.

Regiotrappen
Daarnaast onderzoeken gemeente en provincie de zogenoemde regiotrappen: nieuwe verbindingen vanaf de Moreelsebrug naar de regionale bus- en tramperrons. De ontwerpen zijn inmiddels uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en er is meer inzicht ontstaan in de kosten, risico's en mogelijke fasering van de verschillende onderdelen. Voor de regiotrappen is momenteel nog geen sluitende

financiering beschikbaar. Gemeente en provincie werken daarom gezamenlijk aan een verdere onderbouwing van een mogelijke prioritering en financieringsscenario's.

-> Trappen Moreelsebrug - Beurskwartier

F. Tuinen van Moreelse

Het gebied Tuinen van Moreelse verbindt het Stationsgebied met de historische binnenstad. Het is het gebied tussen Hoog Catharijne, het spoor, de Nicolaas Beetsstraat en de Catharijnesingel. Duizenden mensen wonen of werken in het gebied of reizen er elke dag doorheen.
Het project Tuinen van Moreelse bestaat uit een aantal deelprojecten, allemaal met als doel de omgeving te vergroenen en een beter verblijfsklimaat te creëren.
De Laan van Puntenburg is in 2023 en 2024 opnieuw ingericht en veranderd van een grijze stenige weg naar een groene laan met bomen en beplanting.
In 2026 is het Vrouwe Justitiaplein opnieuw ingericht en vergroend. De bomen staan nu in grote groenvakken en de groeiplaatsen zijn verbeterd. De bestrating van het plein is zo aangebracht dat het hemelwater de groenvakken instroomt. Het overschot van hemelwater stroomt over in een infiltratieriool waardoor het hemelwater in de grond wordt opgenomen. Op het plein staan nu bankjes. Een omwonende schreef speciaal voor de locatie een gedicht dat een plek kreeg op het plein. In de stoep van het Sterrenhof kwam een groenvak en zijn geveltuintjes aangelegd.
Momenteel werken we aan het plan om het Moreelsepark opnieuw in te richten. Dit park ligt er momenteel slecht bij door het jarenlange intensieve gebruik door evenementen zoals de Parade. We onderzoeken hoe er meer groen toegevoegd kan worden en dat tegelijkertijd evenementen- in aangepaste vorm - kunnen blijven.

-> Tuinen van Moreelse opnieuw inrichten | gemeente Utrecht



Meer groen en bankjes voor het heringerichte Vrouwe Justitiaplein. Foto: Team communicatie Centrum.

G. Hoog Catharijne

Fietsenstallingen

Klépierre heeft plannen ontwikkeld om een aantal autoparkeerplaatsen in P1 en P4 om te bouwen tot fietsparkeerplaatsen. Dit moeten zij contractueel nog realiseren. Het Definitief Ontwerp is gereed. Volgens de huidige planning worden de stallingen in de tweed helft van 2027 opgeleverd en in gebruik genomen. We hopen dat als de fietsenstallingen beschikbaar zijn ook de hoeveelheid geparkeerde fietsen aan de rand van het Moreelsepark en omgeving afneemt.

De Nieuwe Tuin
Naast het Smakkelaarsveld wordt het gebouw waar vroeger de Rabobank in zat, veranderd in De Nieuwe Tuin: een energiezuinig en toekomstbestendig kantoorgebouw van ongeveer 32.000 m². Het gebouw is onderdeel van Hoog Catharijne en stond jarenlang leeg. Het gebouw krijgt nu een tweede leven in plaats van dat er complete nieuwbouw komt.
Alle gevels worden vervangen door nieuwe energiezuinige gevels, er komen meerdere groene daktuinen en een ruime centrale binnentuin. Het gebouw krijgt een grote nieuwe centrale hal (atrium). De Nieuwe Tuin functioneert als de eerste 'netcongestieverzachter' van de regio Utrecht in een proef met Stedin. Er komen gasgeneratoren in de kelder die op piekmomenten van stroomvraag extra elektriciteit aan het overvolle elektriciteitsnet leveren in plaats van dat ze het net belasten. Begin 2028 kan PGGM naar verwachting het kantoor in gebruik nemen.

-> denieuwetuinutrecht.nl


De Nieuwe Tuin: bouwen op een postzegel. Foto: Dura Vermeer.

H. Hollandse en Vlaamse Toren

De nieuwe ingang van TivoliVredenburg aan het Vredenburgplein werd in 2025 geopend en wordt inmiddels goed gevonden door bezoekers. Via de nieuwe ingang krijgen bezoekers direct toegang tot de Grote Zaal en omliggende foyers. In deze Vrije Ruimte is er volop programma: van metal yoga tot meezingen en lunchlezingen zoals Beurskwartier Backstage.
In de Hollandse en Vlaamse Toren zijn plantenbakken gerealiseerd. In november starten we met het aanbrengen van lichtcirkels op elke hoek van TivoliVredenburg en we zijn nog bezig met de realisatie van een groene wand in de Vlaamse Toren. Bij het kloosterfragment in de Hollandse Toren staat nu een informatiebord. Dit is de start van een wandelroute langs de restanten van kasteel Vredenburg die is ontwikkeld door archeologie Stationsgebied en de afdeling Erfgoed. De route staat op een wandelkaart die mensen gratis kunnen ophalen bij TivoliVredenburg. De wandelkaart is sinds 30 oktober beschikbaar in twee talen.



Het kloosterfragment tussen het groen in de Hollandse Toren. Foto: team communicatie Centrum.

2. Beurskwartier

In dit deel van deze rapportage leest u de stand van zaken van projecten in het westelijk deel van het stationsgebied: de gebiedsontwikkeling Beurskwartier. Deze projecten staan op beurskwartier.nl.

A. Project Beurskwartier



Impressie van Beurskwartier: wonen en werken in het moderne centrum.

Op 14 februari 2026 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het gewijzigde bestemmingsplan Beurskwartier 1 (27 maart 2025). Hiermee is het bestemmingsplan nu onherroepelijk geworden.
Een deel van P3 hebben we tijdelijk verhuurd aan Jaarbeurs voor parkeren.

De voorselectie voor de eerste twee bouwblokken zijn in de 2e helft van 2025 gestart, dit betreft het bouwblok 1B en 1E. Op dit moment geldt voor beide blokken dat de selectiefase bijna is afgerond. Als

deze is afgerond kunnen we verder met de geselecteerde ontwikkelaars om de plannen uit te werken in een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.
Het voorlopig programma van bouwblok 1E is als volgt:

- 132 vrije sector koopwoningen
- 108 betaalbare koopwoningen
- 40-50 sociale huurwoningen
- coöperatiehotel voor circa 35 – 60 woningen
- 14 vrije sector huurwoningen
- 39 middenhuurwoningen
- 5000 m2 bvo kantoren
- 1500 m2 plintfuncties

Het tweede bouwblok betreft 1B, naast woningen wordt hier ook het Kindcentrum (basisschool, gymzaal en kinderdagverblijf) gehuisvest.
Het voorlopig programma van het bouwblok 1B is als volgt:

- 80 vrije sector woningen
- 16 betaalbare koopwoningen
- 27 sociale huurwoningen
- 20 vrije sector huurwoningen
- 31 middenhuurwoningen
- Ca. 100 m2 bvo horeca
- Kindcentrum bestaande uit een basisschool, een gymzaal, kinderdagverblijf en half verdiepte fietsenstalling

In het voorjaar van 2025 is de Tuin van Croese geopend. Deze tijdelijke inrichting van een deel van P3 is bedoeld als placemaking voor het toekomstige Beurskwartier. In de Tuin van Croese kunnen bewoners en bezoekers picknicken, ontspannen, boulderen, tuinieren in de moestuin of bloemenpluktuin. Maar is er ook ruimte voor verticale stadslandbouw, kunst en cultuur. Daarbij vinden er jaarlijks verschillende kleinschalige evenementen plaats voor en door de buurt, of in samenwerking met (lokale) bedrijven en ondernemers. Denk hierbij aan een filmavond, boulderevenement of najaarsmarkt. Een aangrenzende horecaondernemer heeft zijn terras uitgebreid naar de tuin. In de tuin worden ook onderzoeken uitgevoerd naar hittestress en of ‘dood hout leeft’. Er staat momenteel een grote houten spin in de tuin om te zien hoe houtafbrekende schimmels dit kunstwerk vanzelf laten verdwijnen. In de toekomst verwachten we ook speelgelegenheden voor kinderen te realiseren.

-> Beurskwartier - Beurskwartier



Het boulderblok in de Tuin van Croese. Foto: team communicatie Centrum.

B. Concessie Duurzaam Warmtesysteem WKO Beursgebied

De uitvoering van de Warmteconcessie van Eneco loopt moeizaam. We zijn met Eneco in overleg om hier een oplossing voor te vinden. Uiteraard binnen de ruimte die wij hier als gemeente voor hebben.

C. Praktijkonderzoek tweede watervoerend pakket

Het praktijkonderzoek naar de toepassing van warmte-koudeopslag (WKO) in het tweede watervoerend pakket wordt afgerond met een advies over de technische voorwaarden om het tweede watervoerend pakket vrij te geven voor bodemenergie. De resultaten zijn modelmatig doorgerekend en beoordeeld op risico's. De resultaten zijn afgestemd met stakeholders Vitens en de waterschappen. Er ligt nu een gedragen beleidsscenario voor het vrijgeven van het tweede watervoerend pakket dat door de gemeente en provincie onder de Omgevingswet verder beleidsmatig, juridisch, financieel en op vergunning- en toezichthoudende taken wordt uitgewerkt onder het Gebiedsgericht Grondwaterbeheerplan (GGB) door de gemeente Utrecht en het provinciale Beleidsprogramma Bodem en Water (BBW).

D. Deelomgevingsvisie Jaarbeursterrein

De komende jaren wil Jaarbeurs haar gebouwen en parkeerterreinen herontwikkelen om daarmee de kwaliteit van haar vastgoed te verhogen en meer onderdeel worden van het vergrote centrum. Gemeente en Jaarbeurs werken samen aan een nieuwe visie hiervoor. De ruimtelijke kaders leggen we vast in de Deelomgevingsvisie Jaarbeursterrein. In december 2024 bespraken we met u de uitgangspunten voor deze visie. Vorig jaar hebben we u gemeld dat nieuwe ontwikkelingen, zoals heroverwegingen bij Jaarbeurs over hun vastgoedstrategie en de Merwedelijn, ertoe hebben geleid dat de uitgangspunten op dit moment nog een keer tegen het licht worden gehouden. Dit proces is nog niet afgerond. Jaarbeurs is daarbij verschillende ruimtelijke varianten aan het onderzoeken. Een haalbaar plan is een belangrijke voorwaarde om vervolgstappen te zetten. Als de uitkomsten bekend zijn, informeren we u verder over het vervolg. Het effect op de planning is dat het ter inzage leggen van de omgevingsvisie doorschuift naar 2027.

-> Jaarbeurs - Beurskwartier



Het terrein van de Jaarbeurs. Foto: Edwin van Wanrooij.

E. Beatrixgebouw

Binnen de MIRT-verkenning OV & Wonen is het Beatrixgebouw als haltelocatie bij station Utrecht Centraal opgenomen in het Voorkeursalternatief. Uw raad heeft daarvoor een voorstel ontvangen voor besluitvorming. Het realiseren van een halte onder het gebouw betekent op termijn waarschijnlijk geheel of gedeeltelijke sloop en een herontwikkeling van het gebouw. Dit wordt, onder voorbehoud van besluitvorming, de komende jaren als onderdeel van het project Merwedelijn verder uitgewerkt en onderzocht.
Met de eigenaar van de Jaarbeurs is dit jaar overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst. Deze maakt het mogelijk om tijdelijk ruimte te bieden aan enkele functies in het gebouw die eerder niet pasten binnen het Omgevingsplan. De Omgevingsvergunning voor de tijdelijke gebruiksverruiming is door Jaarbeurs inmiddels ingediend.



Het Beatrixgebouw aan het Jaarbeursplein. Foto: team communicatie Centrum.

F. Jaarbeurspleingebouw (Oopen)

De ontwikkeling van Oopen (voorheen Jaarbeurspleingebouw) is beëindigd, hierover is uw raad met een raadsbrief geïnformeerd. Er bleek voor het plan Oopen onvoldoende perspectief op een ontwikkeling die zowel financieel haalbaar was als voldoende invulling gaf aan de ambities en uitgangspunten voor deze locatie. Wij beraden ons op vervolgstappen en informeren u op een later moment over een nieuwe ontwikkelstrategie voor het Jaarbeurspleingebouw.

-> Jaarbeurspleingebouw - Beurskwartier

G. Jaarbeursplein

In afwachting van ontwikkelingen zoals het Jaarbeurspleingebouw, Hojel I, Utrecht Central Plaza en de Galaxy Tower is het plein nog niet definitief ingericht. Gezien de beëindiging van Oopen en de voortgang van de realisatie van Utrecht Central Plaza en de Galaxy Tower is besloten de definitieve inrichting van het Jaarbeursplein gefaseerd uit te voeren. Hiervoor wordt een ontwerp opgesteld en houden we rekening met onder meer de wensen van uw raad voor vergroening van het Stationsgebied, het behoud van skatevoorzieningen, de inpassing van taxi- en Kiss & Ride-standplaatsen en fietsroutes op en rondom het plein. Waar mogelijk worden delen van het plein aansluitend aan de oplevering van de omliggende ontwikkelingen definitief ingericht.
Het kunstprogramma Gemene Grond heeft het plan om een of meer kunstwerken te realiseren op het Jaarbeursplein, in combinatie met street sports.
De Green Business Club Utrecht Centraal heeft een plan gemaakt voor het vergroenen van het grasveld rondom de skatebaan om bij te dragen aan biodiversiteit, verkoeling en een prettige verblijfsplek. De verwachting is dat deze tijdelijke groene impuls, het Groene Deck, dit najaar nog

gerealiseerd kan worden met financiële bijdrage vanuit het ondernemersfonds. Dit gebeurt in samenhang met een gedeeltelijke opwaardering van de skatebaan.

-> Jaarbeursplein - Beurskwartier

H. Utrecht Central Plaza

Twee jaar geleden begon de transformatie van Utrecht Central Plaza. Inmiddels is het gebouw aan de Croeselaan (Hojel City Centre II) volledig gereed en uitgegroeid tot een toekomstbestendig kantoorgebouw in het hart van Utrecht. De bestaande constructie bleef grotendeels behouden, maar werd grondig vernieuwd en uitgebreid met zo'n 7000 m2 vloeroppervlakte aan de achterkant en aan de kant van de Galaxy Tower. Het resultaat is ruim 22.000 m² hoogwaardige kantoorruimte met een commerciële plint. Het gebouw voldoet aan hoge duurzaamheidsnormen en beschikt onder andere over de certificeringen BREEAM Excellent, WELL GOLD en energielabel A++++. In augustus vond de sleuteloverdracht plaats van aannemer Ten Brinke aan de ASN Bank die straks gaan inhuizen.
Voor het 'Zittende Konijn' van kunstenaar Tom Claassen, dat op het voormalige bordes stond, onderzoeken we of er een nieuwe plek op het Jaarbeursplein mogelijk is. De eigenaar is bereid het werk aan de stad te schenken, omdat het al zo lang een karakteristiek element op het plein is.

-> Ontwikkelingen Utrecht Central Plaza (Hojel II) - Beurskwartier



Het Jaarbeursplein met Utrecht Central Plaza en de Galaxy Tower. Foto: Madalina Baghiceanu/Ten Brinke.

I. Hojel I – City Center

Op de hoek van de Croeselaan en de Graadt van Roggenweg staat het gebouwencomplex Hojel 1 – City Center. De gemeente heeft samen met eigenaar Athora Nederland een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld voor een herontwikkeling van deze kantoren. De gemeenteraad heeft dit SPvE vorig jaar goedgekeurd en Athora werkt nu aan een verdere uitwerking. Dit doen ze samen met ontwikkelend aannemer Ten Brinke.
De kantoren aan de zijde van het Jaarbeursplein worden uitgebreid en verduurzaamd zodra ASN bank begin 2027 verhuisd is naar Utrecht Central Plaza. Langs de Graadt van Roggenweg worden doorbraken gerealiseerd, zodat het lange front van kantoren doorbroken wordt en er verbindingen komen naar de nieuwe wijk Beurskwartier. Een deel van de kantoren wordt getransformeerd naar woningen en er worden ook extra woongebouwen toegevoegd. Hierdoor ontstaat een mix van wonen en werken en meer ruimte voor verbindingen en voorzieningen.

-> Hojel I Graadt van Roggenweg - Beurskwartier

J. Galaxy Tower

Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de hervatting van de bouw van de Galaxy Tower, zoals eerder gecommuniceerd in deze raadsbrief. Deze ontwikkeling omvat 250 hotelkamers en 317 huurwoningen. Volgens de huidige planning wordt in november 2026 de bouwkraan opnieuw opgebouwd. Daarna neemt de afbouw naar verwachting nog ruim een jaar in beslag.

-> Galaxy Tower - Beurskwartier

K. De Knoop - fase 2 en 3

Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is bezig met de ontwikkeling van Knoop fase 2 en 3 aan de Croeselaan. Het gaat hierbij om (Rijks)kantoor, wonen en plintfuncties. Daarnaast is er ruimte voor een fietsenstalling met mogelijke uitbreiding van de ov-fietsenstalling. Dit alles is vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan (SP) (2022) en het Bestemmingsplan (BP) (2025). Echter zorgen voortschrijdend inzicht en ook veranderende omstandigheden zoals netcongestie, voor een koerswijziging bij het RVB omdat de initiële plannen resulteerden in een niet haalbare opgave.
Op dit moment wordt gestudeerd op een verkenning om de opgave alsnog haalbaar te krijgen, waarmee in een latere fase marktpartijen kunnen worden benaderd voor de ontwikkeling van het gebied. We onderzoeken hierbij de mogelijkheden om, met als uitgangspunt de bestaande programmaonderdelen, een vernieuwde inpassing te vinden die past binnen de koers van het RVB en die passend is bij de opgave en huidige ontwikkelingen van de Gemeente Utrecht. De resultaten van deze verkenning moeten zowel bij RVB als bij Gemeente nog ter besluitvorming worden voorgelegd. Uiteraard komen we bij u terug voor deze besluitvorming.

-> De Knoop - Beurskwartier

L. Rabobank Campus en woningbouw Jan van Foreeststraat

De Rabobank gaat hun parkeerterrein op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat opnieuw ontwikkelen. Hier komt een mix van kantoren en woningen. De Rabobank realiseert hier een campus die met de traverse over de busbaan aansluit op het hoofdkantoor van de bank. Afgelopen jaar heeft de raad het omgevingsplan ‘Rabobank Matserterrein’ unaniem goedgekeurd. Het bestaande gebouw Zilver wordt gerenoveerd en verduurzaamd en er komen twee nieuwe kantoorgebouwen, die grotendeels in houtbouw worden uitgevoerd. Langs de Jan van Foreeststraat komen 147 woningen. Op de hoek van de Croeselaan sluit de nieuwbouw aan op het woongebouw Ondaatje van Portaal (zie paragraaf hieronder). Samen met Rabobank zorgen we dat beide plannen goed op elkaar aansluiten.

-> Matserterrein - Beurskwartier



Aanzicht nieuwe Rabobank Campus vanaf Croeselaan. Foto: Rabobank/TeamV Architectuur / Proloog.

M. Ondaatje

Ondaatje is een appartementengebouw met 60 woningen aan de Croeselaan. Enkele bewoners van woningen aan de Croeselaan, wiens huizen gesloopt/getransformeerd worden om plaats te maken voor de nieuwbouw van Beurskwartier, krijgen hier een nieuwe huurwoning. In de zomer van 2026 is de Ontwikkelovereenkomst met Portaal ondertekend. Portaal is met een architect bezig om het schetsontwerp van het gebouw op te werken naar een definitief ontwerp. Dit doen ze in een participatietraject met de bewoners van de woningen aan de Croeselaan die gesloopt/getransformeerd worden.

-> Ondaatje - Beurskwartier



Impressie van Ondaatje: 60 appartementen aan de Croeselaan.

N. De Raadsheren

Bij de Jan van Foreeststraat 2 heeft eigenaar MidNed het voornemen het woonprogramma uit te breiden, in samenhang met het huidige woongebouw Jan van Foreest dat grotendeels behouden blijft. Deze uitbreiding draagt bij aan een betere ruimtelijke balans tussen de toekomstige hoogstedelijke bebouwing op het Matserterrein en het bestaande gebouw. Daarnaast zorgt zij voor een evenwichtiger verhouding tussen wonen en werken in dit deel van de stad.
Het initiatief biedt bovendien de kans om, gecombineerd met de nieuwbouwontwikkeling, een deel van het Verlengde Forum te realiseren en de verbinding met het Stationsgebied te versterken. Daarmee kan het gebied zich ontwikkelen tot een stedelijk milieu met levendige plinten en een mix van functies.
Begin dit jaar zijn wij gestart met het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Daarbij betrekken wij ook de omgeving. Naar verwachting leggen wij de Nota van Uitgangspunten in de eerste helft van 2027 ter besluitvorming aan u voor.

-> Project: Woningbouw Jan van Foreeststraat | de gemeente Utrecht



De huidige locatie van De Raadsheren. Foto: team communicatie Centrum.

O. Kruisvaartkade

Binnen de gebiedsontwikkeling Kruisvaartkade realiseert ontwikkelaar MRP circa 600 woningen aan de Kruisvaart. Na de eerste informatiebijeenkomst op 1 september 2026 voor geïnteresseerde omwonenden wordt momenteel, samen met de aannemer, gewerkt aan het Technisch Ontwerp van de eerste twee bouwblokken gelegen in het midden van het plangebied. Deze omvat 64 appartementen en 10 stadswoningen in Elva, 119 sociale huurwoningen in Moes en 11 stadswoningen in Nova. Er is bewust gekozen om met deze bouwblokken te starten, zodat realisatie van de 119 sociale huurwoningen voorrang krijgt. Naar verwachting wordt, afhankelijk van de benodigde kapvergunning, begin 2027 het bouwrijp maken van het terrein afgerond. De start van de bouw staat gepland voor de tweede helft van 2027. De 6 bouwblokken worden gefaseerd en aansluitend gebouwd en opgeleverd in de jaren erna.

-> Kruisvaartkade Utrecht: 600 koop- en huurwoningen in de stad - Kruisvaartkade



Impressie van Kruisvaartkade: circa 600 woningen aan de Kruisvaart.

P. Forum Zuid

Het Forum Zuid is de geplande verlenging van de verhoogde voetgangerspromenade aan de westzijde van het spoor. Deze wandelroute moet in de toekomst vanaf het huidige Forum (tussen Van Sijpesteijnkade, Stadskantoor en Rabobank) doorlopen in de richting van de Kruisvaartkade. Daardoor ontstaat een wandelroute van het Stationsgebied naar Dichterswijk en kunnen nieuwe ontwikkelingen zoals de Rabobank Campus en De Raadsheren worden ontsloten.
In het Stedenbouwkundig Plan Rabobank Matserterrein is de route van deze verlenging van het Forum indicatief opgenomen. Er wordt momenteel een verkenning uitgevoerd om samenhang en afhankelijkheden te zoeken met omliggende ontwikkelingen (Halte Merwedelijn, Fase 2 en 3 van De Knoop, trappen aan de Moreelsebrug en ontwikkeling van De Raadsheren.
Na deze verkenning kan een start worden gemaakt met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten en kan een eerste schetsontwerp worden gemaakt.

Q. Lombokplein

De bouwteamfase voor het Lombokplein, waarin het definitief ontwerp, uitvoeringsontwerp en de BLVC-plannen zijn uitgewerkt, wordt dit najaar afgerond. Inmiddels hebben de gemeente en BAM Infra overeenstemming bereikt over de aanneemsom. Een belangrijk besluitvormingsmoment vormt het raadsbesluit over de Van Sijpesteijntunnel, via de Tweede Bestuursrapportage 2026, dat op 12 november 2026 is voorzien. Een positief besluit is noodzakelijk om opdracht te kunnen verstrekken aan de aannemer. In dat geval kan de aannemingsovereenkomst naar verwachting in december 2026 worden ondertekend.
De start van de werkzaamheden aan de openbare ruimte van het Lombokplein is gepland voor juni 2027. De totale realisatie van het project loopt naar verwachting door tot en met 2031.
Eneco is inmiddels klaar met het verleggen van de warmteleiding, vooruitlopend op de herinrichting, en de Damstraat Zuid is weer open. Begin november is het treinstel Perron West van het Westplein naar een nieuwe bestemming buiten Utrecht vertrokken.
Na de herinrichting van de openbare ruimte volgt de bouw van de bouwblokken voor in totaal circa 400 woningen. We verwachten dat de bouw van het Leidseblok vanaf eind 2029 kan starten. De tender voor het Leidseblok gaan we voorbereiden om in de eerste helft van 2027 op te kunnen starten. En voor het Hotelblok zijn we in gesprek met de eigenaar van het bestaande NH hotel, over de herontwikkeling en uitbreiding van het hotel.
Voor het zomerreces is de motie aangenomen mbt nader onderzoek naar mogelijkheden voor een alternatieve kruising met de HOV baan, met als doel zoveel mogelijk van het Lombokpark overeind te houden. Zoals toegezegd informeren we u in Q2 2027 over de resultaten.

-> Lombokplein - Beurskwartier



Werkzaamheden Westplein afgelopen zomer. Foto: Tom Philip Janssen.

R. Van Sijpesteijnkade en –tunnel

Na de mislukte aanbesteding in 2024 is opnieuw gekeken naar de verbreding van het water in de Van Sijpesteijntunnel. Wij stellen via de Tweede Bestuursrapportage 2026 voor om hiervan af te zien. De Leidse Rijn blijft daarmee doorvaarbaar voor kano's en kleine recreatievaartuigen, maar niet voor grotere boten zoals rondvaartboten. Door deze keuze vermijden we aanzienlijke technische, financiële en planningsrisico's en kan de herinrichting van de tunnelomgeving doorgaan. De tunnel wordt schoongemaakt, krijgt onder meer nieuwe verlichting, een opgewaardeerde kademuur, een verbeterde inrichting van het maaiveld en een lichtkunstproject. Het lichtkunstwerk is onderdeel van Gemene Grond, het tien jaar durende kunstprogramma in de openbare ruimte in het westen van Utrecht.
De verdere planning wordt afgestemd op de ontwikkelingen van het Lombokplein en het Smakkelaarspark. De mogelijkheid om in de toekomst alsnog te verbreden blijft behouden.

-> Van Sijpesteijnkade - Beurskwartier



De Van Sijpesteijnkade en de fietstunnel. Foto: team communicatie Centrum.