

MPSO 2018

(Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling)

Leeswijzer

In de nota 'Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei!' (RSU) geeft Utrecht aan de groei van de stad vooral te willen faciliteren door inbreiding. Gezonde verstedelijking is hierbij het uitgangspunt. In het verlengde van deze ruimtelijke strategie is een investeringsstrategie voor gezonde verstedelijking opgesteld. In het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) beschrijven we de ruimtelijke, gemeentelijke en private projecten die bijdragen aan deze groei en laten we zien hoe we duurzame gezonde verstedelijking het uitgangspunt laten zijn bij ruimtelijke projecten.

De projecten op het terrein van mobiliteit zijn geconcretiseerd in het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB). Met het MPSO worden ook de financiële effecten op de verschillende grondexploitaties vastgesteld en een beeld geschetst van de stand van zaken van de investeringsimpuls RSU. Ook worden keuzes voorgesteld voor nieuwe investeringen. Op die manier laat het MPSO zien hoe, in samenwerking tussen markt en overheid, jaarlijks stappen worden gezet in de realisatie van de ambities uit de RSU. Het MPSO en MPB worden gelijktijdig met de Voorjaarsnota 2018 aan de gemeenteraad aangeboden.

De projecten in het MPSO betreffen alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de stad zoals woningbouw, commercieel vastgoedprojecten en openbare ruimteprojecten met uitzondering van de mobiliteitsprojecten uit het MPB en de groenprojecten uit het Meerjaren Groenprogramma (MGP). De peildatum voor de stand van zaken van de projecten is 1 februari 2018; projecten die op deze datum een vastgesteld startdocument hadden of onderdeel uitmaken van de Prestatieafspraken 2018–2022 met de woningcorporaties, zijn meegenomen in voorliggende rapportage. Van de projecten die alleen het reguliere vergunningentraject doorlopen, zijn de projecten opgenomen met een bouwsom > €1 miljoen. Op basis van de geschetste marktontwikkelingen en het overzicht van alle projecten, zijn inhoudelijke analyses gemaakt op het terrein van woningbouw, commercieel vastgoed en gezonde verstedelijking. Het doel is om te bepalen of we op koers liggen in relatie tot de ambities uit de RSU.

In het bestuursadvies waarmee het MPSO en MPB worden aangeboden aan college en raad, worden ook opdrachten geformuleerd voor onderzoek naar een noodzakelijke bijstelling. Deze opdrachten zijn ondermeer gebaseerd op de programmatische optelsom van alle projecten. Vanaf mei (na de vaststelling door het college) gaan we met deze opdrachten aan de slag. Ten aanzien van het MPSO polsen we per 1 juli hoe we ervoor staan in de Peilstok die gekoppeld is aan de Tweede Bestuursrapportage en de Programmabegroting. Als dan blijkt dat de benodigde inhaalslag ten opzichte van het beleid of van de marktontwikkelingen nog niet voldoende is, maken we in de periode oktober tot en met december keuzes in het programma en de planning van (grondexploitatie)projecten. Het resultaat daarvan wordt verwerkt en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd in het volgende MPSO. Daarmee is het MPSO naast een verantwoordingsdocument ook een sturingsdocument.

Het MPSO heeft betrekking op het hoofdstuk 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Programmabegroting. In het overzicht is aangegeven op welke prestatiedoelstellingen uit de

Programmabegroting de onderdelen betrekking hebben. Hier wordt in het kort getoond wat het aankomende jaar staat te gebeuren. Het MPSO geeft hier een uitgebreider beeld van.



Relatie met
de programmabegroting

Prestatiedoelstelling programmabegroting	Onderdeel MPSO
P 2.1.1 Initiëren, faciliteren en stimuleren van de uitvoering van ruimtelijke herontwikkelingsplannen met betrekking tot wonen, werken en voorzieningen en openbare ruimte	- Prioritaire gebieden, Utrecht Science Park/ Rijnsweerd, Merwedekanaalzone - Projecten (filter: particuliere initiatieven, openbare ruimte projecten, visies en binnenstedelijke grondexploitaties)
P 2.1.2 Investeren in de stedelijke herontwikkeling door ondersteuning van partijen die de ruimtelijke kwaliteit van de stad versterken of door uitvoering van gemeentelijke herontwikkelingsprojecten	- Investeringsimpuls
P 2.1.3 Verkopen of in erfpacht uitgeven van (bouwrijpe) gronden ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen met kwalitatief goede openbare ruimte	- Financieel beeld grondexploitaties, financieel beeld binnenstedelijke grondexploitaties - Projecten (filter: financiële dekking binnenstedelijke grondexploitaties)
P 6.1.1 Realiseren van bouwrijpe grond voor woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, voorzieningen en de aanleg en inrichting van bijbehorende openbare ruimte	- Prioritaire gebieden, Leidsche Rijn - Financieel beeld grondexploitaties, financieel beeld Leidsche Rijn - Projecten (filter: financiële dekking grondexploitatie Leidsche Rijn)
P 7.1.1 Uitvoeren masterplan (inclusief jaarlijkse raadsbesluiten)	- Prioritaire gebieden, Stationsgebied - Financieel beeld grondexploitaties, financieel beeld Stationsgebied - Projecten (filter: wijk Stationsgebied)

In de Verantwoording 2017 is op hoofdlijnen aangegeven wat de ontwikkelingen zijn ten aanzien van de verschillende prestatiedoelstellingen. In het MPSO wordt de stand van zaken meer gedetailleerd weergegeven.

Het MPSO 2018 is een omvangrijk rapport en is daarom, net als vorig jaar, als website gemaakt (<http://utrecht.mpso.nl>). Via het menu aan de linkerkzijde is direct door te klikken naar de gezochte informatie. Bovendien kan de lezer rechtsboven een filter instellen. De filter biedt de mogelijkheid om alleen de informatie over binnenstedelijke grondexploitaties, grondexploitatie Leidsche Rijn of grondexploitatie Stationsgebied te bekijken. Op de interactieve projectenkaart (linksonder te benaderen via 'ga naar kaart') wordt een overzicht gegeven van alle ruimtelijke projecten in de stad waaruit het MPSO is opgebouwd. Op de projectenkaart kan de lezer filters instellen om bijvoorbeeld te zien welke projecten in zijn of haar wijk worden gerealiseerd of welke nieuwbouw- of renovatieprojecten in de stad in ontwikkeling zijn. Ook kunnen de projecten die onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken met de woningcorporaties eenvoudig worden uitgelicht.

Ten opzichte van vorig jaar hebben we dit jaar ook de grote fysieke mobiliteitsprojecten uit het MPB en de groenprojecten uit het Meerjaren Groenprogramma (MGP) toegevoegd. Alle

projecten zijn weergegeven door middel van een x,y coördinaat op de kaart. Volgend jaar werken we met een kaart waarop de projecten door middel van vlakken en lijnen zijn weergegeven, waardoor een exacter beeld is te geven.

Door middel van de projectenkaart willen we de enorme hoeveelheid ruimtelijke ontwikkelingen in beeld brengen en de mooie resultaten die we in en met de stad behalen, laten zien aan de raad, bewoners, beleggers, ontwikkelaars en alle andere geïnteresseerden!

Inhoudsopgave

Leeswijzer	2
Inhoudsopgave	5
Samenvatting en conclusie	8
1. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	11
2. GEZOND STEDELIJK LEVEN VOOR IEDEREEN	13
2.1 INLEIDING	13
2.2 DUURZAME MOBILITEIT	16
2.3 OPENBARE RUIMTE, GROEN EN KLIMAATADAPTATIE	16
2.3.1 Groenstructuurplan en Meerjaren Groenprogramma	18
2.4 ENERGIETRANSITIE	19
2.5 CIRCULAIRE ECONOMIE EN CIRCULAIR BOUWEN	20
2.6 MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE	20
2.7 ONDERZOEK, INNOVATIE EN ONTWIKKELING	20
2.8 VERVOLG	22
3. ONTWIKKELING PRIORITAIRE GEBIEDEN	23
3.1 INLEIDING	23
3.2 LEIDSCHÉ RIJN	23
3.2.1 Opgave in het gebied	23
3.2.2 Mijlpalen 2017	23
3.2.3 Perspectief 2018 en verder	24
3.3 STATIONSGBIED	25
3.3.1 Opgave in het gebied	25
3.3.2 Mijlpalen 2017	25
3.3.3 Perspectief 2018 en verder	27
3.4 MERWEDEKANAALZONE	29
3.4.1 Opgave in het gebied	29
3.4.2 Mijlpalen 2017	29
3.4.3 Perspectief 2018 en verder	31
3.5 UTRECHT SCIENCE PARK/RIJNSWEERD	32
3.5.1 Opgave in het gebied	32
3.5.2 Mijlpalen 2017	32
3.5.3 Perspectief 2018 en verder	33
4. FINANCIËEL BEELD	34
4.1 INLEIDING	34
4.2 INVESTERINGSIMPULS RSU	34
4.2.1 Inleiding	34
4.2.2 Reserve Investeringsimpuls RSU 2017	34
4.2.3 Herprogrammering 2018	35
4.2.4 Doorkijk investeringen 2018 en verder	36
4.3 PARAMETERS EN UITGANGSPUNTEN BIJ DE ACTUALISATIE VAN GRONDEXPLOITATIEPROJECTEN	38
4.4 FINANCIËEL BEELD BINNENSTEDELIJKE GRONDEXPLOITATIEPROJECTEN	40
4.4.1 Actuele stand grondexploitaties	40
4.4.2 Toelichting bij mutaties	40
4.4.3 Risico's	42
4.4.4 Reserve grondexploitatie	44

4.5	FINANCIEEL BEELD STATIONSGBIED	48
4.5.1	<i>Actuele stand grondexploitaties</i>	48
4.5.2	<i>Toelichting bij mutaties</i>	49
4.5.3	<i>Risico's</i>	50
4.6	FINANCIEEL BEELD LEIDSCHER RIJN	52
4.6.1	<i>Actuele stand grondexploitaties</i>	52
4.6.2	<i>Toelichting bij mutaties</i>	54
4.6.3	<i>Risico's</i>	56
5.	WONEN	58
5.1	INLEIDING	58
5.2	WONINGMARKT.....	58
5.3	PLANVOORRAAD EN PROGNOSE WONINGBOUW	60
5.3.1	<i>Stedelijke planvoorraad woningbouw 2018 t/m 2022</i>	61
5.3.2	<i>Stedelijke prognose woningbouw 2018 t/m 2020</i>	62
5.4	STEDELIJKE PROGNOSE WONINGBOUW 2018 T/M 2020	62
5.4.1	<i>Gerealiseerd en geprognosticeerd totaal aantal woningen start bouw 2014 t/m 2020</i>	62
5.4.2	<i>Prognose start bouw per jaar per categorie en per wijk</i>	63
5.4.3	<i>Prognose start bouw Stationsgebied</i>	65
5.4.4	<i>Prognose start bouw grondexploitatie Leidscher Rijn</i>	65
5.4.5	<i>Prognose start bouw binnenstedelijke grondexploitaties</i>	66
5.4.6	<i>Prognose start bouw particuliere initiatieven</i>	67
6.	ECONOMIE	69
6.1	INLEIDING	69
6.2	MARKTONTWIKKELINGEN COMMERCIEEL VASTGOED	69
6.2.1	<i>Kantoren</i>	69
6.2.2	<i>Retail</i>	70
6.2.3	<i>Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen</i>	70
6.2.4	<i>Kleinschalige bedrijfsruimten</i>	71
6.2.5	<i>Horeca</i>	72
6.2.7	<i>Transformatie</i>	73
6.3	PROGNOSE COMMERCIEEL VASTGOED	73
6.3.1	<i>Kantoren</i>	73
6.3.2	<i>Retail</i>	74
6.3.3	<i>Bedrijven</i>	75
6.3.4	<i>Horeca</i>	75
7.	PROJECTEN	78
	<i>Leidscher Rijn</i>	78
	<i>Vleuten de Meern</i>	88
	<i>Stationsgebied</i>	91
	<i>Merwedekanaalzone</i>	95
	<i>Utrecht Science Park (USP) / Rijnsweerd</i>	98
	<i>Overvecht</i>	100
	<i>Zuidwest</i>	105
	<i>Binnenstad</i>	108
	<i>Noordoost</i>	110
	<i>Oost</i>	115
	<i>Zuid</i>	116

<i>West</i>	118
<i>Noordwest</i>	122
BIJLAGE 1 BOMENBALANS STATIONSGBIED	126
BIJLAGE 2 FIETSPARKEERBALANS STATIONSGBIED	127

Samenvatting en conclusie

Steden worden steeds populairder en staan voor grote uitdagingen op het gebied van onder meer bereikbaarheid en het veranderende klimaat, waarbij steden een belangrijke rol spelen in de energietransitie. Volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose komt het inwonersaantal van Utrecht in 2025 boven de 400.000 uit en groeit door naar meer dan 433.000 inwoners in 2040. De verwachting is dat in Utrecht in de periode 2018–2040 ongeveer 44.000 woningen worden gebouwd.

Als gevolg van de huidige hoogconjunctuur neemt het aantal particuliere initiatieven en investeringen in Utrecht jaarlijks toe, niet alleen in de prioritaire gebieden zoals de Merwedekanaalzone maar ook in andere delen van de stad. We zien dit bijvoorbeeld terug in de wijken Oost en Zuidwest met een stijgend aantal initiatieven voor verdichting. Dit biedt kansen, maar leidt tegelijkertijd tot oververhitting van de woningmarkt, stijgende bouwkosten en een toenemende druk op de bereikbaarheid en leefbaarheid. Uit de gezamenlijke U Ned–mobiliteitsanalyse van Rijk, regio en gemeente komt naar voren dat de bereikbaarheid van Utrecht in 2030 onder druk staat voor alle modaliteiten (fiets, OV en auto) en vóór die tijd al op belangrijke stedelijke routes (vooral van en naar de OV-terminal, diverse kruispunten en een deel van het hoofdwegennet).

De raad heeft in 2016, met het vaststellen van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU), de keuze gemaakt om de groei te omarmen en in de bestaande stad een plek te geven (binnenstedelijk verdichten) met – naast Leidsche Rijn – het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone als belangrijke nieuwe woningbouwlocaties. Utrecht kiest hierbij voor het principe van duurzame, gezonde verstedelijking waarvan mobiliteit onderdeel is. We zien de groei als kans om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Voor de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier zijn met de vaststelling van de omgevingsvisies in 2017 belangrijke mijlpalen behaald. Voor de ontwikkeling van deze gebieden zijn mobiliteitskeuzes noodzakelijk om te voorkomen dat de grote verdichtingsopgaven vastlopen.

Gezond groeien, doen we via het uitgangspunt ‘Gezond stedelijk leven voor iedereen’. Dat houdt in dat gezondheid centraal staat in alles wat we doen. Een stad van gezonde inwoners, in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie. Een stad waar iedereen kan meedoen, en iedereen zich thuis mag voelen. Steeds meer Utrechtse plannen bevatten maatregelen die horen bij gezond stedelijk leven voor iedereen en er worden op dat vlak al bijzondere projecten voorbereid en gerealiseerd. Een mooi voorbeeld is het plan Wonderwoods in het Stationsgebied, waarbij verticaal een hectare bos en twee hectare struiken (samen zes voetbalvelden groot) worden gerealiseerd. In de Merwedekanaalzone wordt voor deelgebied 5 onderzocht op welke manier daar voor de 5.000 tot 6.000 woningen een innovatief, hoogwaardig en duurzaam mobiliteitsconcept kan worden gerealiseerd. Het betreft een zogenaamde mobiliteitshub met vervoersdiensten, mobiliteitswinkel en een digitaal platform. Ook wordt gewerkt aan plannen om Utrecht aardgasvrij vrij te maken. Overvecht-Noord is de eerste bestaande Utrechtse woonwijk die in 2030 (uiterlijk) aardgasvrij wordt.

Voor een verdere toelichting op gezond stedelijk leven in Utrecht klik hier.

Jaarlijkse wordt bij de integrale afweging van de Voorjaarsnota gekeken welke dotatie aan de Investeringsimpuls kan worden gedaan uit de groei van de algemene middelen door de groei van de stad en wordt een voorstel gedaan voor een volgende stap in het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU. In de Voorjaarsnota 2018 – die tegelijkertijd met het MPSO 2018 naar de raad gaat – zijn deze keuzes verwerkt. Voor meer informatie over de investeringsimpuls klikt u hier.

Het financiële beeld van de verschillende grondexploitaties is als volgt:

Het totale saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties (exclusief Stationsgebied en Leidsche Rijn) is met € 12,9 miljoen verbeterd ten opzichte van 2017. Vervolgens is dit saldo verlaagd met technisch noodzakelijke winstnemingen (ten gunste van de reserve grondexploitatie). Het saldo van de 21 actieve grondexploitaties (exclusief Stationsgebied en Leidsche Rijn) bedraagt per 1 januari 2018 € 17,6 miljoen negatief. Uit de bestaande voorziening negatieve grondexploitaties is per 31 december 2017, na actualisatie, € 0,7 miljoen vrijgevallen ten gunste van de reserve grondexploitatie. Het verloop van de reserve grondexploitatie heeft een positief meerjarig beeld.

Met het positieve saldo van € 0,8 miljoen laat de grondexploitatie Leidsche Rijn een enorme verbetering zien van € 14,4 miljoen. Per 1 januari 2017 was de stand nog € 13,6 miljoen negatief. Na tussentijdse winstneming, voorgeschreven door de BBV, bedraagt het positieve saldo € 0,45 miljoen. De tussentijdse genomen winst van € 0,35 miljoen is toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

Na de verwerking van alle actuele gegevens in de grondexploitatie Stationsgebied ontstaat een neutraal resultaat voor de afronding van de eerste fase van het project in 2022 op netto contante waarde 1 januari 2018. Voor een nadere toelichting op het financiële beeld van de grondexploitaties klikt u hier.

In Utrecht willen we woningen bouwen voor alle doelgroepen. In 2017 zijn, met meer dan 4.500 woningen, bijna twee keer zoveel woningen in aanbouw genomen als in 2016. De hoge productie zet naar verwachting in de aankomende jaren door. De stedelijke prognose voor de periode 2018 tot en met 2020 laat zien dat er naar verwachting ongeveer 13.500 woningen in aanbouw worden genomen waarvan ruim 8.500 woningen voortkomen uit particuliere initiatieven. Meer dan de helft van alle woningen (56%) in de prognose, valt in het sociale (inclusief zelfstandige studenteneenheden) en middenhuursegment (gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs tussen € 710,68 en € 950 per maand). Met de voorziene productie van 2.600 middenhuurwoningen in de komende drie jaar komen vraag en aanbod meer naar elkaar toe, waardoor het jaarlijks tekort van ongeveer 500 tot 1.500 woningen wordt ingelopen. Om de tendens van hoge vierkante meterprijzen in het middensegment tegen te gaan en te zorgen dat deze woningen (langer) beschikbaar en betaalbaar blijven voor de beoogde doelgroepen is eind 2017 het Actieplan Middenhuur geactualiseerd. In de sociale huursector is de voorziene productie van bijna 5.000 woningen (waarvan ongeveer 50% zelfstandige studenteneenheden) echter ontoereikend om het tekort op te lossen. In navolging van het Actieplan Sociale Woningbouw blijven de gemeente en de woningcorporaties daarom zoeken naar kansen in de stad om extra sociale huurwoningen te

realiseren. Daarnaast is in de prestatieafspraken 2018–2022 met de woningcorporaties afgesproken dat partijen zich inspannen om in 2018 een definitie op te stellen van wat het begrip ‘sociale huurwoning’. Voor een uitgebreide toelichting op de woningbouw in Utrecht klikt u hier.

Op economisch gebied presteert de stad Utrecht bovengemiddeld, met 2,4% economische groei in het jaar 2016. De werkgelegenheid in de provincie Utrecht is in de afgelopen periode toegenomen met 1,4% en de werkloosheid is gedaald naar 5.2% van de beroepsbevolking. In Utrecht is het aantal nieuw opgerichte bedrijven en bedrijfsvestigingen al jaren hoog. Met name op de kantorenmarkt is te zien dat de opname van vierkante meters hoog is en tegelijkertijd de voorraad van en het aanbod aan kantoorruimte afneemt. Dit resulteert in een flinke afname van de leegstand (van 12,5 procent naar 8,3 procent), wat duidt op een steeds minder ruime markt. De afname van de leegstand heeft onder meer tot gevolg dat het aantal transformaties naar bijvoorbeeld woningbouw afneemt. De positieve economische trends zijn ook zichtbaar op zowel de retail- als de bedrijfsruimtemarkt, met een afname van de winkelleegstand (van 5,2% naar 4,7%) en een sterk afgenomen aanbod van bedrijfsruimten (daling van bijna 60% ten opzichte van 2016). Ook de kleinschalige bedrijfsruimten (bedrijfsverzamelgebouwen) kennen hoge bezettingsgraden. Met betrekking tot de retail zien we dat technologische en demografische ontwikkelingen en veranderend consumentengedrag gevolgen hebben voor het winkellandschap (waar en hoe producten worden aangeboden).

Door onder meer de positieve, economische ramingen, is de verwachting dat voorgaande trends zullen doorzetten, zoals verder dalende leegstand en oplopende huurprijzen op de populaire kantoorlocaties. Hierdoor kan op sommige locaties niet meer op een goede manier in de vraag worden voorzien, waardoor afnemers genooddaakt zijn zich te oriënteren op suboptimale locaties. Voor bedrijfshuisvesting is het algemene beeld dat de huisvestingssituatie steeds moeilijker wordt door het tekort aan direct uitgeefbare bouwkvelds en het ontbreken van voldoende flexibiliteit in de beschikbare bedrijfsruimtes. Vooral de behoefte naar panden voor stadsdistributie (last mile) is onverminderd groot en roept de vraag óf en waar we die in de stad kunnen blijven huisvesten. Het horeca-aanbod is sterk in beweging met een stijging van met name lichte (daghoreca) en middelzware horeca (restaurants), hotelkamers en hotelovernachtingen. Met het in maart 2018 vastgestelde Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 spelen we in op de veranderingen en vernieuwingen (zoals mengvormen tussen detailhandel en horeca) die het winkel- en horecalandschap ondergaan.

Voor meer inzicht in de ontwikkelingen in het commercieel vastgoed klikt u hier.

1. Trends en ontwikkelingen

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geven in haar Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 aan dat de groei van steden tot 2030 door zal zetten. Steden worden steeds populairder en staan voor grote uitdagingen op het gebied van onder andere bereikbaarheid en het veranderende klimaat waarbij steden een belangrijke rol spelen in de energietransitie. In Nederland wordt de grootste groei verwacht in de vier grote steden waaronder Utrecht. Volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose komt het inwonersaantal van Utrecht naar verwachting in 2025 boven de 400.000 uit, waarna dit aantal verder groeit naar meer dan 433.000 inwoners in 2040. De verwachting is dat in Utrecht, in de periode 2018–2040, ongeveer 44.000 woningen worden gebouwd.

De groei maakt dat het in de stad steeds drukker wordt en heeft als risico dat de leefbaarheid en bereikbaarheid van Utrecht onder druk komen te staan. Uit de gezamenlijke U Ned-mobiliteitsanalyse van Rijk, regio en gemeente komt bijvoorbeeld naar voren dat de bevolkingsgroei in de regio, de economische groei en de toenemende mobiliteit per inwoner ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van Utrecht in 2030 onder druk staat voor alle modaliteiten (fiets, OV en auto) en vóór die tijd al op belangrijke stedelijke routes (vooral van en naar de OV-terminal, diverse kruispunten en een deel van het hoofdwegennet).

De groei van Utrecht wordt versneld door de huidige hoogconjunctuur. Zo groeide in 2017 de Nederlandse economie met 3,1% (voorlopig cijfer) en wordt voor 2018 een groei voorspeld van meer dan 3% (CPB, 2017). In Utrecht neemt het aantal particuliere initiatieven en investeringen jaarlijks toe, niet alleen in de prioritaire gebieden zoals de Merwedekanaalzone, maar ook in andere delen van de stad. Dit biedt kansen, maar leidt tegelijkertijd tot oververhitting van de woningmarkt, stijgende bouwkosten en een toenemende druk op de bereikbaarheid en leefbaarheid.

De raad heeft in 2016, met het vaststellen van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU), de keuze gemaakt om de groei te omarmen en in de bestaande stad een plek te geven (binnenstedelijk verdichten) met – naast Leidsche Rijn – het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone als belangrijke nieuwe woningbouwlocaties. Utrecht kiest hierbij voor het principe van duurzame, gezonde verstedelijking waarvan mobiliteit onderdeel is. We zien de groei als kans om kwaliteit aan de stad toe te voegen. De investeringsbereidheid onder marktpartijen is groot. Dit maakt dat we meer dan voorheen een positie hebben om te sturen op kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling.. Binnenstedelijk verdichten biedt ook de mogelijkheid op meer voorzieningen binnen wandel-, fiets- en OV-bereik, waarmee de groei van de automobilititeit in de stad kan worden beperkt.

Met het in 2016 door de raad vastgestelde mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB) leggen we de nadruk op stedelijke kwaliteit en daarmee op meer ruimte-efficiënte verplaatsingen, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer. Bij 'Slimme Routes' gaat het om het mobiliteitsaanbod. Bij 'Slim Regelen' staat het beïnvloeden van reisgedrag en verkeersbewegingen in de stad centraal. 'Slim Bestemmen' gaat om ruimtelijke

ontwikkelingen passend bij het mobiliteitssysteem. Voor de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone (6.000 tot 10.000 woningen) en het Beurskwartier (met onder andere een parkeervraagstuk) zijn keuzes op het gebied van mobiliteit het meest urgent om te voorkomen dat de grote verdichtingsopgaven vastlopen.

In het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) en het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB) blikken we terug op wat er het afgelopen jaar is gerealiseerd en geven wij aan welke investeringen wij voor de komende jaren het meest urgent vinden om onze ambities te kunnen realiseren.

2. Gezond stedelijk leven voor iedereen

2.1 Inleiding

Zoals in de Ruimtelijke Strategie (RSU) omschreven wil Utrecht gezond groeien en we doen dat via het uitgangspunt ‘Gezond stedelijk leven voor iedereen’. Dat houdt in dat gezondheid centraal staat in alles wat we doen. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie. Waar iedereen kan meedoen en iedereen zich thuis mag voelen, ongeacht inkomen of afkomst. In een gezonde stad hebben mensen een passende baan of opleiding of zijn ze op een andere manier actief bij de samenleving betrokken. Je kunt er prettig wonen, in een schone omgeving met zo min mogelijk overlast. Een omgeving die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging en levendig is door de recreatieve en culturele functies van de stad. Een stad waar ontmoeting vanzelfsprekend is. En waar duurzaamheid de norm is.



Om in de gaten te houden of we de goede dingen (blijven) doen op weg naar ‘Gezond stedelijk leven voor iedereen’ heeft Utrecht vijf principes geformuleerd:

1. Utrecht koestert kwaliteit: *We groeien met behoud van wat sinds tijden Utrecht Utrecht maakt.*
2. Utrecht beweegt en vergroent: *We maken ruimte voor lopen, fietsen en groene plekken en verbindingen.*
3. Utrecht vernieuwt de norm: *Vernieuwen zit in onze genen. We leggen de lat hoog: Wat we nu doen moet in de toekomst van waarde zijn.*
4. Utrecht nodigt uit: *Samen komen we verder. Op weg naar ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’ is ieders inbreng van belang.*
5. Utrecht verbindt: *In de regio doet iedereen er toe en kan iedereen meedoen. We zorgen voor wie dat nodig heeft.*



Gezond stedelijk leven voor iedereen

Startvragen	Principes	Thema's	Toelichting
Context In welke mate houdt het voorstel rekening met de context van wijk of stad en wat voegt het aan waarde toe in stad, wijk of buurt?	Utrecht koestert kwaliteit	Ruimtelijk functioneel	Slim ruimtegebruik Gebouwen en openbare ruimte aantrekkelijk meervoudig en multifunctioneel gebruiken, zowel in tijd als in ruimte. Van autobezit naar autogebruik, andere parkeernorm en gebouwd parkeren. Meervoudig gebruik sportvoorzieningen en schoolpleinen. Cultuurhistorie en ontwikkeling van de stad zijn daarbij onlosmakelijk verbonden.
	Utrecht beweegt en vergroent		Groen/ water Energietransitie & klimaatadaptie
	Utrecht vernieuwt		Circulaire economie
Innovatie In welke mate is het voorstel vernieuwend en helpt het daardoor Gezond stedelijk leven voor inwoners en stad sneller te realiseren?	Utrecht nodigt uit	Milieu en duurzaamheid	Lucht en geluid Ontmoeten en verblijven
	Utrecht verbindt		Bewegen en spelen
		Sociaal/ gezondheid en economie	Activeren en werk
			Inclusiviteit en diversiteit
			Voorzieningen
			Slim ruimtegebruik Gebouwen en openbare ruimte aantrekkelijk meervoudig en multifunctioneel gebruiken, zowel in tijd als in ruimte. Van autobezit naar autogebruik, andere parkeernorm en gebouwd parkeren. Meervoudig gebruik sportvoorzieningen en schoolpleinen. Cultuurhistorie en ontwikkeling van de stad zijn daarbij onlosmakelijk verbonden.
			Groen/ Water Groene zones zijn van belang voor een prettige leefomgeving.
			Energietransitie & Klimaatadaptie Inzet op duurzame energie en beperken mobiliteit. Voorbereid zijn op heftige regenbuien en hitte stress door klimaatverandering.
			Circulaire economie Circulair bouwen beperkt het gebruik van grondstoffen. Lokale voedselproductie via stadslandbouw stimuleert lokale economie, beperkt mobiliteit en heeft vaak een sociale component.
			Lucht en geluid Goede kwaliteit van lucht en geluid als randvoorwaarde voor een gezonde leefomgeving.
			Ontmoeten en verblijven Ontmoeten en verblijven wordt gefaciliteerd. Sociale contacten zijn van groot belang voor de gezonde mens.
			Bewegen en spelen Bewegen en faciliteren om gezonde levensstijl te bevorderen en de stad aantrekkelijker te maken.
			Activeren en werk Activeren en creëren van banen voor Utrechters.
			Inclusiviteit en diversiteit Een prettige stad waar iedereen meedoet en er wijken zijn met grote diversiteit op tal van gebieden zoals woningdifferentiatie. Openbare ruimte die toegankelijk is voor iedereen, waaronder mensen met een beperking.
			Voorzieningen Basisvoorzieningen dichtbij, per voet of fiets te bereiken, geeft een plek om te ontmoeten.

De Utrechtse Principes hebben betrekking op allerlei thema's en/of combinaties daarvan. Zonder compleet te willen zijn, is hier een aantal relevante thema's, deels geclusterd, benoemd en in het schema nader toegelicht: slim ruimtegebruik, groen/water, energietransitie/klimaatadaptatie, circulaire economie, lucht en geluid, ontmoeten en verblijven, bewegen en spelen, activeren en werk, inclusiviteit en diversiteit en voorzieningen.

De Utrechtse Volksgezondheidsmonitor laat zien hoe het gaat met de gezondheid van Utrechters. Deze gegevensdata vormen de basis voor de randvoorwaarden en uitgangspunten die worden gesteld aan een project. Steeds meer Utrechtse plannen bevatten maatregelen die horen bij gezond stedelijk leven voor iedereen en er worden op dat vlak al bijzondere projecten voorbereid en gerealiseerd.



Een voorbeeld hiervan is plan Wonderwoods in het Stationsgebied, waarbij er verticaal een hectare bos en twee hectare struiken (samen zes voetbalvelden groot) worden gerealiseerd. In de nieuw te bouwen wijk Rijnvliet in Leidsche Rijn komt een woonwijk gebaseerd op de principes van het voedselbos (een vorm van stadslandbouw). Deze “eetbare” woonwijk met overwegend voedselproducerende soorten, is de eerste in zijn soort en omvang in Nederland.

Om gezondheid van meet af aan te stimuleren, worden in Leidsche Rijn bij nieuwbouwprojecten ook ontmoetingsplekken gerealiseerd en worden meer fietspaden aangelegd. Want in Leidsche Rijn en Vleuten–De Meern wonen relatief veel mensen die de beweegnorm niet halen en dagelijks de auto gebruiken. Ook de sociale cohesie blijft hier in sommige delen achter. Bij hoogbouw worden maatregelen getroffen om wind- en geluidhinder te voorkomen en een aantrekkelijk binnenklimaat te krijgen. Net als in Leidsche Rijn komt gezond stedelijk leven steeds meer tot uiting bij andere gebiedsontwikkelingen waar blijkt dat wonen, sporten en recreëren goed samen kunnen gaan. Een goed voorbeeld hiervan is de op handen zijnde herontwikkeling van het gebied Zuilense Vecht, op de grens van Utrecht en Maarssen. Door het vernieuwen en efficiënter inrichten van bestaande sportvoorzieningen ontstaat ruimte voor meer openbaar groen en woningen.

Om een gezonde leefomgeving te behouden, worden bij nieuwbouwplannen specifieke geluid- en luchtcriteria gehanteerd. Utrecht onderzoekt in 2018 hoe zij in de stad kan voldoen aan de WHO-richtlijn voor lucht. Een hogere ambitie dan de huidige EU-normen. Ook sluit Utrecht, vooruitlopend op nieuwe wettelijke eisen vanaf 2021, alvast aan bij het principe van de BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) bij het realiseren van nieuwbouw. Daarnaast worden nieuwe woningen niet meer op aardgas aangesloten en wordt bij gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten ingezet op circulair bouwen.

2.2 Duurzame mobiliteit

Uit de gezamenlijke U Ned-mobiliteitsanalyse van Rijk, regio en gemeente komt naar voren dat de bevolkingsgroei in de regio, de economische groei en de toenemende mobiliteit per inwoner ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van Utrecht in 2030 onder druk staat voor alle modaliteiten (fiets, OV en auto) en vóór die tijd al op belangrijke stedelijke routes (vooral van en naar de OV-terminal, diverse kruispunten en een deel van het hoofdwegennet). Om te voorkomen dat de verdichtingsopgaven in de stad vastlopen, zijn keuzes op het gebied van mobiliteit noodzakelijk.

Stedelijk is ingezet op duurzame mobiliteit op basis van het mobiliteitsplan 'Slimme routes, slim regelen en slim bestemmen'. Ruimte voor voetgangers en fietsers heeft daarbij hoge prioriteit. Per 1 mei 2018 wordt het voetgangersgebied in de binnenstad uitgebreid. In september 2017 zijn tussen betrokken partijen ook afspraken gemaakt om te zorgen dat de bevoorrading van de binnenstad in 2025 volledig uitstootvrij is en zo min mogelijk ruimtebeslag kent.

In augustus 2017 is in het Stationsgebied de fietsenstalling in gebruik genomen, waarin eind 2018 in totaal 12.500 fietsen gestald kunnen worden. Daarmee is het op dat moment de grootste fietsenstalling ter wereld. Momenteel worden de plannen voorbereid voor herinrichting van de Voorstraat en de Wittenvrouwenstraat als belangrijke verbinding tussen de binnenstad en de Biltstraat. Elke dag rijden daar immers duizenden fietsers. Er komt meer ruimte voor fietsers en voetgangers en minder ruimte voor auto's en bussen. Start uitvoering van deze herinrichtingsplannen wordt eind 2018/begin 2019 verwacht.

Op 21 december 2017 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het concept-plan voor de Westelijke Stadsboulevard. Daarbij gaat het om een totaalaanpak van de wegen tussen het 24 Oktoberplein en de Marnixbrug. Bij die totaal aanpak gaat het om ontwerp, verkeersmanagement en vraagbeïnvloeding. De Westelijke Stadsboulevard wordt een veilige weg met groen, bomen en goede fietspaden waar je makkelijk en snel kunt oversteken. Aan de planning voor de uitvoering van deze weg wordt gewerkt.

2.3 Openbare ruimte, groen en klimaatadaptatie

Voor een gezonde leefbare stad is de kwaliteit van de openbare ruimte van wezenlijk belang. Bij openbare ruimteprojecten wordt bewust (financiële) ruimte gemaakt voor gezond stedelijk leven, zoals ruimte voor sport en recreatie. Daarnaast is met de verdere groei en verdichting van de stad aandacht nodig voor slim gebruik van de openbare ruimte. Hierbij kan worden gedacht aan dubbelgebruik in tijd en plaats. Goede voorbeelden hiervan zijn de trappen op het Jaarbeursplein en het recent opgeleverde Stationsplein oost (met het 'Bollendak') die beiden ook het dak van de onderliggende fietsenstallingen vormen. Slim ruimtegebruik voor openbare ruimte betekent ook dat in de stad wordt gekeken naar dubbelgebruik van nu maar beperkt te gebruiken gebieden. Dit gebeurt onder andere in het kader van de ontwikkelstrategie van Maarschalkerweerd waar een combinatie van topsport met openbare sport, recreatie en groen wordt onderzocht. Ook het beter benutten van

schoolpleinen hoort hierbij. Een ander manier van slim ruimtegebruik is het beter verbinden van verschillende groenstructuren in de stad zoals bij Rondje Stadseiland gebeurt.

In de vastgestelde omgevingsvisies Beurskwartier, Merwedekanaalzone deel 1 en het koersdocument Cartesiusdriehoek wordt door de stedenbouwkundige opzet een aantrekkelijke, groene openbare ruimte – gericht op verblijven en ontmoeten – mogelijk. De opzet is dat het parkeren in de randen van het gebied wordt opgevangen in gebouwde parkeervoorzieningen, waardoor autoluwe, groene middengebieden ontstaan.

Afgelopen jaren is de openbare ruimte in de binnenstad en het stationsgebied sterk verbeterd. De openbare ruimte in het centrum (binnenstad en stationsgebied) is één van de (inter)nationale visitekaartjes van de stad, dat in belangrijke mate bijdraagt aan het vestigingsklimaat. Hier wordt zowel door bewoners, bezoekers als ondernemers gebruik van gemaakt. In de binnenstad is de herinrichting van het Domplein in het oog springend en in 2018 de herinrichting van het Vredenburgplein. Hiermee wordt invulling gegeven aan het in de Kadernota kwaliteit Openbare Ruimte (december 2016) omschreven kwaliteitsniveau Allure voor het centrum.

In de wijken wordt gewerkt aan integrale vernieuwing van de openbare ruimte. Er wordt gekeken hoe doelen, zoveel mogelijk gecombineerd, in een herinrichting worden bereikt. In het kader van de Kwaliteitsimpuls Overvecht/Kanaleneiland (zoals de Taagdreef, Attleeplansoen, Alexander de Grotelaan) wordt een aantrekkelijke verblijfsruimte gerealiseerd door de budgetten voor de afkoppeling van regenwater van het riool, groot onderhoud verharding en de herinrichting van 50 naar 30 km per uur te combineren.

Het klimaat verandert. De gemiddelde temperatuur stijgt, waardoor de zomers heter en de winters zachter worden. In 2050 zijn de winters in Utrecht vergelijkbaar met de huidige winters in Nantes of Bordeaux. Door stijgende temperaturen neemt de neerslag in de winter toe en worden regenbuien in de zomer intensiever. Bovendien stijgt de zeespiegel verder. De kans op overstromingen, wateroverlast door neerslag, perioden met droogte (mogelijk in combinatie met bodemdaling en zettingen) en hitteoverlast worden groter. Daarnaast neemt door de stijgende temperaturen ook het recreatieve gebruik van de openbare ruimte toe waardoor er meer behoefte ontstaat aan terrassen, zwemwater en parken.

In veel herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden al maatregelen genomen om wateroverlast door extreme buien in de toekomst te voorkomen en schoon regenwater niet naar het riool af te voeren. Er is aandacht voor het infiltreren van water in de bodem, door bijvoorbeeld meer groen of waterpasserende verharding te gebruiken. Dit gebeurt pleksgewijs. In 2018 moet uit de analyse van het resultaat van de stresstesten blijken, wat de inzet op stedelijk niveau moet zijn om, zowel extra water te bergen, als verdroging tegen te gaan. Met de vaststelling van het Plan Gemeentelijke Watertaken 2016–2019 is besloten om het geld dat beschikbaar is voor loskoppelen van verharding van de riolering voortaan ook in te zetten voor de vervanging van verharding door groen. Zowel in 2016 als in 2017 is op deze wijze ongeveer een hectare verharding vergroend.

Maatregelen om groen te gebruiken tegen hittestress en voor meer recreatie hebben een plek gekregen in het nieuwe Groenstructuurplan.

2.3.1 Groenstructuurplan en Meerjaren Groenprogramma

De [actualisatie Groenstructuurplan Utrecht 2018–2030](#) is op 8 maart 2018 vastgesteld door de Raad en vormt een uitwerking van motie 2016/109: ‘Voor een gezonde groene toekomst’ en vormt een belangrijk kader voor de ontwikkeling van het stedelijk groen binnen de verdichtingsopgaven.

Er wordt voortgebouwd op de opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en groen in de stad en meer groen om de stad. Daarnaast zijn er twee opgaven toegevoegd: gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie. Deze nieuwe doelen ten opzichte van het plan uit 2007 bereiken we door efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik en door natuur in te zetten voor de ecologische economische en sociale kwaliteit van de stad (zogenaamde ‘Nature Based Solutions’). Behalve realisatie van een stedelijke groenstructuur gaat het ook om de groenopgave mee te nemen in andere stedelijke plannen. Met Actualisatie Groenstructuurplan 2017–2030 willen we ervoor zorgen dat in de verdichtingsopgaven het openbaar groen gelijke tred houdt met de groei van de stad en kan inspelen op veranderde functies en intensiever gebruik van groen. Bovendien kan groen een belangrijke rol spelen om de stad weerbaarder te maken voor de gevolgen van klimaatverandering. De genoemde vijf opgaven van het Groenstructuurplan zijn vertaald in doelen en uitvoeringsprojecten van het [Meerjaren Groenprogramma](#).

Steeds meer plannen en projecten in de openbare ruimte en in het groen richten zich op gezond stedelijk leven. Dit gebeurt vooral door het toevoegen van groen, door ruimte voor bewegen, spelen, sport en ontmoeten en door aandacht voor klimaatadaptatie. Er wordt grote inzet gepleegd op groen–blauwe verbindingen, zoals parkzone Amsterdam–Rijnkanaal, het Rondje Stadseiland en de Vechtoevers.

Veel groenprojecten zijn eerder gestart en lopen dit jaar door. Parkzone Amsterdam Rijnkanaal, als onderdeel van het Rondje Stadseiland, is zo’n doorlopend project. Voor de verbetering in de parkzone langs de Wagenaarkade en Den Hommel is samen met bewoners en belangstellenden – op basis van de verkenning in 2017 – het definitief ontwerp afgerond. In het ontwerp is ook een verbinding over de Leidsche Rijn meegenomen.

De Wagenaarkade (tot en met de aansluiting op de al aangelegde Rooseveltboulevard) maakt ook onderdeel uit van het Rondje Stadseiland. In 2018 worden in dat kader de werkzaamheden afgerond in de omgeving van het Stadsstrand. Het realiseren van groen langs de Vechtoevers is ook een doorlopend project. Daarbij wordt een combinatie gelegd met planvorming voor een fietsstraat langs de westzijde van de Vecht.

Ook rond fort Lunetten (Maarschalkerweerd) wordt de groenstructuur verbeterd. In aansluiting op de ontwikkeling van de Oosterspoorbaan wordt verder gewerkt aan de verbinding naar buiten. Hiervoor is al eerder een brug bij Lunet 2 aangebracht (samen met de Uithoflijn) en is verwerving rondom het gedeelte Rijndijk mogelijk gemaakt.

Als nieuw project maken we in 2018 natuurwaarde kaarten om op stadsniveau het ecologisch netwerk te verbeteren en leefgebieden beter te laten functioneren. Die kaart laat per wijk zien waar beschermde ‘Utrechtse soorten’ en hun leefgebied voorkomen. Zo kan biodiversiteit worden versterkt in onze plannen.

Via deze link kunt u door middel van een filter de fysieke projecten uit het Meerjaren Groenprogramma, waaraan in 2018 wordt gewerkt, bekijken.

2.4 Energietransitie

Er wordt hard gewerkt om te zorgen dat Utrecht in 2030 energieneutraal is. Daarbij wordt ingezet op aardgasloze wijken. In Overvecht Noord is daarmee gestart met als doel dat dit deel in 2030 (uiterlijk) aardgasvrij wordt. Bij de nieuwbouw van woningen komen er steeds meer plannen met een hoge energieprestatie coëfficiënt (EPC=0). Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 is motie 2017/61 'Utrecht bouwt BENG' door het college overgenomen. Inmiddels wordt daar ook al mee geoefend, onder andere in tenders(bijvoorbeeld E7/E8 in Leidsche Rijn Centrum), maar ook de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn. Ook zijn er projecten die al aan de BENG eisen voldoen, zoals Wonderwoods in het stationsgebied en Greenville in Leidsche Rijn. Beleid is dat alle nieuwbouwtenders die opgestart worden sinds circa oktober 2017 gebruik maken van de methodiek 'Utrecht bouwt BENG', voor het waarderen van de energieprestatie.

Holland Casino gaat zich vestigen in de Merwedekanaalzone tegen de A12 aan en wil daarbij voldoen aan BREEAM excellence. Ook belegger CBRE wil met het WTC-gebouw op het Jaarbeursplein deze norm halen. BREEAM is wereldwijd de meest courante internationale standaard voor de certificatie van duurzame nieuwbouw en grote renovaties. Om daaraan te voldoen wil Holland Casino een energievoorziening op basis van Warmte Koude Opslag (WKO) toepassen, waarbij ook woningbouw in de omgeving van energie is te voorzien. Momenteel wordt het contract daarvoor met Holland Casino uitgewerkt en wordt onderzocht hoe de verdere samenhang is met de energievoorziening in de Merwedekanaalzone.

In Kanaleneiland Zuid wordt gewerkt aan een innovatief en uniek EU-project genaamd IRIS (Integrated and Replicable solutions for co-creation in Sustainable cities). Hiermee is Utrecht samen met Gotenborg, Nice en andere koplopersteden (Lighthouse cities) één van de koplopers in het versneld integreren van duurzame energie en elektrisch vervoer in de stad. Bij dit project worden komende jaren 644 sociale huurwoningen (twaalf flats) bijna energieneutraal gemaakt. De woningen krijgen zonnepanelen, duurzame warmteoplossingen en slimme meters. Deze oplossingen komen bovenop de inzet van elektrische deelauto's en elektrische bussen. Ook een ICT platform met 'open data' vormt onderdeel van dit project. In 2018 wordt gestart met de renovatie van de eerste flat. Bij dit unieke project werken gemeente en woningbouwvereniging Bo-Ex samen met bewoners en andere partners in de stad. Dat zijn bijvoorbeeld LomboXnet, Qbuss, Eneco, KPN, Stedin en de kennisinstituten Universiteit Utrecht en Hogeschool voor de Kunsten Utrecht.

Er hebben zich verschillende initiatiefnemers gemeld bij de gemeente met ideeën voor zowel wind- als zonne-energie in Rijnenburg. Samen met bewoners en omwonenden, initiatiefnemers en belanghebbenden onderzoekt de gemeente de komende tijd op welke manier grootschalige, duurzame energieopwekking in de Rijnenburg en Reijerscop (1200 ha) kan worden gerealiseerd.

2.5 Circulaire economie en circulair bouwen

Utrecht wil in 2050 compleet circulair zijn. Circulair bouwen betekent dat je niet alles zo maar sloopt en afvoert, maar kijkt welke materialen opnieuw te gebruiken zijn. Utrecht doet hiermee ervaring op in het Beurskwartier en in het Werkspoorkwartier. Bij de herontwikkeling van de Knoopkazerne aan de Croeselaan tot een modern en toekomstig Rijkskantoor, staat hergebruik van materialen centraal. Naast dit Rijkskantoor komt een circulair paviljoen met horecabestemming. Ook in de Cartesiusdriehoek wordt circulariteit in de praktijk gebracht. Zo wordt de voorberekingsloods circulair gerenoveerd en wordt Het Hof van Cartesius gebouwd met gebruikte bouwmaterialen, zoals spoorbielzen en stalen kolommen. In tenderprocedures is circulariteit inmiddels ook een belangrijk thema, met een materialenpaspoort als minimale ambitie.

2.6 Maatschappelijke meerwaarde

In 2016 is een bijna raadsbreed gesteunde motie aangenomen voor het idee van een maatschappelijk programma van eisen. In het kader van het leerexperiment 'verduurzaming initiatieven' wordt onderzocht hoe is om te gaan met de maatschappelijke waarden van Food for Good in Park Transwijk.

Inmiddels wordt op tal van fronten maatschappelijke waarde meegenomen in de planontwikkeling. Zo is bij de NPD-strook in Overvecht het stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld op basis van gezondheidsaspecten van de wijk en duurzaamheidsthema's. De maatschappelijke waarden bij de ontwikkeling zijn opgehaald via participatie. Vervolgens hebben deze aspecten een belangrijke rol gespeeld bij de tendering en heeft de winnende partij een plan laten ontwerpen dat maximaal inspeelt op gezond stedelijk leven. Te denken valt daarbij aan een levendige en uitnodigende plint, ruimtes voor ontmoeten, vergroenen en een hoge GPR- en Energie-score.

Bij de verkoop van Oudegracht 245 (oude Tivoli) wordt ook maatschappelijke waarde meegewogen, in plaats van alleen verkoop aan de hoogste bidder.

2.7 Onderzoek, innovatie en ontwikkeling

Gezond Stedelijk Leven wordt steeds concreter in de ruimtelijke planvorming en uitvoering. Toch vergt dit onderwerp nog volop onderzoek, verdere innovatie en ontwikkeling. Pilotprojecten helpen daarbij. Zo worden in Kanaleneiland Centrum woningen verkocht aan particulieren die energieneutraal worden verbouwd. Zowel landelijk als Europees stemmen wij af met andere partijen en willen we (financiële) kansen verzilveren. Onze speerpunten hierbij zijn: invloed op beleid, wet- en regelgeving, benutten Europese fondsen en kennisuitwisseling en profilering.

Gezond Stedelijk Leven, voor iedereen speelt een belangrijke rol bij de mate waarin en de wijze waarop we verder binnenstedelijk kunnen en willen verdichten in Utrecht. In dat kader heeft Utrecht op 8 maart 2017, samen met onder andere maatschappelijke organisaties en marktpartijen, het manifest 'Binnenstedelijke Gebiedstransformatie' ondertekend. Het manifest, betreft een meerjarige samenwerking met als doel de krachten slim te bundelen om woningbouw in steden te versnellen en op te schalen. In Utrecht is de

Merwedekanaalzone een belangrijk voorbeeld waar op tal van terreinen volop aan onderzoek, innovatie en ontwikkeling wordt gewerkt. Te denken valt aan duurzame vormen van energievoorzieningen, een mobiliteitshub en een zorgcentrum voor de toekomst.

In deelgebied 5 in de Merwedekanaalzone wordt onderzocht op welke wijze voor de 5.000 tot 6.000 woningen in dat deelgebied een innovatief, hoogwaardig en duurzaam mobiliteitsconcept kan worden gerealiseerd. Het betreft een zogenaamde mobiliteitshub met vervoersdiensten, mobiliteitswinkel en een digitaal platform. Qua vervoersdiensten gaat het onder andere om OV, deelfietsen, taxi's, deelauto's, carpoolen en shuttles naar parkeren op afstand. Voor klantenservice en bijvoorbeeld het afhalen van grote pakketten komt er een mobiliteitswinkel (nabij de HOV-halte op de Europalaan). Het hubsysteem is toegankelijk met een smartphone waarmee een vervoersdienst kan worden ingepland en betaald.

Ook wordt voor zowel de Merwedekanaalzone als het Stationsgebied onderzocht of Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO) van het Merwedekanaal, in combinatie met Warmte en Koude Opslag (WKO), in is te zetten als duurzame energievoorziening van beide prioritaire gebiedsontwikkelingen. De eerste vooronderzoeken zijn positief. In 2018 wordt over de bredere inzet van TEO in combinatie met WKO in de stad een Masterclass georganiseerd.

De Oostelijke stadsrand van Utrecht wordt momenteel uitgewerkt als één van de vijf testlocaties voor de ontwerpstudie 'de stad van de toekomst'. Het is een plek die zich kenmerkt door monocultuur en fragmentatie. Hoe kan men een transformatiegebied als dit op integrale wijze ontwerpen en ontwikkelen tot een aantrekkelijk en toekomstbestendig stedelijk milieu? Aan de hand van deze en vier andere locaties in het land werken ontwerpers, experts en gemeenten werken samen aan visies en scenario's voor de stad van 2040.

Utrecht heeft in het najaar 2017 meegedaan aan een wereldconferentie over Placemaking. Professionals uit de hele wereld hebben meegedacht over placemaking in het Stationsgebied, bij het Cultuurcluster Leidsche Rijn/Berlijnplein en in Park Transwijk. Placemaking is een benadering voor het programmeren, ontwerpen en beheren van publieke ruimten. De bedoeling is om publieke ruimten te creëren die de gezondheid, het geluk en welbevinden van de gebruikers bevordert.

Utrecht experimenteert met technologische innovaties in het kader van smart city. Voorbeeld hiervan is een 3D-model van de Merwedekanaalzone en omgeving. Virtual Reality (VR) maakt het mogelijk om een fietstocht te maken door het 3D-model van de Merwedekanaalzone. Daarnaast is het mogelijk om op basis van dit 3D-model informatie & initiatieven te koppelen aan plekken in dat gebied. Hiermee ontstaat een vernieuwende vorm van participatie.

In Europees verband werkt Utrecht samen met onderzoeksinstituten en buitenlandse steden mee aan verdere kennisontwikkeling op dit vlak. Zo neemt Utrecht deel aan het EU-project Naturvation, waarbij onderzoek wordt gedaan naar 'Op natuur gebaseerde oplossingen i.r.t.

de stedelijke ontwikkeling'. Inmiddels wordt een EU-subsidieaanvraag voorbereid op het gebied van circulaire economie in het kader van het H2020-programma.

Er wordt volop gewerkt aan de vernieuwing van wijkparticipatie. Bij het Rondje Stadseiland zijn de wijkraden Zuidwest en West in een heel vroeg stadium betrokken en via 'De academie van de stad' zijn studenten op zoek naar de behoeften van de bewoners en bedrijven in de betrokken wijken.

2.8 Vervolg

Gezond stedelijk leven in Utrecht wordt steeds volwaardiger. Ook de komende jaren blijft Utrecht volop ambities houden op dit vlak met mooie concrete voorbeelden en projecten. Meer en meer zullen gezond stedelijk leven thema's zoals gezondheid, inclusiviteit, energietransitie, groen en water, klimaatadaptatie en circulaire bouwen een integraal onderdeel gaan uitmaken van ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht.

3. Ontwikkeling prioritaire gebieden

3.1 Inleiding

Met de nota 'Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei!' (RSU) maken we een bewuste keuze voor groei door inbreiding, met – naast Leidsche Rijn – het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone als belangrijke nieuwe woningbouwlocaties. Door deze keuze voor inbreiding is het van belang die locaties efficiënt te benutten, onder meer door te bouwen in hogere dichtheden. Naast deze woningbouwlocaties kent de stad met Binnenstad/Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) drie economische ontwikkelingsgebieden. Ook in de niet prioritaire gebieden neemt het aantal particuliere initiatieven en investeringen toe en worden mogelijkheden verkend om de groei te faciliteren. Dit laatste geldt bijvoorbeeld voor Maarschalkerweerd in Oost waar door middel van een ontwikkelstrategie wordt onderzocht hoe het gebied een grotere betekenis (onder andere groen en sport) kan krijgen voor de stad en zo een bijdrage kan leveren aan de gezonde groei van de stad. Aanvullend zijn in Oost rondom Galgenwaard initiatieven voor verdichting waarvoor een gebiedsvisie wordt opgesteld. In de wijken West en Noordwest wordt in 2018 gestart met de bouw van de eerste woningen in de Cartesiusdriehoek en de 2^e Daalsedijk/Wisselspoor waar in de komende jaren meer dan 3.500 woningen worden gerealiseerd.

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in de prioritaire gebieden uit de RSU beschreven. Wat zijn de opgaven in deze gebieden? Welke mijlpalen zijn in het afgelopen jaar behaald en wat verwachten we in 2018 en verder? De projecten in zowel de prioritaire gebieden als de niet prioritaire gebieden zijn zichtbaar op de projectenkaart.

3.2 Leidsche Rijn

3.2.1 Opgave in het gebied

In Leidsche Rijn zijn tot begin 2018 ongeveer 24.500 woningen in aanbouw of gerealiseerd. Afhankelijk van nieuwe programmaonderdelen in Leidsche Rijn Centrum en Groenewoud komen daar de komende jaren nog ongeveer 8.000 tot 11.000 woningen bij. Met de start van de voorbereiding van die nieuwe programmaonderdelen neemt de te verwachten totale productie in Leidsche Rijn toe van 32.000 naar ongeveer 35.000 woningen. Van de geplande ruim 700.000 m² kantoorvloeroppervlakte is inmiddels ongeveer 40 procent gerealiseerd. Ook is sinds 1997 ongeveer 68 hectare van de in totaal 120 hectare bedrijfsterrein uitgegeven.

3.2.2 Mijlpalen 2017

In Graauwaart is de laatste woning in aanbouw genomen. In totaal zijn in Leidsche Rijn in 2017 1.550 woningen in aanbouw genomen. De bouw van sociale woningbouw in Rijnvliet is van start gegaan. In Leeuwesteyn is een eerste tender afgerond en zijn tenders voor drie bouwvelden gestart. In Leidsche Rijn Centrum zijn vijf tenders voor woningbouwprojecten gestart. Het project Place2BU/Skaeve Huse is opgeleverd (510 tijdelijke woningen). Bovendien zijn delen van Rijnvliet, Leeuwesteyn en Leidsche Rijn Centrum Oost bouwrijp

gemaakt. Het bestemmingsplan Leeuwesteyn is vastgesteld. Voor Haarrijn en Haarzicht zijn bestemmingsplannen voorbereid. Met de Groep Haarzicht is een anterieure overeenkomst afgesloten voor de bouw van maximaal 555 woningen. Met Volker Wessels, Loostad en KWS is een intentieovereenkomst afgesloten voor de ontwikkeling van Groenewoud. Er is begonnen met de aanleg van het busstation in Leidsche Rijn Centrum. Onder grote publieke belangstelling is de 2e spoorbrug ingehesen. Bovendien is de Dafne Schippersbrug in gebruik genomen.

3.2.3 Perspectief 2018 en verder

In het eerste kwartaal van 2018 worden de eerste woningen in Leidsche Rijn Centrum opgeleverd. In het voorjaar wordt het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum geopend. In Leidsche Rijn Centrum Noord worden de eerste 250 woningen opgeleverd. Er wordt een ontwikkelaar geselecteerd voor de bouw van 800 tot 1200 woningen op de hoogbouwkavel. In 2018 start de bouw van woningen in Leeuwesteyn. Bovendien wordt daar een tijdelijke vestiging van de Mavo 10 in gebruik genomen. Het ROC heeft aangegeven af te zien van vestiging in Leidsche Rijn Centrum.

Bij alle nieuwe tenders in Leidsche Rijn Centrum en Leeuwesteyn wordt beperking van de warmtevraag vereist doordat moet worden voldaan aan BENG 1, vooruitlopend op aanpassing van de wettelijke regeling. Ook wordt geselecteerd op aandacht voor circulair bouwen en gezond stedelijk leven voor iedereen. Voor Hoge Weide wordt een laatste tender voorbereid. In Haarzicht worden minder sociale huurwoningen gerealiseerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Daar staat tegenover dat in lijn met Motie 167/2017 in Leidsche Rijn in diverse projecten extra sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Dit betreft met name 61 aan Haarrijn toegevoegde woningen alsmede dertien woningen in Terwijde. Door twee ontwikkelaars worden daarnaast extra woningen in Leidsche Rijn Centrum Noord (250 door Sustay) en Oost (600 in plaats van 200 door Changes) gerealiseerd beneden de sociale huurprijsgrens. In Leidsche Rijn Centrum Zuid wordt overlegd met twee corporaties over de realisatie van 280 sociale huurwoningen bovenop de lopende prestatieafspraken en naast een contingent middenhuur. Ook op de hoogbouwkavel (minimaal 160) en in Groenewoud (minimaal 200) worden naast middenhuur sociale huurwoningen in het programma opgenomen waarmee in het oorspronkelijke programma geen rekening was gehouden. Deze in totaal ongeveer 1000 extra sociale huurwoningen in Leidsche Rijn Centrum en Groenewoud maken deel uit van het totaal van ongeveer 3000 woningen die in Leidsche Rijn extra worden gebouwd.

Voor de ontwikkeling van Groenewoud heeft de ontwikkelaar aangegeven er naar te streven in het voorjaar van 2018 een Stedenbouwkundig plan (SP) te hebben opgesteld. Na akkoord door het college wordt dit aan de Raad voorgelegd. Parallel daaraan wordt gestudeerd op de verdere ontwikkeling van Papendorp. Enerzijds vanwege de mogelijkheden om een meer gemengd programma te realiseren in aansluiting op Groenewoud, anderzijds om de bereikbaarheid van de woningbouw en de kantoren te verzekeren. Bouw en oplevering van woningen vindt in 2018 verder vooral plaats in Hoge Weide, Leeuwesteyn, Rijnvliet en Leidsche Rijn Centrum. In Haarzicht worden de eerste woningen gebouwd. Voor het ondergronds brengen van de hoogspanningsleiding in Rijnvliet en Strijkviertel worden

voorbereidingen getroffen. We zoeken naar mogelijkheden om te voorzien in het tekort aan speelgelegenheid voor jeugd van 12–18 jaar.

In 2018 werken we aan vestiging van een hotel in Papendorp. De laatste uitgeefbare kavels op bedrijventerrein Oudenrijn willen we beschikbaar krijgen voor vestiging van kantoren. Naast de winkels en woningen in Leidsche Rijn Centrum Kern is er ook voor de kantoren in het winkelgebied voldoende animo. In Leidsche Rijn Centrum Noord zien we wat voorzichtige initiatieven voor vestiging van nieuwe kantoren. Uitgifte van bedrijfsterrein concentreert zich in Haarrijn.

Via deze link kunt u alle projecten in dit gebied bekijken.

3.3 Stationsgebied

3.3.1 Opgave in het gebied

Het uiteindelijke doel van de aanpak Stationsgebied is om een nieuw centrum van Utrecht te realiseren door van het nieuwe Stationsgebied en het historische centrum een geheel te maken. Sinds de bouw van Hoog Catharijne was er sprake van achterstallig onderhoud, verloedering, een groeiend aantal reizigers, een groeiend aantal inwoners van de stad én een behoefte om het water weer terug in de singel te krijgen. Met de bouw van het nieuwe Stationsgebied pakken we dit allemaal tegelijk aan. De leefbaarheid en veiligheid worden verbeterd. Er komt meer ruimte voor cultuur, ontspanning, een betere bereikbaarheid én het water komt terug in de singel. Tegelijkertijd maken we het gebied een stuk duurzamer, scheppen we steeds meer ruimte voor fietsers en voetgangers –de Moreelsebrug is daar een goed voorbeeld van– en faciliteren we de groei van het openbaar vervoer. We bouwen in totaal ongeveer 5.300 woningen, waarvan een groot deel in het (hoogstedelijke) Beurskwartier. Het Stationsgebied is, landelijk gezien, één van de meest kansrijke kantorenlocaties.

De bouw van het nieuwe stationsgebied is een hechte samenwerking tussen gemeente Utrecht, Klepierre, NS, ProRail en Jaarbeurs. Inmiddels zijn ook nieuwe ontwikkelaars en beleggers bij deze samenwerking aangehaakt zoals het Rijksvastgoedbedrijf, ABC Planontwikkeling (en Delta Lloyd), Dura Vermeer/Vorm, CBRE, Amrâth (en SPF/Spoorweg Pensioenfonds) en Wessels Zeist.

Hoewel het Station af is, werken we nog hard door aan de verbetering van de bereikbaarheid. De aanleg van het definitieve bus- en tram station aan de Centrumzijde is nog steeds een grote uitdaging maar is volgens de planning in 2019 gereed.

3.3.2 Mijlpalen 2017

Ook 2017 was weer een intensief bouwjaar voor het Stationsgebied, zowel op het gebied van infrastructuur en openbare ruimte als voor de vastgoedprojecten. Zo is met belangstelling en met bezoekers uit binnen- en buitenland het eerste deel van de Stationspleinstalling geopend; de grootste fietsenstalling ter wereld. Dezelfde belangstelling heeft de bouw van het ‘bollendak’ boven het Stationsplein, dat samen met het plein zelf is geopend in februari 2018. Met het verleggen van de loopstromen is een geheel nieuwe verbinding ontstaan

tussen station Utrecht Centraal en Hoog Catharijne en de binnenstad. Verder is aan de oostkant van het Entreegebouw Hoog Catharijne geopend en is de bouw gestart van het Noordgebouw waarin een hotel, appartementen, kantoren en een aantal winkels komen. Ook is begonnen met de bouw van Het Platform, bovenop het nieuwe tram-busstation van Utrecht Centraal. Tenslotte is het plan voor het laatste stuk Singel gepresenteerd: stromend water, meer bomen, meer planten, meer vogels, aandacht voor de historie en een fijne plek om te zijn voor iedereen; dat zijn de uitgangspunten van het ontwerp van het nieuwe deel van de singel tussen de Marga Klompébrug en de Bartholomeïbrug.

Aan de westkant is zichtbaar dat in hoog tempo wordt gewerkt aan de bouw van 270 appartementen aan de Van Sijpesteijnkade. Het rijksmonument in het midden, huisnummer 25, blijft staan en wordt onderdeel van de woontoren. Daarnaast is de bouw gevorderd van de projecten Rijkskantoor De Knoop, het WTC en de parkeergarage onder het Jaarbeursplein die allemaal dit jaar worden afgerond en in gebruik genomen. Het ontwikkelconsortium G&S Vastgoed en Kondor Wessels Projecten heeft met hun groene en duurzame plan Wonderwoods de door de gemeente uitgeschreven tender gewonnen voor de locatie aan de Jaarbeursboulevard.

Ondanks al deze bouwwerkzaamheden is dit intensief gebruikte gebied goed toegankelijk gebleven tijdens de werkzaamheden. De actieve bijdrage van de belangengroepen toegankelijkheid Stationsgebied is hierbij zeer waardevol geweest. In de opdrachten wordt het aspect Social Return nadrukkelijk meegenomen, dit fungeert als vliegwiel om mensen aan de slag te helpen.

Programmatabel Stationsgebied Fase 1

Functie	Eenheid	2017	2018
Wonen	Aantal	2.229	2.229
Kantoren	m2 bvo	251.714	251.714
Retail/ dienstverlening	m2 bvo	47.500	47.500
Leisure	m2 bvo	70.000	70.000
Cultuur	m2 bvo	37.500	37.500
Hotel	m2 bvo	34.450	34.450
Horeca	m2 bvo	12.515	12.515

Programmatabel
Stationsgebied Fase 1

De programmatabel is ten opzichte van 2017 ongewijzigd gebleven. De tabel is gebaseerd op het vastgestelde Structuurplan van december 2006. Momenteel wordt gewerkt aan de uitwerking van Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, waarin onder meer de programmering aan de orde komt. Op basis daarvan wordt te zijner tijd een uitsplitsing gemaakt van de programmatabel fase 1 en fase 2 en ter besluitvorming voorgelegd.

Tweede Fase: Beurskwartier en Lombokplein

2016 en 2017 hebben in het teken gestaan van de totstandkoming van de Omgevingsvisie (voorheen structuurvisie) Beurskwartier en Lombokplein die in nauwe samenspraak met bewoners en andere belanghebbenden is gemaakt. De participatiegesprekken en de onderzoeken hebben in eerste instantie geleid tot zeven keuzedocumenten: identiteit, structuur, stad op ooghoogte, gezondheid, duurzaamheid, mobiliteit en ontwikkelstrategie. Over deze onderwerpen kregen burgers en politici de kans zich een mening te vormen.

Vervolgens zijn deze meningen tegen het licht gehouden en tegen elkaar afgewogen, wat heeft geleid tot een concept omgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein.

Eind 2017 heeft de raad het belangrijke besluit genomen om de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein –met nog enkele onderzoeksopdrachten– verder uit te werken in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) en een Functioneel Ontwerp voor de openbare ruimte. Randvoorwaarden en deelprojecten, zoals tijdelijke maatregelen op het Westplein, placemaking en de expeditiebrug over het Merwedekanaal worden opgestart of gecontinueerd.

3.3.3 Perspectief 2018 en verder

De ambitie om van de historische binnenstad en het vernieuwde Stationsgebied één geheel te maken is eind 2018 weer een enorme stap verder. De meeste vastgoedontwikkelingen zijn dan opgeleverd of in uitvoering.

De complexe inpassing van de Uithoflijn, de vele vastgoedontwikkelingen en de bouw van extra fietsenstallingen zijn grote uitdagingen bij het bouwen in een functionerend gebied. In 2018 wordt de eerste fase voortgezet in de planvoorbereiding en realisatie van diverse deelplannen en het daarbij behorende communicatie- en omgevingsmanagement. Met name de planbegeleiding van Smakkelaarsveld, Wonderwoods en de Galaxy Tower (Amrâth hotel- en woongebouw) gaat een grote rol spelen. Voor fase 2 wordt de vastgestelde omgevingsvisie verder uitgewerkt; door de Jaarbeurs wordt een Masterplan 2.0 opgesteld, voor het Lombokplein wordt een SPVE gemaakt en voor het Lombokplein wordt een omgevingsplan opgesteld.

In 2017 is gestart met de inventarisatie van kansen en mogelijkheden voor placemaking. In 2018 wordt dit concreet gestart met een placegame, om gezamenlijk met buurtbewoners tot een programma voor activiteiten en tijdelijke inrichting op onder meer het Westplein te komen. Bij het Beurskwartier wordt gewerkt aan het opzetten van een placemakingscoalitie.

Doordat de loopstromen aan de centrumzijde zijn verlegd naar het Stationsplein, kan de sloop van de Stationstraverse worden afgerond. Daarnaast wordt aan de centrumzijde in 2018 verder gebouwd aan het tram-busstation. Als dit project is afgerond kan een belangrijk deel van de bussen, die nu nog halteren op het tijdelijk busstation op het Jaarbeursplein, worden verplaatst naar de definitieve locatie. Logistiek een zeer grote puzzel voor overheden en marktpartijen, met bijbehorende risico's.

De definitieve herinrichting van het Vredenburgplein, inclusief het door bewoners gekozen kunstwerk Marktmozaïek, vindt plaats vanaf het eerste kwartaal van 2018 en duurt tot eind 2018. De nieuwe parkeergarage Jaarbeursplein wordt dit jaar in gebruik genomen en het plein daarboven is eind 2018 opnieuw ingericht. De Knoopstalling opent in het voorjaar met plek voor 3.000 fietsen.

Ook nu zijn de balansen voor de bomen in het Stationsgebied en van het fietsparkeren weer geheel geactualiseerd. In de fietsparkeer balans worden de ontwikkelingen rond het fietsparkeren beschreven tussen 2007 en 2020. Ook de bomenbalans beschrijft de

ontwikkelingen, met een prognose tot 2025. Via de links kunt u de bomenbalans en fietsparkeerbalans vinden.

Continue aandacht voor omgevingsmanagement en communicatie

Bouwen in het hart van de stad vraagt om continue aandacht voor de omgeving. Vertellen wat je doet, hoe je dit doet, een luisterend oor bieden, netjes werken, zijn slechts een aantal ingrediënten om dit waar te maken. De intensieve samenwerking tussen de afzonderlijke projecten, de uitvoeringscoördinatoren, de gebiedscommunicatie in combinatie met 24/7 alert zijn, dragen hier aan bij. Essentieel hierin is elkaar aanspreken op houding en gedrag en gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het geheel willen dragen. Een groot deel van de communicatie verzorgen we samen met de partijen om ons heen. Het Infocentrum op de begane grond vervult voor duizenden bezoekers uit binnen- en buitenland een belangrijke PR-functie voor de stad.

Participatieve aanpak Smakkelaarsveld en Catharijnesingel

Voor zowel het Smakkelaarsveld als het tweede, zuidelijk deel van de Catharijnesingel, wordt gewerkt met een intensieve vorm van participatie. Voor de Catharijnesingel geldt dit voor de kaders waarbinnen het ontwerp en de realisatie plaatsvinden. Deze zijn bepaald en vastgesteld in samenspraak met interne en externe stakeholders (omwonenden, stichtingen, bedrijven). In 2018 worden de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De fysieke herinrichting start naar verwachting medio 2019. De oplevering staat gepland voor het derde kwartaal van 2020; dan kan er weer een rondje singels worden gevaren.

Voor Smakkelaarsveld is in maart 2016 door de raad de voorkeur uitgesproken voor het model ‘Park+’ (park en vastgoedontwikkeling), waarbij ontwikkeling van het gebied als integraal onderdeel van de stad het uitgangspunt is. Daarbij is de opdracht meegegeven om een marktconsultatie te houden waarbij verschillende wensen en voorstellen uit de raad worden meegenomen en meegewogen. Dit zijn onder meer: de doorgetrokken Leidsche Rijn, een groen park, een duurzaam woonprogramma met eventueel aanvullende programmaonderdelen, vernieuwende mobiliteitsconcepten en een overkluizing van de trambaan. Inmiddels zijn drie partijen geselecteerd die samen met de gemeente en de stad, in concurrentie met elkaar, aan de slag zijn gegaan met het maken van een visie en een ontwerp. Een stadstenderteam, met bewoners en ondernemers uit de directe omgeving en uit de stad, bewaakt tijdens deze tender of de marktpartijen recht doen aan de opgehaalde informatie uit de stad. Halverwege 2018 wordt het beste plan gekozen en krijgt de winnende partij de opdracht het definitieve ontwerp te maken. Wanneer dat gereed is, kan gestart worden met de bouw en herontwikkeling van het gebied. De planning is dat in 2022 het Smakkelaarsveld, inclusief het water, klaar zijn voor gebruik.

Via deze link kunt u alle projecten in dit gebied bekijken.

3.4 Merwedekanaalzone

3.4.1 Opgave in het gebied

De Merwedekanaalzone is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU – 2016) aangewezen als één van de prioritaire verdichtingslocaties. De komende vijftien jaar verandert de Merwedekanaalzone in een hoogstedelijke, gezonde stadswijk. De focus van de ontwikkeling ligt in de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone. Deze deelgebieden liggen tussen de Dr. M.A. Tellegenlaan (bij de Villa Jongerius) en de rijksweg 12. De Merwedekanaalzone is al in transformatie. De afgelopen jaren zijn bijvoorbeeld de Villa Jongerius en de Cereol fabriek gerenoveerd en getransformeerd tot wonen en (horeca)voorzieningen. Met de oplevering van City Campus Max (2009) aan het Europaplein en het naastgelegen Pax en Lux (2016) zijn al ruim 1.250 studenten- en startersappartementen in het gebied gebouwd.

Onderzocht wordt hoe de Merwedekanaalzone verder kan transformeren van een gesloten verouderd bedrijventerrein naar een gezonde levendige stadswijk, waarbij mogelijk 6.000 tot 10.000 woningen worden gerealiseerd. De bouw van deze woningen wordt uiteraard gecombineerd met diverse andere stedelijke functies, zoals scholen, kleine bedrijven, winkels, gezondheidscentrum en hoogwaardige openbare ruimte met veel groen.

3.4.2 Mijlpalen 2017

Om een goede afweging te maken tussen de ambities en de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een gezonde levendige stadswijk in de Merwedekanaalzone, zijn in 2017 een Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 1 “De Ruimtelijke Agenda” en een milieueffectrapportage (MER) opgesteld en op 8 februari 2018 vastgesteld in de raad. De Omgevingsvisie vormt het planologisch kader- en ambitiedocument, op basis van het bestaande beleid. Deze besluitvorming vormt een belangrijke stap in de transformatie van de Merwedekanaalzone naar een levendige en gezonde stadswijk.

In de MER wordt de milieutechnische haalbaarheid van de plannen onderzocht. De MER is daarmee een belangrijk hulpmiddel voor de gemeente (en de betrokken stakeholders) om de juiste randvoorwaarden voor een duurzame en gezonde stedelijke ontwikkeling te formuleren. De MER geeft aan, dat er binnen het bestaande beleid ruimte is om te bouwen tot 100 woningen per hectare in de autoluwe variant. Dit impliceert, dat met het vaststellen van de Omgevingsvisie, deel 1 en de MER tot maximaal 6.000 woningen in de Merwedekanaalzone (deelgebieden 4,5 en 6) kunnen worden toegevoegd. Het ontwikkelgebied is namelijk ongeveer 60 hectare groot. Met de nu vastgestelde Omgevingsvisie/MER kunnen de lopende projecten, zoals Defensierrein, de ontwikkeling van woningen aan de Eendrachtlaan 10 en de nieuwbouw van het Holland Casino aan de Winthontlaan verder tot uitvoering worden gebracht. De Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en MER zijn opgesteld in een participatief traject, met verschillende stadsgesprekken, overleg met belangengroeperingen e.d.

In **deelgebied 4** (tussen de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Wilhelminalaan) is de transformatie al goed zichtbaar. Het monumentale Jongeriuscomplex bestaande uit een villa, tuin en voormalig kantoor uit de jaren '30 is gerestaureerd en heeft een functie voor congres- en vergadervoorzieningen gekregen. In 2017 is vervolgens gestart met de restauratie van het achterliggende kantoor. Het voormalige Defensierrein – naast het Jongeriuscomplex – is in opdracht van eigenaar Rijksvastgoedbedrijf in 2017 gesloopt en de grond is gesaneerd. Op dit moment werkt de beoogd ontwikkelaar BPD aan het stedenbouwkundig plan voor het realiseren van 600 woningen en aan de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In 2017 is het bestemmingsplan Defensierrein opgesteld en 8 februari 2018 is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Naar verwachting start begin 2019 de bouw van de eerste woningen.

In 2017 is ook constructief overleg gevoerd met Eneco over de toekomst van de HulpWarmteCentrale (voor stadsverwarming) aan de Kanaalweg. De afspraken worden verder uitgewerkt in een contract om de HulpWarmteCentrale om te bouwen tot een Warmtoverslagstation. Hierdoor worden de hindercontouren weggenomen en daarmee de mogelijke belemmering voor woningbouw. Hierdoor kan naar verwachting ook de woningbouw aan de Wilhelminawerf (Kanaalweg 59) starten.

In **deelgebied 5**, Merwede (tussen de Wilhelminalaan en Beneluxlaan) vindt overleg plaats tussen de eigenaren, ontwikkelaars, gebruikers, belanghebbenden en belangstellenden, provincie en gemeente over de transformatie van het deelgebied met ongeveer 4.000 – 6.000 woningen en bijbehorende voorzieningen. Of een dergelijke dichtheid mogelijk en wenselijk is, wordt onder meer onderzocht in de Omgevingsvisie, deel 2, het uitwerkingsplan. Ook hebben de samenwerkende zeven grondeigenaren opdracht verleend aan een ontwerpteam, bestaande uit een aantal externe bureaus onder leiding van een stedenbouwkundig bureau, voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor deelgebied 5. De gemeente neemt als eigenaar van het voormalige OPG-terrein en de busstalling actief deel aan deze planontwikkeling. In onze opdracht is onderzoek gedaan naar de gebouwen en gebruikers van de gemeentelijke locatie OPG-terrein en busstalling. De onderzoeksresultaten worden verwerkt om in 2018 de besluitvorming voor te bereiden over de toekomstige ontwikkeling van het complex en de mogelijkheden voor de bestaande gebruikers.

In **deelgebied 6** (tussen de Beneluxlaan en de A12) wordt een aantal initiatieven voor transformatie naar woningbouw meer concreet. In 2016 waren er in dit deelgebied nog geen bewoners. In 2017 wel. Het kantoor Vliegend Hertlaan 1 is in 2017 bijvoorbeeld getransformeerd naar gemeubileerde (huur-)studio's. Voor het naastgelegen kantoorpand aan de Eendrachtlaan 10 is een initiatief voor een sloop-nieuwbouw ontwikkeling naar een appartementencomplex met 200 woningen. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven in het kantorencomplex Stadspoort Zuid (het voormalige Kanaalcentrum) aan de Europalaan 100–500. Een gedeelte van het kantorencomplex is tijdelijk getransformeerd naar wonen. Ook is er een tweede vestiging geopend van De Stadstuin en is het bedrijf Kan-toren gevestigd om kleine, creatieve bedrijven huisvesting te kunnen bieden. Ook de horecavestiging "Southpark" is in dit complex in 2017 gevestigd.

Aan de Winthontlaan is een initiatief voor de vestiging van Holland Casino. Het Van der Valk hotel en de naastgelegen kantoren/bedrijven aan de Winthontlaan zijn maart 2017 geopend.

3.4.3 Perspectief 2018 en verder

In 2018 wordt onderzocht of de ambitie om verder te verdichten naar 6.000 – 10.000 woningen en ander programma in het gebied wenselijk is – en zo ja – onder welke voorwaarden. Om de ambitie voor verdere verdichting mogelijk te maken moeten bestaande gemeentelijke beleidsuitgangspunten worden aangepast. In de Omgevingsvisie deel 1 zijn hiervoor onderzoeksvragen en ambities geformuleerd, die in 2018 worden uitgewerkt in de keuzes en kaders voor de Omgevingsvisie deel 2 ‘Het Uitwerkingsplan’. Dit zijn onderzoeksvragen op het gebied van onder meer mobiliteit, energie, gezond stedelijk leven, ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkelstrategie.

De Omgevingsvisie, deel 2 zal eind 2018 gereed zijn ten behoeve van het bestuurlijk besluitvormingstraject. Voor de verdere transformatie is ook een aantal randvoorwaarden essentieel, zoals het verplaatsen van de busstalling. Hiertoe heeft de concessiehouder (provincie Utrecht) in 2017 besloten. In 2018 wordt de verplaatsing verder voorbereid. Ook wordt ingezet op het terugbrengen van milieuhinder-zoneringen, waaronder het beëindigen van de LPG-vulpunten aan de Europalaan.

Belangrijke mijlpalen voor 2018 in **deelgebied 4** zijn het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en de exploitatieovereenkomst met beoogd ontwikkelaar voor het Defensieterrein. Een overeenkomst met Eneco over de afbouw van de HulpWarmteCentrale en start van de sanering/bouw Wilhelminawerf (Kanaalweg 59).

In **deelgebied 5** zijn te verwachten resultaten het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het opstellen van een Samenwerkingsovereenkomst met de zes samenwerkende grondeigenaren en de gemeente.

De raad heeft in 2017 besloten tot afbouw van de Tippelzone (motie 2017-147). Een definitieve sluitingsdatum is nog niet bepaald. Onderzocht wordt of tijdelijke inpassing in Merwedekanaalzone een mogelijkheid bij afbouw is. Met de Voorjaarsnota 2018 wordt de raad nader over de mogelijkheden geïnformeerd.

In **deelgebied 6** onderzoeken wij in 2018 de mogelijkheden van samenwerking tussen de verschillende eigenaren. In maart 2018 is een bijeenkomst gepland, waarbij de eigenaren worden uitgenodigd om nader kennis te maken en te onderzoeken of er belangstelling bestaat om een gezamenlijke ontwikkelvisie op te stellen.

Een intensief participatietraject wordt ingezet bij de transformatie van de Merwedekanaalzone, waarbij de belangen van woonbootbewoners, omwonenden in met name Rivierenwijk, Dichterswijk en Transwijk, de roeiers en de belangen van de bestaande gebruikers nadrukkelijk onderdeel zijn van de planvorming. Een klankbordgroep is hiervoor in 2018 onder meer ingesteld.

Via deze link kunt u alle projecten in dit gebied bekijken.

3.5 Utrecht Science Park/Rijnsweerd

3.5.1 Opgave in het gebied

Het gebied Utrecht Science Park (USP)/Rijnsweerd is in de RSU aangewezen als één van de drie economische kerngebieden van Utrecht; met meer dan 31.000 banen, 50.000 studenten en ongeveer 70.000 bezoekers per dag, is het gebied een economische motor voor de stad en regio. De opgave in dit gebied heeft primair als doel de ruimte en randvoorwaarden te blijven creëren voor de verdere groei van het USP/Rijnsweerd. Daarbij draait het om drie vraagstukken waarbij duurzame gezonde verstedelijking het leidend principe is:

- Het creëren van fysieke ruimte voor activiteiten en bedrijvigheid, zodat er een aantrekkelijk vestigingsklimaat is voor startups, scale-ups en grownups. Ook in de toekomst moet in de omgeving van het sciencepark voldoende ruimte worden geboden voor doorontwikkeling van innovaties en valorisatie.
- De bereikbaarheid van het sciencepark en omliggende gebieden; wat is nodig om na de aanleg van de tram het gebied bereikbaar te houden?
- Het maken van een aantrekkelijke en leefbare ontmoetingsplek die in verbinding staat met het centrum van Utrecht en de omgeving.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt aangegeven dat er veel kansen liggen om het kantorengedebiet Rijnsweerd op een gezonde manier economisch en ruimtelijk verder te ontwikkelen. De relatie leggen met het Utrecht Science Park (USP) aan de ene kant en verbeteren van de verbinding met de stad zijn daarbij uitgangspunten.

3.5.2 Mijlpalen 2017

Rijnsweerd was lange tijd het typisch voorbeeld van een kantorenpark, maar raakt verouderd. Eigenaren en huurders willen samen met de gemeente het gebied weer toekomstbestendig maken en veranderen in een aantrekkelijk werk- en woongebied in de stad. Op die manier kan ook de verbinding met de stad worden verbeterd. Daarom hebben in 2017 de Stichting Kantorenpark Rijnsweerd en de gemeente gezamenlijk een Ambitiedocument opgesteld. Het is een eerste stap en opening voor gesprek met de stad over de toekomst van dit gebied. Het concept Ambitiedocument beschrijft de aanleiding, de urgentie en ambities om Kantorenpark Rijnsweerd te transformeren van een monofunctioneel kantorenpark naar een gemixt stedelijk werkgebied waar interactie en innovatie voorop staan.

Het haalbaarheidsonderzoek naar de definitieve huisvesting van de International School Utrecht in het USP De Uithof is in januari 2018 afgerond. De gemeente, ISUtrecht en de Universiteit Utrecht hebben dit onderzoek gezamenlijk opgesteld en vastgesteld. Met de uitkomst van dit onderzoek is duidelijk geworden dat het in principe mogelijk is de nieuwbouw van ISUtrecht op de locatie in het USP De Uithof te realiseren. Belangrijke voorwaarde is dat stevig moet worden ingezet op mobiliteitsmaatregelen, om de verkeerstoename als gevolg van de school te beperken.

Gezamenlijk met de USP-partners is in 2017 een studie opgestart naar de lange termijn ontsluitingsstructuur van de gebieden Utrecht Science Park en Rijsweerd. Onderzocht wordt wat de gewenste en toekomst vaste ontsluitingsstructuur van het gebied USP en Rijsweerd is op lange termijn (2030/2040) voor alle modaliteiten (auto, OV, fiets en voetganger, inclusief parkeren).

3.5.3 Perspectief 2018 en verder

Bij het zoeken naar ontwikkelruimte wordt onderscheid gemaakt tussen ruimte op het USP zelf en ruimte in Rijsweerd. De Universiteit Utrecht heeft in 2017 een begin gemaakt met een campusvisie voor het USP gebied waarbij die ontwikkelruimte wordt verkend. Voor Rijsweerd zal het concept Ambitiedocument in 2018 definitief worden gemaakt. Beide documenten vormen input voor de volgende stap: een omgevingsvisie voor dit gebied. Met deze omgevingsvisie wordt een actueel ruimtelijk kader opgesteld om richting te geven aan mogelijke nieuwe ontwikkelingen die zich in het gebied aandienen.

Bij de uitwerking van de omgevingsvisie voor USP/Rijsweerd wordt ook een relatie gelegd met het naastgelegen Maarschalkerweerd en Galgenwaard. Voor Maarschalkerweerd wordt in de ontwikkelstrategie Maarschalkerweerd onderzocht hoe het gebied een grotere betekenis kan krijgen voor de stad en zo een bijdrage kan leveren aan de gezonde groei van de stad. Daarin worden ook de resultaten verwerkt uit de gebiedsverkenning Galgenwaard die is gericht op vastgoedontwikkeling rondom het stadion.

Naast het maken van een visie voor toekomstige (bouw)ontwikkelingen, wordt in 2018 flink gebouwd op het USP. Zo wordt in 2018 het Prinses Máxima Centrum geopend en opent ook de Hogeschool Utrecht een nieuw faculteitsgebouw aan de Heidelberglaan. De Universiteit Utrecht opent in het noord-west cluster van het Utrecht Science Park een nieuw kantoorgebouw voor de faculteit Geowetenschappen. Ook bouwt de Universiteit een bestaand laboratorium om tot Earth Simulation Lab. De bouwactiviteiten voor de nieuwbouw van het RIVM aan de Weg tot de Wetenschap zijn in volle gang. Voor de Internationalschool Utrecht is de volgende planfase gestart. In Rijsweerd is de verwachting dat in 2018 ook een Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt afgerond voor het gebied Archimedeslaan 16.

Voor de opgave bereikbaarheid is het van belang om in 2018 scherp te krijgen welke oplossingsrichting nodig is om het gebied bereikbaar te houden en daarmee te kunnen ontwikkelen. Dat wordt gedaan door de gezamenlijke studie naar de toekomstige ontsluitingsstructuur voor dit gebied die in 2018 wordt afgerond. Dit hangt sterk samen met het programma U Ned, waarin gekeken wordt naar de bereikbaarheid van de stad en regio.

Bij het maken van een aantrekkelijke en leefbare ontmoetingsplek gaat het om een mix van functies, een aantrekkelijke openbare ruimte en verbinding met het groen. Net als de hierboven genoemde opgaven is samenwerking met alle partners in het gebied op dit punt cruciaal. Het werken aan deze opgave betekent daarom vooral ook investeren in samenwerking met partners als de Universiteit Utrecht, Stichting USP, Hogeschool Utrecht UMCU, SKR enzovoort. Via deze link kunt u alle projecten in dit gebied bekijken.

4. Financieel beeld

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de stand van zaken van de investeringsimpuls RSU weer en schetst het geactualiseerde financiële beeld van de grondexploitatieprojecten van de gemeente Utrecht. Het hoofdstuk begint met de investeringsimpuls RSU behorende bij de investeringsstrategie die in het verlengde van de RSU is opgesteld. Vervolgens worden de parameters en de uitgangspunten die zijn aangehouden bij de actualisatie van de grondexploitaties toegelicht. In de laatste paragrafen wordt ingegaan op het geactualiseerde financiële beeld en de bijbehorende risico's van respectievelijk de binnenstedelijke grondexploitaties, Stationsgebied en Leidsche Rijn. Bij de binnenstedelijke grondexploitaties staat de Reserve Grondexploitaties centraal.

4.2 Investeringsimpuls RSU

4.2.1 Inleiding

Om richting te geven aan de ruimtelijke koers die we met de stad willen varen, hebben we in het verlengde van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) een investeringsstrategie voor gezonde verstedelijking opgesteld. De investeringsstrategie legt een verbinding tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt. De ruimtelijke investeringsopgave – bovenop de al geprogrammeerde investeringen – is in de investeringsstrategie geraamd tussen de 0,95 en 1,1 miljard euro in de periode 2016–2030. Met de investeringsstrategie bieden we andere partijen een koersvaste strategie waarbij we als betrouwbare partner mee investeren in de ruimtelijke opgaven voor de stad Utrecht – passend bij onze rol en financiële armslag. Jaarlijks wordt bij de integrale afweging van de Voorjaarsnota gekeken welke dotatie aan de Investeringsimpuls kan worden gedaan uit de groei van de algemene middelen door de groei van de stad en wordt een voorstel gedaan voor een volgende stap in het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU. In de Voorjaarsnota 2018, die tegelijkertijd met het MPSO 2018 naar de raad gaat, zijn deze keuzes verwerkt.

4.2.2 Reserve Investeringsimpuls RSU 2017

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de reserve Investeringsimpuls RSU weergegeven tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018. De stand van de reserve bedroeg op 1 januari 2017 ongeveer 19,5 miljoen euro. Door het saldo van uitgaven en inkomsten in 2017 bedroeg de reserve op 31 december 2017 ongeveer 24,5 miljoen euro. De stand van de reserve op 1 januari 2018 is ongeveer 32 miljoen euro, dit komt door de dotatie aan de reserve ten gevolge van de Voorjaarsnota 2016 en 2017 en de afspraken over de meerwaardeafdrachten die voortkomen uit de bestemmingswijzigingen STUW.

Stand van de reserve investeringsimpuls RSU

Reserve Investeringsimpuls RSU		(Bedragen in Euro's)
Reserve 31 december 2016		19.473.000,-
Voorjaarsnota's* jaarschijf 2017	7.825.000,-	
Reserve 1 januari 2017		27.298.000,-
Uitgaven 2017	-5.350.000,-	
Ontvangen 2017	2.505.000,-	
Reserve 31 december 2017		24.453.000,-
Voorjaarsnota's* jaarschijf 2018	3.625.000,-	
Bestemmingswijzigingen STUW 2018	3.930.000,-	
Reserve 1 januari 2018		32.008.000,-

*Dit betreft de donaties die voortvloeien uit de vastgestelde voorjaarsnota's 2016 en 2017.

**Stand van de reserve
investeringsimpuls RSU**

In 2017 is ongeveer 5,3 miljoen euro uitgegeven. Deze middelen zijn als volgt verdeeld over de verschillende onderdelen van de programmering:

Onderdeel programmering RSU		(Besteding in 2017 in Euro's)
Beleidsdoelen RSU		-
Bijdrage aan gebieds- en vastgoedontwikkeling	2.562.167,-	
Kwaliteit van de openbare ruimte	2.209.568,-	
Specifieke bestedingsdoelen	-	
Ruimte voor initiatief	566.934,-	
Risicovoorzieningen kostenverhaal	0,-	
Knelpuntenvoorziening	0,-	
Overige doelen	-	
Beleidsregel subsidieverstrekking Stimulering Bedrijven (BSSB)	12.036,-	
Totaal		5.350.706,-

**Onderdeel
programmering RSU**

In lijn met de bijgestelde verwachtingen in de Peilstok 2017, is er over het jaar 2017 sprake van een afwijking van de hoogte van de uitgaven. Voor het merendeel van de afwijkingen geldt, dat de voorbereiding van de uitvoering is opgepakt, maar dat daadwerkelijke besteding van middelen in 2018, of verspreid over de komende jaren plaatsvindt. Bij projecten ter verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte geldt voor een aantal gevallen dat de werkzaamheden aansluitend op vastgoedontwikkelingen van derden plaatsvinden. Als de vastgoedontwikkelingen vertragen, wordt de openbare ruimte hierdoor ook later ingericht.

In de vertrouwelijke bijlage "Programmering Investeringsimpuls RSU 2018" is een uitsplitsing opgenomen naar de afzonderlijke projecten die in 2017 tot uitvoering zijn gekomen en is in beeld gebracht wanneer de uitvoering van projecten de komende jaren is gepland.

4.2.3 Herprogrammering 2018

Bij de afsluiting van het jaar 2017 is gebleken dat er ongeveer € 140.000 vrijkomt voor herprogrammering. In de peilstok 2017 is al aangegeven dat er in de loop van 2017 meer duidelijkheid zou komen over het budget voor initiatieven rondom de Oosterspoorbaan. We verwachten dat € 100.000 vrij kan vallen. We stellen voor om dit te behouden voor het budget Ruimte voor Initiatief, maar zonder de oormerking voor Oosterspoorbaan. De resterende € 40.000 betreft het positieve saldo na afronding van de sanering Fortlaan Noord. We stellen voor om dit bedrag onder te brengen in de knelpuntenvoorziening, aangezien de verwachting is dat deze in de loop van 2018 uitgeput wordt. De middelen uit

de knelpuntenvoorziening kunnen onder andere worden ingezet voor verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte in de niet prioritaire gebieden.

4.2.4 Doorkijk investeringen 2018 en verder

Onderstaande tabel biedt inzicht in de middelen die de komende jaren beschikbaar komen. Het betreft zowel programmering vanuit de Voorjaarsnota 2016 als 2017. In de Voorjaarsnota 2018 vindt u het bestedingsvoorstel op basis van het groeikader voor de middelen die vanaf 2019 beschikbaar komen door de groei van de stad.

Ruimtelijke investeringsimpuls*						
Ruimtelijke investeringsimpuls*	VJN	2018	2019	2020	2021	Structur.
Verdichtingsimpuls						
Merwedekanaalzone (deelgebied 5)	2017	1.100	1.100	1.600	1.600	1.100**
Verdichtingsopgave Merwedekanaalzone	2016	2.000				
Catharijnesingel Zuid	2016	3.000	3.000			
Placemaking Westplein	2016	1.000				
Beurskwartier-Lombokplein	2017	1.100	1.100	1.100	1.100	1.600
Economische ontwikkelgebieden RSU						
Kernwinkelgebied, Universiteits- en Museumkwartier	2016	500	1.000	1.000	1.000	1.000
Sanitaire voorzieningen centrum + parken	2016	125	125	125	125	125
Versterking USP/Rijnsweerd	2017	500	500			
Systeemsprong OV/mobiliteit RSU						
Volgende stap sparen	2016-2017	0	0	3.500	3.500	4.600
Prioritaire aandachtsgebieden						
Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Overvecht en Kanaleneiland	2016	1.000	1.000			
Overige programmatische opgaven						
Ambitie verplaatsen auto's en fietsen	2016	300	1.000	1.000	1.000	1.000
Ontwikkeling Amsterdamsestraatweg	2017	500	0	0	0	0
Totaal		3.200	2.700	2.700	2.700	2.700

(Bedragen x 1.000 Euro's)

*Op basis van de voorjaarsnota's 2016 en 2017. Exclusief organisatiekosten prioritaire ontwikkelgebieden

**Tot 2024

De onderdelen die ten tijde van de Voorjaarsnota 2017 zijn vastgesteld, worden hieronder kort toegelicht.

Verdichtingsgebieden RSU

Merwedekanaalzone (deelgebied 5)

In de voorjaarsnota (2016 en) 2017 zijn voor de periode 2017–2024 middelen beschikbaar gesteld voor het gemeentelijk deel van de gebiedstransformatie deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone. Het gaat om de ontwikkeling van het OPG-terrein en de daarmee samenhangende verplaatsing van de busstalling. Naar verwachting worden deze middelen in 2019 ingezet voor de gebiedstransformatie.

Beurskwartier-Lombokplein

Voor de ontwikkeling van het Beurskwartier is het noodzakelijk investeringen van de markt uit te lokken. De Omgevingsvisie voor het Beurskwartier en het Lombokplein is in december 2017 vastgesteld. Op basis van die visie kan in 2020 worden gestart met de ontwikkeling van het Lombokplein (stadsstraat en verdere infrastructuur, bevaarbare Leidsche Rijn

inclusief bruggen, woningbouw). Voor dit project is een investeringsbijdrage nodig van 51 miljoen euro. In de Voorjaarsnota 2017 is een eerste tranche (waaronder vanaf 2022 1,6 miljoen euro meerjarig) bestemd voor de investeringslasten Lombokplein, waarmee ongeveer een derde van de benodigde dekking beschikbaar is. De uitvoering van de plannen voor het Beurskwartier kan op basis van de overeenkomst met de Jaarbeurs in 2023 starten.

Economische ontwikkelingsgebieden RSU

Kernwinkelgebied, Universiteits- en Museumkwartier

De ruimtelijk- economische structuur in de binnenstad is versterkt door de openbare ruimte (Mariaplaats, Zadelstraat, Twijnstraat, Domplein) van de binnenstad aan te pakken. Deze succesvolle samenwerking met ondernemers en bewoners zetten we door in afstemming met verbouwingen en transformatie van vastgoed. Een betere openbare ruimte rond de nieuwe bibliotheek verleidt bezoekers om ook het Universiteitskwartier te bezoeken. De ontwikkeling van Wolvenplein en de herinrichting van de Wittevrouwenstraat en Voorstraat biedt iedereen een beter Universiteitskwartier. De Lange Nieuwstraat krijgt een nieuwe impuls als as van het Universiteitskwartier en als alternatieve fietsroute langs het uitgebreide voetgangersgebied.

USP-Rijnsweerd

Het economisch ontwikkelingsgebied USP-Rijnsweerd is voor het versterken van de werkgelegenheid essentieel. Samen met partners wordt deze ontwikkelruimte de komende jaren in beeld gebracht. Waar mogelijk worden de kosten verhaald op initiatiefnemers in het gebied, maar we hebben ook zelf een verantwoordelijkheid. In 2017 is voor Rijnsweerd gewerkt aan een Gebiedsvisie met een agenda van maatregelen en starten we voor het Utrecht Science Park samen met de Universiteit Utrecht het traject om een Omgevingsvisie op te stellen. De maatregelen worden de komende jaren nader uitgewerkt.

Overige programmatische opgaven RSU

Ontwikkeling Amsterdamsestraatweg

Om de leefbaarheid en de economische vitaliteit op de Amsterdamsestraatweg te verbeteren hebben college en raad in 2014 de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg vastgesteld. Deze aanpak volgt drie sporen: openbare ruimte, vastgoed en veiligheid. Onderdeel van het spoor openbare ruimte is het creëren van verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid (oversteekbaarheid). Sinds de zomer van 2016 is er een brede participatie ingezet om te komen tot een ontwerp en fasering (Uitvoeringsstrategie) voor de 30km per uur zone op de Amsterdamsestraatweg met betrokkenheid van honderden belanghebbenden, omwonenden en ondernemers. Daarbij bleek dat betrokkenen graag de voortgang willen vasthouden in de integrale aanpak en transformatie van de straat, waarbij de herinrichting van de openbare ruimte c.q. de realisatie van de 30 km per uur zone een belangrijk onderdeel is. In combinatie met de beschikbaar gestelde bijdrage is uitvoering van de eerste fase mogelijk.

4.3 Parameters en uitgangspunten bij de actualisatie van grondexploitatieprojecten

Het nog te realiseren deel van de grondexploitaties wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. Deze paragraaf geeft een toelichting bij de belangrijkste kosten- en opbrengstenparameters en de hierbij gehanteerde uitgangspunten. De mogelijke beweging rond deze parameters is vertrekpunt voor de scenario's zoals die zijn beschreven in dit hoofdstuk voor de onderdelen binnenstedelijke grondexploitaties, Leidsche Rijn en Stationsgebied. Bij de actualisatie 2018 zijn de parameters indexering woningbouw en de berekeningswijze van tussentijdse winstneming gewijzigd ten opzichte van de actualisatie 2017.

Discontovoet

Gelijk aan 2017 en conform de richtlijnen Grondexploitaties van de BBV is bij het bepalen van de netto contante waarde in het voorliggende MPSO gerekend met 2 % discontovoet.

Toegerekende rente 2017

De werkelijke rente 2017 bedroeg 1,56% en is over 2017 ook daadwerkelijk toegerekend op basis van het onderhandenwerksaldo per grondexploitatie per 1 januari.

Indexering kosten

Standaard is een jaarlijkse indexatie van de kosten met 2%. Op basis van een aanhoudende aantrekkende economie is het de verwachting dat na 2018 de prijzen onder druk komen te staan.

Indexering opbrengsten

Standaard is een indexatie van de opbrengsten conform de contractvoorwaarden. Daar waar geen contractpositie aanwezig is, worden de nog te realiseren opbrengsten jaarlijks geïndexeerd. Voor woningbouw is de indexering voor de komende twee jaar vanwege de marktontwikkelingen verhoogd van 1% naar 2%. Het kantoorprogramma Leidsche Rijn is gelijk aan 2016 niet geïndexeerd.

Samengevat is de indexering:

Opbrengstenstijging	1%	10 jaar daarna 0%	Indexering opbrengstenstijging 2017
Met uitzondering van vrije sector woningbouw	2%	2 jaar, dan 8 jaar 1%, daarna 0%	
Met uitzondering van kantoren	0%	Gehele looptijd	
Met uitzondering van detailhandel en horeca	0%	Gehele looptijd	

Fasering woningbouw-, bedrijventerrein- en kantorenprogramma

Voor zowel de programmering van de woningbouw als voor bedrijventerreinen geldt, dat op basis van marktontwikkelingen, de programmering stedelijk wordt afgestemd. Na stedelijke afstemming wordt de fasering opgenomen in de grondexploitatie. Herijking van de programmering, is een jaarlijks stedelijk proces dat voorafgaand aan de actualisatie van de grondexploitatie wordt uitgevoerd. Voor kantoorprogrammering geldt naast bovenstaand proces aanvullend nog provinciale afstemming.

Grondprijzen

In de grondexploitatie wordt de grondprijs die volgt uit een contractpositie opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is, wordt de bandbreedte van de (concept) grondprijzenbrief 2018 aangehouden. In 2016 en 2017 zijn alle uitgften minimaal binnen de bandbreedte van de grondprijzenbrief gerealiseerd.

Plan- en VATkosten

Per deelproject is een raming aanwezig waarin per projectfase de plan- en VAT-kosten zijn begroot. De plan- en VAT-kosten zijn voor alle grondexploitatieprojecten tot einde werk begroot.

Ramingen BRM (bouwrijpmaak kosten) en WRM (woonrijpmaak kosten)

In de grondexploitatie worden de budgetten voor BRM en WRM conform contractpositie-aanbestedingsresultaat opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is, wordt een realistische raming, mede gebaseerd op de meest recente aanbestedingsresultaten, opgenomen.

Vennootschapsbelasting positie grondexploitatieprojecten gemeente Utrecht

Per 1 januari 2016 is de belastingplicht ingevoerd voor ondernemingen van overheden voor de vennootschapsbelasting.

Met uitoefening van het vigerende grondbeleid, beweegt de gemeente Utrecht zich zeer beperkt op een concurrerende markt. Slechts in de combinatie van een falende markt en een gemeentelijke ambitie dan wel stedelijke urgentie wordt actief grondbeleid als instrument ingezet. Het aantal grondexploitatieprojecten neemt sinds 2012 hard af en de nog wat langer doorlopende grote gemeentelijke gebiedsontwikkelingen Leidsche Rijn en Stationsgebied zijn na correctie op inzet van rijkssubsidie en gemeentelijke bijdragen verlieslatend.

Zowel gezien op de drie aparte onderdelen Leidsche Rijn, Stationsgebied en Binnenstedelijke grondexploitaties als op het totaalniveau, zijn de grondexploitatieprojecten structureel fiscaal verlieslatend. Daarmee lijkt aan een eerste vereiste van ondernemerschap, namelijk winstgevendheid, al niet voldaan te kunnen worden. Bij de actualisatie van de grondexploitatieprojecten wordt dan ook geen rekening gehouden met Vpb-druk op de grondexploitatieprojecten.

Risicomanagement en weerstandsvermogen

Conform de door de raad vastgestelde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2015-2018, 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 Grondexploitatie. In de volgende paragrafen wordt het financiële beeld van respectievelijk de binnenstedelijke grondexploitaties en de grondexploitaties Stationsgebied en Leidsche Rijn toegelicht, evenals bijbehorende risico's, scenario's en beheersmaatregelen.

4.4 Financieel beeld binnenstedelijke grondexploitatieprojecten

4.4.1 Actuele stand grondexploitaties

In deze paragraaf wordt het financiële beeld geschetst van alle 21 binnenstedelijke grondexploitaties. Eind 2017 zijn de grondexploitatieprojecten Vrouwjuttenstraat Zuidzijde, Kop van Lombok en Floridadreef afgesloten. Er zijn geen grondexploitatieprojecten geopend in 2017.

Verloop saldo MPSO	Saldi in Euro's	Verloop saldo MPSO
Saldo MPSO 2017	-9.100.000,-	
Mutaties 2017	12.900.000,-	
Saldo MPSO 2018 voor tussentijdse winstneming	3.800.000,-	
Tussentijdse winstneming	-21.410.000,-	
Saldo MPSO 2018	-17.610.000,-	

4.4.2 Toelichting bij mutaties

Het saldo op netto contante waarde van de grondexploitaties vorig jaar bedraagt € 9,1 miljoen negatief (prijspeil 2017). Dit saldo is in de loop van 2017 verbeterd met € 12,9 miljoen. De toename van het saldo wordt met name veroorzaakt door de grondexploitatieprojecten Veemarkt voor € 11,0 miljoen en Kanaleneiland Centrum voor € 1,0 miljoen.

Binnen het grondexploitatieproject Veemarkt betreft de mutatie voor € 10,0 miljoen een technische mutatie, doordat de vastgestelde afdracht van € 4,0 miljoen aan algemene middelen en de toevoeging van € 6,0 miljoen aan de reserve grondexploitaties als kostenpost is vervallen. Hierdoor stijgt het saldo van de grondexploitatie en wordt de afdracht middels tussentijdse winstneming vervroegd voldaan.

De stand van zaken van de individuele grondexploitaties en de toelichting op de actualisatie is terug te vinden bij het onderdeel 'Projecten'. Met behulp van een filter zijn de binnenstedelijke grondexploitaties te selecteren. Wie op een project klikt, komt via de knop 'lees meer' bij de inhoudelijke en financiële toelichting op het project.

Effect afsluiten projecten

Door het afsluiten van grondexploitaties verandert het saldo, doordat in het saldo alleen de actieve grondexploitaties worden meegerekend. Per ultimo 2017 zijn de volgende grondexploitatieprojecten afgesloten:

- Vrouwjuttenstraat Zuidzijde;

- Kop van Lombok en
- Floridadreef.

Deze grondexploitaties hadden in het MPSO 2017 een positief eindresultaat, gezamenlijk ongeveer € 0,8 miljoen. De afsluiting van deze grondexploitatieprojecten betekent een afname van het saldo met dit bedrag. De positieve saldi van deze af te sluiten projecten zijn vrijgevallen ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Er zijn dit jaar geen nieuwe binnenstedelijke grondexploitatieprojecten toegevoegd aan het MPSO.

Saldo binnenstedelijke grondexploitaties 2018 (vóór winstneming)

Het nieuwe saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties, na verwerken van de mutaties 2017 en het afsluiten van de drie genoemde projecten, bedraagt € 3,8 miljoen (vóór winstneming).

Tussentijdse winstnemingen

Conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het voorgeschreven om eerder dan bij het afsluiten van een grondexploitatieproject tussentijds winst te nemen. Begin 2018 blijkt uit Vraag & Antwoord van de commissie BBV dat bij de tussentijdse winstneming het hanteren van de POC-methode (percentage of completion) gewenst is. Met deze methode wordt, op basis van de verhouding blijkend uit de gerealiseerde kosten en opbrengsten versus de totale omvang van de kosten en opbrengsten, bepaald hoeveel van het positieve saldo van een grondexploitatie toe te rekenen is aan de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten. De formule is daarmee:

$$\frac{\text{Gerealiseerde kosten}}{\text{Totale kosten}} \times \frac{\text{Gerealiseerde opbrengsten}}{\text{Totale opbrengsten}} = \dots \%$$

Het berekende percentage van bijvoorbeeld 40% geeft aan dat 40% van het positieve saldo op netto contante waarde als tussentijdse winst genomen moet worden. Er wordt in de methode geen rekening gehouden met het saldo onderhandenwerk of het risicoprofiel op de nog te realiseren kosten en opbrengsten en is daarmee minder behoedzaam dan voorheen binnen de gemeente Utrecht gehanteerd.

Bij een beoordeling van de actieve grondexploitaties per eind 2017, op basis van de voorgeschreven POC-methode, waren er zes binnenstedelijke grondexploitaties met een positief saldo op netto contante waarde, waarbij het verplicht is om tussentijds winst te nemen ten gunste:

- Duurstedelaan;
- Oudenrijn West;
- Schermerhornstraat;
- Bedrijventerrein Overvecht;
- Veemarkt;

- Victor Hugoplantsoen.

Uit deze zes grondexploitatieprojecten is samen € 21,4 miljoen winst genomen. De winst bij het project Victor Hugoplantsoen – zijnde € 0,6 miljoen – wordt conform afspraken aan het programma bereikbaarheid teruggestort. De afdracht komt dus niet ten gunste van de reserve grondexploitatie, maar van het Programma bereikbaarheid. De winst bij het project Duurstedelaan (€ 0,3 miljoen) wordt conform afspraken voor 70% ingezet ten behoeve van de financiering van het programma Integraal Accommodatie Beleid. De overige 30% wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. De overige winstnemingen zijn volledig toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Saldo binnenstedelijke grondexploitaties 2018 na winstneming

Het saldo van de grondexploitaties daalt door deze afdrachten, terwijl de reserve grondexploitatie erdoor toeneemt. Het leidt tot een saldo van € 17,6 miljoen negatief voor binnenstedelijke grondexploitaties. De tussentijdse winstnemingen leiden niet tot een aanpassing van de voorziening negatieve grondexploitaties. De winstnemingen zijn uitsluitend gedaan bij grondexploitaties met een positief saldo. Voor de grondexploitaties met een negatief saldo bestaat een voorziening: de voorziening negatieve grondexploitaties. De tussentijdse winstnemingen zijn vooraf afgestemd met de accountant.

4.4.3 Risico's

De binnenstedelijke grondexploitatieprojecten worden doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt in de voorliggende grondexploitaties. De mogelijke beweging rondom deze aannames is vertrekpunt voor de scenario's die in deze risicoparagraaf zijn opgenomen.

Scenario's en mogelijke beheersmaatregelen

De belangrijkste scenario's, inclusief eventuele mogelijke beheersmaatregelen ultimo 2017, worden hieronder kort beschreven en waar mogelijk voorzien van denkrichtingen van beheersing. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn. Er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de scenario's zich daadwerkelijk voordoen.

Scenario 1: vertraging

Korte toelichting: de opbrengsten van de binnenstedelijke grondexploitaties vertragen één jaar.

Effect: verslechtering met ongeveer € 0,9 miljoen.

Beheersing: Dit effect kan binnen de reserve grondexploitatie opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (klein).

Scenario 2: aanpassing grondprijzenbeleid

Korte toelichting: de grondprijzen dalen eenmalig met gemiddeld 2,5 %.

Effect: lagere opbrengst van ongeveer € 3,1 miljoen in de periode tot 2023.

Beheersing: dit effect kan binnen de reserve grondexploitatie opgevangen worden.
Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (klein).

Scenario 3: uitblijven opbrengstenstijging

Korte toelichting: de opbrengsten in de binnenstedelijke grondexploitaties stijgen niet met gemiddeld 1% per jaar (opbrengstenindex is 0%).

Effect: lagere opbrengst van ongeveer € 1,8 miljoen in de periode tot 2023.

Beheersing: dit effect kan binnen de reserve grondexploitatie opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (klein).

Scenario 4: renteverhoging van 2% naar 3%

Korte toelichting: de rekenrente van de gemeente Utrecht (nu 2%) stijgt vanaf 2019 naar 3%.

Effect: verslechtering met ongeveer € 0,2 miljoen.

Beheersing: dit effect kan binnen de reserve grondexploitatie opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (klein).

Ontwikkeling risicoprofiel

De hierboven beschreven generieke scenario's worden gewogen op basis van de mate van waarschijnlijkheid. Het gewogen risicoprofiel van de generieke scenario's bedraagt € 1,5 miljoen negatief. Dit risicoprofiel is € 0,2 miljoen lager dan vorig jaar.

Het totale risicoprofiel bestaat naast de generieke scenario's ook uit project specifieke risico's. Hierbij worden alleen de negatieve project specifieke risico's meegenomen. Het project specifieke risicoprofiel bedraagt € 3,2 miljoen negatief. Dit is € 0,8 miljoen lager dan vorig jaar.

 Risicoprofiel binnenstedelijke Grondexploitaties			
Omschrijving risico	Ongewogen risico	Weging	Gewogen risico
Generieke risico's obv scenario's			
* scenario 1	900.000	25%	225.000
* scenario 2	3.100.000	25%	775.000
* scenario 3	1.800.000	25%	450.000
* scenario 4	200.000	25%	50.000
Subtotaal			1.500.000
Projectspecifieke risico's			
* Grondprijrsrisico			400.000
* Stagnatie			1.600.000
* Kostenoverschrijdingen			1.200.000
Subtotaal			3.200.000
Risicoprofiel binnenstedelijke grondexploitaties			4.700.000

De ontwikkeling van het totale risicoprofiel laat ten opzichte van het MPSO 2017 een daling zien. Het totale risicoprofiel voor de binnenstedelijke grondexploitaties in het MPSO 2018 is ingeschat op € 4,7 miljoen negatief tegenover € 5,7 miljoen negatief vorig jaar.

4.4.4 Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie heeft een positief meerjarig beeld. Dit meerjarig positieve beeld is een realistische weergave van de huidige situatie. Op basis van huidige bekende inzichten is het verloop van de reserve grondexploitatie voor de periode 2018 – 2021 als volgt weer te geven:

Hieronder volgt een toelichting op de onderdelen van de reserve.



Verloop reserve
grondexploitaties

Verloop reserve grondexploitaties	2018	2019	2020	2021
Beginsaldo per 1 januari 2018	35.941.000	35.626.000	18.691.000	17.225.000
Stortingen	3.160.000	3.961.000	2.213.000	1.600.000
Onttrekkingen	3.475.000	20.896.000	3.649.000	3.475.000
Saldo na stortingen en onttrekkingen	35.626.000	18.691.000	17.225.000	15.380.000
Reserveringen	7.100.000	8.100.000	9.100.000	10.100.000
- Strategische verwervingen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
- Sanering De Huppel	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
- Plankosten Merwedekanaalzone	2.900.000	3.900.000	4.900.000	5.900.000
Correctie winstnemering i.v.m. voorzichtigheidsbeginsel	6.260.000	6.260.000	6.260.000	6.260.000
Stand reserve grondexploitatie per 31 december	28.526.000	10.591.000	8.155.000	5.280.000
- Risicoanalyse MPG	4.700.000	4.700.000	4.700.000	4.700.000
Ruimte reserve grondexploitatie	23.826.000	5.891.000	3.455.000	580.000

(Bedragen in Euro's)

Stortingen afgesloten positieve projecten

Het afsluiten van grondexploitatieprojecten met een positief eindsaldo heeft direct effect op de reserve grondexploitatie. De saldi van positieve grondexploitatieprojecten worden in het jaar van afsluiten toegevoegd aan de reserve grondexploitatie (tegenover grondexploitaties met een negatief eindsaldo staat de voorziening negatieve grondexploitaties. Bij afsluiting valt het eindsaldo van het project weg tegen het deel van de voorziening dat hiervoor was gereserveerd).

Op basis van de huidige planning worden in de jaren 2018–2021 de volgende projecten afgesloten ten gunste van de reserve grondexploitatie:

Jaar	Projecten	Afgesloten projecten t.g.v. de reserve grondexploitatie
2018	Gerrit RietveldCollege Rijnhuizenlaan	
2019	Veemarkt Duurstedenlaan Schermerhornstraat Het Nieuwe Zandpad	
2020	Bedrijventerrein Overvecht Isotopenweg	
2021	-	

Onttrekkingen

De onttrekking in 2018 bedraagt in totaal ongeveer € 3,5 miljoen en is als volgt te specificeren:

Onttrekkingen	Bedragen in Euro's
Onttrekkingen	2.126.000
Bijdrage aan Algemene Middelen	832.000
Bijdrage aan producten Ruimte	
- Promotie en acquisitie	80.000
- Bestemmingsplankosten	295.000
- Financiering ruimtelijk regisseurs	457.000
Jaarlijkse onttrekking	2.958.000
Rente op voorziening negatieve grondexploitaties (technisch)	517.000
Incidentele onttrekkingen	517.000
Totaal onttrekkingen aan reserve grondexploitaties 2018	3.475.000

**Specificatie
onttrekking 2018**

De jaarlijkse onttrekkingen bestaan uit onttrekkingen voor de Algemene Middelen, bijdragen aan producten Ruimte en mutaties binnen de voorziening Negatieve Grondexploitaties. Elk jaar wordt opnieuw bekeken of en in hoeverre de jaarlijkse onttrekkingen gehandhaafd kunnen blijven. Bij de actualisatie is gebleken dat de reserve tot en met 2021 van voldoende omvang is om de exploitatie effecten, de risico's en de jaarlijkse onttrekkingen te kunnen dragen.

Bijdrage aan de Algemene Middelen

De diverse taakstellingen hebben in het algemeen betrekking op verlaging van plankosten en verschillende efficiencymaatregelen, waarover in het verleden besluiten zijn genomen. De optelsom van deze taakstellingen van € 2,1 miljoen wordt jaarlijks ten laste van de reserve grondexploitatie gebracht.

Bijdrage producten Ruimte

De jaarlijkse reservering is opgebouwd uit de onderdelen promotie en acquisitie, bestemmingsplankosten en financiering ruimtelijk regisseurs.

Promotie en acquisitie

Er wordt een actief promotie- en acquisitiebeleid gevoerd richting het bedrijfsleven. Jaarlijks wordt onder meer meegedaan aan de Expo Reaal en de Provada. De kosten voor promotie en acquisitie worden geraamd op jaarlijks € 80.000.

Bestemmingsplankosten

In de commissie ROW van 1 juli 1999 is besloten een scheiding aan te brengen tussen beheer- en ontwikkelingsplannen. Er is sprake van een beheerplan wanneer het plan in hoofdzaak gericht is op het actualiseren en vastleggen van het gemeentelijk planologisch gebied. Een ontwikkelingsplan is altijd toe te wijzen aan een specifieke bouwactiviteit en/of aanleg van (grootschalige) infrastructuur. Ontwikkelingsplannen worden betaald door de opdrachtgever. Bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties worden niet ten

laste van de individuele exploitaties gebracht, maar in totaliteit geadministreerd. Er wordt uitgegaan van een jaarlijks bedrag van € 295.000.

Financiering Ruimtelijk regisseurs

Doelstelling van het product is de financiering van de inzet van ruimtelijk regisseurs bij het voorbereiden van evenwichtige en afgestemde voorstellen voor locatieontwikkelingen binnen de bestaande beleidsmatige en financiële kaders. Zowel bij wijkgericht werken als bij stedelijke projecten wordt vooral aandacht geschonken aan de integratie van de planvorming, de onderlinge afstemming tussen de plannen en het opbrengst genererend vermogen van de plannen. Er is inbreng in de Wijkvisies en de Wijkactieprogramma's. Er wordt uitgegaan van een jaarlijks bedrag van € 457.000.

Rente op voorziening negatieve grondexploitaties

Jaarlijks wordt de voorziening negatieve grondexploitaties met rente opgehoogd. Dit is een technische mutatie (aanpassing prijspeil). Dit jaar gaat het om een bedrag van € 517.000.

Gebiedstransformatie deelgebied 5 Merwedekanaalzone

In de voorjaarsnota 2016 en in de voorjaarsnota 2017 zijn voor de periode 2018–2021 middelen beschikbaar gesteld voor het gemeentelijke deel van de gebiedstransformatie deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone. Het gaat om de ontwikkeling van het OPG-terrein en de daarmee samenhangende verplaatsing van de bus stalling. Naar verwachting worden deze middelen in 2019 ingezet voor de gebiedstransformatie.

Reserveringen binnen de reserve grondexploitatie

Binnen de reserve grondexploitatie is een aantal bedragen gereserveerd voor specifieke activiteiten en projecten. Het betreft reserveringen voor strategische verwervingen, anticiperende verwervingen en sanering De Huppel.

Voor 2018 bedraagt het totaal aan reserveringen € ~~13,47,1~~ miljoen, als volgt te specificeren:

Reserveringen	Bedragen in Euro's	Specificatie reserveringen 2018
Strategische verwervingen	3.000.000	
Sanering De Huppel	1.200.000	
Plankosten Merwedekanaalzone	2.900.000	
Correctie winstneming i.v.m. voorzichtigheidsbeginsel	6.260.000	
Totaal reserveringen 2018	7.100.000	

Strategische Verwervingen

Begin 2014 is de marktwaaarde van het strategisch aangekochte vastgoed opnieuw gewaardeerd en is de waarde op de balans aangepast op basis van deze taxatie. Deze herwaardering vindt conform beleid één keer per vier jaar plaats. Voor het afdekken van de risico's op het strategisch aangekochte vastgoed is een reservering opgenomen van € 3,0 miljoen.

Anticiperende verwervingen

Anticiperende verwervingen vinden plaats indien er wel sprake is van planvorming, maar er

voor het plan nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Het ruimtelijke kader kan bestaan uit de door de raad vastgestelde Structuurvisie of een uitwerking daarvan door middel van een gebiedsvisie. De verwerving moet bijdragen aan het mogelijk maken van de uitwerking van de door de raad vastgestelde visie. Er is geen budget gereserveerd voor anticiperende verwervingen. Indien anticiperende aankopen plaatsvinden, worden deze separaat ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Sanering De Huppel

De geraamde kosten van de sanering van de woonwagenlocatie Huppeldijk worden conform eerdere besluitvorming ten laste gebracht van het resultaat op de grondexploitatie Leidsche Rijn. Hierbij is ook afgesproken dat zowel Leidsche Rijn als de reserve grondexploitaties 50% van de kosten voor hun rekening nemen. Deze eenmalige bijdrage aan de sanering moet nog worden verrekend.

Plankosten Merwedekanaalzone

Bij de Merwedekanaalzone, één van de prioritaire gebieden, is sprake van complexe binnenstedelijke verdichting. Het doel daarbij is zoveel mogelijk plan- en investeringskosten bij investerende partijen te verhalen, onder meer via anterieure overeenkomsten. Om overeenkomsten met ontwikkelende partijen te kunnen sluiten, zullen voorbereidende kosten gemaakt moeten worden. Het opstellen van een omgevingsvisie, MER., stedenbouwkundig plan en ontwikkel- en investeringsstrategie vergt een forse ambtelijke inzet en hoge onderzoekskosten. Om het risico van het niet kunnen verhalen van de plankosten op te kunnen vangen is een reservering opgenomen in de reserve grondexploitatie voor de periode 2018–2022.

~~*Correctie winstneming i.v.m. voorzichtigheidsbeginsel*~~

~~Conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het voorgeschreven om eerder dan bij het afsluiten van een grondexploitatieproject tussentijds winst te nemen. Begin 2018 blijkt uit Vraag & Antwoord van de commissie BBV dat bij de tussentijdse winstneming het hanteren van de POC-methodiek (percentage of completion) gewenst is. Met deze methode wordt op basis van de verhouding, blijkend uit de gerealiseerde kosten en opbrengsten versus de totale omvang van de kosten en opbrengsten, bepaald hoeveel van het positieve saldo van een grondexploitatie toe te rekenen is aan de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten.~~

~~Er wordt in de methode geen rekening gehouden met het saldo onderhandenwerk of het risicoprofiel op de nog te realiseren kosten en opbrengsten en is daarmee minder behoedzaam dan voorheen binnen de gemeente Utrecht gehanteerd. Vanuit behoedzaamheid houden we in het verloop van de reserve rekening met een reservering voor het deel van de verplichte tussentijdse winstneming waar nog geen of onvoldoende daadwerkelijk gerealiseerde omzet tegenover staat.~~

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 met eenzelfde bedrag 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 grondexploitatie gefinancierd.

Op grond van de actualisatie van de grondexploitatieprojecten, is per 31 december 2017 een voorziening van € 31,9 miljoen nodig. Een bedrag van € 0,7 miljoen kan vrijvallen en is al verrekend in de stand van de reserve grondexploitatie per 1 januari 2018 (technische mutatie, zie de vorige paragraaf).

Mutaties	Bedragen in Euro's	Mutatie reserve grondexploitatie 2018
Stand voorziening (31-12-2016)	-32.534.402	
Grondexploitatie met verwacht negatief resultaat	-33.078.790	
- Verwacht resultaat van Lieflandlaan naar proj.Eykmanlaan	104.338	
- Voorziening reeds ingezet in project kern Vleuten	1.100.000	
Benodigd op basis van MPSO per 31-12-2017	-31.874.452	
Vrijval voorziening op basis van MPSO per 31-12-2017	-659.950	

In de Jaarrekening 2017 is deze voorziening à € 31,9 miljoen op grond van de voorschriften van het BBV gesplitst in een bedrag van € 22,6 miljoen, opgenomen als voorziening onder de voorraden en een bedrag van € 9,3 miljoen, opgenomen als risicovoorziening.

4.5 Financieel beeld Stationsgebied

4.5.1 Actuele stand grondexploitaties

In het MPSO 2017 is de grondexploitatie Stationsgebied gepresenteerd met een neutraal resultaat. Het uitgangspunt van de grondexploitatie Stationsgebied is dat deze inclusief de ingestelde voorziening sluitend is.

Verloop saldo MPSO Stationsgebied	Bedragen in Euro's	Financieel beeld stationsgebied
Saldo grondexploitatie 2017	-79.442.257	
Voorziening negatieve grondexploitaties 2017	79.442.257	
Saldo 2017 gebiedsopgave Stationsgebied	0	
Mutaties deelprojecten		
- Fin. techn. mutaties in verband met nieuwe richtlijnen BBV	-25.850.000	
Saldo Grondexploitatie 2018	-105.292.257	
Voorziening negatieve grondexploitaties 2018	105.292.257	
Saldo 2018 gebiedsopgave Stationsgebied	0	

De grondexploitatie per 1-1-2018 is inclusief de ingestelde voorziening nog steeds sluitend. De mutaties van de deelprojecten en de financieel-technische mutaties in verband met de nieuwe richtlijnen BBV worden in paragraaf 4.5.2 toegelicht.

Verwerking besluitvorming Voorjaarsnota 2017 Stationsgebied fase 2

Met het vaststellen van de Voorjaarsnota 2017 is een budget van 2,0 miljoen euro bestemd voor de verdere voorbereiding en begeleiding Beurskwartier–Lombokplein. Daarnaast is vanuit de investeringsimpuls 2017 een eerste tranche bestemd voor de investeringsopgave van 51 miljoen euro voor Lombokplein (1,1 miljoen voor de jaren 2018 t/m 2021 en daarna meerjarig 1,6 miljoen euro). Wij rapporteren over deze budgetten en de bij Voorjaarsnota 2016 bestemde budgetten voor voorbereiding Beurskwartier– Lombokplein (1,5 miljoen euro) en placemaking (2 miljoen euro) totdat de nieuwe grondexploitaties zijn geopend in het MPSO, onderdeel Stationsgebied fase 1. Per peildatum 31 december 2017 is 1,4 miljoen euro uitgegeven ten laste van het voorbereidingsbudget Beurskwartier–Lombokplein en 0,15 miljoen euro ten laste van het budget placemaking en uitvoering eerste stappen Westplein.

4.5.2 Toelichting bij mutaties

In onderstaande tabel staan de belangrijkste mutaties van de actualisatie van de grondexploitatie Stationsgebied fase 1. Deze worden vervolgens kort toegelicht.

Mutaties	Bedragen in Euro's
Dekking kosten gemaakt ten laste van project Uithoflijn	8.660.000
Inzetten budgetten onvoorzien ten behoeve van project Uithoflijn	-7.500.000
Mutaties infra en openbare ruimte	-450.000
Mutaties vastgoed	1.020.000
Overige mutaties	-1.730.000
Subtotaal	0
Fin.-techn. mutatie grondexpl. i.v.m. nieuwe richtlijn BBV	-25.850.000
Fin.-techn. mutatie voorz. negatieve grondexpl. i.v.m. nieuwe richtlijn BBV	25.850.000
Totale mutaties gebiedsopgave Stationsgebied	0

**Mutaties actualisatie
grondexploitaties
stationsgebied fase 1**

Dekking kosten gemaakt ten behoeve van de Uithoflijn

In de raadsbrieven van 22 december 2017 is de raad geïnformeerd over de voortgang herijking planning en financiën Uithoflijn. Om de Uithoflijn in te passen in het Stationsgebied zijn extra maatregelen noodzakelijk. De dekking van deze maatregelen zijn onderdeel van het pakket waarover gemeente en provincie afspraken hebben gemaakt in het kader van de meerkosten van de Uithoflijn. In totaal wordt een bedrag van € 8,7 miljoen ten laste van het projectbudget Uithoflijn gebracht.

Inzetten budgetten onvoorzien ten behoeve van project Uithoflijn

Zoals in voornoemde raadsbrief van 22 december 2017 vermeld, wordt van het gemeentelijke aandeel in de meerkosten verbonden aan het project Uithoflijn € 7,5 miljoen gedekt uit budgetten onvoorzien van de grondexploitatie Stationsgebied.

Mutaties Infra en openbare ruimte

Binnen de ramingen voor infrastructuur en openbare ruimte hebben zich enkele mutaties voorgedaan.

Na de herijking van de planning van de Uithoflijn zijn de kosten in verband met de complexe raakvlakproblematiek in het gebied tussen de OVT en Hoog Catharijne geactualiseerd en hoger dan geraamd.

Daarnaast zijn enkele projecten (nagenoeg) afgerond, waardoor resterende budgetten vrij kunnen vallen. Dit betreffen onder andere het noordelijk deel van de Catharijnesingel en Stationsplein West. Voor de HOV–infrastructuur aan de westzijde van het Stationsgebied is een hogere bijdrage ontvangen dan geraamd, maar daar tegenover staan ook hogere kosten vanwege meerwerk. Per saldo hebben deze mutaties een nadelig effect op de grondexploitatie van € 0,45 miljoen.

Mutaties Vastgoed

Binnen de ramingen voor het vastgoedprogramma hebben zich enkele mutaties voorgedaan die per saldo een voordelig effect heeft op de grondexploitatie van ruim € 1 miljoen. Het gaat hierbij met name om vrijvallende budgetten in verband met afronding bouw WTC, de uitgifte van het Noordgebouw en een ontvangen exploitatiebijdrage voor het paviljoen The Green House.

Overige mutaties

Hieronder vallen met name technische mutaties, waaronder een verlaging van de rente over de voorziening negatieve grondexploitatie, een correctie op een inkoopstaakstelling en indexering van de ramingen.

Financieel–technische mutaties in verband met nieuwe richtlijnen BBV

In lijn met de nieuwe richtlijnen BBV presenteren wij vanaf dit MPSO het saldo van de grondexploitaties en de stand van de Voorziening Negatieve Grondexploitaties apart. Tot aan het MPSO 2017 is het saldo van de grondexploitatie inclusief voorziening (€ 79,44 miljoen) gepresenteerd, resulterende in een neutraal saldo.

Exclusief deze voorziening is het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2017 € 79,44 miljoen negatief.

Daarnaast zijn de ontvangen gemeentelijke bijdragen (vanaf 2016) overgeheveld vanuit de grondexploitatie naar de Voorziening Negatieve Grondexploitaties (€ 20,75 miljoen voor met name fase 2 en Catharijnesingel Zuid). De in de programmabegroting 2018 geraamde bijdrage van € 5,1 miljoen wordt hieraan toegevoegd.

Het geprognosticeerde saldo per 1-1-2018 van de grondexploitatie Stationsgebied is door bovenstaande mutaties € 105,29 miljoen negatief. De stand van de Voorziening Negatieve Grondexploitaties bedraagt inclusief de geraamde storting voor het jaar 2018 € 105,29 miljoen. Hiermee is het resultaat voor Stationsgebied sluitend.

4.5.3 Risico's

Conform de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2015–2018 is de risicoanalyse Stationsgebied geactualiseerd (peildatum 31 december 2017). De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van risico's project Stationsgebied is gedaald van € 29,3 miljoen naar € 24,47 miljoen. Het project is volop in uitvoering en blijft nog risicovol met name in verband met de complexiteit van de uit te voeren projectdelen aan de oostkant van de OV–terminal en de nog te realiseren vastgoedopbrengsten (ruim € 100 miljoen).

Projectspecifieke risico's

Uit de risicoanalyse komen de volgende belangrijke risico's naar voren:

- Vanwege de hoge dichtheden en de complexiteit in de ondergrond zijn de hoge en aangescherpte ambities op het gebied van Gezond Stedelijk Leven (bijvoorbeeld duurzaamheidseisen) in het Stationsgebied lastiger te realiseren. Dit kan vervolgens leiden tot vertragingen in projecten of lagere grondopbrengsten.
- Ondanks vooronderzoeken onderschatting van conditionerende maatregelen, waaronder onder andere archeologie, kabels en leidingen, bodemverontreiniging.
- Tijdens de realisatie van de projectdelen openbaar gebied en infrastructuur, doen zich onverwachte zaken voor waarmee in de kostenramingen onvoldoende rekening is gehouden.
- In contracten met partners (BIO, BOO) zijn de hoofdlijnen verwerkt. Bij de verdere uitwerking tot projectovereenkomsten of uitgiftecontracten bestaat het risico dat opbrengsten niet (geheel) gerealiseerd worden en/of kosten voor rekening van gemeente komen die niet waren voorzien.
- Om het gebied bereikbaar en veilig te houden tijdens de uitvoering zijn veel tijdelijke maatregelen noodzakelijk. De kosten hiervan zijn aan de voorkant lastig te ramen, omdat maatregelen in de praktijk onvoldoende werken en/of planningen uitlopen waardoor aanvullende maatregelen getroffen moeten worden.
- Voor het Stationsgebied moeten veel vergunning trajecten worden doorlopen waar bezwaar tegen gemaakt kan worden. Dit kan leiden tot vertragingen en extra kosten.
- Door de complexiteit van het project (langere doorlooptijd, meer toezicht, inefficiënt ontwerpproces) kunnen de VAT-kosten hoger uitvallen dan voorzien.

Scenario's – Gevoeligheidsanalyse

De grondexploitatie Stationsgebied wordt doorerekend op basis van een veelheid aan aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt tot de voorliggende grondexploitatie. De mogelijke beweging rond deze aannames zijn vertrekpunt voor de scenario's die in deze paragraaf zijn opgenomen.

De einddatum van deze grondexploitatie fase 1 ligt steeds meer in het zicht. Hierdoor kunnen we ook steeds beter inschatten wat de meest waarschijnlijke en realistische aannames zijn en zijn steeds minder scenario's relevant voor het project Stationsgebied.

De voor het Stationsgebied mogelijk relevante scenario's, inclusief eventuele mogelijke beheersmaatregelen, worden hieronder kort beschreven en waar mogelijk voorzien van beheersmaatregelen. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn; er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de scenario's zich daadwerkelijk voordoen.

De vastgoedopbrengsten vormen de belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied. In totaal moet er nog circa € 104 miljoen aan grondopbrengsten binnenkomen.

De volgende projecten op grond van de gemeente zijn nog niet gecontracteerd waarbij het nog niet zeker is of de verwachte grondopbrengsten geheel worden gerealiseerd:

- Jaarbeurspleingebouw (kantoren/commerciële voorzieningen): Het overgrote deel van het project betreft kantoorvolume dat moeilijk faseerbaar is. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar een passende ontwikkel- en marktstrategie.
- Oude Daalstraat (woningen): Hiervoor worden scenario's uitgewerkt die worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Healthy Urban Quarter (woningen/kantoor/cultuur/leisure/horeca): Met G&S Vastgoed/Kondor Wessels is een reserveringsovereenkomst afgesloten voor het project Wonderwoods, maar definitieve afspraken moeten nog gemaakt worden.

Daarnaast ligt veel vastgoedvolume vast in contracten met NS waarvoor een exploitatiebijdrage verschuldigd is. Dit betreft 175.000 m², waarvan op grond van de bilaterale ontwikkelovereenkomst (BOO) met NS uit 2006 25.000 m² buiten het Stationsgebied mag worden gerealiseerd. Een deel van het totale volume is gerealiseerd (het Stadskantoor). Voor een ander deel zijn er concrete plannen, maar is nog niet gestart met de bouw (Central Park, De Generaal). Voor het resterende deel moeten nog concrete plannen worden uitgewerkt.

De gemeente heeft niet of nauwelijks invloed op deze projecten, omdat het vastgoed veelal gerealiseerd wordt op grond in eigendom van de marktpartij.

Hieronder volgt een aantal scenario's dat de financiële effecten laten zien van het later realiseren, niet realiseren of tegen een lagere grondwaarde realiseren van het vastgoedprogramma. De scenario's zijn input voor de risicoanalyse ten behoeve van het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen voor het subonderdeel vastgoed.

Scenario 1: Vastgoedprogramma wordt drie jaar later gerealiseerd

Korte toelichting: zowel gecontracteerd als niet gecontracteerd vastgoed schuift drie jaar door in de planning.

Effect grondexploitatie: € 2,5 miljoen negatief (netto contante waarde 1-1-2018)

Beheersing: dit effect kan opgevangen worden binnen het weerstandsvermogen Stationsgebied.

Mate van waarschijnlijkheid conform nota weerstandsvermogen na beheersmaatregel: categorie 1 (zeer klein).

Scenario 2: Indexering kosten van 2% naar 3%, indexering opbrengsten van 1% naar 2%

Korte toelichting: uitgangspunt hierbij is een verhoging van de inflatieparameters met 1%.

Effect grondexploitatie: € 1,1 miljoen negatief (netto contante waarde 1-1-2018)

Beheersing: opvangen binnen het budget onvoorzien.

Mate van waarschijnlijkheid conform nota weerstandsvermogen na beheersmaatregel: Categorie 2 (klein).

4.6 Financieel beeld Leidsche Rijn

4.6.1 Actuele stand grondexploitaties

De grondexploitatie Leidsche Rijn komt na de actualisatie uit op een positief saldo van € 0,8 miljoen (netto contante waarde prijspeil 2018).

Met het positieve saldo van € 0,8 miljoen laat de grondexploitatie Leidsche Rijn een enorme verbetering zien van € 14,4 miljoen. Per 1 januari 2017 was de stand nog € 13,6 miljoen negatief. Na tussentijdse winstneming, voorgeschreven door de BBV, bedraagt het positieve saldo € 0,45 miljoen. De tussentijdse genomen winst ad € 0,35 miljoen is toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

Mutaties	Saldi in Euro's	Verloop saldo MPSO
Saldo MPSO 2017	-13.600.000	
Mutaties actualisatie grondexploitatie	14.400.000	
Saldo MPSO 2018 voor tussentijdse winstneming	800.000	
Tussentijdse winstneming	-350.000	
Saldo MPSO 2018	450.000	

De vraag naar nieuwbouwwoningen is medio 2017 in Leidsche Rijn opnieuw substantieel geweest. Ook voor 2018 is er grote vraag naar nieuwbouwwoningen. Het niveau van de in 2017 gemiddeld gestegen grondprijs verwachten we ook in 2018. De resultaten over 2017 aangevuld met de prognoses voor de komende jaren, laten binnen het programma woningbouw een verbetering van de grondexploitatie zien van ruim € 21 miljoen. De verbetering hangt met name samen met hogere grondprijzen en een sneller uitgiftetempo.

Aan de andere kant is ook het effect te zien van een minder snel herstel van het commercieel vastgoed. Het kantoorprogramma waarvan uitgifte eerder verwacht werd in 2018 en 2019, is verschoven naar 2026 en 2027. De behoedzaamheid voor het uit te geven kantorenprogramma na 2028 is gehandhaafd in voorliggende grondexploitatie. Ondanks de nu goed lopende uitgifte van bedrijventerreinen is het jaargemiddelde in de periode 2020 – 2026 verlaagd van eerder gemiddeld 55.000 m² per jaar, naar nu gemiddeld 20.000 m² per jaar. Hierdoor is de uitgiftetermijn opgelopen van eerst eindigend in 2030 naar nu eindigend in 2039. Het rente-effect van het nieuwe uitgiftetempo commercieel vastgoed bedraagt € 6,0 miljoen negatief. Overige mutaties binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn, zoals de vrijval van niet benodigde bijdrage betaald parkeren en lage werkelijke rente 2017, zorgen per saldo voor een positief effect van in totaal € 2,0 miljoen. Het verlagen van het programma detailhandel en horeca zowel in volume als prijsniveau levert een verslechtering van € 2,6 miljoen op.

Samenvatting mutaties	Saldi in Euro's	Samenvatting mutaties
Woningbouw	21.000.000	
Commercieel onroerend goed	-6.000.000	
Overige	-600.000	
Saldo MPSO 2018	14.400.000	

Per saldo leidt een en ander tot een verbetering die in de Verantwoording 2017 van de Gemeente Utrecht heeft geleid tot een vrijval van de gevormde voorziening voor de in 2017 nog negatieve grondexploitatie van € 13,4 miljoen.

4.6.2 Toelichting bij mutaties

Woningbouw

De deelprojecten Rijnvliet, Het Zand, Leeuwesteyn Noord en Leidsche Rijn Centrum Oost laten in totaal een verbetering zien ten opzichte van 2017 van bijna € 18,0 miljoen, als gevolg van gestegen grondprijzen die deels zijn gerealiseerd in 2017 en deels nog te realiseren zijn in met name 2018. In 2018 zijn er tenders voor Leeuwesteyn en Leidsche Rijn Centrum Oost.

Een toegenomen woningbouwprogramma levert een hogere opbrengst op, met name in Terwijde, van € 2,5 miljoen euro.

Na afronding van een deel van het bouw- en woonrijp maken in Terwijde, Máximapark en het Zand, valt het restant van het daarvoor gereserveerde budget vrij waarmee de grondexploitatie Leidsche Rijn in totaal met € 0,5 miljoen verbetert. In de deelgebieden Het Zand, Vleuterweide en het Máximapark zijn extra voorzieningen voor de jeugd opgenomen. Bij het bepalen van de omvang van de € 0,5 miljoen vrijval is rekening gehouden met het benodigde budget voor de voorzieningen.

Mutaties woningbouw	Saldi in Euro's	Mutaties woningbouw
Rijnvliet	8.600.000	
Het Zand	2.600.000	
Leeuwesteyn	5.000.000	
Terwijde	3.600.000	
Overige	1.200.000	
Saldo MPSO 2018	21.000.000	

Commercieel vastgoed

Binnen Leidsche Rijn trekt de vraag naar bedrijventerrein aan. Op basis van lopende gesprekken en getekende intentieovereenkomsten verwachten we in 2018 ongeveer 28.000 m2 uit te geven en in 2019 iets meer dan 30.000 m2.

Met voorliggende actualisatie is vanuit behoedzaamheid een voorzichtiger uitgiftetempo van bedrijventerrein opgenomen, met name in de periode 2020 – 2026. De gemiddelde uitgifte per jaar is in deze periode verlaagd van gemiddeld 55.000 m2 per jaar naar gemiddeld 20.000 m2 per jaar. Hierdoor zijn meer jaren nodig om de gelijkblijvende opgave uit te geven en is de laatste uitgifte verschoven van 2030 naar 2039. Hiermee kent de grondexploitatie Leidsche Rijn een realistisch uitgiftetempo van bedrijventerrein.

Het kantoorprogramma van bijna 20.000 m2 waarvan uitgifte eerder werd verwacht in 2018 en 2019, is bij een gebrek aan zicht op uitgifte verschoven naar 2026 en 2027. In de periode 2020 tot en met 2028 is circa 100.000 m2 geprogrammeerd. De behoedzaamheid voor het uit te geven kantorenprogramma na 2028 is gehandhaafd in voorliggende grondexploitatie.

Het financiële effect van het verlagen van de ramingen uit te geven metrage bedrijventerrein en kantoren is in totaal € 6,0 miljoen en zichtbaar binnen deelgebieden Papendorp en Strijkviertel.

Overige mutaties

De vanuit de grondexploitatie Leidsche Rijn benodigde bijdragen aan parkeren zijn medio 2017 geactualiseerd. Voor de Parkeergarage LRC is € 5,0 miljoen budget gereserveerd conform het raadsbesluit 2017/116. Daarnaast kan op basis van de actualisatie € 2,0 miljoen vrijvallen. Het resterende budget bevat bijdragen aan parkeren en bereikbaarheid voor met name Leidsche Rijn Centrum en Papendorp. Overige mutaties zoals een lagere werkelijke rente over 2017, hogere benodigde plankosten, vrijval van laatste deel woningbouwaftopping en diverse overige hebben per saldo een neutraal effect.

Het volume aan detailhandel en horeca en de bijbehorende grondprijzen hiervoor zijn binnen deelgebied Leidsche Rijn centrum verlaagd op basis van actueel inzicht. Binnen deelgebied Leidsche Rijn Centrum leidt dit tot een verslechtering van € 2,6 miljoen.

Marktprijscorrectie

Vanwege de omvang, complexiteit en lange looptijd van de opgave Leidsche Rijn is voor de nog te realiseren opbrengsten een marktprijscorrectie gevormd. Doel van de marktprijscorrectie is om toekomstige moeilijk tot niet voorspelbare negatieve ontwikkelingen op te vangen, die een effect hebben op de fasering en/of grondprijs van de geraamde uitgifte van kavels voor woningbouw-, bedrijventerrein- en kantorenmarkt. De omvang is vanaf 2016 vastgesteld op 5% van de nog te realiseren omzet.

Samengevat is de behoedzaamheid binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn per opbrengstencategorie als volgt vormgegeven:

Woningbouw en bedrijventerrein

Voor de omzet van woningbouw en bedrijventerrein is 5 % marktprijscorrectie op de totaal nog te realiseren omzet gereserveerd. Vanaf 1 januari 2028 worden de opbrengsten niet geïndexeerd. De nog te realiseren omzet voor deze categorieën aangevuld met detailhandel bedraagt € 530 miljoen.

Kantorenprogramma

Voor de omzet kantoren is 5% marktprijscorrectie op de nog te realiseren omzet in de periode 2020–2028 gereserveerd. Deze omzet wordt in zijn geheel niet geïndexeerd. In 2018 en 2019 staat geen uitgifte geprogrammeerd. De omzet vanaf 1 januari 2028 tot en met 2039 (einde looptijd) is op nul gezet.

In cijfers:

De totale omzet woningbouw en bedrijventerrein, aangevuld met de omzet kantoren tot 1 januari 2028, bedraagt ongeveer € 594 miljoen. Hiervoor is een reservering beschikbaar in de vorm van de marktprijscorrectie van € 30,0 miljoen voor tegenvallers in de omzet (latere verkoop dan begroot of verkoop tegen lagere prijs). Naast deze generieke reservering is

bijna € 14,0 miljoen gereserveerd voor complexe en uiterst risicovolle onderdelen binnen de opgave van Leidsche Rijn, zijnde het zuidwestelijk deel van Leeuwesteyn (De Wiel), Hinderstein, Vleuterweide en Park Voorn.

De omzet kantoren na 1 januari 2028 tot en met 2039 bedroeg € 117,0 miljoen. Deze omzet is financieel in zijn geheel op nul gezet. Met deze methodiek is de omzet kantoren vanwege de kwetsbaarheid van deze markt zeer behoedzaam geraamd en zal de grondexploitatie bij een eventueel aantrekkende kantorenmarkt verbeteren.

4.6.3 Risico's

De grondexploitatie behorend bij het nog te realiseren deel van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn, wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt tot de voorliggende grondexploitatie. De mogelijke beweging rondom deze aannames zijn vertrekpunt voor de scenario's die in deze paragraaf zijn opgenomen.

De belangrijkste scenario's – inclusief eventuele mogelijke beheersmaatregelen ultimo 2018 – worden hieronder kort beschreven en waar mogelijk voorzien van denkrichtingen van beheersing. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn; er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de scenario's zich daadwerkelijk voordoen.

Scenario omzetvolume kantoren 2020-2022 op nihil

Korte toelichting bij gekozen scenario: Uitgangspunt bij dit scenario is dat er, vanwege aanhoudende negatieve economische omstandigheden, geen afzet van kantoren plaatsvindt. In de grondexploitatie Leidsche Rijn staat in de periode tot 2020 geen uitgifte kantoren gepland, voor 2020, 2021 en 2022 staat ongeveer 32.000 m2 begroot.

Effect: Volume 32.000 m2 verschuift naar de periode vanaf 2037 en verder. Daarmee komt deze afzet in de periode na de tien jaarstermijn en wordt de omzet ruim € 18,0 miljoen lager.

Beheersing: Dit effect kan voor 5% binnen de marktprijscorrectie worden opgevangen. Het overige effect kan – bij gelijkblijvende marktomstandigheden voor de woningbouw – deels door vrijval van de hiervoor gereserveerde marktprijscorrectie worden opgevangen.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 50 / 50.

Scenario aanpassing grondprijzenbeleid

Korte toelichting bij gekozen scenario: Bij dit scenario is als uitgangspunt gekozen dat de kantoorprijzen in de periode 2020-2022 gemiddeld 25% lager uitkomen dan nu opgenomen in grondexploitatie.

Effect: Lagere opbrengst van circa € 6 miljoen.

Beheersing: Dit effect kan binnen de marktprijscorrectie opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 1 Zeer Klein.

Scenario: totale nog te realiseren omzet Leidsche Rijn 5% verlagen

Korte toelichting bij gekozen scenario: Uitgangspunt is dat de huidige grondprijs voor woningbouw, bedrijventerrein en kantoren gemiddeld 5% verlaagd moet worden vanwege marktomstandigheden.

Effect: Lagere opbrengst van € 28,0 miljoen.

Beheersing: Inzet marktprijscorrectie. Hierna resteert er geen ruimte meer binnen de marktprijscorrectie. Bestuurlijke keuzes binnen de kaders van de gebiedsontwikkeling zijn wellicht noodzakelijk bij de beheersing van dit scenario.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 1 Zeer Klein voor woningbouw en bedrijventerrein, categorie 2 Klein voor kantoren.

Scenario renteverhoging 2019 van 2% naar 3%

Korte toelichting: Uitgangspunt hierbij is een verhoging van de rekenrente voor grondexploitatieprojecten binnen de gemeente Utrecht van 2% naar 3% vanaf 2020.

Effect: De grondexploitatie verslechtert door renteverhoging vanaf 2020 met circa € 25 miljoen. Een deel van dit effect kan worden opgevangen doordat ook de marktprijscorrectie kan worden verlaagd.

Beheersing: Bij een renteverhoging neemt de netto contante waarde van de toekomstige omzet af en is de benodigde marktprijscorrectie en afboeking kantoorprogramma lager. Dit zijn vrijwel communicerende eenheden waarmee een rentestijging deels opgevangen kan worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 Klein.

Scenario vrijval van marktprijscorrectie in periode tot 2021

Korte toelichting: De begroting voor de komende vier jaar is gelijk aan realisatie. De grondexploitatie vraagt geen aanpassing.

Effect: Jaarlijks verbetert de grondexploitatie met vrijval marktprijscorrectie. Dit is in totaal in de periode 2018–2021 een verbetering van bijna € 14 miljoen.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 50/50.

Scenario succesvolle tenders 2018

In 2018 loopt een aantal tenders voor woningbouwprojecten zoals in de gebieden LRC Oost, Leeuwesteyn en de hoogbouwkavel. Bij aanhoudende druk op de markt voor nieuwbouwwoningen is het mogelijk dat bij gunning meeropbrengsten ontstaan ten opzichte van de huidige uitgangspunten in de grondexploitatie.

Effect: Incidentele verbetering van de grondexploitatie in 2018.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 50/50.

5. Wonen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van de vraag- en aanbodkant van de Utrechtse woningmarkt. Eerst wordt inzicht gegeven in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De aanbodkant beschrijven we aan de hand van de stedelijke planvoorraad en prognose van de woningbouwproductie. Daarbij laten we zien hoeveel woningen in de projecten zitten (planvoorraad) en geven we een prognose van het aantal woningen dat naar verwachting in aanbouw wordt genomen in de aankomende drie jaar. De peildatum voor deze rapportage is 1 februari 2018; projecten die op deze datum een vastgesteld startdocument hadden, zijn meegenomen in de rapportage. Ook bevat de rapportage alle projecten uit de nieuwe prestatieafspraken 2018–2022 tussen de gemeente en de woningcorporaties. De projecten zijn terug te vinden in het onderdeel ‘projecten’ of door op de projectenkaart het filter te gebruiken.

5.2 Woningmarkt

De huidige hoogconjunctuur vertaalt zich ook in de Utrechtse woningmarkt. De woningbouwproductie in Utrecht nam in het afgelopen jaar een sterke vlucht ten opzichte van 2016. In 2017 zijn bijna twee keer zoveel woningen in aanbouw genomen als in 2016. Transformatie heeft een belangrijk aandeel in de woningbouwproductie. Bij 20% van de woningen die in 2017 in aanbouw zijn genomen, is sprake van transformatie van bestaand vastgoed. 85 woningen zijn in aanbouw gegaan in de vorm van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

Aantal woningen	2014	2015	2016	2017	Aantal woningen start bouw 2014 t/m 2017
Start bouw	2.719	2.408	2.463	4.563	

Ook het aantal opleveringen laat een positief beeld zien en stijgt over de jaren.

Opleveringen	2014	2015	2016	2017	Aantal opleveringen 2014 t/m 2017
Nieuwbouw, verbouw en splitsing	1.251	1.711	2.453	3.160	

Ondanks de hoge productie, blijft het uitdagend om de tekorten in sommige segmenten in te lopen. Met de regionale Actie Agenda woningmarkt 2018–2021 wordt daarom ingezet op het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie, het bouwen in de juiste segmenten en het bevorderen van de doorstroming.

In de actualisering van de Woonvisie 2015 is ingezet op het stimuleren van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, studentenwoningen en voldoende aanbod voor initiatieven. Die doelstellingen worden zichtbaar gerealiseerd als we kijken naar de recente productie.

Middenhuur

In de afgelopen jaren is de bouwproductie binnen het middenhuursegment fors toegenomen, mede door de inzet van het Actieplan Middenhuur uit 2014. Sindsdien zijn

namelijk ruim 2.900 middenhuurwoningen in aanbouw genomen (gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs tussen € 710,68 en € 950 per maand). De druk op dit segment blijft echter groot. Dit komt onder meer door de toetredingsbarrières voor starters en (lagere) middeninkomens op de sociale huur- of koopwoningmarkt. Enerzijds verdienen zij al snel te veel voor een sociale huurwoning of hebben zij te kampen met een lange wachttijd. Anderzijds is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name potentiële starters op de koopwoningmarkt minder gunstig geworden. Dit verhoogt de drempel om te kopen, waardoor hun alternatief is om te verhuizen naar middenhuurwoningen. De aanhoudende druk op het middenhuursegment heeft geleid tot relatief hoge huurprijzen per vierkante meter. Om die tendens van hoge vierkante meter prijzen in het middensegment tegen te gaan en te zorgen dat middenhuurwoningen (langer) beschikbaar en betaalbaar blijven voor de doelgroepen, is eind 2017 het Actieplan Middenhuur geactualiseerd. De belangrijkste uitgangspunten in het nieuwe Actieplan zijn een koppeling van huurprijs aan het gebruiksoppervlak, een gematigde huurstijging en een minimale exploitatietermijn van twintig jaar. Daarnaast is de inzet om een substantieel deel van de nieuwe of getransformeerde middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector en is een maximale inkomenseis van 48 keer de maandhuur toegestaan.

Sociale huur

De productie van sociale huurwoningen is na de crisis weer op gang gekomen. Wel is nog altijd sprake van een grote opgave voor het toevoegen van sociale huur. In de meest recente Woonvisie is het tekort berekend op 4.000 woningen. Het laatst beschikbare onderzoek, waaronder WoON2015, geeft indicaties dat het tekort wellicht nog groter is. Begin 2019 is het nieuwe WoON beschikbaar, op basis waarvan het meest recente tekort kan worden gedefinieerd. Het Actieplan Sociale Woningbouw is opgesteld om de voorraad sociale huurwoningen versneld te laten groeien. In de prestatieafspraken 2018–2022 die met de vijf grootste Utrechtse corporaties zijn gemaakt, wordt aangestuurd op een groei van de voorraad van ongeveer 2.000 sociale huurwoningen. Daarmee wordt het tekort weliswaar deels ingelopen, maar blijft er nog steeds een tekort bestaan.

In de huidige markt is een trend zichtbaar dat steeds meer marktpartijen actief zijn op de sociale huurwoningmarkt. Hoewel de inzet van marktpartijen bijdraagt aan het terugdringen van het tekort aan sociale huurwoningen, gelden voor hen niet dezelfde voorwaarden als voor woningcorporaties. Sociale huurwoningen van particuliere verhuurders worden in principe niet toegewezen via Woningnet. Hierdoor krijgen huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in woonruimte geen voorrang bij deze woningen. In de prestatieafspraken 2018–2022 is daarom afgesproken dat partijen zich zullen inspannen om in 2018 een definitie op te stellen van wat een ‘sociale huurwoning’ is. Relevante aspecten zijn daarbij onder meer de exploitatieduur, toegankelijkheid voor de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, toewijzing via WoningNet, de huurstijging en kwaliteit. Deze particuliere initiatieven zorgen mede voor een toename van de start bouw van sociale huurwoningen. Tussen 2014 en 2017 zijn 1.923 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. Ruim 60% van deze woningen werd door woningcorporaties in aanbouw genomen.

Studenten

Er is nog altijd een tekort aan studentenkamers, maar de realisatie van kamers is de afgelopen jaren op gang gekomen, mede door de inzet vanuit het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht. In 2017 zijn er 311 studenteneenheden (251 zelfstandige studentenwoningen en 60 onzelfstandige eenheden) via transformatie en nieuwbouw gerealiseerd. De Monitor Studentenhuisvesting 2017 van Kences laat echter zien dat Utrecht samen met Amsterdam de grootste spanning op de studentenkamer markt kent van alle studentensteden, wat ook blijkt uit het toenemende aantal inschrijvingen en de oplopende wachttijd bij de Stichting Studenten Huisvesting (SSH). Hoewel het tekort op korte termijn hoog blijft, is de verwachting dat het tekort op termijn wordt ingelopen. Daarnaast zorgt de invoering van het studievoorschot voor een afnemende vraag naar studentenwoningen.

Koop

De koopmarkt is de fase van herstel voorbij en neigt zelfs naar oververhitting. Het aantal transacties was in 2017 echter lager dan in 2016, wat met name wordt veroorzaakt doordat de markt opdroogt. De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter steeg in 2017 met twaalf procent en verkooptijden blijven korter worden. Een Utrechtse koopwoning werd in 2017 gemiddeld binnen drie weken verkocht. De koopwoningmarkt wordt sterk gestimuleerd door de lage hypotheekrente. Utrecht blijft ook een gewilde woonstad voor starters en doorstromers. Er is hierdoor veel vraag, maar het aanbod in de bestaande bouw loopt terug. Dat leidt tot prijsstijgingen die hoger zijn dan landelijk. Bij goedkope koopwoningen (tot €215.000 Vrij Op Naam) voor starters en doorstromers blijkt dat vaak alleen de eerste eigenaar profijt heeft van de gunstige aankoopprijs. Er worden immers geen belemmeringen opgelegd bij het doorverkopen van deze woningen. Uit het WoON-onderzoek blijkt dat er een tekort is van 2.000 á 3.000 koopwoningen per jaar.

Tijdelijke verhuur

In Utrecht merken we een sterke groei van particuliere vakantieverhuur. Via web platforms zoals Airbnb, Wimdu en HomeAway kunnen particulieren incidenteel hun woning tegen betaling aanbieden aan toeristen. Met name de particuliere verhuur via het platform Airbnb is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Daarbij zien we voor Utrecht de laatste twee jaar niet alleen een groei in aantallen, maar ook in professionaliteit. Het aantal beschikbare Airbnb's groeit gestaag en schommelt eind 2017 rond de 1600 Airbnb's. Naast de groei van het toerisme neemt ook de vraag naar niet-toeristisch tijdelijk verblijf toe. Door internationalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt groeit de behoefte aan flexibel wonen en verblijven door bijvoorbeeld expats en internationale studenten. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in onze stad is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die wij in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel willen we voorkomen dat door de toename van de vraag naar – en het aanbod van tijdelijk verblijf in onze stad, andere belangen onder druk komen te staan. Om deze redenen heeft het college besloten om tijdelijke verhuur onder voorwaarden mogelijk te maken.

5.3 Planvoorraad en prognose woningbouw

In de voorgaande paragraaf is inzicht gegeven in de vraagkant van de woningmarkt. Deze paragraaf beschrijft de aanbodkant van de markt, aan de hand van de planvoorraad en

prognose woningbouw. Allereerst wordt de totale stedelijke planvoorraad aan woningen toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de vraag hoeveel woningen er op dit moment voorkomen in de woningbouwplannen voor de periode 2018 tot en met 2022. Het overzicht van de planvoorraad bevat alle grondexploitatieprojecten en alle particuliere initiatieven waarvoor een bestuurlijk besluit is genomen (vastgesteld startdocument). Dat betekent dat de gemeente is gestart met de planvoorbereiding. Het gaat om zowel transformatie als nieuwbouw (al dan niet voorafgegaan door sloop). De peildatum voor deze rapportage is 1 februari 2018. Dit betekent dat projecten die op deze datum een vastgesteld startdocument hadden, zijn meegenomen in de rapportage. Ook bevat de rapportage alle projecten uit de nieuwe prestatieafspraken 2018–2022 tussen de gemeente en de woningcorporaties. De projecten zijn terug te vinden in het onderdeel ‘projecten’ of door het filter te gebruiken op de projectenkaart.

Ten aanzien van de projecten die passen binnen het bestemmingsplan en daarmee het reguliere vergunningentraject volgen, zijn alle projecten meegenomen met een bouwsom van meer dan € 1 miljoen. De verwachting is dat het aantal projecten waaraan wordt gewerkt net als in de afgelopen jaren hoog blijft. Naast de lopende projecten waarvoor het college al een startdocument heeft vastgesteld, zijn ook de zogenoemde “pre-projecten” geïnterpreteerd. Op dit moment zijn er in de stad pre-projecten met in totaal ongeveer 2.500 woningen. Deze projecten kunnen binnen het MPSO worden opgepakt, wanneer de integrale quickscan van deze projecten leidt tot een door het college vastgesteld startdocument.

Na het overzicht van de planvoorraad volgt een prognose van de te bouwen woningen in de aankomende drie jaar (2018 t/m 2020). In deze prognose zijn te verwachten risico's verwerkt, zoals financiële haalbaarheid en afzetbaarheid van de woningen, gebaseerd op de marktanalyses uit paragraaf 6.2. Bij de prognose wordt onder meer ingegaan op het type segment van de woningen, zoals onzelfstandige studenteneenheden, huurwoningen (sociaal, middenhuur, vrije sector) of koopwoningen (goedkope koop tot € 215.000 Vrij Op Naam of daarboven). Middenhuur is in dit hoofdstuk gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs tussen € 710,68 en € 950 per maand. Ook wordt ingegaan op het type woningen (grondgebonden woningen of appartementen).

5.3.1 Stedelijke planvoorraad woningbouw 2018 t/m 2022

De stedelijke planvoorraad woningbouw geeft inzicht in het aantal woningen dat jaarlijks in aanbouw zou kunnen worden genomen, onder voorbehoud dat alles volgens planning loopt (zoals aangegeven op de kaart bij het onderdeel projecten), mogelijke risico's niet optreden en alle woningen in het betreffende jaar kunnen worden afgezet. De stedelijke planvoorraad voor de periode 2018 tot en met 2022 bestaat uit ongeveer 22.800 woningen. De planvoorraad is licht gegroeid ten opzichte van het MPSO 2017. In het MPSO 2017 bestond de vijfjarige planvoorraad voor de periode 2017 tot en met 2021 nog uit ongeveer 21.600 woningen.

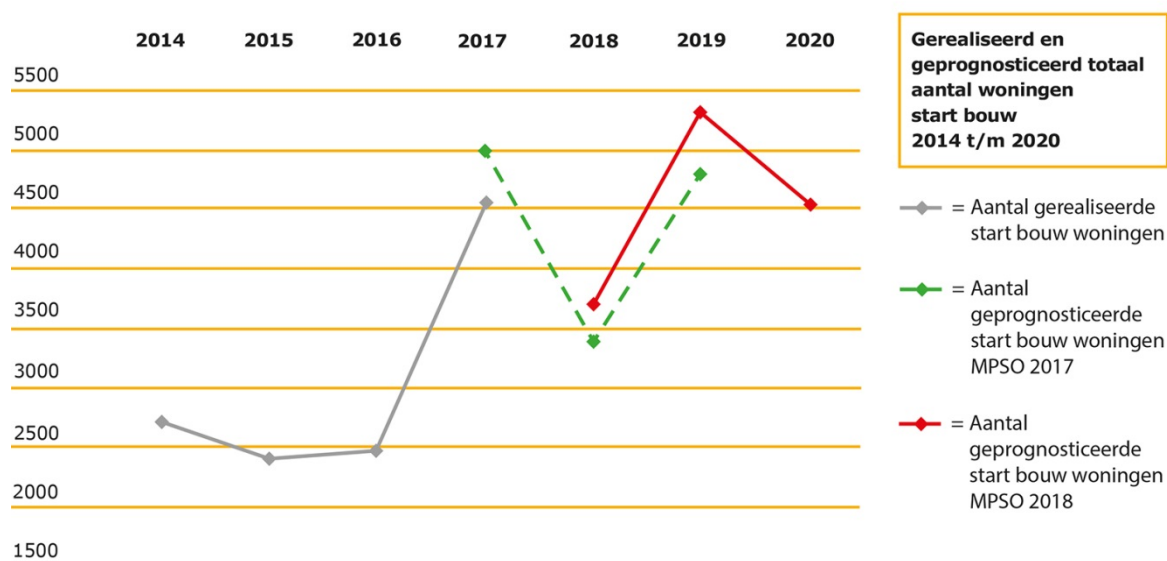
5.3.2 Stedelijke prognose woningbouw 2018 t/m 2020

De planvoorraad nieuw te bouwen woningen is vertaald naar een prognose voor de komende jaren (2018 tot en met 2020). Omdat de prognose onzekerder wordt naarmate we verder in de toekomst kijken, richten we ons alleen op de komende drie jaar. Bij het opstellen van de prognose zijn projectspecifieke risico's beoordeeld, zoals financiële haalbaarheid, planologisch-juridische risico's en draagvlak. De prognose is, in tegenstelling tot eerdere jaren, niet gecorrigeerd op mogelijke afzetbaarheid van bepaalde type (koop)woningen. Dit komt omdat we in de huidige Utrechtse woningmarkt verwachten dat afzetbaarheid geen beperkende factor is voor de jaarlijkse productie.

5.4 Stedelijke prognose woningbouw 2018 t/m 2020

5.4.1 Gerealiseerd en geprognosticeerd totaal aantal woningen start bouw 2014 t/m 2020

De stedelijke prognose voor de periode 2018 tot en met 2020 is dat er naar verwachting ongeveer 13.500 woningen in aanbouw gaan. De prognose is licht gestegen ten opzichte van de driejarige prognose uit het MPSO 2017, met een geprognosticeerd aantal van ruim 13.200 woningen voor de jaren 2017 tot en met 2019. In het figuur is te zien dat de prognose uit het MPSO 2017 voor het jaar 2017 hoger ligt dan het aantal woningen dat daadwerkelijk in aanbouw is gegaan. Dit komt voornamelijk door vertraging in de start bouw van de eerste fase van het project De Kwekerij (318 studentenwoningen) in Oost en de tweede fase van het project UP living in Zuidwest (463 studentenwoningen). We verwachten dat de woningbouwproductie in 2018 lager zal zijn dan in 2017, maar hoger dan werd verwacht in het MPSO 2017. In 2019 neemt de productie naar verwachting weer sterk toe. In 2020 neemt de productie vervolgens licht af, maar blijft op een hoog niveau. Daarnaast kunnen nog plannen worden gestart die bijdragen aan een hogere productie.

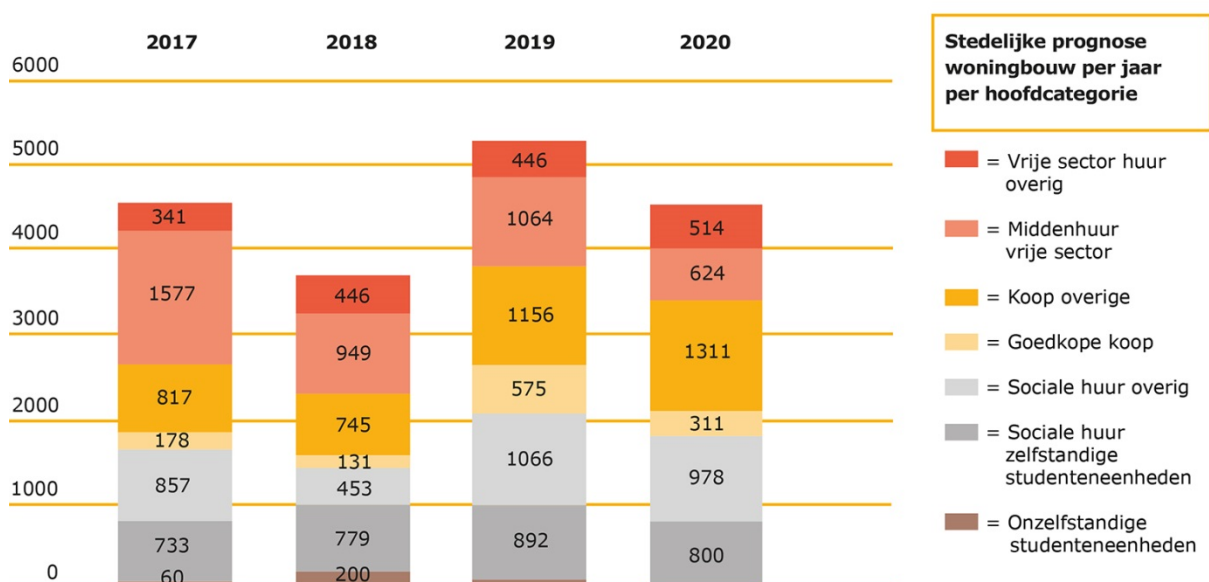


Transformaties

Zoals beschreven in paragraaf 6.2, leverde transformatie van bestaand vastgoed een belangrijke bijdrage aan de Utrechtse woningbouwproductie. In 2018 wordt naar verwachting gestart met transformaties naar ongeveer 430 woningen. Dit aantal ligt lager dan het aantal dat in 2017 in uitvoering is gegaan doordat het aanbod van te transformeren panden sterk is geslonken. Voorbeelden van transformatieprojecten die in 2018 in uitvoering gaan, zijn het kantoorpand op het Rachmaninoffplantsoen 61 (132 huurwoningen) en de transformatie van het voormalige beddenhuis op de voormalige Ziekenhuislocatie Oudenrijn in Zuidwest (114 huurwoningen).

5.4.2 Prognose start bouw per jaar per categorie en per wijk

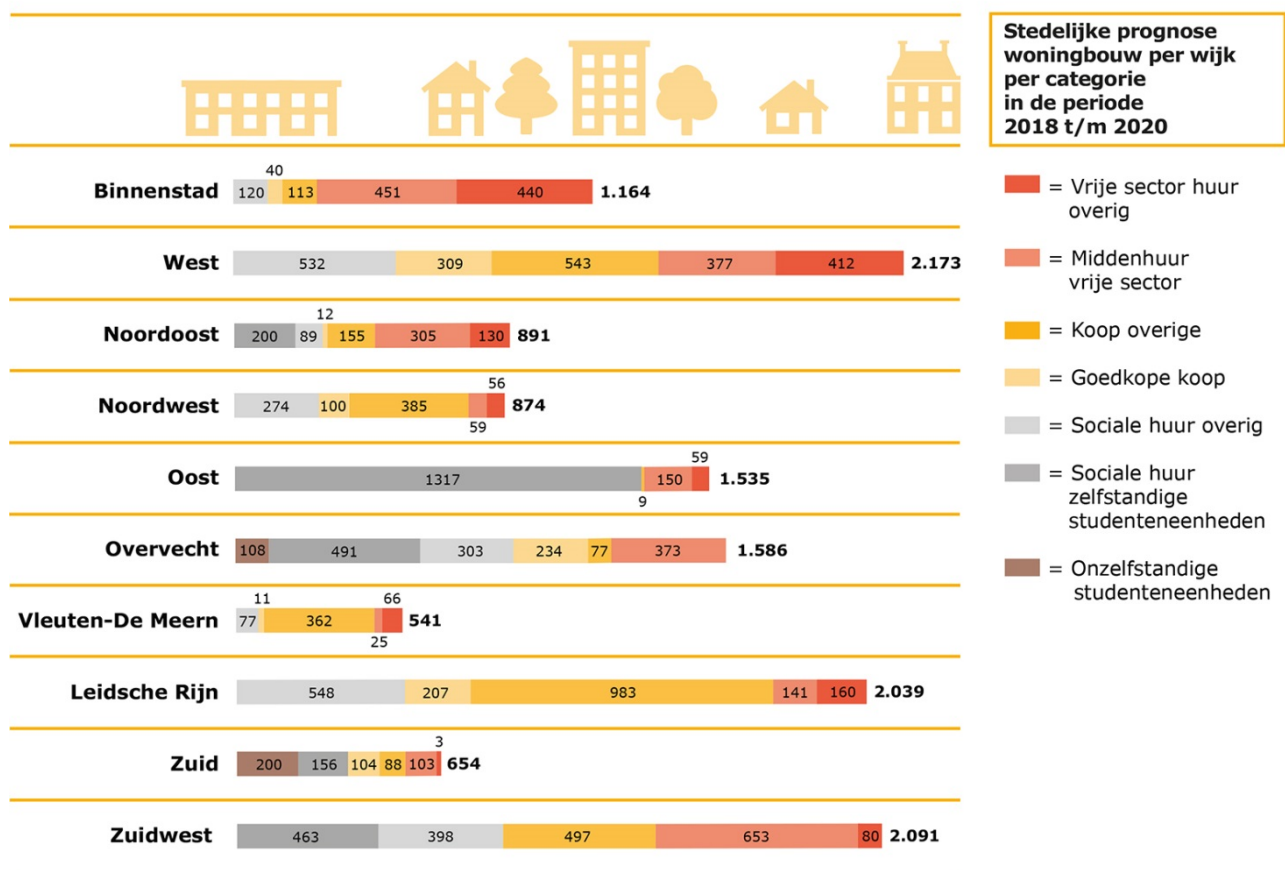
De stedelijke prognose laat zien dat de helft van de verwachte woningbouwproductie (start bouw) in de komende drie jaar plaatsvindt in de wijken West, Leidsche Rijn en Zuidwest (inclusief Merwedekanaalzone). 56% van de woningen van de stedelijke prognose valt in het sociale (inclusief zelfstandige studenteneenheden) – en middenhuursegment. Daarnaast loopt het aantal koopwoningen, dat tussen 2018 tot en met 2020 start met de bouw, jaarlijks op van bijna 900 woningen in 2018 naar ruim 1.600 woningen in 2020.



De verwachting is dat in de komende drie jaar wordt gestart met de bouw van ruim 4.000 woningen in het vrije sector huursegment. Ongeveer 2.600 van deze woningen vallen in het middenhuursegment, waarvan er in zowel 2018 als 2019 ongeveer 1.000 in aanbouw gaan. In het middenhuursegment en in de overige vrije sector huur worden voornamelijk appartementen in aanbouw genomen. Het grootste deel wordt gerealiseerd in Zuidwest, het Stationsgebied (als onderdeel van de wijk Binnenstad) en de wijken West en Overvecht. Met de voorziene productie van middenhuurwoningen komen vraag en aanbod meer naar elkaar toe, waardoor het jaarlijks tekort van ongeveer 500 tot 1.500 woningen wordt ingelopen. Het aantal geprognosticeerde sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studenteneenheden) bestaat uit bijna 5.000 woningen in de periode 2018 tot en met 2020, waarvan ongeveer 2.450 zelfstandige studenteneenheden en ongeveer 2.500 overige sociale huurwoningen. Hierin zijn de plannen van de woningcorporaties uit de prestatieafspraken

meegenomen, waarin is afgesproken dat zij tussen 2018 en 2022 netto 2.185 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. De sociale huurwoningen (exclusief zelfstandige studenteneenheden) worden de komende drie jaar verspreid over de stad in aanbouw genomen, waarbij het zwaartepunt ligt in de wijken Leidsche Rijn en West. De voorziene productie voor de aankomende jaren is ontoereikend om het tekort, zoals geschetst in paragraaf 5.2, op te lossen. In navolging van het Actieplan Sociale Woningbouw blijven de gemeente en de woningcorporaties daarom zoeken naar kansen in de stad om extra sociale huurwoningen te realiseren.

De prognose is dat tot en met 2020 wordt gestart met de bouw van bijna 2.800 studenteneenheden (zelfstandig en onzelfstandig). Veel projecten met woningen in deze categorie worden gerealiseerd in de wijken Oost, Zuidwest en Overvecht. De verwachting is dat vraag en aanbod van studentenkamers rond 2025 meer in evenwicht komen wanneer alle geplande projecten daadwerkelijk tot uitvoering komen. Dit komt mede door de inzet van het Actieplan Studentenhuisvesting.

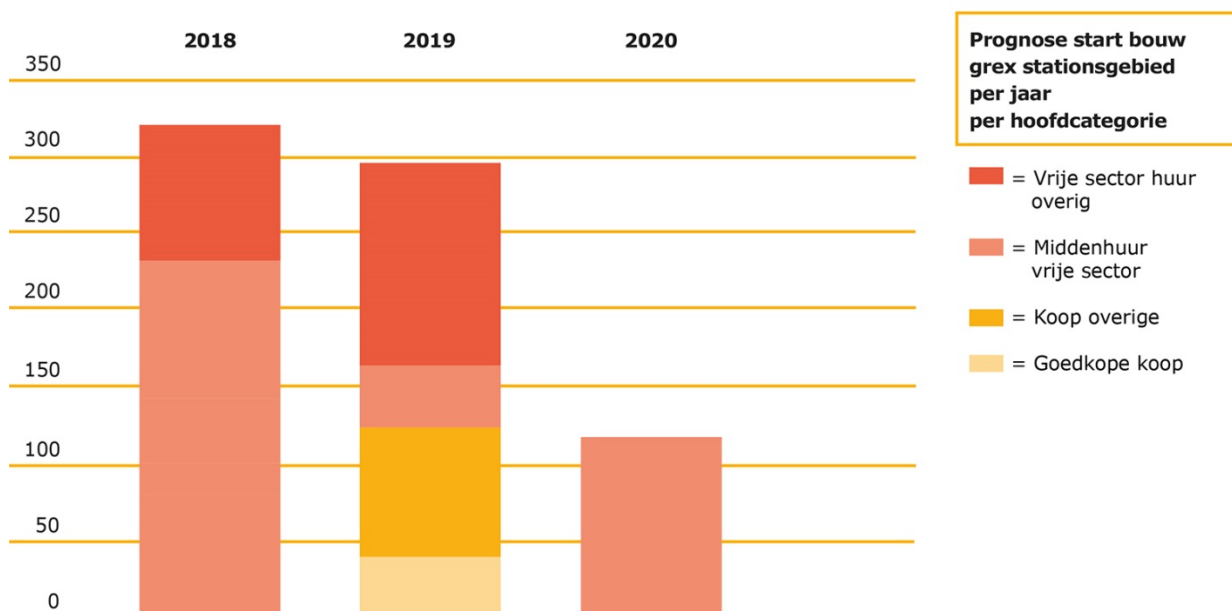


Tot en met 2020 verwachten we dat ruim 4.200 koopwoningen in aanbouw gaan, waarvan ruim 1.000 betaalbare koopwoningen < € 215.000 VON. Deze betaalbare koopwoningen worden vooral in aanbouw genomen in de wijken West, Leidsche Rijn en Overvecht. De koopwoningen > €215.000 VON worden met name in Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern gebouwd. De verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen is in het koopsegment nagenoeg gelijk. Verder worden ruim 83 woningen gerealiseerd via (Collectief)

Particulier Opdrachtgeverschap. Ondanks de verwachte productie van ruim 4.200 koopwoningen in de komende drie jaar, is de vraag naar deze woningen nog steeds hoger dan het aanbod. Het berekende tekort gaat uit van 2.000 á 3.000 koopwoningen per jaar.

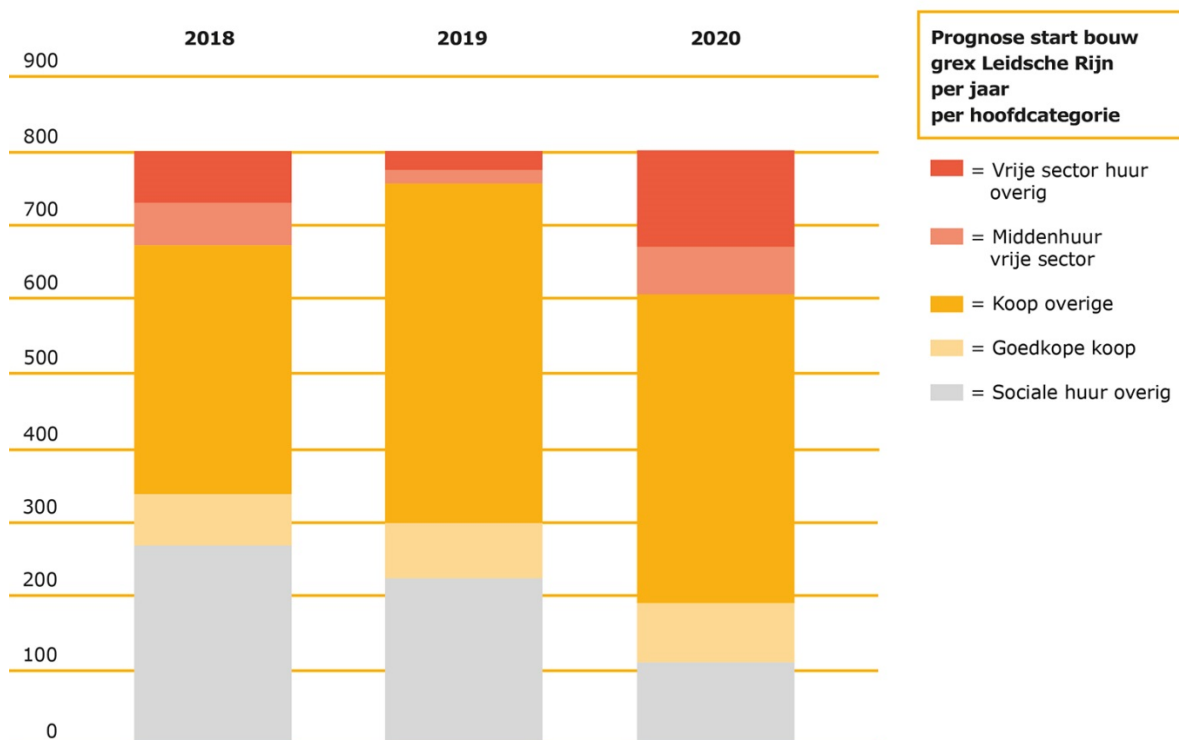
5.4.3 Prognose start bouw Stationsgebied

In de jaren 2018 tot en met 2020 verwachten we de start bouw van ruim 700 woningen in het Stationsgebied. Hiermee bedraagt de bouwproductie ongeveer vijf procent van het stedelijk volume. Ruim 80% van de woningen wordt gerealiseerd in de vrije huursector, waarvan ongeveer 45% in het middenhuursegment. De prognose voor de komende drie jaar bestaat verder uit (goedkope) koopwoningen. Er is voor de komende drie jaar geen sociale huur in de plannen opgenomen. Voorbeelden van projecten in het gebied zijn Wonderwoods (Healthy Urban Quarter) en Hotel en woningen Amrâth. Er zijn grote ontwikkelingen gepland in fase 2 van de ontwikkeling van het Stationsgebied, aan de westzijde van het station. Tussen 2021 en 2030 worden daar nog grote aantallen woningen toegevoegd. Deze zijn echter nog niet meegerekend in de huidige prognose.



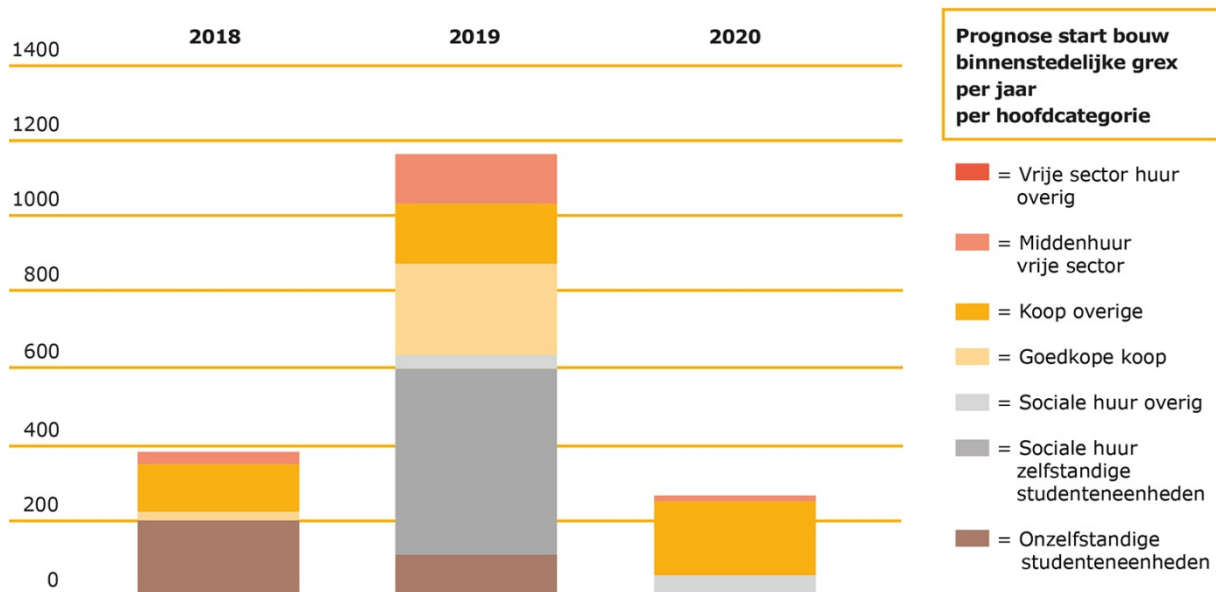
5.4.4 Prognose start bouw grondexploitatie Leidsche Rijn

Voor de grondexploitatie Leidsche Rijn is een constante jaarlijkse productie van 800 woningen geprognosticeerd in de jaren 2018, 2019 en 2020 (als gevolg van de aftopping waarmee veiligheidshalve rekening is gehouden in de grondexploitatie). De 2.400 woningen die tot en met 2020 in aanbouw worden genomen bedragen bijna 18% van de totale stedelijke prognose. Bijna 60% van de woningen wordt gerealiseerd in het koopsegment, waarvan het merendeel in de prijsklasse > €215.000 VON. Ruim een kwart van de woningen wordt gerealiseerd in het sociale huursegment (inclusief zelfstandige studenteneenheden). Dit sluit aan bij de afspraak dat bij de ontwikkeling van Leidsche Rijn de grondexploitatie ruimte biedt voor 30% sociale woningen, waarvan ongeveer 20% sociale huur (inclusief zelfstandige studenteneenheden). De verdeling tussen grondgebonden woningen en appartementen is ongeveer gelijk.



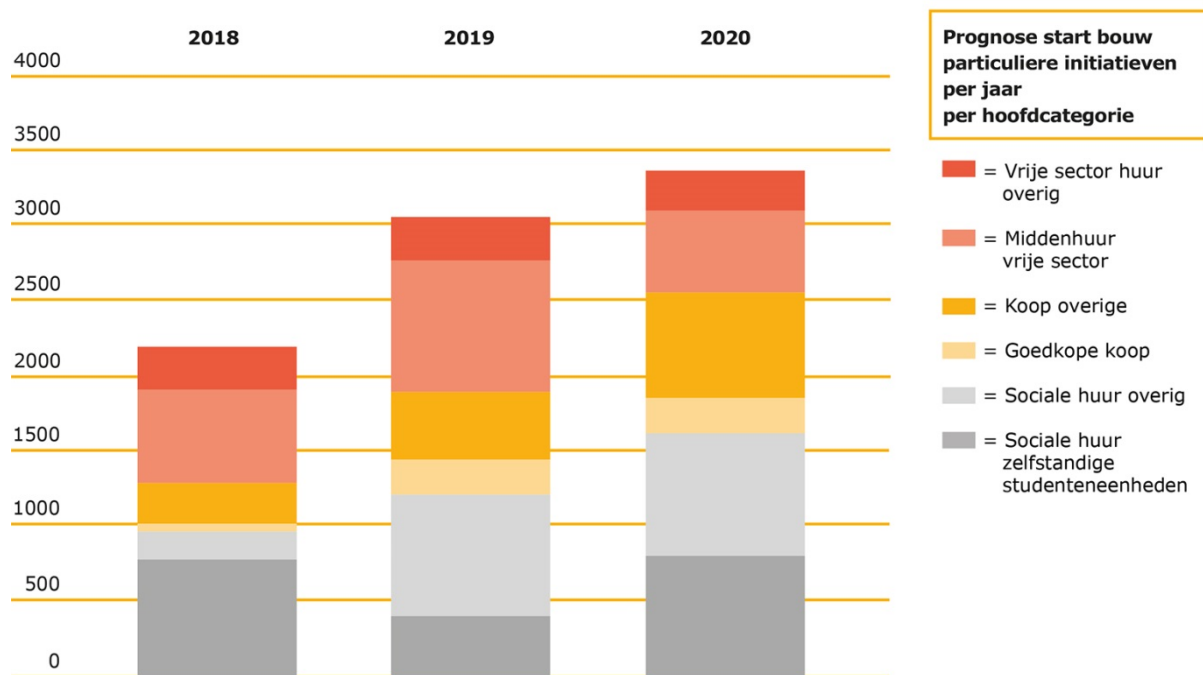
5.4.5 Prognose start bouw binnenstedelijke grondexploitaties

In de binnenstedelijke grondexploitaties is voor de komende drie jaar een prognose start bouw van ruim 1.800 woningen opgenomen. Dit is ruim 13% van de totale stedelijke prognose. In de binnenstedelijke grondexploitaties zijn alle segmenten vertegenwoordigd, behalve overige vrije sector huur. Vooral in 2019 wordt veel sociale huur (inclusief zelfstandige studenteneenheden) en goedkope koop (< €215.000 VON) in aanbouw genomen. Verder zijn voor 2018 en 2019 veel onzelfstandige studenteneenheden geprognosticeerd. Het overgrote deel van de studenteneenheden maakt onderdeel uit van de projecten Centrum Overvecht en Opaalweg/Amethistweg in de wijk Zuid.



5.4.6 Prognose start bouw particuliere initiatieven

Met ruim 8.500 woningen komt veruit het grootste aandeel (ruim 60%) van de geprognosticeerde start bouw in de aankomende drie jaar voort uit particuliere initiatieven. Hierin zijn vrijwel alle woningcategorieën vertegenwoordigd. Alleen onzelfstandige studenteneenheden ontbreken. Meer dan 40% van de particuliere initiatieven bestaat uit het realiseren van sociale huurwoningen. Bijna een kwart van de woningen die in 2018–2020 starten met de bouw vallen in het middenhuursegment. Van de sociale huurwoningen bestaat bijna 2.000 uit zelfstandige studenteneenheden en bijna 1.800 uit overige sociale huurwoningen. Voorbeelden van enkele grote particuliere projecten die de aankomende jaren in aanbouw gaan, zijn de eerste fasen van Cartesiusdriehoek, het project Up Living op de locatie van het St. Antonius Ziekenhuis Oudenrijn in Zuidwest en Campus Archimedeslaan in Oost. Op deze locaties wordt de komende jaren onder meer gestart met de bouw van studenteneenheden en woningen in het middenhuursegment.



6. Economie

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen een beeld gegeven van de ontwikkeling van de economie van Utrecht. Dit gebeurt aan de hand van de beschrijving van enkele macro-economische indicatoren, maar ook door stil te staan bij de ontwikkelingen binnen de verschillende deelmarkten binnen het commercieel vastgoed (onder andere kantoren, retail, bedrijfsruimten en bedrijfsterreinen). De verschillende marktinzichten worden geconfronteerd met wat de komende jaren in Utrecht is geprogrammeerd.

6.2 Markontwikkelingen commercieel vastgoed

Door de aanhoudende hoge groei in Nederland is er volgens het CPB sprake van hoogconjunctuur: in 2017 groeide de economie met 3,1% (voorlopig cijfer) en voor 2018 wordt een groei voorspeld van meer dan 3% (CPB, 2017).

De stad Utrecht presteert bovengemiddeld met 2,4% economische groei in het jaar 2016 (CBS, 2017). Van de vier grote steden presteerde alleen Amsterdam beter, met een groei van 3%. Ook de economie van de provincie groeide in 2016, met 2,5%. Dit is conform het landelijk gemiddelde. De werkgelegenheid in de provincie Utrecht is in de afgelopen periode toegenomen met 1,4% en de werkloosheid daalt naar 5,2% van de beroepsbevolking. Het aantal nieuw opgerichte bedrijven en bedrijfsvestigingen is in de gemeente Utrecht al jaren hoog. In 2017 zijn ruim 4.000 nieuwe vestigingen (nieuw bedrijf of nieuwe vestiging van een bedrijf) opgericht, een cijfer dat nog iets hoger ligt dan in voorgaande jaren.

6.2.1 Kantoren

De kantorenleegstand in Nederland is in 2017 gedaald van 13,1 procent naar 11,7 procent van de totale kantorenvorraad. Dit is het laagste niveau sinds 2007. Kwalitatief hoogwaardig aanbod op populaire locaties neemt echter af. Dit remt verhuisbewegingen van kantoorhoudende organisaties, of zorgt voor een overloopeffect naar nabijgelegen gebieden.

Onder meer door transformatie is de voorraad van de Utrechtse kantorenvorraad (ongeveer 2,4 miljoen vierkante meter) in 2017 weer iets afgenomen. Daarnaast is het aanbod, inclusief nog op te leveren panden ook afgenomen. In Utrecht werden, na Amsterdam, de meeste vierkante meters kantoorruimte opgenomen. Ook het leegstaande aanbod is in 2017 flink afgenomen van 12,5% in 2016 naar 8,3% van de voorraad in 2017. Hiermee ligt dit percentage ook fors lager dan het landelijke cijfer. Dit duidt op een steeds minder ruime markt, waarin de keuzemogelijkheden van kantoorruimtezoekers afnemen. Er is in Utrecht echter nog geen sprake van een 'gezonde' kantorenmarkt, waarbij het aanbod ongeveer 1,5 keer groter dient te zijn dan de jaarlijkse opname.

Leegstand kantoren	2014	2015	2016	2017
% leegstand kantoren Nederland	16%	15,8%	14,1%	11,7%
% leegstand kantoren Utrecht	13,2%	12,3%	12,5%	8,3%

Percentage leegstand kantoren 2014 t/m 2017

De verschillen tussen Utrechtse kantoorgebieden zijn groot. In het Stationsgebied en de oude binnenstad zijn de mogelijkheden om een kantoorruimte te vinden beperkt met een gedaalde leegstand tot 1% à 2%. Ook zien we dat hier de maximale huurprijzen stijgen. Op Kanaleneiland/Welgelegen, Lage Weide en Oudenrijn/De Meern is de leegstand nog steeds hoog (Kanaleneiland 13,9%, Lage Weide 25,2%, Oudenrijn/De Meern 15,9%) en gelden nog steeds de laagste huren. Op de typische kantorenlocaties Rijnsweerd en Papendorp is de leegstand afgelopen jaar gedaald, terwijl in Oost (inclusief Stadion) de leegstand iets toenam. Op de locaties Papendorp, Rijnsweerd en in Leidsche Rijn Centrum zijn de huren substantieel gestegen. Van het totale aanbod (ruim 300.000 vierkante meter) staat 19% al tenminste drie jaar leeg en dit structurele aanbod komt met name voor in Kanaleneiland (41%), Rijnsweerd (23%) en Lage Weide (17%).

6.2.2 Retail

In 2017 lag de omzet in bijna alle winkels in de food- en non-foodsectoren hoger dan de jaren ervoor, met uitzondering van de winkels in consumentenelektronica. Internet speelt een belangrijke rol in de retailmarkt. We zien nu ook dat dit steeds belangrijker wordt bij de aankoop van dagelijkse boodschappen. Ondanks deze ontwikkelingen is een vijfde van de Utrechtse winkelruimte ingevuld door winkels voor dagelijkse boodschappen. In totaal was in 2017 bijna 500.000 vierkante meter Utrechtse winkelruimte in gebruik. De winkelleegstand is in Utrecht het afgelopen jaar gedaald van 5,2% naar 4,7% (exclusief het voormalige pand van V&D). Gezien de strategische ligging en interesse van de markt is de verwachting dat het V&D pand geen structurele leegstand oplevert. Verder is deze daling in lijn met de landelijke trend (afname van 7,8% naar 7,2%). Het leegstandspercentage in het centrum van Utrecht steeg echter met ongeveer een procent ten opzichte van voorgaande jaren, maar is nog steeds lager dan de frictieleegstand (5%). De frictieleegstand wordt gevormd door winkels die tijdelijk leeg staan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing. De huren in Utrecht centrum zijn ongeveer gelijk gebleven vergeleken met de twee voorgaande jaren. Ook de concurrentiepositie van Utrecht Centrum ten opzichte van centra in de regiogemeenten is niet veranderd.

Tussen 2005 en 2016 is het aantal internationale ketens in Nederland meer dan verdubbeld. Vooral in de G4 steden is deze internationalisering goed zichtbaar. Steeds vaker worden lege panden opgevuld door internationale retailers zoals Hudson's Bay.

6.2.3 Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen

Bedrijfsruimten

In 2017 is de landelijke verkoop en verhuur (opname) van bedrijfsruimten sterker gestegen dan voorgaande jaren (+26% t.o.v. 2016). Het aanbod is iets gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Door de daling van het totale aanbod en de stijging van de opname neemt het aanbod van kwalitatief goede bedrijfsruimte echter snel af.

In zowel de regio als in de gemeente Utrecht maakte de opname van bedrijfsruimten het afgelopen jaar een zeer sterke groei door. De opnames in de regio en in Utrecht zijn meer dan verdubbeld. In 2017 komt 77% van de opname van bedrijfsruimte terecht op het bedrijventerrein Lage Weide (totaal 101.900 vierkante meter). Deze opname wordt grotendeels veroorzaakt door enkele grote transacties van Fonq, Picnic en Hema.

Waar het aanbod in IJsselstein, Nieuwegein en Vianen toenam is dit in de gemeente Utrecht sterk afgenomen met een daling van bijna 60% ten opzichte van 2016. Het jaar ervoor nam het aanbod nog toe. Lage Weide heeft nog altijd het grootste aanbod aan vierkante meters. Het incurante aanbod nam sterk af in 2017. Waar in 2016 nog incurant aanbod was in Kanaleneiland, Overvecht en Cartesiusdriehoek, is dat in 2017 weg.

De huurprijzen voor eersteklas bedrijfsruimten zijn stabiel gebleven. Tophuren worden in Utrecht gerealiseerd op Lage Weide, De Wetering en Oudenrijn (De Meern).

Opname bedrijfsruimte in m2	2013	2014	2015	2016	2017
De Wetering	-	-	7.800	-	10.400
Lage Weide	10.700	13.900	12.400	27.500	101.900
Cartesiusdriehoek	1.200	1.600	5.700	-	-
Cartesiusweg/ Werkspoor	900	1.100	-	2.500	-
De Meern Oudenrijn	13.100	4.400	9.700	17.600	-
Overvecht	5.000	2.400	900	5.800	5.500
Kanaleneiland	6.700	4.500	1.200	7.000	15.100
Overige	1.900	-	3.300	-	-
Utrecht	39.600	27.900	40.900	60.400	132.900

Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Opname en aanbod
bedrijfsruimte in m2 per
deelgebied in Utrecht

Bedrijfsterreinen

Het totaal aan uitgeefbaar bouwrijp bedrijventerrein in Utrecht bedraagt 29,2 hectare. In 2017 is, net als in 2016, 1,5 hectare bedrijventerrein uitgegeven (notarieel transport heeft plaatsgevonden) in Utrecht (Haarrijn en Overvecht).

Uitgifte bedrijventerrein in m2	2014	2015	2016	2017
De Wetering Zuid	0	0	0	0
Oudenrijn (De Meern)	7.000	6.000	8.000	0
Haarrijn	18.000	0	7.000	14.000
Overige terreinen	0	0	0	1.000
Utrecht totaal	25.000	6.000	15.000	15.000

Bron: Gemeente utrecht (notarieel transport geldt als uitgifte)

Uitgifte bedrijventerrein
in Utrecht in m2
2014 - 2017

6.2.4 Kleinschalige bedrijfsruimten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke aanbieders van bedrijfsruimten in bedrijfsverzamelgebouwen (BVG's). De algemene BVG's zijn bestemd voor een breed scala aan kleinschalige bedrijven. De specifieke BVG's richten zich op flexibele verhuur van kleine units aan het topsegment van de kantorenmarkt, of zijn gericht op een specifieke gebruikersgroep (zoals ICT of R&D in Life Sciences).

Het totale vloeroppervlak van algemene bedrijfsverzamelgebouwen in Utrecht is in vergelijking met 2016 met 6% toegenomen en heeft een gemiddelde omvang van ruim 4.000 vierkante meter. Deze toename wordt verklaard door de toevoeging van Tribes Utrecht Centraal Station. De bezettingsgraad van dit type gebouwen is gestegen tot 90%.

Bedrijfsverzamelgebouwen Utrecht	2016	2017
Bedrijfsverzamelgebouwen algemeen		
- totaal vloeroppervlak (m2)	68.662	72.803
- bezettingsgraad	86%	90%
Bedrijfsverzamelgebouwen specifiek		
- totaal vloeroppervlak (m2)		30.170
- bezettingsgraad	99,6%	99,5%

**Bedrijfs-
verzamelgebouwen
in Utrecht**

Het totale vloeroppervlak van specifieke bedrijfsverzamelgebouwen in Utrecht is in 2017 ruim 30.000 vierkante meter met een zeer hoge bezettingsgraad van 99,5%. De gemiddelde omvang van een specifiek bedrijfsverzamelgebouw in Utrecht is ruim 3.350 vierkante meter.

6.2.5 Horeca

Cafés/restaurants

Het aanbod van horecavestigingen in Utrecht is sterk in beweging. In 2017 zijn er netto 57 vestigingen bijgekomen (104 nieuwe vestigingen en 47 verdwenen vestigingen). De locaties voor nieuwe vestigingen zijn verdeeld over de stad, met een nadruk op de route Stationspassage, Stadskamer, Vredenburg en Vredenburgpassage. Restaurants vormen met 22% de grootste groep binnen de horecavestigingen in Utrecht. Daarna zijn fastfoodvestigingen en café/restaurants, beiden met 16%, goed vertegenwoordigd in Utrecht. Het totaal aantal cafés/restaurants nam in een jaar tijd toe van 118 naar 149 vestigingen.

Hotels

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland groeide in 2017 met 10% ten opzichte van 2016. Het aantal overnachtingen voor de provincie Utrecht is gestegen met 14%. In Utrecht is een zeer sterke stijging te zien. Het aantal overnachtingen in 2017 is met 672.000 overnachtingen (tot en met november 2017) met 26% gestegen.

Aantal hotelovernachtingen Utrecht

Hotelovernachtingen	Overnachtingen
2014	474.000
2015	542.000
2016	533.000
2017 (t/m november 2017)	672.000

**Aantal hotel-
overnachtingen Utrecht**

In de periode van 2013 tot en met 2017 is het geregistreerde kameraanbod in Utrecht met 23% gegroeid. In 2017 is één hotel toegevoegd aan het hotelaanbod in Utrecht: In april 2017 opende Van der Valk Hotel Utrecht (185 kamers). Utrecht telt 25 sterrenhotels met in totaal 1.881 kamers en acht niet geclassificeerde accommodaties. De afgelopen jaren is de tendens te zien dat de opbrengst per kamer stijgt.

Utrecht ziet particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via het platform Airbnb, als mooie aanvulling op het aanbod van hotels in de stad. Uit de eerste editie van de Airbnb monitor Utrecht (door Universiteit Utrecht in opdracht van gemeente Utrecht) blijkt dat in de periode oktober 2016 tot en met september 2017 in totaal 2.156 accommodaties actief (minstens één keer verhuurd) zijn.

6.2.7 Transformatie

Het aantal transformaties was in 2017 incidenteel hoog door de transformatie van een aantal relatief grote panden zoals het oude postkantoor op het Neude en het Ooglijdersgasthuis. Waar voorheen veel kantoren werden getransformeerd betreft het in 2017 voornamelijk bedrijven en gebouwen met een maatschappelijke functie.

Een logisch gevolg van de populariteit van transformatie is dat de minder geschikte panden overblijven, zowel qua locatie als qua bouwtechnische eigenschappen. Daarnaast neemt de leegstand in de kantorenmarkt af. Dat maakt dat er minder kantoren beschikbaar zijn voor transformatie. Ook landelijk is te zien dat het aantal onttrekkingen aan de kantorenmarkt voor transformaties in 2017 sterk is gedaald (41% lager dan 2016). Een andere landelijke trend is dat de te transformeren panden steeds nieuwer worden én een andere bestemming dan wonen krijgen. Dit laatste is in Utrecht ook het geval.

6.3 Prognose commercieel vastgoed

6.3.1 Kantoren

De verwachting is dat de positieve ontwikkeling van de Utrechtse kantorenmarkt zich in 2018 voortzet. De leegstand zal verder dalen, de huurvrije perioden zullen afnemen en de huren op goede locaties zullen blijven stijgen. Het beschikbare aanbod van goede kantoorruimtes neemt snel af in de stad door de gestegen vraag naar kantoorruimte en de transformatie van verouderde kantoren. De kantorenlocaties in de stad betreffen met name het Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum, Papendorp en Rijsweerd.

Door de dalende leegstand kan op sommige locaties niet meer op een goede manier in de vraag worden voorzien, waardoor bedrijven genoodzaakt zijn zich te oriënteren op suboptimale locaties. We onderzoeken of de kantorenmarkt verruimd kan worden door bestaande ontwikkelingen te versnellen en nieuwe locaties in ontwikkeling te brengen, zoals op het Jaarbeursplein en in Leidsche Rijn Centrum.

Het Stationsgebied is een van de toplocaties voor kantoren in de stad Utrecht, in Nederland na Amsterdam zelfs de meest aantrekkelijke vestigingslocatie. Het Stationsgebied Utrecht CS en omgeving is volop in ontwikkeling. Rondom het centraal station bevinden zich grote zakelijke en financiële dienstverleners, maar ook transport, overheid en non-profit organisaties. De projecten met kantoorprogramma zijn als volgt.



Ontwikkeling BVO kantoren

Locatie	Ontwikkelaar	Kantoren BVO m2	Planning
World Trade Center	CBRE	30.000	in aanbouw, oplevering 2018
Rijkskantoor de Knoop	RVB	30.000	in aanbouw, oplevering 2018
Noordgebouw	Dura Vermeer Vastg. en Vorm Ontwikk.	9.000	in aanbouw, oplevering 2018
Het Platform	ABC-planontwikkeling	1.900	in aanbouw, oplevering 2019
Voorzetgebouw fase 1	Klépierre	3.000	in aanbouw, oplevering 2018
Central Park	NS	30.000	in voorbereiding, oplevering 2021/22
Wonderwoods	KondorWessels Proj. en C&S Vastg.	12.200	in aanbouw, oplevering 2022
Jaarbeurspleingebouw	n.t.b.	47.200	Start bouw niet eerder dan 2019
Beurskwartier Fase 2	n.t.b.	55.000	Start bouw niet eerder dan 2023
De Generaal (Westflank-Z.)	n.t.b.	40.000	Onbekend

Ook Leidsche Rijn Centrum ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke woon- en werklocatie. De huren stijgen en incentives zoals huurprijsvrije periodes nemen af. Vanuit de markt is steeds meer belangstelling voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren op deze locatie. Op middellange termijn wordt Leidsche Rijn Centrum een interessante locatie voor beleggers en gebruikers. De verwachting is dat ontwikkelaars zich hiervoor gaan melden. In toenemende mate wil de markt sneller worden bediend dan gerealiseerd kan worden met eigen bouwprojecten.

Kantorenpark Rijnsweerd is in ruimtelijk-economische zin verouderd. Weliswaar neemt de leegstand in dit gebied snel af, maar de potentie van het gebied wordt niet benut. Er is met alle betrokkenen inmiddels een Ambitiedocument opgesteld. Het document beschrijft de aanleiding, de urgentie en ambities om Kantorenpark Rijnsweerd te transformeren van een monofunctioneel kantorenpark naar een gemixt stedelijk werkgebied waar interactie en innovatie voorop staan.

Papendorp blijft nog steeds een goede locatie voor bedrijven die autobereikbaarheid belangrijk vinden. In de plannen voor Papendorp zit nog een flink deel te realiseren kantorenprogramma. Ondanks dat nieuwe cijfers uitwijzen dat de leegstand afneemt en de vraag naar nieuwbouw toe lijkt te nemen, is het programma zo groot dat het onwaarschijnlijk is dat dit ooit wordt gerealiseerd. We onderzoeken daarom of een deel van het kantorenprogramma in Papendorp kan worden omgezet naar woningbouw. Dit sluit aan bij de behoefte van gebruikers van Papendorp om het gebied te laten transformeren van een monofunctionele kantorenlocatie naar een gebied met mixed-use. Hiervoor is medewerking van de Provincie nodig in verband met het Provinciaal Inpassingsplan kantoren.

6.3.2 Retail

Technologische en demografische ontwikkelingen en veranderend consumentengedrag hebben gevolgen voor het winkellandschap (waar en hoe producten worden aangeboden). Nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone, het Beurskwartier en Utrecht Science Park/Rijnsweerd zijn aanleiding om na te denken over de marktruimte en de wenselijke voorzieningen in deze gebieden in relatie tot de bestaande voorzieningen. Ook zijn er zorgen over de toekomstbestendigheid van een aantal winkelcentra. Het vigerende

ontwikkelingskader detailhandel dateert van 2012 en geeft onvoldoende houvast voor antwoorden op bovengenoemde vraagstukken.

Op dit moment zijn verschillende ontwikkelingen in voorbereiding of uitvoering met daarin vierkante meters retail. In uitvoering is de grootschalige vernieuwing en uitbreiding van het aanbod in Hoog Catharijne. Hier vinden de opleveringen vanaf 2017 fasegewijs plaats. Gepland zijn de herontwikkeling en uitbreiding op enkele strategische locaties in de historische binnenstad. Deze ontwikkelingen zijn gericht op het verder versterken van het centrumgebied.

Het nieuwe stadsdeelcentrum Leidsche Rijn Centrum is in aanbouw en wordt vanaf medio 2018 (in fases) opgeleverd. De uitbreiding van winkelcentrum De Gaard is in uitvoering en brengt het dagelijks verzorgingsniveau in noordoost op niveau.

     Ontwikkeling BVO retail				
Locatie	Retail BVO m2	Start bouw	Oplevering	Type ontwikkeling
Hoog Catharijne	34.000	gestart	2017 - 2020	Herontwikkeling en uitbreiding
Noordgebouw (SG)	5.000	gestart	2018 - 2019	Nieuwbouw aan Stationsplein Oost
Westzijde (SG)	4.000	vanaf 2018	2019 - 2021	Reservering invulling plinten retail/horeca
Postkantoor Neude	5.600	gestart	2018 - 2020	Herontwikkeling met uitbreiding
De Blauwe Planeet*	3.900	2018 - 2019	Vanaf 2020	Herontwikkeling en uitbreiding
Leidsche Rijn Centrum	32.500	gestart	2018 - 2019	Nieuwbouw stadsdeelcentrum
De Gaard	3.600	gestart	2018 - 2019	Uitbreiding wijkwinkelcentrum

* Nog niet duidelijk hoeveel van deze meters zullen worden ingevuld met retail.

6.3.3 Bedrijven

Op Lage Weide zet de herontwikkeling van kavels voor nieuwe bedrijvigheid door. In 2018 vestigen de logistieke centra van Fonq en Picnic zich op twee bedrijfskavels van in totaal ongeveer 5,5 hectare die door sloop beschikbaar zijn gekomen. De verwachting is dat in 2019 ook ongeveer 5 hectare door sloop/nieuwbouw beschikbaar komt voor nieuwe bedrijfshuisvesting. Het algemene beeld is dat de huisvestingssituatie voor bedrijven steeds moeilijker wordt door het tekort aan direct uitgeefbare bouwkavels en het ontbreken van voldoende flexibiliteit in de beschikbare bedrijfsruimtes. Vooral de behoefte naar panden voor stadsdistributie (last mile) is onverminderd groot, en roept de vraag op óf en waar we die in de stad kunnen blijven huisvesten. Voor het gebied Strijkviertel loopt nu een studie om het nog uit te geven bedrijventerrein zo effectief mogelijk te benutten. Ook andere invullingen worden nog onderzocht.

De gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen schommelde de laatste jaren tussen de 0,6 en 4,5 hectare per jaar. De verwachting is dat dit de komende jaren rond de 3 hectare zal liggen.

6.3.4 Horeca

Het winkel- en horecalandschap ondergaat ingrijpende veranderingen en vernieuwingen. Traditionele winkels die onvoldoende antwoord hebben op de groei van directe internetaankopen of veranderende consumentenwensen verdwijnen, terwijl nieuwe formules

de deuren openen en nieuwe winkelconcepten het daglicht zien. De nieuwe ondernemer vraagt om ruimte om te ondernemen buiten de oude vergunningenruimte. Concepten die vanuit een persoonlijke en samenhangende visie combinaties aanbieden onder één dak.

Deze veranderingen worden mogelijk gemaakt door het in maart 2018 vastgestelde Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.

Ondersteunende horeca

Om de voorzieningenstructuur en beleving van winkelgebieden en winkelstraten te versterken, willen we meer ruimte geven aan mengformules met ondersteunende horeca in winkels én ondersteunende verkoop in horecabedrijven.

Ook hier zien we de afgelopen jaren een groei in nieuwe vestigingen en vooral ook nieuwe foodconcepten en we verwachten dat deze groei zich de komende jaren doorzet. Het aantal Utrechtse start-ups is het grootst in de horeca- en foodsector en is daarmee een bron voor nieuwe werkgelegenheid. De toegenomen omzetten in de binnenstad worden in toenemende mate positief beïnvloed door de horeca in het centrum.

Horeca in woonwijken: meer ontmoeting en meer spreiding over de stad

In het vernieuwde ontwikkelingskader maken we nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk. Voor de Binnenstad volgt nog een inventarisatie van de ervaren overlast. Daarna kan – in gesprek met bewoners, ondernemers en ander geïnteresseerden bekeken worden of en zo ja waar nieuwe ontwikkellocaties kunnen worden toegevoegd. Belangrijk zijn ook de al in gang gezette ontwikkelingen, zoals de doorontwikkeling van het centrum over de singels heen, de opleveringen in en rond het stationsgebied en de bouw en invulling van Leidsche Rijn Centrum, Merwedekanaalzone en Werkspoorkwartier.

Hotels

In 2017 heeft onderzoeksbureau Horwath HTL een actualiseringsonderzoek over de Utrechtse Hotelmarkt uitgebracht. Het hotelbeleid 2010–2020 lijkt succesvol te zijn: van de 1.000 nieuwe kamers is bijna 60% bereikt en verwacht wordt dat de ambitie eind 2020 volledig is behaald en zelfs overtroffen.

De komende jaren verwachten we de realisatie van de volgende ontwikkelingen:



Ontwikkeling Hotel-plannen

Hotelpannen	Concept	Classificatie	Start bouw	Geplande kamers
Poortgebouw Hoog Catharijne	Crown Plaza & Hampton by Hilton	3 en 4 sterren	2018	328
Jaarbeursterrein	Amrath	4 sterren	2020	225
Marriott hotel Leidsche Rijn	Marriott	4 sterren	2020	224
Noordgebouw	Intell	4 sterren	2019	162
Helling 3 Rotsoord	Moxy	budget	2019	128
Dromedaris woonboulevard	n.t.b.	budget	2019	126
Hart van Lombok	Design/ boutique	n.t.b.	2017	80
Vleutensevaart 100	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	75
Westerkerk	Design/ boutique	n.t.b.	2018	46
Polman's Huis	n.t.b.	n.t.b.	2018	20
Totaal geplande kamers				1.414

Uit de analyses blijkt dat de plannen tot 2024 de berekende markruimte overtreffen. Om deze reden adviseert Horwath HTL sturend en terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen en deze alleen te faciliteren indien aangetoond kan worden dat zij een sterke eigen vraag kunnen genereren.

7. Projecten

Leidsche Rijn

De Wetering-zuid

De Wetering-zuid vormt de schakel tussen de entree van de A2 en het toekomstige Leidsche Rijn Centrum. De Wetering-zuid is daarmee ook goed bereikbaar vanaf de A2. Het St. Antonius Ziekenhuis Utrecht en Crematorium Domstede zijn hier gevestigd, evenals het kenmerkende rode gebouw van The Wall. Kavels zijn beschikbaar vanaf circa 3.000m². Verschillende bedrijven hebben zich gemeld en willen graag hun bedrijfsvoering voortzetten in De Wetering Zuid. De verwachting is dat in de loop van 2018 een aantal nieuwe overeenkomsten worden getekend.

Grauwaart

De laatste woningen (noordpunt) zijn begin 2018 opgeleverd. Daarnaast wordt er nog één kleine speelplek aangelegd aan de Jan Wolkerssingel en het speelbos aan de Pieter D'Hontlaan. BPD heeft als afronding van de bouwclaim in Leidsche Rijn een kunstenaar opdracht gegeven om –samen met bewoners– een ontwerp voor de oprijlaan te maken. Plaatsing van de kunst volgt medio 2018.

Het Zand Leidsche Maan blok 5.1 en 5.7

Woningcorporatie Portaal is bezig met het ontwerpproces voor beide appartementengebouwen. Start bouw wordt in 2018 verwacht. In Leidsche Maan gaan in 2019 zelfbouwkavels in de verkoop.

Het Zand Stationsomgeving

De bouw van blok 3.1 is gestart. De verwachte oplevering van het appartementengebouw is eind 2018. Voor woonblok 3.5 – in het water tegenover station Terwijde – is BPD bezig met de woningontwerpen.

Het Zand, de Veiling, zelfbouwkavels en zorgwoningen

Er is veel animo voor zelfbouwkavels. Voor de kavels op de locatie de Veiling is de loting geweest en worden gesprekken gevoerd. Op de voormalige locatie voor Ateliërwoningen, is Reinaerde bezig met de ontwikkeling van zorgwoningen voor mensen met een meervoudige handicap.

In de Veiling zijn de woningen opgeleverd en wordt samen met bewoners de tweede speelplaats ontworpen en aangelegd. Daarnaast blijft de grond, voor de woningen in de Veiling waarvoor een juridische procedure loopt, voorlopig onbebouwd.

Het Zand, zelfbouwkavels (Johanniterveld en Utrechtseweg)

Het restant van de zelfbouwkavels op het Johanniterveld en aan de Utrechtseweg zijn onder optie of in aanbouw.

Het Zand, Park Groot Zandveld woningbouw

Ten zuiden van de school in Park Groot Zandveld, is het plan voor La Sabbia herontwikkeld. In plaats van een sport- en dansschool met horeca en appartementen komen hier alleen appartementen met daaronder een parkeervoorziening. De woningen komen in 2018 in de verkoop.

Het Zand, Rijnsche Maan en Parkzichtlaan

De appartementen langs de Vleutensebaan zijn volop in ontwikkeling. In 2018 wordt gebouwd aan blok 1.4a. Voor blok 1.5a wordt een ontwerp gemaakt. De twee appartementengebouwen van Ovast liggen stil als gevolg van een juridische procedure. Aan de oostzijde van de Parkzichtlaan worden in 2018 tien vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de westzijde van de Parkzichtlaan worden in 2018 drie vrijstaande en zes twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

Het Zand Fietsboulevard: Crouweldijk en Hermelijnvlinderdijk/Beeldhouwersdijk

De “Fietsboulevard”(Crouweldijk, Hermelijnvlinderdijk/Beeldhouwersdijk) wordt in samenspraak met bewoners veiliger en herkenbaarder gemaakt.

Hoge Weide de Boerderij en speeltuin

De eigenaar van de monumentale boerderij “de Hoef” (BOEI) zorgt voor sloop van de hooiberg en terugbouw als gebouw voor de speeltuin van 5.000m² die door de huurders en omwonenden wordt gerealiseerd.

Hoge Weide, blok 3.7

In Hoge Weide wordt het project “Up Hill” gebouwd waarbij EPC maximaal 0 is en een groot deel 0-op-de-meter.

Hoge Weide, blok 1.12

De corporatie Bo-Ex ontwikkelt en start met de bouw van een buurthuis, 65 appartementen en 34 eengezinswoningen in de categorie sociale huur met als ambitie een EPC van maximaal 0 in blok 1.12.

Hoge Weide, blokken 1.1, 1.12 en 1.14

In 2018 worden 133 woningen in aanbouw genomen (1.12 en 1.1) en wordt voor 1.14 een tender gestart voor een nader te bepalen aantal beleggershuurwoningen.

Hoge Weide, zelfbouwkavels

In Hoge Weide worden de laatste kavels opgeleverd.

Hooggelegen

Het terrein is gelegen parallel aan de A2 ten behoeve van uitgifte en ontwikkeling van kavels voor bedrijven.

Langerak, Tjeerdsraklaan

De tien woningen aan de Tjeerdsraklaan worden in 2018 opgeleverd.

Langerak, Birstumerraklaan

De initiatiefnemers hebben een plan uitgewerkt voor een buurttuin tussen de Birstumerraklaan en de Zandweg. In 2018 wordt een bruikleen overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Utrecht. Daarna wordt de buurttuin aangelegd.

Leeuwesteyn blok 10

LINQ start in 2018 met de bouw van 40 duurzame woningen in blok 10. Het gaat om 32 eengezinswoningen en acht appartementen met een gezamenlijke binnentuin en parkeergarage.

Leeuwesteyn sociaal programma (prestatieafspraken)

De corporaties Mitros en Groenwest zijn voornemens ongeveer 205 sociale huurwoningen in de blokken 4a, 5b, 9, 12a en 15 te realiseren. Er wordt een ontwikkelovereenkomst getekend en voor de eerste fase wordt dit jaar een aannemersselectie gehouden door Mitros. De start bouw van de 1^e fase staat gepland voor het 4^e kwartaal 2018.

Leeuwesteyn: tijdelijke middelbare school blok 5a/c

In het noorden van Leeuwesteyn wordt op blok 5a/c de tijdelijke middelbare school ACADEMIE TIEN gebouwd. De school staat hier voor een periode van ongeveer 3,5 jaar. Daarna verhuist ACADEMIE TIEN naar een nieuw schoolgebouw in Leidsche Rijn Centrum. De bouw start in het eerste kwartaal van 2018.

Leeuwesteyn Integraal Kindcentrum

De CPOU werkt het ontwerp van het Integraal Kindcentrum met basisschool, KDV en BSO verder uit tot een omgevingsvergunning-aanvraag.

Leeuwesteyn fase 2

Voor blok 6,7 en 8 lopen de tenders voor ongeveer 160 – 200 duurzame woningen. In het 2^e kwartaal van 2018 zijn de geselecteerde partijen bekend en worden de ontwerpen van de woningen verder uitgewerkt. De start bouw van de woningen volgt in 2019. De selectie voor bouwveld 4b wordt voorbereid.

Leeuwesteyn fase 3

Volgt na Leeuwesteyn fase 2. De blokken 12 en 13 naast de Dafne Schippersbrug worden opgehoogd met grond uit de omgeving (bijvoorbeeld uit het stationsgebied) zodat er zo min mogelijk vervoersbewegingen worden gemaakt. Hierna worden in de hoofdtracé's de kabels en leidingen en rioleringsbuizen aangelegd. De selecties voor bouwveld 12 en 13 worden voorbereid. De gemeentelijke ambitie voor energieneutraal en circulair bouwen wordt meegenomen in de tenders.

Leeuwesteyn fase 4

Volgt na Leeuwesteyn fase 3. Leeuwesteyn wordt opgehoogd met grond uit de omgeving (bijvoorbeeld uit het stationsgebied) zodat er zo min mogelijk vervoersbewegingen worden gemaakt. Hierna worden in de hoofdtracé's de kabels en leidingen en rioleringsbuizen aangelegd. De volgende selecties worden voorbereid.

Leeuwesteyn vervolgfases

In voorbereiding na fase 4.

Leeuwesteyn Fiets-wandelboulevard Amsterdam-Rijnkanaal

Het fietspad langs het Amsterdam-Rijnkanaal, tussen de Leidsche Rijn en de gele brug, wordt heringericht tot hoogwaardige doorfietsroute. Naast het fietspad komt een wandelpad. Ter hoogte van de Dafne Schippersbrug wordt de 1^e fase van de boulevard aangelegd. De 2^e fase volgt tegelijkertijd met de ontwikkeling van de naastgelegen woonblokken.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok B1

Mitros werkt aan een plan voor realisatie van ongeveer 80 – 100 sociale huurwoningen. Beoogde start bouw is medio 2018.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok B3

De gemeente bouwt in 2018 aan de bibliotheek en wijkbureau Leidsche Rijn op het Brusselplein.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok D5/E5:

Deze bouwblokken worden naar verwachting de komende jaren ontwikkeld en zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van bouwblokken D4/E4 van ASR/Vesteda. Deze bouwblokken zijn deels gelegen op de Stadsbaantunnel en de expeditietunnel van het kernwinkelgebied.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok A1, A3:

Voor deze twee bouwblokken die grenzen aan het kernwinkelgebied moeten nog overeenkomsten worden afgesloten.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok C4 en C5:

In 2018 wordt naar verwachting gestart met de bouw van een hotel en een kantoorverzamelgebouw aan het Brusselplein.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok A2/B2/C1/C2/C3/D1/D2/D3/E1/E2:

Het kernwinkelgebied dat wordt gebouwd door ASR/Vesteda wordt in het voorjaar van 2018 in gebruik genomen.

Leidsche Rijn Centrum Kern blok D4, E4:

Voor deze bouwblokken is destijds een overeenkomst afgesloten met ASR/Vesteda, waarin is afgesproken dat deze bouwblokken tegelijkertijd worden gerealiseerd met bouwblokken D5/E5.

Leidsche Rijn Centrum Kern (Noord) blok V, X:

Meerdere marktpartijen hebben interesse getoond in de hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord. De gemeente wil de eerste helft van 2018 het selectieproces starten voor de hoogbouwkavel.

Leidsche Rijn Centrum Noord blok Y 2, W2-W6:

Voor deze kantoorlocaties – gelegen aan het spoor en aan de A2 naast station Utrecht Leidsche Rijn – zijn nog geen overeenkomsten afgesloten.

Leidsche Rijn Centrum Noord blok Y3 en Z1a:

Voor deze smalle kavels met een horeca-/ commerciële invulling is nog geen overeenkomst afgesloten.

Leidsche Rijn Centrum Noord blok Z1 en Z2:

Deze twee appartementengebouwen waarvan één bouwblok gevuld met zelfstandige studenteneenheden, worden eind 2018 opgeleverd.

Leidsche Rijn Centrum Oost blok D7:

Het parkeergebouw aan het Berlijnplein wordt gebouwd ter vervanging van het tijdelijke parkeerterrein achter bioscoop Cinemec. Daar kan dan de woningbouw van Leidsche Rijn Centrum Oost worden gerealiseerd. Het parkeergebouw bestaat uit 570 openbare parkeerplaatsen en 50 P&R-plaatsen.

Leidsche Rijn Centrum Oost blok E7 tm E9/F11/F12/G12/G13/G14/G15/H8 tm H11/I5 tm I9:

In Leidsche Rijn Centrum Oost worden de komende jaren diverse appartementengebouwen en bouwblokken met eengezinswoningen gerealiseerd. De eerste tenderprocedures zijn in 2017 gestart. Beoogde start bouw is vanaf begin 2019.

Leidsche Rijn Centrum Oost blok G11/ H6:

Op deze twee kavels verrijst een grote school voor Voortgezet Onderwijs.

Leidsche Rijn Centrum Oost blok H7/G10/G16:

Op kavel G10 wordt een plan voor horeca op het Berlijnplein uitgewerkt. Kavel G16 betreft een oude sluiswachterswoning waar een tenderprocedure voor horeca dit jaar wordt gestart. Kavel H7 kent nog geen definitieve invulling.

Leidsche Rijn Centrum Oost blok F8/F9/F10:

Deze kavels maken deel uit van de Cultuur-as. Voor boerderij Rood Noot wordt in 2018 via een aanbestedingsprocedure een nieuwe eigenaar geselecteerd.

Leidsche Rijn Centrum Oost blok Skaeve Huse/ tijd. sociale huisvesting:

De Skaeve Huse en tijdelijke sociale woningbouw zijn in de eerste helft van 2017 gebouwd en in gebruik genomen. In 2029 maken Skaeve Huse en de tijdelijke sociale woningbouw plaats voor de definitieve woningbouw en de aanleg van Park Leeuwesteyn.

Leidsche Rijn Centrum Zuid blok F2:

Op de kavel van de culturele voorziening vinden in 2017 en 2018 culturele activiteiten plaats in aanloop naar de realisatie van een gebouwde voorziening.

Leidsche Rijn Centrum Zuid blok G7:

Op deze kavel worden koopwoningen gerealiseerd. Oplevering is in 2018.

Leidsche Rijn Centrum Zuid blok G8:

Op deze kavel worden 150 tot 200 sociale huurwoningen gerealiseerd door Mitros en Portaal.

Leidsche Rijn Centrum Zuid blok F1a/F1b/G1/H1/H2/H3/G6:

De bouw van de appartementenblokken G6 en H1 start in de tweede helft van 2018. Voor bouwblokken H2 en H3 loopt een tenderprocedure. Voor het voormalige buurtwinkelcentrum (bouwblokken F1 en G1) wordt gezocht naar een nieuwe invulling waaronder (sociale) woningbouw en middenhuur.

Leidsche Rijn Centrum Zuid blok i1/i3/G9 en G2 tm G5:

Aan de Grauwaartsingel en rondom boerderij Hofstede Terweide bevinden zich diverse kavels met een commercieel of maatschappelijk programma. In de tweede helft van 2018 start naar verwachting de bouw van een kinderdagverblijf.

Papendorp

Papendorp is door de centrale ligging in Nederland, de zichtlocatie, de goede bereikbaarheid, de hoogwaardige uitstraling en de parkachtige inrichting dé vestigingslocatie bij uitstek voor kantoren en bedrijven in Nederland. Papendorp biedt mogelijkheden voor zowel grote als kleine bedrijven.

Parkwijk, kop Amaliapark

Op de hoek van de 1ste Westerparklaan Monarchvlindersingel (Kop Amaliapark) wordt in 2018 grond uitgegeven aan de Gereformeerde Gemeente Utrecht en Stichting Wonen en Zorg (SWZ) Leidsche Rijn. Zij gaan hier een kerk en zorgappartementen realiseren. In het bestemmingsplan Parkwijk Langerak heeft de grond een uitwerkingsplicht. Het uitwerkingsplan is gemaakt en de omgevingsvergunning is gecoördineerd aangevraagd. Tegen het uitwerkingsplan is beroep ingesteld. Verwachting is dat medio 2018 hierover duidelijkheid is. In maart 2018 wordt gestart met de bouw van de appartementen. Na uitsluitel over de beroepzaak zal de gereformeerde gemeente starten met de bouw.

Parkwijk, Verlengde Houtrakgracht

Deze kavel heeft een gemengde bestemming "wonen/maatschappelijk". Momenteel onderzoekt Moviera of het mogelijk is om op dit perceel een "Vrouwenopvang" huis te vestigen. De eerste resultaten van hun onderzoek zijn begin 2018 bekend. Mocht deze locatie hiervoor niet geschikt zijn dan wordt voor deze locatie een tender gestart.

Rijnvliet Zuid

Eind 2017 is Van Wanrooij gestart met de bouw van de eerste 63 woningen en dit jaar wordt gestart met de volgende 135. Voor dit tweede deel wordt de rest van het gebied bouwrijp gemaakt. Ook wordt gestart met de bouw van de eerste drie bruggen en wordt de aanleg van

de openbare ruimte voorbereid. Het wordt een “eetbare wijk” die in samenspraak met omwonenden, beheer en toekomstige bewoners is en wordt vormgegeven.

Rijnvliet Midden

Na Rijnvliet Zuid wordt ook Rijnvliet Midden gereed gemaakt voor de bouw en wordt waar mogelijk al eetbaar groen aangeplant volgens het met omwonenden en betrokkenen opgestelde inrichtingsplan. Met Van Wanrooij worden de bouwplannen voor 169 woningen gemaakt.

Rijnvliet Oost – 2.6

Naar aanleiding van de motie in de raad met het verzoek om meer appartementen in Rijnvliet wordt met Van Wanrooij onderzocht in hoeverre appartementen aan de Stadsbaan mogelijk zijn in verband met geluid. Hierna wordt een keuze gemaakt over de definitieve opzet en daarna wordt gestart met de bouwplannen van de woningen.

Rijnvliet vervolgfases

In 2018 volgt de uitspraak van de rechter over de voorwaardelijke bouwclaim van Ovast voor de noordelijke helft van Rijnvliet.

Rijnvliet sociale woningbouw (prestatieafspraken)

In 2018 start Bo-Ex met de bouw van de eerste 30 sociale huurwoningen die zijn ontwikkeld als 0-op-de-meter. Verder wordt gewerkt aan de bouwplannen voor 43 sociale huurwoningen in Rijnvliet Midden.

Rijnvliet School

SPOU en Kind&Co ontwikkelen met de gemeente het bouwplan voor het Integraal Kind Centrum (0-12 jaar) met als doel een start van de bouw in 2018. Bij sportpark Rijnvliet wordt tevens gewerkt aan een tijdelijke school voor de eerste bewoners.

Rijnvliet, maatschappelijk, bedrijven, kantoren

In 2018 wordt een bestemmingsplan gemaakt voor het aangrenzende bedrijventerrein aan de Strijkviertel en een tender uitgeschreven voor een maatschappelijke voorziening/sport voor de locatie naast sportpark Rijnvliet.

Strijkviertel

In 2018 wordt onderzocht wanneer en op welke wijze het geplande bedrijfsterrein Strijkviertel wordt ontwikkeld.

Terwilde 11b

In dit gebied worden nog 100 woningen gebouwd. Het programma bestaat uit 22 eengezinswoningen en 78 appartementen. Begin februari is gestart met de bouw van de eengezinswoningen, dit wordt gevolgd door het Waterblok (34 appartementen). Eind 2018 start de laatste fase van het project ‘het Parkblok’ welke bestaat uit 45 appartementen. Eind 2019 zal het gehele project zijn opgeleverd.

Terwijde Muziekplein

Ontwikkelaar Eigenheid Vastgoed wil een multifunctioneel gebouw realiseren. De gemeente richt de openbare ruimte in, met meer groen en plek voor buurtinitiatieven. Deze initiatieven en een deel van de inrichting van de openbare ruimte start in maart 2018 met de aanleg van het Tiny Forest in 2018 Het gebouw zal waarschijnlijk in 2020 klaar zijn.

Terwijde West, Hofboerderij, Hoflaan

Het (bouw)plan voor de locatie Hofboerderij aan de Operettelaan bevat zes vrijstaande woningen en twee 2-onder-1-kap woningen. De bouwwerkzaamheden voor de woningen zijn gestart. Oplevering is gepland in het 3^{de} kwartaal van 2018. De zelfbouwkavels van het project Hoflaan zijn (zo goed als) verkocht. De verwachting is dat de laatste kavel in 2018 start met bouwen.

Terwijde Winkelcentrum Blok D en E

Het winkelcentrum functioneert steeds beter en het is vrijwel geheel gevuld.

De bouw van blok D vordert snel. Naar verwachting wordt het gehele project (20 eengezinswoningen en 40 appartementen) eind 2018 opgeleverd. Door de Raad van State procedure in het kader van het bestemmingsplan is de tender voor blok E aangehouden. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de tender voor blok E weer opgepakt worden.

Terwijde Woonarken

Naar verwachting gaan de arken in maart 2018 in de verkoop.

Terwijde zelfbouwkavels

Op Kubuseiland zijn nog vier kavels te koop, gezien de reservelijst is de verwachting dat ook deze in de loop van 2018 verkocht zijn. Samen met de (toekomstig) bewoners wordt gewerkt aan het ontwerp voor de inrichting van de gezamenlijke binnentuin. De aanleg hiervan vindt voorjaar 2018 plaats.

Terwijde Zuidoost blok B

Woningcorporatie Bo-Ex heeft de ontwikkeling van Bouwblok B in Terwijde Zuid Oost teruggegeven en Mitros gaat deze ontwikkeling overnemen. Er is een plan uitgewerkt voor 121 sociale huurwoningen. Verwachte start bouw is halverwege 2018.

Terwijde Zuidoost restant

Voor de bouwvelden 3 en 4 bestaat het programma uit 38 eengezinswoningen en 104 appartementen. Bouwveld 3 is op dit moment in aanbouw en wordt naar verwachting voor de bouwvak opgeleverd. Op de locatie van bouwveld 4 is op dit moment nog een school gevestigd (Mavo10). Na vertrek van de school in 2018 wordt ook op deze locatie gestart met de bouw.

Bouwveld A kent een gemengd programma bedacht met grondgebonden woningen, koop appartementen en zorg appartementen. De bouwwerkzaamheden starten voor de 4^e kwartaal 2018.

Haarrijn, woningbouw

Het stedenbouwkundig plan (SP) is geactualiseerd. Het geactualiseerde SP is vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad gebracht. Het concept Bestemmingsplan is in procedure gebracht. Verwachting is dat het Bestemmingsplan eind 2018 onherroepelijk is. In 2018 worden voorbereidingen getroffen voor de selectie van ontwikkelaars voor de woningbouw. De eerste woningen worden in 2019 gerealiseerd.

Haarrijn bedrijventerrein

Het terrein is gereed voor uitgifte en ontwikkeling van kavels voor bedrijven. Het is gelegen aan de A2 en daarmee goed bereikbaar. De verwachting is dat op korte termijn een aantal nieuwe contracten wordt gesloten. Daarna zijn nog maar enkele kavels beschikbaar zijn. Op kavel 2A1 wordt een bedrijfspand voor WM-Automaterialen gerealiseerd. Oplevering wordt verwacht in het 2e kwartaal 2018.

Kavel 3B: De bouw van het pand van Kwik-Fit is in 2017 gestart en wordt in het 1e kwartaal 2018 opgeleverd.

Hindersteinlaan

De Hindersteinlaan is in het masterplan voor woningbouw gereserveerd. De ontwikkeling van wordt getemporiseerd, eerst worden andere gebieden in Leidsche Rijn uitgewerkt. Er wordt een inrichtingsplan gemaakt om de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de locatie te verbeteren. De uitvoering daarvan volgt eind 2018–begin 2019.

Haarzicht

Haarzicht wordt ontwikkeld via een zelfrealisatiemodel. Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt in maart vastgesteld. De omgevingsvergunningsprocedure voor de eerste woningen (126 beleggershuurwoningen) doorloopt (volgens de coördinatieregeling) samen met het bestemmingsplan de procedure. De bestekken voor bouw- en woonrijpmaken worden door de marktpartijen aanbesteed. Start bouw van de eerste fase (school en woningen) is voorzien voor 2018.

Alendorperweg Máximapark

De kerken hebben verder gewerkt aan de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden. De bouw start in 2018.

Máximapark, Park Noord en noordpunt

In ParkNoord wordt gebouwd aan de Berlage kavel 7.16. De andere Berlage kavel 7.03 wordt nu verder uitgewerkt naar een voorlopig Ontwerp. Voor de laatste nog resterende kavel 7.13 worden oriënterende gesprekken gevoerd.

Máximapark, sport-leisure kavels

Voor de kavels op de noordpunt lopen gesprekken voor de realisatie van een sport-leisure voorziening.

Máximapark zelfbouwkavels ParkZuid

Voor de twaalf zelfbouwkavels van blok 6 zijn 266 unieke inschrijvingen binnengekomen. De verwachting is dat alle kavels in 2019 worden bebouwd. De kavels van blok 8 en 9 worden later in het jaar in de verkoop gebracht. De verkoop van kavels in blok 10 volgt later.

Máximapark Hoge Woerd Kavel 1A

Naast de Maximus Brouwerij ligt een kavel met een maatschappelijke bestemming. Een eerder beoogde invulling (De Hindoetoempel) bleek niet realiseerbaar. In de directe omgeving zijn al diverse maatschappelijke functies aanwezig (kinderdagverblijf, bouwloods, brouwerij, Islamitisch centrum). Deze zijn beperkend voor de ontwikkelmogelijkheden in verband met de parkeerdruk. Het eerste half jaar van 2018 wordt een marktconsultatie uitgevoerd, om concrete interesse is voor deze kavel te inventariseren. Daarna wordt de kavel getenderd.

Máximapark zelfbouwkavels ParkWest

Voor het zuidelijke gedeelte van ParkWest is gestart met het maken van een bestemmingsplan om de woningbouw aan de rand van het park te kunnen realiseren, het laatste stuk van de Vikingrijn te maken en Europaweg 34 te splitsen in meerdere kavels. In 2019 zal dit bestemmingsplan gereed zijn.

Vleuterweide, zelfbouwkavels

De laatste vrije kavels in Vleuterweide zijn verkocht of onder optie.

Vleuterweide VO-school 5.3 de Erven

De bouw van de VMBO school Via Nova is gestart in De Erven.

Vleuterweide centrum deelplan 4.1

In Winkelcentrum Vleuterweide wordt gebouwd aan blok 3, 8 en 9. Voor blok 5 wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Over het bestemmingsplan Vleuterweide centrum fase 2 loopt een procedure bij de Raad van State. Ook vinden er infrastructurele werkzaamheden plaats. De nieuwe aansluiting van het parkeerterrein aan de Burchtpromenade is begin 2018 in gebruik genomen.

Vleuterweide deelplan 5.1

In het zuidwesten van De Erven, op een stukje braakliggend terrein tussen de reeds bestaande bebouwing worden circa zestien woningen gerealiseerd. Het programma bestaat uit rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen. De bouw start in 2018.

Vleuterweide De Tuinlanden (zandweg) deelplan 6.2

Aan de Zandweg is gestart met de bouw van 20 vrijstaande woningen. Het vormt – samen met enkele vrije kavels en het gastenhuis – de afronding van De Tuinlanden.

Wetering-zuid, St. Antoniusziekenhuis

De eerste fase van het moeder-kindcentrum is begin 2018 afgerond. Op dit moment vindt er planvoorbereiding voor verdere uitbreiding van het ziekenhuis plaats.

Begraafplaats Hamlaan

De ontwikkeling van de begraafplaats is beëindigd. Vooralsnog blijft de huidige parkinrichting van het gebied behouden.

Máximapark Vikingrijn

Nog niet alle delen van de Vikingrijn zijn gegraven. Het ontwerp voor de Vikingrijn nabij Utrechtseweg 3 en 5 is aangepast en na grondverwerving kan gestart worden met het completeren van de Vikingrijn tussen De Binnenhof en de spooronderdoorgang. De grond voor de bocht Esdoornlaan is verworven en in 2018 wordt een ontwerp gemaakt.

Máximapark Binnenhof

In 2018 wordt de parkentree via een brug vanaf de Esdoornlaan naar de Binnenhof-zuid in gebruik genomen. De herplant van de beukenstrip wordt in 2018 voorbereid. Er wordt een ontwerp gemaakt van bruggen in de Japanse tuin. Een eventuele verbreding van de watergang wordt onderzocht. Het startdocument voor een permanent beheergebouw nabij de Vlinderhof is begin 2018 ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Daarna start het ontwerptraject. De initiatiefnemers streven er naar dat begin 2019 de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Máximapark Binnenhof

De uitbreiding van Parkrestaurant Anafora is in 2018 in uitvoering.

Máximapark Buitenhof

In 2018 wordt gestart met het ontwerp van de bruggen in de Buitenhof.

Groenewoud

In 2017 tekenden gemeente Utrecht, ontwikkelaar Loostad Vastgoedontwikkeling en KWS een intentieverklaring waarbij partijen een stap zetten tot het verplaatsen van de asfaltcentrale Utrecht. Het gebied tussen de Prins Clausbrug en de Taatsendijk, waar de asfaltcentrale nu staat, heeft een oppervlakte van ongeveer 24 hectare. Hier kunnen 1.000 tot 1.500 woningen worden gebouwd. De wijk krijgt een hoge woningdichtheid, een groene uitstraling en openbare ruimte met volop aandacht voor bewegen en ontmoeten. Er is gestart met de eerste studies in het kader van het Stedenbouwkundig Plan door ontwikkelaar Loostad. Naar verwachting start de bouw van de woningen over ongeveer drie jaar.

Vleuten de Meern

Park Voorn

De bouwenvelop voor de bouw van ongeveer 40 grondgebonden woningen is vastgesteld. De aanvraag voor de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is ingediend. De omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit op het bestemmingsplan wordt naar verwachting in 2018 verleend. De uitvoering is afhankelijk van de huuropzegging van de huidige gebruiker van de kantoorpanden.

Centrum Vleuten

Bij het dorpsplein in Vleuten liggen drie opgaven.

Gezondheidscentrum

Met de zorgverleners is een intentieovereenkomst gesloten. De onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn opgestart. Naar verwachting wordt het in 2018 vastgesteld. Na vaststelling wordt gestart met de sloop van een deel van het Wijkservicecentrum en kan bouwrijpe grond worden geleverd aan de zorgverleners. Start bouw is voorzien medio 2019.

Woningen

In het bestemmingsplan worden ook de bouwvlakken voor woningen opgenomen. De grond aan de Dorpsstraat naast het Gezondheidscentrum wordt als vrije kavel in de markt gezet. De woningen aan de Nieuwe Vaart worden in eerste instantie als CPO-project in de markt gezet. De tender in CPO-verband duurt naar verwachting een jaar.

Openbare ruimte

In 2017 is gewerkt aan een functioneel ontwerp voor de openbare ruimte rond het Wijkservicecentrum, waaruit mogelijke verkavelingen voor de woningen zijn afgeleid. De uitvoering is voorzien in het voorjaar van 2019 en wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van het Gezondheidscentrum.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017. De opbrengsten zijn naar beneden bijgesteld naar aanleiding van een minimale wijziging in het ontwikkelprogramma. Deze afname van de grondopbrengst wordt gedekt uit een lichte daling van de raming voor de civieltechnische werkzaamheden.

Wijkje Achter het Spoor Vleuten

De omgevingsvergunning wordt dit jaar aangevraagd. De bestaande woningen worden gesloopt en in 2019 wordt gestart met de bouw van de nieuwe woningen.

Hart van De Meern: noordwestkwadrant

Voor het noordwestkwadrant is een globaal bestemmingsplan vastgesteld. Op 1 maart was er een zitting bij de Raad van State. De grond kan worden geleverd zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is en de sanering is uitgevoerd. Dat is naar verwachting medio 2018.

Er wordt met de ontwikkelaar gewerkt aan de verkaveling. De tweede helft van 2018 start naar verwachting de verkoop en wordt het bouwrijp maken uitgevoerd.

Het terrein van Scholtens aan de Zandweg 141 is een aangrenzende particuliere ontwikkeling. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is ongewijzigd.

Hart van De Meern zuidwestkwadrant: Rhenomare

De woningen op terrein van Rhenomare zijn in aanbouw en worden vanaf april 2018 opgeleverd.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is ongewijzigd.

Hart van De Meern zuidoostkwadrant

De ontwikkelingsstrategie voor het zuidoostkwadrant is uitgewerkt. Het gaat om de ontwikkeling van voornamelijk woningen met mogelijk een enkele voorziening in de plint en openbare ruimte. De eerste voorbereidingen om een bestemmingsplanprocedure op te starten zijn genomen. De voormalige locatie van de Jumbo is vrijgekomen en wordt meegenomen in het bestemmingplan.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is ongewijzigd. De programmatische wijziging in het zuidoost kwadrant is mogelijk binnen de huidige financiële kaders.

Hart van De Meern Noordoostkwadrant: Castellum Novum

Met de ontwikkelaar van Castellum Novum is overeenstemming over het ontwerp en over het programma. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De bouw van vijftientig beleggershuur appartementen start in 2018.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is ongewijzigd.

Hart van De Meern Meerndijk

De herinrichting van de Meerndijk wordt in 2018 uitgevoerd en is afgestemd op de planning van Rhenomare.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is ongewijzigd..

Zandweg 186A en 189, project Koedam

Er is een startdocument vastgesteld voor de Zandweg 186A en 189. De bedrijfsbebouwing aan de Zandweg 186A en de vrijstaande villa aan de Zandweg 189 worden gesloopt ten behoeve van woningbouw. Het wordt gefaseerd gerealiseerd. Voor fase 1, de Zandweg 189, is een omgevingsvergunning voor 4 twee-onder-een-kapwoningen aangevraagd. De anterieure overeenkomst, waarin beide ontwikkelingen aan elkaar zijn gekoppeld, is begin 2018 getekend. Voor fase 2, de Zandweg 186A wordt een bouwvelop opgesteld.

Zandweg 206

Het perceel inclusief de monumentale boerderij wordt ontwikkeld. Rondom de boerderij komen zeven vrijstaande woningen en wordt een zomerhuis teruggebouwd. Naar verwachting wordt in 2018 het ontwerptraject afgerond en wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Rijnweide

De bouw vordert en in 2018 worden de 1^e opleveringen verwacht.

Haarzuilens Natuurmonumenten

De bouwvelop is vastgesteld. Het bestemmingsplan is vastgesteld. De bouwplannen zijn in ontwikkeling.

Oudenrijn West

Er zijn nog enkele kavels beschikbaar bij Beefland en aan de Gessel. Voor een tweetal kavels aan de Beefland wordt de uitgebreide ruimtelijke procedure gevoerd. Zodra deze is afgerond kan worden gestart met de bouw. In het noordelijk deel van Boteyken is een terrein van 2,7 ha bouwrijp gemaakt. In dit deel wordt met een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten voor 9.000m². De resterende 1,8 ha is naar verwachting vanaf medio 2018 beschikbaar voor uitgifte.

Actualisatie:

Geactualiseerde inmeting van de uitgeefbare kavels in Oudenrijn West heeft geresulteerd in een toename van de uitgeefbare vierkante meters. Hierdoor is het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 verbeterd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017.

Stationsgebied

OV-Terminal

In het eerste kwartaal van 2018 worden de loopstromen aan de Centrumzijde verlegd naar het Stationsplein Oost en wordt de Stationstraverse gesloopt. Hiermee ontstaat een geheel nieuwe verbinding tussen het station Utrecht Centraal en het winkelcentrum en de binnenstad. In 2018 wordt druk gebouwd aan het tram-busstation aan de Centrumzijde. Als dit project is afgerond kan een belangrijk deel van de bussen die nu nog halteren op het tijdelijk busstation op het Jaarbeursplein worden verplaatst naar de definitieve locatie.

Catharijnesingel (midden en zuidelijk deel)

In de zomer is het water doorgetrokken tot de Stadskamer, nu wordt verder gewerkt aan de Catharijnesingel in zuidelijke richting. Ten aanzien van de Catharijnesingel Zuid is in 2017 een participatieproces met bewoners doorlopen, wat heeft geleid tot een ontwerp van dit zuidelijke deel van de Catharijnesingel. Dit Ontwerp is in december vastgesteld door het college. Het besluit vormt de basis voor de aanvraag van de benodigde vergunningen. Voor het eerste kwartaal van 2018 staat de aanbesteding van het sloopwerk van de Catharijnebak op de planning. De verlegging van kabels en leidingen vindt in het tweede kwartaal plaats. De sloopwerkzaamheden beginnen in het derde kwartaal. Parallel hieraan vindt de voorbereiding van de werkzaamheden plaats voor de maaiveld inrichting en de inrichting van het Zocherpark. Deze werkzaamheden staan voor 2019/2020 gepland.

Vredenburgplein

Voor de herinrichting van het Vredenburgplein ligt er een voorlopig ontwerp. In 2017 is gewerkt aan het definitief ontwerp met inpassing van een natuurstenen mozaïekvloer van

kunstenares Jennifer Tee. Hierbij wordt samengewerkt met winkeliers, omwonenden en vertegenwoordigers van de markt. De definitieve herinrichting vindt plaats vanaf het eerste kwartaal van 2018 en duurt tot eind 2018.

Stationsplein

De werkzaamheden aan het Stationsplein vorderen. In 2017 is het eerste deel van de fietsenstalling in gebruik genomen. Begin 2018 wordt het bollendak afgerond, de traverse gesloten en lopen we voortaan over het nieuwe stationsplein. In 2018 wordt volop verder gebouwd aan de tweede fase van de fietsenstalling, zodat alle 12.500 fietsenstalling plekken zo spoedig mogelijk beschikbaar komen.

Openbare ruimte Smakkelaarsveld

De HOV-baan op het Smakkelaarsveld wordt in de eerste helft van 2018 opgeleverd.

Parkeergarage Jaarbeursplein

In januari 2016 is gestart met de bouw van de parkeergarage. Het betonwerk van de garage zelf is afgerond. Op dit moment wordt vooral nog gewerkt aan de entree van de parkeergarage. Verder wordt in 2018 gewerkt aan de installaties en afwerking, zodat de garage medio dit jaar kan worden opgeleverd.

Begin 2018 is gestart met de voorbereidingen voor de inrichting van het maaiveld. Dit wordt gefaseerd uitgevoerd. Gestart wordt vanaf de trappen van de Jaarbeursplein-stalling, het Beatrixgebouw en het WTC en dan vervolgens richting het tijdelijke busstation en de Croeselaan. De verwachting is dat 1 oktober het plein klaar is, behalve het planten van bomen, dat gebeurt waarschijnlijk in november.

Moreelsebrug

De brug is eind 2016 opgeleverd en in gebruik genomen. In 2017 zijn – en 2018 worden nog extra aanpassingen aan het functioneren van de signing (bij uitval) van de twee liften uitgevoerd.

Forum Zuid/ Knoopkazerne/Kruisvaart

De bouw van de Knoopstalling is eind 2016 gestart, begin april 2018 opent deze stalling met plek voor ruim 3.000 fietsen. Het Forum is doorgetrokken naar het Stadsplateau en ook is het deel boven de fietsenstalling opgeleverd. Begin januari 2018 is deze looproute in gebruik genomen.

Croeselaan

In oktober 2017 is gestart met het omleggen van diverse kabels en leidingen. Dit werk wordt in het eerste kwartaal van 2018 afgerond.

In 2015 en 2016 zijn met belanghebbenden ontwerpessies geweest om te komen tot een gedragen ontwerp voor de herinrichting van de Croeselaan. De uitvoering start 1 maart 2018 en de herinrichting is in de zomer klaar. Behalve het planten van de bomen, dit vindt plaats in het najaar.

Mineurslaan

Het definitief ontwerp voor de Mineurslaan is klaar en de verwachting is dat in de eerste helft van 2018 dit verder met alle stakeholders kan worden afgestemd. De realisatie is gepland van augustus tot december 2018.

Jaarbeurspleingebouw

Gegeven de grote ruimteclaims aan de westzijde van het Stationsgebied voor onder andere het busstation, de bouw van de ondergrondse parkeergarage en het WTC kantoor, is er voor gekozen om de plot Jaarbeurspleingebouw niet voor eind 2018 tot ontwikkeling te laten brengen. Voor de ontwikkeling van deze locatie is regelmatig interesse uit de markt. Dit heeft tot op heden nog niet tot een passende bieding geleid.

Leeuwensteijn WTC

De nieuwbouw van het WTC (ruim 30.000 m² b.v.o. kantoor, inclusief retail, horeca en dienstverlening in de plint) is medio 2016 gestart. In 2017 is de uitvoering voortvarend verlopen, zodat de oplevering in de eerste helft van 2018 kan plaatsvinden.

Rijkskantoor de Knoop

De bouw van dit project (ongeveer 30.000 m² b.v.o. kantoor- en vergaderruimte), gestart in 2016, nadert de afronding. De oplevering en ingebruikname zijn gepland in 2018.

Hotel-Woningen

Met Amrâth is in 2015 een uitgifteovereenkomst overeengekomen voor de ontwikkeling van een hotel en woningen op het Jaarbeursterrein, aan het Jaarbeursplein. Parkeren vindt grotendeels plaats op de eigen plot en voor wat betreft het bezoekers-parkeren in de parkeergarage Jaarbeursplein.

De afspraken met Amrâth worden op onderdelen nog uitgewerkt en aangescherpt in een aanvullende overeenkomst. In 2017 is het bestemmingsplan van het Amrâth vastgesteld en de omgevingsvergunning ingediend. In 2018 kan met de realisatie worden gestart, oplevering is voorzien in 2020. Het project bevat ongeveer 250 hotelkamers en 322 woningen. Op dit moment zijn 232 woningen in de categorie middenhuur opgenomen op basis van een eerdere inschatting door Amrâth. De exacte huurprijzen van deze woningen zijn nog niet bekend, alsmede de onderverdeling in de verschillende woningcategorieën. Rekening moet worden gehouden dat een deel van deze woningen uiteindelijk in de categorie beleggershuur vanaf € 950,- per maand vallen.

Wonderwoods

In 2017 is de tenderprocedure van de plot Healthy Urban Quarter (HUQ) doorlopen. De winnende bieding is het plan Wonderwoods. Met het consortium Wonderwoods bestaande uit G&S vastgoed en Kondor Volker Wessels projecten is een Reserveringsovereenkomst getekend. Na gunning is verder gewerkt aan het ontwerp. In 2018 wordt het ontwerp afgerond en het bestemmingsplan in procedure gebracht. Ook wordt in 2018 de uitgifteovereenkomst getekend. De planning is dat in 2019 met de realisatie wordt gestart en dat het gebouw in 2022 wordt opgeleverd.

Het plan Wonderwoods bestaat uit twee torens, waarvan één kenmerkende groene toren (verticaal bos). Het is daarmee een statement voor de verdere ontwikkeling van dit deel van

de stad. In de gebouwdelen is een aantrekkelijke mix van functies voorzien, waarmee de aantrekkingskracht van dit gebied verder wordt versterkt. Parkeren vindt deels onder het gebouw plaats, maar zal conform de ambities van het Beurskwartier, ook voor een groot deel op afstand plaatsvinden.

Westflank–noord (Van Sijpesteijnkade)

De ontwikkeling van Westflank Noord bestaat uit meerdere fasen, met hun eigen uitvoering en planning. De bouw van fase 3A is in 2017 gestart en oplevering vindt in 2018 plaats. Deze ontwikkeling omvat ongeveer 266 appartementen. Met fase 3B en 3C wordt in 2020 gestart, oplevering hiervan is gepland in 2022. De planning van de realisatie van fase 2, de kantoortoren 'Central Park' is vooralsnog niet bekend.

Noordgebouw

Het Noordgebouw betreft een combinatie van hotel, kantoren, retail en een beperkt aantal appartementen. De realisatie is in 2017 gestart, de oplevering is voorzien eind 2018.

Het Platform (Zuidgebouw)

Het Platform bestaat hoofdzakelijk uit ongeveer 200 appartementen, in combinatie met een beperkte hoeveelheid kantoren, horeca en sport- en wellnessvoorzieningen. In 2017 is de tafelconstructie boven het toekomstige bus- en tramstation gerealiseerd, waarop het gebouw zal worden gerealiseerd. Oplevering vindt plaats in 2019.

Entréegebouw, Poortgebouw en Bruggebouw

Het Entréegebouw, Poortgebouw en Bruggebouw, inclusief de Stadskamer, zijn in uitvoering. Eerste (deel)opleveringen van deze deelprojecten hebben in 2017 plaatsgevonden. De overige delen, waaronder de woningen op het Entréegebouw, worden in 2018 opgeleverd.

Voorzetgebouw en Paviljoen

Het voorzetgebouw en Paviljoen zijn volop in uitvoering. Oplevering van het Paviljoen en de eerste fase van het Voorzetgebouw is voorzien in 2018.

Oude Daalstraat

De locatie Oude Daalstraat heeft een relatie met de ontwikkelingen rond de Amsterdamsestraatweg. N.a.v. de behandeling van de programmabegroting in de raadcommissie, wordt momenteel gewerkt aan scenario's. In deze scenario's worden de wensen en opmerkingen van de commissie – over inpassing van (gevel)groen, fietsroutes en sociale woningbouw – verwerkt.

Smakkelaarsveld

In 2017 is de aanbestedingsprocedure van de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld gestart. Vanwege de complexe ligging van deze locatie en hoge ambities wordt een onorthodoxe aanbestedingsprocedure doorlopen. De gemeente heeft in eerste plaats 3 samenwerkingspartners geselecteerd. Deze samenwerkingspartners worden uitgedaagd om met een passende visie voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld te komen. De procedure wordt in 2018 verder doorlopen, waarbij rond de zomer één plan zal worden

geselecteerd. Met het winnende consortium wordt vervolgens een ontwikkelovereenkomst gesloten en zal de ontwikkeling verder worden opgestart. De planning is dat in 2020 met de realisatie kan worden gestart en oplevering in 2022 kan plaatsvinden.

Beurskwartier

Eind 2017 is de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld door de raad, als basis voor een nadere uitwerking van de plannen. In 2018 wordt gestart met deze verdere uitwerking van de ontwikkeling van de Jaarbeurs, de uitwerking van de amendementen op de omgevingsvisie en de voorbereidingen op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zodat de huidige ontwikkeling van Amrâth en WonderWoods goed aansluiten met het Beurskwartier.

In 2017 is ook gestart met de inventarisatie van kansen en mogelijkheden voor placemaking. In 2018 werken we met de reeds in en om het plangebied aanwezige partijen, aan een gezamenlijk programma voor activiteiten.

Lombokplein

Eind 2017 is de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld door de raad, als basis voor een nadere uitwerking van de plannen in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) en een Functioneel Ontwerp voor de openbare ruimte. In 2018 wordt gestart met deze verdere uitwerking, in een open planproces, om in 2019 een bestuurlijk vastgesteld SPvE te hebben.

Placemaking Beurskwartier en Lombokplein

Aan een succesvolle gebiedsontwikkeling gaat vaak een fase van placemaking vooraf: het in gebruik nemen van en identiteit geven aan een gebied door (tijdelijke) activiteiten die voorsorteren op een nieuwe invulling van het gebied.

Het gebied Beurskwartier en Lombokplein moet een plek worden waar mensen gebruik van maken, waar ze graag zijn en zich (samen) identificeren met het nieuwe, nog te maken centrum. Al dan niet in een vorm die in de definitieve inrichting ook een plek zal krijgen. Het doel is om met placemaking van het toekomstige Beurskwartier en Lombokplein, zowel in de tijdelijke situatie als in de definitieve situatie, een aantrekkelijk leefgebied te maken.

In 2017 is ook gestart met de inventarisatie van kansen en mogelijkheden voor placemaking. Placemaking voor Lombokplein en Beurskwartier hebben elk hun eigen aanpak.

Voor Lombokplein is in 2018 concreet gestart met onder andere een 'placegame', om gezamenlijk met buurtbewoners tot een programma voor activiteiten en tijdelijke inrichting in het gebied te komen. Voor het Beurskwartier is gestart met de oprichting van een permanente coalitie die langjarig placemakingsactiviteiten gaat programmeren en wellicht een voorloper kan zijn van de plintenorganisatie.

Merwedekanaalzone

Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1: 'Ruimtelijke Agenda' en Milieueffectrapportage (MER); Merwedekanaalzone deelgebieden 4, 5 en 6

In de Omgevingsvisie en de MER is de bestuurlijke wenselijkheid en de milieutechnische haalbaarheid van de plannen voor een gemengde hoog stedelijke wijk in Merwedekanaalzone onderzocht in drie scenario's, namelijk: 50 woningen per hectare, 100 woningen per hectare

en 150 woningen per hectare. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen in het naastgelegen Stationsgebied (Beurskwartier). De Omgevingsvisie/MER geeft aan, dat er binnen bestaand beleid ruimte is om te bouwen in het midden-scenario (100 woningen/ha) in de autoluwe variant. Dit impliceert, dat er met het vaststellen van de Omgevingsvisie en de MER (vastgesteld in de raad 8 februari 2018), maximaal 6.000 woningen en ander programma in de deelgebieden 4, 5 en 6 kunnen worden toegevoegd. Met een vastgestelde Omgevingsvisie/MER kunnen ook de lopende projecten, zoals de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 4 (Defensieterrein) en het Holland Casino aan de Winthontlaan tot uitvoering worden gebracht. In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2, het Uitwerkingsplan, wordt vervolgens onderzocht op welke manier de ambitie van verdichting tot 6.000 – 10.000 woningen en ander programma wenselijk/haalbaar is.

Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2: 'Uitwerkingsplan' Merwedekanaalzone, deelgebieden 4, 5 en 6

In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2, het Uitwerkingsplan (en de flankerende regionale mobiliteitsstudies) wordt onderzocht of de ambitie van verdichting tot 6.000 – 10.000 woningen en ander programma in de Merwedekanaalzone wenselijk is – en zo ja – onder welke voorwaarden.

Voor gezond stedelijk leven in hoge dichtheden zijn innovaties noodzakelijk. Er moeten antwoorden worden geformuleerd op onderzoeksvragen over openbare ruimte, energie, afvalinzameling, klimaatadaptie, ecologie, woningbouwprogramma, verbindingen (bruggen), financiële mogelijkheden, noodzakelijke investeringen enzovoort. In deel 2 van de Omgevingsvisie worden nieuwe bestuurlijke keuzevraagstukken aan de raad voorgelegd, als vervolg op de vastgestelde huidige ambities en kaders in de Omgevingsvisie, deel 1. Naar verwachting is de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2, eind 2018 klaar voor bestuurlijke besluitvorming. Begin 2019 kan naar verwachting de bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

Merwedekanaalzone deelgebied 4: voormalig Defensieterrein

In 2014 is een overeenkomst met het Rijk aangegaan om het voormalige defensiecomplex aan de Overste den Oudenlaan door de gemeente aan te kopen. Destijds is hiervoor een grondexploitatie geopend.

In overleg met de beoogde ontwikkelaar BPD is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld voor de herontwikkeling van het Defensieterrein. Dit SPvE is juli 2016 in de gemeenteraad vastgesteld en vormt het kader voor de ontwikkeling van een gezonde, energiezuinige en duurzame nieuwe stadswijk.

De ontwikkelaar werkt aan het stedenbouwkundig plan en aan de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de woningen. Conform de eerdere besluitvorming over de aankoop van het terrein, wordt ingezet op de verwerving van drie koopwoningen aan de Overste den Oudenlaan en wordt de huur opgezegd van de vierde woning, die met de overdracht van het voormalige defensieterrein in gemeentelijk eigendom komt.

Op 8 februari 2018 is het bestemmingsplan voor het voormalige Defensierrein vastgesteld in de raad en op 6 maart het stedenbouwkundig plan door het college. De ontwikkelovereenkomst is op 12 april 2018 ondertekend en naar verwachting wordt de eerste paal begin 2019 geslagen. Verwacht wordt dat de eerste bewoners in de tweede helft van 2019 hun woning kunnen betrekken.

Actualisatie:

Het saldo is verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Uitgangspunt voor de actualisatie is dat de ontwikkelaar op basis van het eigen Stedenbouwkundig Plan al de resterende bouw- en woonrijpwerkzaamheden op zich neemt. De ontstane financiële ruimte is gebruikt om contactuele afspraken te honoreren en om middelen te reserveren voor een aantal eerder vastgestelde ambities ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die tot nu toe nog niet in de grondexploitatie waren opgenomen.

Merwedekanaalzone deelgebied 4: Jongerius complex

De renovatie van het Jongeriuscomplex bestaande uit een villa, de tuin en een voormalig kantoor wordt in 2018 afgerond. Najaar 2016 is gestart met de uitvoering van de tweede fase van de restauratie van het Jongeriuscomplex; de renovatie van het achterliggende kantoor. In april 2018 wordt naar verwachting het gerestaureerde Jongerius Kantoor geopend en komt beschikbaar voor vergaderingen, congressen en events voor groepen tot 300 gasten.

Merwedekanaalzone deelgebied 4: Wilhelminawerf

Op 22 december 2016 heeft de raad het bestemmingsplan Wilhelminawerf vastgesteld. Hiermee wordt de ontwikkeling mogelijk van 167 appartementen rondom een binnenhaven en een horecagelegenheid. Er zijn met het naastgelegen bedrijf Eneco constructieve gesprekken over de afbouw van de Hulpwarmtecentrale, waarmee de mogelijke belemmering voor woningbouw door hindercontouren wordt weggenomen. Naar verwachting worden de afspraken met Eneco begin 2018 contractueel vastgelegd. De uitvoering van het plan Wilhelminawerf start medio 2018 met de sanering van het terrein.

Concorde, Eendrachtlaan 10

Betreft de sloop van een (verouderd) kantoorpand ten behoeve van de nieuwbouw van ongeveer 200 appartementen voor Young Professionals. De ontwikkeling sluit aan op de naastgelegen transformatie van kantoor tot woningen (Vliegend Hertlaan 1-11) en bij de complexen City Campus Max en Lux en Pax aan de overkant/noordzijde van de Beneluxlaan. Hierdoor transformeert dit gedeelte van de Merwedekanaalzone tot een echt woon- en leefgebied. Het startdocument voor Eendrachtlaan 10 is begin 2017 vastgesteld. Een bouwvelop(met participatie) en een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Vervolgens wordt het bouwplan verder uitgewerkt naar bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Holland Casino, Winthontlaan 8 – 12

Voor de nieuwbouw van het Holland Casino is een mogelijke locatie gevonden op Winthontlaan 8-12, naast het Van der Valkhotel en de A12. In het nieuwe gebouw komt ook

een horecavestiging met een terras aan de zijde van het kanaal. De horeca is los van het casino te bezoeken. Het plan sluit aan op de gewenste transformatie van de Merwedekanaalzone. Het bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben vanaf 3 november 2017 ter inzage gelegen. De reacties op de twee zienswijzen worden voorbereid. Vervolgens kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Eigendom Merwedekanaal, Vaartsche Rijn en gedeelte Catharijnesingel

Rijkswaterstaat (RWS) is eigenaar van het Merwedekanaal, Vaartsche Rijn en van een gedeelte van de Catharijnesingel. Het gaat hierbij om het water, maar ook om een groot gedeelte van de oevers (waaronder de Kanaalweg). RWS wil dit eigendom overdragen aan de gemeente, omdat deze vaarwegen sinds de opening van het Amsterdam-Rijnkanaal (in 1952) geen primaire vaarweg meer is.

Rijkswaterstaat verricht alleen het hoogst noodzakelijke beheer en onderhoud. Daarnaast is voor het Merwedekanaal (maar ook bij de Vaartsche Rijn en de Catharijnesingel) sprake van versnipperd eigendom, onduidelijke verantwoordelijkheden met betrekking tot beheer en een toename van verschillende gebruikers (roeiers, recreatievaart, zwemmers, woonboten). Met de toekomstige ontwikkelingen in het Beurskwartier en in de Merwedekanaalzone wordt het beheer en gebruik van deze wateren nog intensiever. Daarnaast moeten er op korte termijn afspraken worden gemaakt over het beheer van de doorgetrokken Catharijnesingel. Hiermee wordt de urgentie om te komen tot een duidelijke beheersituatie steeds groter. In 2017 heeft het college ingestemd met het startdocument voor opstellen van een intentieovereenkomst met RWS over het eigendom en het beheer van water en oevers.

Utrecht Science Park (USP) / Rijnsweerd

Archimedeslaan 16

Het gebouw Archimedeslaan 16 is nu tijdelijk in gebruik voor huisvesting van studenten. De vergunning voor tijdelijk gebruik is in september 2015 verlengd tot 2020. De voorgenomen ontwikkeling tot studentencampus met studentenwoningen, starterswoningen en aanvullende voorzieningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Eind 2015 heeft het college het startdocument Archimedeslaan 16 vastgesteld. Hierin was een planning opgenomen, waarin stond dat in 2016, ontwikkelaar en gemeente het ontwerptraject zouden starten en op basis daarvan ook het participatietraject en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Door een wisseling in de ontwikkelcombinatie is het proces in 2016 enigszins vertraagd. In 2017 zijn stappen gezet in het ontwerp. Onder andere n.a.v. een bestuurlijk gesprek is gezocht naar een bredere mix van het programma, met name in de woningdifferentiatie. Voor de zomer van 2018 moet alles in kaart zijn gebracht en kunnen de gesprekken met alle belanghebbenden starten over de uitgangspunten. Dit moet na de zomer leiden tot een voorontwerp en een concept SPvE dat formeel in de inspraak gebracht kan worden. Volgens planning zou begin 2019 het concept SPvE dan ter besluitvorming aan de raad aangeboden kunnen worden.

RIVM

In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf bouwt het consortium StruktonHurksHeijmans (SHH) de nieuwe huisvesting van het Rijksinstituut voor de Volksgezondheid en Milieu (RIVM)

en het College ter Beoordeling van Geneesmiddelen (CBG). Beide instituten zijn onderdeel van het ministerie van VWS. Eind 2021 betrekken medewerkers het nieuwe gebouw.

De nieuwbouw wordt bijna 80 meter hoog en telt achttien verdiepingen. Er komen 1.676 werkplekken voor ongeveer 2.200 medewerkers. Het vloeroppervlak is ongeveer 70.000 m², waarvan bijna 17.000 m² voor laboratoria. Er komt een stalling voor ongeveer 850 fietsen, 25 motoren en ruimte voor het parkeren van bedrijfsauto's in het gebouw (de expeditiehof). Voor medewerkers en bezoekers komen er 420 parkeerplaatsen, waarvan 210 bij het gebouw en 210 in de P&R De Uithof.

In 2015 werd duidelijk dat het oorspronkelijke ontwerp niet voldeed aan de gestelde trillingseis voor laboratoriumruimten. Het vraagstuk bleek complex, waardoor het vinden van een oplossing veel tijd heeft gekost. Eind 2016 heeft SHH verschillende maatregelen ingepast in het ontwerp. Inmiddels zijn de bouwactiviteiten gestart en volgens de planning van SHH kan de nieuwbouw worden opgeleverd in het najaar van 2021.

Ambitiedocument Rijnsweerd

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht wordt aangegeven dat er veel kansen liggen om het kantorengedrag Rijnsweerd op een gezonde manier economisch en ruimtelijk verder te ontwikkelen. Uitgangspunten daarbij zijn aan de ene kant de relatie leggen met het Utrecht Science Park (USP) en aan de nadere kant het verbeteren van de verbinding met de stad. Rijnsweerd was lange tijd het typische voorbeeld van een kantorenpark, maar raakt verouderd. Eigenaren en huurders willen samen met de gemeente het gebied weer toekomstbestendig maken en veranderen in een aantrekkelijk werk- en woongebied in de stad.

SKR (Stichting Kantorenpark Rijnsweerd) en de gemeente hebben in gezamenlijk opdrachtgeverschap een Ambitiedocument opgesteld. Het concept Ambitiedocument beschrijft de aanleiding, de urgentie en ambities om Kantorenpark Rijnsweerd te transformeren van een monofunctioneel kantorenpark naar een gemixt stedelijk werkgebied waar interactie en innovatie voorop staan.

Op 30 januari 2018 hebben eigenaren en gebruikers van het vastgoed in Rijnsweerd, gemeente en andere betrokken gebiedspartners de intenties voor de doorontwikkeling van Rijnsweerd naar elkaar toe bevestigd. Zij onderschrijven de urgentie en de ambities en gaan samen aan de slag om hier invulling aan te geven. De input vanuit de stad wordt verwerkt in een definitief Ambitiedocument dat naar verwachting na de zomer van 2018 aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Internationale school Utrecht

Op 18 april 2017 hebben ISUtrecht, Universiteit Utrecht en Gemeente Utrecht een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid te onderzoeken om ISUtrecht definitief te huisvesten in het USP De Uithof. Het haalbaarheidsonderzoek is opgedeeld in een aantal onderdelen:

- Ruimtelijk onderzoek

- Mobiliteitsonderzoek
- Financieel kader
- Juridisch kader
- Maatschappelijk onderzoek

De school bestaat uit een basisschool voor primair onderwijs en een deel voor voortgezet onderwijs. In totaal gaat het om 1200 leerlingen. Het haalbaarheidsonderzoek naar de definitieve huisvesting van Internationalschool Utrecht in het USP De Uithof is in januari 2018 afgerond. De gemeente, ISUtrecht en de Universiteit Utrecht hebben dit onderzoek gezamenlijk opgesteld en vastgesteld. Met de uitkomst van dit onderzoek is duidelijk geworden dat het in principe mogelijk is de nieuwbouw van ISUtrecht op de locatie in het USP De Uithof te realiseren. Belangrijke voorwaarde is, dat stevig moet worden ingezet op mobiliteitsmaatregelen, om de verkeerstoename als gevolg van de school te beperken. De vervolgstap is het opstellen van een bouwenvelop.

Overvecht

NPD strook bij Winkelcentrum Overvecht

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad vrijwel unaniem het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van de NPD strook aan de Brailledreef in het Centrumgebied van Overvecht vastgesteld. Op 14 juni 2017 kon de tender voor de herontwikkeling van twee kavels op het NPD terrein definitief worden gegund aan AM en Van Wijnen. In december vond de gunning van het sloopwerk plaats. Het ontwerpbestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken, lag van 29 december 2017 tot 8 februari 2018 ter inzage. Begin 2018 is gestart met het slopen van het voormalige NPD-pand. Momenteel wordt druk gewerkt aan afspraken met betrekking tot het ter beschikking stellen van het bouwterrein, inclusief de daarbij af te spreken BLVC-vereisten (bereikbaar (B), leefbaar (L), veilig (V) en communicatie (C)). Parallel wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Actualisatie:

Bepalend voor het saldo van de grondexploitatie zijn de boekwaarden uit de eerder voorziene ontwikkeling die nog steeds onderdeel van het financiële kader zijn. Bij de doorstart van het project is in 2013, bij het ramen van de realisatiekosten, uitgegaan van een sobere en doelmatige inrichting van het plangebied. Er is echter ruimte ontstaan om met name de in het SPvE genoemde Domstadkwaliteit bijzonder voor de inrichting van de openbare ruimte te kunnen realiseren. Ook is er nu de mogelijkheid om de gewenste tweerichting ontsluiting van het parkeerterrein naar de Brailledreef te realiseren en de ontsluiting van de NPD-Strook op de Zamenhofdreef te maken. Door de samenloop met het herinrichtingsplan voor het openbaar gebied kan de ontsluiting op de Zamenhofdreef zonder verkeerslichten worden gerealiseerd. Daarnaast is een deel van de financiële ruimte gebruikt om het plangebied met een deel van het aangrenzende parkeerterrein uit te breiden zoals in de oorspronkelijke plannen voor het gebied de bedoeling was. Rekening houdend met actualisatie van zowel het opbrengsten- als kostenniveau laat de grondexploitatie NPD-Strook een verbetering zien ten opzichte van de prognose van vorig jaar.

Het Nieuwe Zandpad

In 2017 zijn de contracten met Beja ontbonden nadat eind 2016 is gebleken dat deze partij een negatief Bibob advies heeft gekregen. Daarna zijn gesprekken gevoerd met de in de tender op nummer twee geëindigde partij. Dit heeft niet tot resultaat geleid. Vervolgens is er een nieuwe tender gestart, door middel van een meervoudig onderhandse aanbesteding. De resultaten hiervan worden eind januari 2018 verwacht. De werkzaamheden op de locatie zelf liggen stil totdat er zekerheid is over een nieuwe investeerder. Als er een geschikte partij (of meerdere partijen) uit de tender komt, dan wordt met deze partij een intentieovereenkomst afgesloten. Op basis van deze intentieovereenkomst wordt opnieuw een Bibob onderzoek gestart. Na ongeveer zes maanden wordt de uitslag verwacht. Is deze positief, dan kan gestart worden met bouwen. Is deze negatief dan volgt een politieke afweging hoe verder te gaan. In 2017 zijn, op één na, alle oude prostitutieboten weggehaald.

Na ondertekening van de intentieovereenkomst, welke medio april 2018 wordt verwacht, zal de gemeente overgaan opdracht te verlenen aan Stedin om de gasleiding te verleggen. De kosten voor het verleggen van de gasleiding zijn voor rekening van Stedin als gevolg van de verleggingsregeling. Om dit mogelijk te maken zal de gemeente voorbereidingen moeten treffen, namelijk het verleggen van het riool. Ook zal de gemeente medio augustus, overeenkomstig de verleende vergunning, de resterende 16 bomen vellen. Indien in 2018 de vastgoedontwikkeling van het Nieuwe Zandpad in 2018 start zullen ook kosten gemaakt moeten worden voor afronden bouwrijp- en starten van woonrijp maken.

Actualisatie:

Omdat er in 2017 een nieuwe tender opgestart moest worden, zijn er extra kosten gemaakt. Als de nieuwe partij in 2018 geselecteerd is, worden er kosten voor begeleiding van de omgevingsvergunning gemaakt. Bij de ontwikkeling door meerdere partijen zullen die kosten iets hoger zijn. Door de vertraging verschuiven zowel de kosten als de opbrengsten naar achteren.

Camposdreef

Begin 2017 zijn de Voorlopige Ontwerpfase en de Definitieve Ontwerpfase doorlopen. In het voorjaar 2017 is de omgevingsvergunning aangevraagd en in het najaar 2017 is deze omgevingsvergunning verleend. Nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden, heeft op 16 november 2017 het notarieel transport plaats gevonden.

Actualisatie:

De grond is verkocht en conform contract overgedragen aan de bouwer. De levertijd van de boorpalen is lang door de economische hoogconjunctuur. Daarom is de start van de bouw voorzien in maart 2018. Hierdoor is de einddatum van het project met één jaar opgeschoven.

Floridadreef

Op 12 april 2017 is het perceel grond getransporteerd bij de notaris.

Actualisatie:

Dit project is per 31 december 2017 afgesloten. Eén jaar eerder dan gepland. Voor de beperkte resterende werkzaamheden is een (eveneens beperkt) restbudget gereserveerd.

Uitbreiding bedrijventerrein Overvecht

Op 28 april 2017 is kavel 7 getransporteerd bij de notaris. Voor kavel 2 en 3 ligt er een getekende uitgifteovereenkomst met ontwikkelaar Janssen de Jong. Eind 2017 heeft de ontwikkelaar zijn benodigde verkoopperscentage behaald. Deze kavels worden naar verwachting begin 2018 getransporteerd. Daarmee ligt de uitgifte op planning. Reserveringen voor de kavels 4, 5 en 6 in 2017 zijn vervallen. Kavel 4 is sinds januari 2018 opnieuw gereserveerd. Voor de kavels 1, 5 en 6 worden nieuwe gegadigden gezocht. De planning gaat uit van de verkoop van twee kavels per jaar in 2018, 2019 en 2020.

Actualisatie:

De verkoop van de laatste resterende kavels ligt op schema. De kostenraming is naar beneden bijgesteld. Vanwege een (verplichte) winstneming is het saldo van de grondexploitatie verlaagd.

Herinrichting stationsgebied Overvecht

In april 2017 heeft het college ingestemd met de uitwerking van het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van het stationsgebied Overvecht (het gebied tussen de Tiberdreef en het spoor). De commissie is hierover geïnformeerd met een brief. In september 2017 is gestart met de uitvoering van het definitief ontwerp voor de herinrichting. Er is een huurovereenkomst ondertekend door CNV voor de verhuur van maximaal 35 parkeerplaatsen tot eind 2018 met een optie tot verlenging na 2018, indien de druk op de openbare ruimte dit toelaat.

De vergunningsaanvraag bij ProRail in het kader van de Spoorwet (voor het werken nabij het spoor en de plaatsing van fietsenrekken op gronden van ProRail en NS) verloopt erg moeizaam. Momenteel loopt hierover overleg met ProRail. De uitvoeringswerkzaamheden bij het station zijn daarop in november stilgelegd. In het kader van de subsidie Beter Benutten moeten de werkzaamheden eind 2017/begin 2018 zijn afgerond.

De verwachting is dat de hele herinrichting in maart 2018 klaar is.

De opvang van de toename van het busverkeer aan de Tiberdreef (OV-knooppunt) is al jaren een zorgpunt en vraagt de komende jaren aandacht.

Openbare ruimte Zamenhofdreef/Roelantdreef bij winkelcentrum Overvecht

In het afgelopen jaar is een Integraal Programma van Eisen opgesteld (IPvE), met een Functioneel ontwerp (FO). In dit IPvE zijn de basisprincipes neergelegd voor de herinrichting van de openbare ruimten van de Zamenhofdreef/Roelantdreef, bij winkelcentrum Overvecht. Begin 2018 is het projectgebied uitgebreid met de inrichting openbare ruimte van de NPD-strook. Het IPvE/FO wordt op korte termijn vastgesteld door het college. De vervolgstappen zijn nu om het IPvE/FO om te zetten naar een VO/DO. Vooralsnog is de uitvoering gepland in het vierde kwartaal van 2018.

Openbare ruimte St. Maartendreef

De openbare ruimte rondom de gerenoveerde flat van Portaal aan de St. Maartendreef is in 2017 grotendeels afgerond. De sanering kostte meer tijd, waardoor de laatste werkzaamheden nog in 2018 plaatsvinden. Door een combinatie van (onderhouds)werkzaamheden kon een groter deel van de openbare ruimte aangepakt worden, waarbij ook het riool is vernieuwd.

Openbare ruimte Lidl

De openbare ruimte rondom de vergrootte Lidl bij winkelcentrum de Klop is in 2017 helemaal afgerond. Voordat de winkel openging was de openbare ruimte klaar.

Openbare ruimte Taagdreef e.o.

Voor dit project is in juni 2017 € 2,1 miljoen toegekend uit onder andere de “Kwaliteitsimpuls openbare ruimte in Overvecht en Kanaleneiland”. De doelstellingen van het project zijn onder meer: betere verkeersveiligheid, 100% afkoppelen van het riool (daken en openbare ruimte) en een betere leefbaarheid en verblijfskwaliteit. Omdat het project een pilot betreft, is begonnen met te onderzoeken welke ingrepen er noodzakelijk zijn om alle doelen 100% te halen. Daarna is uitgerekend wat de kosten daarvoor zijn. Daaruit bleek dat binnen het huidige budget niet alle doelen volledig kunnen worden behaald. Voor de Taagdreef e.o. worden nu een aantal varianten uitgewerkt die financieel haalbaar zijn. Deze variant(en) worden voorgelegd ter besluitvorming. Daarna worden één of twee hoofdvarianten voorgelegd aan bewoners. De inrichting van de woonstraten wordt uitgewerkt in overleg met de bewoners. Dit participatietraject begint in maart/april 2018. In het najaar van 2018 is het IPvE/FO gereed.

Antoniuskwartier

De tweede fase van het project is in 2017 gebouwd. De verkoop van de 121 woningen verliep goed en in januari 2018 is de sleutel aan de eerste nieuwe bewoner uitgereikt. De plannen voor het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte zijn vertraagd door de wens van de gemeente om op sportpark Vechtzoom nieuwe hockeyvelden toe te voegen. Dit heeft effect op het inrichtingsplan voor het Antoniuskwartier. In 2018 worden beide verder uitgewerkt en besproken met omwonenden en andere belanghebbenden.

RWZI

Het Hoogheemraadschap ‘Stichtse Rijnlanden’ heeft grote vorderingen gemaakt met de uitvoering van vernieuwing van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Daarnaast zijn de plannen voor het nieuwe hoofdgebouw dat aan de Brilledreef moet komen gestart. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte loopt hier synchroon mee. In 2018 worden de nodige vergunningen hiervoor aangevraagd.

Ivoordreef

In 2017 is door Bo-Ex, in samenwerking met Era en Amvest, een schetsontwerp opgesteld voor de herontwikkeling Ivoordreef. In 2018 wordt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd. Ook zal dit jaar de anterieure overeenkomst met Bo-Ex worden gesloten, waarin de financiële uitgangspunten worden vastgelegd.

Einsteindreef 101-131

De afgelopen maanden is overleg gevoerd met de ontwikkelaar. Daarbij zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten besproken en de noodzaak van een uitvoerbaar plan, met name voor de geluidssituatie. De ontwikkeling ziet namelijk op een transformatie (plus optopping) van een voormalig kantoorgebouw naar een woongebouw. Het gebouw ligt aan de Noordelijke Randweg Utrecht. Inmiddels heeft de ontwikkelaar toegezegd dat het geluidsonderzoek zal worden uitgevoerd, net als een ontwerp voor het voorterrein van het gebouw. Hierbij speelt nog een rol dat de ontwikkeling ook maatschappelijke meerwaarde moet meebrengen voor de omgeving.

Als het geluidsonderzoek aantoont dat de transformatie uitvoerbaar is, worden de vervolgstappen gezet: inrichting voorterrein, maatschappelijke meerwaarde bespreken, woonprogramma afstemmen enzovoort. Als de gemeente kan instemmen met de ontwikkeling wordt een intentieovereenkomst opgesteld en moet de desbetreffende procedure worden ingezet (bouwenvelop/ woonomgevingsvergunning/ bestemmingsplanwijziging).

CVvE: bestaand grootwinkelcentrum Overvecht

In 2017 is een gezamenlijk onderzoek van de Collectieve Vereniging van Eigenaren en de gemeente naar de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor dit stadsdeelwinkelcentrum gestart. Een vernieuwingsplan voor het bestaande winkelcentrum zal volgens de huidige plannen medio 2018 worden ingediend. Op basis van dit vernieuwingsplan wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

Herontwikkeling Rosendaal, Indusdreef 5

Het zorgcentrum Rosendaal, gelegen aan de Indusdreef 5, is een verouderd verpleeghuis dat nu nog in eigendom is van Careyn. De ontwikkelaar VORM zal de erfpachtrechten overnemen van Careyn en de locatie ontwikkelen. Na realisatie gaat Careyn de zorgwoningen in het nieuwe zorggebouw huren.

Op 16 mei 2015 heeft het college het startdocument vastgesteld. Na een lange periode van onderhandeling heeft de gemeente overeenstemming bereikt met Careyn/VORM over de financiële uitgangspunten van de planontwikkeling en op basis daarvan is het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Het concept SPvE is nagenoeg gereed en wordt naar verwachting in april voorgelegd aan het college, waarna het vrijgegeven kan worden voor consultatie.

Het programma met daarin een zorgcomplex van maximaal 100 appartementen zware zorg en maximaal 85 grondgebonden woningen in het segment vrije sector huur of koop, wordt in twee fasen gerealiseerd. Gezien de opbouw van de wijk Overvecht heeft het toevoegen van de grondgebonden woningen in de vrije sector (zowel huur als koop) en zware zorg appartementen een meerwaarde voor de diversiteit van het woningaanbod in het gebied de Gagel.

Zuidwest

Grondexploitatie Kanaleneiland Centrum

Voor het project Centrumgebied Kanaleneiland is de GEM Kanaleneiland CV opgericht. De gemeente participeert hierin voor een vierde deel. Ten behoeve van de invulling van de aandeelhoudersrol in de GEM heeft de gemeente de grondexploitatie Kanaleneiland Centrum.

In 2014 heeft bij de GEM-Kanaleneiland een koerswijziging plaatsgevonden. Sinds deze koerswijziging is de focus van de ontwikkeling deels verschoven van sloop/nieuwbouw naar renovatie van bestaande woningen. De gemeente heeft in haar rol van GEM-partij de doorverkoop van de tweede fase van kluswoningen op zich genomen. De verkoop van een tweede fase van kluswoningen is voor 2018 voorzien. Uitloop in de realisatie van de planontwikkeling bij de GEM Kanaleneiland leidt tot een verschuiving van de afsluiting van de gemeentelijke grondexploitatie. Opzet is de afsluiting van de gemeentelijke grondexploitatie naar 31-12-2019 door te schuiven.

Actualisatie:

Op dit moment reteren binnen de gemeentelijke grondexploitatie alleen nog rekening gehouden met de gemeentelijke plankosten voor begeleiding van de GEM Kanaleneiland, de kosten en opbrengsten van het kluswoningenproject fase 2 en een intern gemeentelijke verrekening. Rekening houdend met actualisatie van zowel het opbrengsten- als kosten niveau laat de grondexploitatie Kanaleneiland Centrum een verbetering zien van ten opzichte van de prognose van vorig jaar.

Kanaleneiland Noord-Noord, herinrichting openbare ruimte

In 2017 zijn de flats (blokken 6 en 7) aan beide zijden van de Spaaklaan gerenoveerd. De herinrichting van de openbare ruimte Spaaklaan wordt op dit moment uitgevoerd en is 1 maart gereed. In 2016 heeft Mitros de beslissing genomen om met renovatie door te gaan in de tweede fase met de volgende vier flats. In 2017 is binnen de gemeente 1 miljoen euro aan extra financiële middelen beschikbaar gesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte in Kanaleneiland Noord-Noord. De eerste flat van deze tweede fase, aan de Rooseveltlaan, wordt inmiddels gerenoveerd en in 2018 wordt ook de openbare ruimte van dit gedeelte van de Rooseveltlaan opgeknapt. De huurders van blok 2 aan de Adenauerlaan hebben inmiddels allemaal een andere sociale huurwoning gevonden. In februari/maart start de verkoop van deze appartementen. De komende jaren wordt, gekoppeld aan de renovatie door Mitros en Hurks in de tweede fase, de openbare ruimte heringericht. Hierbij wordt qua maatregelen rekening gehouden met de klimaatverandering en wordt bekeken of en welke straten als 30 km/uur gebied kunnen worden ingericht.

Herinrichting Alexander de Grotelaan Noord en Zuid

Bij de herprogrammering van de Wijkactieplan-gelden zijn er financiële middelen vrijgekomen die zijn ingezet bij de herinrichting van de binnenpleinen bij Alexander de Grotelaan Noord en Alexander de Grotelaan Zuid. De herinrichting zal op een gezonde- en duurzame manier gebeuren met ook maatregelen gericht op de klimaatverandering. In 2017 is het ontwerp afgerond, inclusief de participatie daarover met de direct betrokkenen rond

de pleinen. In december is het bouwboard geplaatst en zijn de eerste werkzaamheden verricht. In het tweede kwartaal van 2018 wordt de rest van de werkzaamheden uitgevoerd.

Kanaleneiland Midden/Klimaatadaptatie

De portiekflats van Mitros én de openbare ruimte in het vierkant tussen de Rooseveltlaan, Bernadottelaan, Trumanlaan en Bevinlaan zijn toe aan een opknapbeurt. Op dit moment wordt verkend hoe dat vormgegeven kan worden. Mitros bezit tien flats in het gebied, die op termijn allemaal aan een renovatie toe zijn, de één wat ingrijpender dan de andere. Bij de verkenning moet rekening worden gehouden met de effecten van de klimaatverandering, zoals meer heftige buien en hetere zomers. Dat betekent onder andere dat er meer groen in de openbare ruimte en tuinen moet komen, de openbare ruimte anders moet worden ontworpen en daken en hemelwaterafvoer van de flats anders ingericht moeten worden.

Ziekenhuisterrein Oudenrijn

Afgelopen jaren zijn het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE – toen nog Nota van Uitgangspunten) en het bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld in de gemeenteraad. In 2016 zijn de voorbereidingen getroffen voor de studentenflat met 463 studenteneenheden in een 80 meter hoge toren. In het gebied ten zuiden van de toren langs de Beneluxlaan komen nog 185 studenten- en starterswoningen. Deels in nieuwbouw en deels in het voormalige beddenhuis van het voormalige ziekenhuis Oudenrijn. In 2018 start van beide de uitvoering. Vervolgens wordt de (semi)openbare ruimte van het terrein heringericht en wordt – naar verwachting uiterlijk in 2019 – de hele herontwikkeling opgeleverd.

Ringpark

In 2016 hebben de initiatiefnemers een stichting opgericht, is het hefbrugpark ten westen van de hefbrug ontworpen, (onder andere met natuurlijke speelplekken) en is een bruggetje aangelegd over de Kruisvaart onder de hefbrug door.

In 2018 vindt verdere vergroening in het Hefbrugpark plaats. Ook wordt het voetveer aangelegd over de Kruisvaart die de Binnenstad met Dichterswijk verbindt. Met de realisatie van de aanleg van de voetveer in het tweede kwartaal van 2018 is het park aaneengeschakeld en kan er over een lengte van drie kilometer rondgewandeld worden. Voor de realisatie van de voetveer is vanuit de Ruimtelijke Strategie Utrecht: Ruimte voor Initiatief, een bijdrage van 18.507 euro geleverd.

Rondje Stadseiland

In 2017 is een projectleider voor het Rondje Stadseiland aangesteld. De projectleider is bezig een startdocument op te stellen. Daarnaast is, vooruitlopend op het opstellen van dit startdocument, een aantal activiteiten opgepakt. Zo is in samenwerking met Rijkswaterstaat en het Ministerie van I&M een onderzoeksopdracht uitgezet bij de bureaus Posad en Lint. De opdracht bestaat uit het opstellen van een aantal ontwikkelperspectieven voor het Merwedekanaal. Met de Wijkraden Zuidwest en West is overleg over hun betrokkenheid bij de plannen en de participatie voor het Rondje Stadseiland, als onderdeel van de uitvoering van motie 155 (vernieuwende wijkparticipatie). Om meer inzicht te krijgen in de wensen van bewoners, werknemers en andere belanghebbenden heeft een participatiebureau op tien

plekken in de wijken West en Zuidwest interviews afgenomen bij voorbijgangers over hun wensen voor het gebruik van het Rondje Stadseiland.

Via de Academie van de Stad hebben ook studenten Sociologie van de Universiteit Utrecht onderzoek gedaan naar de wensen van bewoners, werknemers en een aantal belanghebbenden over het gebruik van het Rondje Stadseiland. Doelgroepen waren onder meer hardlooporganisaties, werknemers ten zuiden van de A12, jonge gezinnen in Oog in Al en jongeren in Kanaleneiland.

Binnen het traject Merwedekanaalzone wordt gewerkt aan uitgangspunten voor het Merwedepark als onderdeel van de plannen voor de deelgebieden 4, 5 en 6. Deze uitgangspunten kunnen als vertrekpunten dienen voor het vaststellen van ontwerp- en gebruiksrichtlijnen en het ambitieniveau voor de deelgebieden 1, 2, 3 en 7 van langs het Merwedekanaal, na goedkeuring van het Startdocument.

Voor de Wagenaarkade (inclusief de brug over de Leidsche Rijn) is samen met bewoners een concept-inrichtingsplan opgesteld in 2017. Deze wordt in 2018 vertaald in een voorlopig en definitief ontwerp (VO/DO). De uitvoering van deze delen zal, indien er voldoende middelen beschikbaar zijn, plaatsvinden in 2018, 2019 en 2020.

Drommedaris (Europalaan 101)

De eigenaar van de Europalaan 101, Green Retail House B.V, heeft het initiatief ingediend om het huidige kantoorpand (beter bekend als De Drommedaris) aan de entree van de Woonboulevard te slopen. Het plan houdt in: de bouw van een hotel (1 of 2 sterren), woondetailhandel, horeca, kantoor, zalen en bijbehorende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers. In september 2016 is het startdocument ambtelijk besproken. Het bereiken van overeenstemming over de intentieovereenkomst heeft langer geduurd dan gedacht vanwege financiële afspraken. Pas recent is de intentieovereenkomst ondertekend. In het eerste kwartaal van 2018 wordt het startdocument voor besluitvorming aan het college aangeboden. Het initiatief wordt daarna verder uitgewerkt in een bouwenvolop en er wordt met betrokkenen uit de omgeving (de Woonboulevard Utrecht, Ondernemersvereniging Busnesseiland Utrecht e.a.) gesproken. De ontwikkelaar Bogor draagt € 550.000 bij aan plankosten en bovenwijkse voorzieningen, waaronder de nieuw aangelegde ontsluitingsweg. Er wordt afgestemd met de herinrichting van de entree van de woonboulevard aan de Hollantlaan.

Heycopstraat, woningbouw 'Royco-locatie'

Er ligt een initiatief voor een gezonde en duurzame woonwijk met zo'n 395 woningen. Van die 395 woningen komen er 79 in de sociale huursector (20%) en 65 woningen (16,5%) in de middenhuur. De overige 251 woningen komen in de dure huursector. De sociale woningen worden na realisatie te koop aangeboden aan een corporatie tegen een marktconforme kostprijs. In het plan zit veel groen en er zijn plekken opgenomen waar buurtactiviteiten kunnen worden gehouden. Daarmee wordt ook het plan voor het Ringpark versterkt. Een nieuw aan te leggen brede statige laan met bomen in het verlengde van het Heycopplein draagt daar onder meer aan bij. Het initiatief past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Na een intensieve periode van onderhandelen en uitwerken van alle ambities en criteria is op 10 oktober 2017 het

startdocument vastgesteld. De bouwvelop wordt momenteel uitgewerkt. De verwachting is dat deze voor de zomer van 2018 wordt vastgesteld.

Lomanlaan 55

In 2016 is het startdocument voor dit initiatief – met 119 woningen in twee torens – vastgesteld in het college. Vervolgens is de bouwvelop uitgewerkt en heeft daarover inspraak plaatsgevonden. Van de 119 woningen komen er 39 in het middenhuursegment. De overige 80 woningen worden dure huurwoningen. Het plan wordt gezond en duurzaam ontwikkeld. Er wordt een groen dek aangelegd, waarmee de woongebouwen in een parkachtige setting komen te staan en Park Transwijk zich als het ware tot aan de Lomanlaan uitbreidt. Op de daken van de twee woongebouwen komen 320 zonnepanelen. Op 24 januari 2017 heeft het college de bouwvelop voor deze nieuwbouw vastgesteld. Om het nieuwbouwplan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld. Het bestemmingsplan is op 12 oktober door de gemeenteraad vastgesteld en op 7 december is het bestemmingsplan Lomanlaan 55 onherroepelijk.

Ballast Nedam start het eerste kwartaal van 2018 met de voorbereidingen voor de sloop en de nieuwbouw. De daadwerkelijke sloop start naar verwachting in april 2018. De start van de bouw is medio 2018. In het eerste kwartaal van 2018 worden de bewoners met een nieuwsbrief en een bewonersavond geïnformeerd over de uitvoering.

Rafaelschool, Lanslaan

Rafael is een school voor zeer moeilijk lerende kinderen uit Utrecht en omstreken. De leerlingen hebben een verstandelijke beperking en zijn tussen de vier en dertien jaar oud. De Rafaelschool is momenteel gehuisvest op twee locaties: de Lanslaan en het Attleeplantsoen. Het project omvat vervangende nieuwbouw voor de hele school op de locatie Lanslaan. De schoollocatie aan het Attleeplantsoen komt hierdoor vrij.

De initiatieffase is afgerond met ondertekening van de plankostenintentie-overeenkomst en de vaststelling van het startdocument door het college op 4 juli 2017. Op dit moment wordt in de definitiefase de bouwvelop (BE) opgesteld. Volgens planning is de BE eind januari 2018 klaar. Vervolgens wordt in de ontwerpfase de procedure doorlopen van gecoördineerde aanvraag voor bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning. De start bouw is gepland in het tweede kwartaal van 2019. De oplevering en ingebruikname is voorzien medio 2020.

Binnenstad

Kruisvaart

In december 2015 zijn door ASR en de gemeente Utrecht afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het voormalige expeditie-knooppunt. De portefeuille van ASR is overgenomen door MRP Development. MRP is voor de ontwikkeling van het Kruisvaartkwartier een samenwerking aangegaan met VORM ontwikkeling. In januari 2016 is het startdocument vastgesteld, een buurtbijeenkomst gehouden en is een klankbordgroep georganiseerd. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is op 21 september 2017 door de raad vastgesteld, waarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd tot 8

december 2017. Begin 2018 wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Medio 2018 wordt de eerste omgevingsvergunning aangevraagd. In een gefaseerde uitvoering vanaf 2019 komen er tenminste 75 middenhuurwoningen en 20% woningen in het sociale huursegment. In totaal worden tussen de 450 en 600 woningen aan de Utrechtse woningvoorraad toegevoegd.

Vrouwjutenstraat Zuidzijde – Herinrichting openbare ruimte WA huis

Als onderdeel van de bouwplannen aan het Vrouw Juttenhof en het gebied Overtuinen ontstaat een nieuwe openbare route tussen de Vrouw Juttenhof en het Nicolaaskerkhof over het terrein dat nu nog in eigendom is van Altrecht. Ook de tuintjes die de gemeente tijdelijk in bruikleen heeft gegeven aan omwonenden worden opnieuw ingericht voor (semi) openbaar gebruik. De herinrichting van deze gebieden wordt in samenhang met de bouwplannen ontworpen en tegelijkertijd aangelegd.

WA Huis, Lange Nieuwstraat–Vrouwjutenstraat fase 1 Woudagebouw

De huurappartementen in het Woudagebouw zijn in aanbouw en worden het eerste of het tweede kwartaal van 2018 opgeleverd aan verhuurder Syntrus Achmea. De verhuur van de appartementen met vooral middenhuur is gestart.

WA huis, fase 2 Nieuwbouw van woningen

Bleijenburg/Overtuinen (Fase 2). In nauwe samenwerking met VORM en Altrecht wordt gewerkt aan het Bestemmingsplan Vrouw Juttenhof. Het betreft sloop en nieuwbouw van het bestaande gebouw Bleijenburg, nieuwbouw aan het Vrouw Juttenhof (Overtuinen) en toevoeging en herinrichting van de openbare ruimte. In 2016 en 2017 zijn diverse buurtbijeenkomsten georganiseerd waarbij een delegatie van omwonenden nauw is betrokken bij de bouwplanontwikkeling. Het bouwinitiatief bestaat uit 24 appartementen op een half verdiepte parkeergarage en negen stadswoningen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt waarschijnlijk in het eerste kwartaal 2018 in procedure gebracht. De bouw start naar verwachting in 2019.

Postkantoor

In 2017 is de vergunningprocedure voor de herontwikkeling van het Postkantoor afgerond. Vanaf 2018 verplaatsen de werkzaamheden zich naar de buitenkant van het pand, waarmee de herontwikkeling van het Postkantoor tot bibliotheek, horeca en winkels gestalte krijgt. In 2019 worden de werkzaamheden afgerond en richt de gemeente de openbare ruimte rondom het Postkantoor opnieuw in.

Uitgifte Oudegracht 245, voormalig Tivoli

In februari 2017 werd het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Oudegracht 245, Binnenstad’ onherroepelijk. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de beoogde herontwikkeling van het gebouwencomplex Oudegracht 245, planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hiervoor is de bestemming gewijzigd in “gemengde doeleinden” om meerdere functies in het complex toe te staan. Het plan richt zich daarnaast op het beheer van de bestaande ruimtelijke structuur.

Het gebouwencomplex wordt na een tenderprocedure aan de nieuwe eigenaar in erfpacht uitgegeven. In de tender zal een beperkt aantal partijen een plan voor de herontwikkeling maken. De winnaar wordt bepaald door een weging tussen kwaliteit en prijs van de ingediende plannen. In 2017 is de tender voorbereid. Begin 2018 start de tender, medio 2018 zal de winnaar bekend zijn.

ABC straat 5 (vm. Victas)

In april 2016 is de eigenaar van het ziekenhuis voor verslaafdenzorg (stichting Victas) failliet verklaard. Na het faillissement van de stichting is de meest optimale invulling van het gebouwencomplex onderzocht. Op 27 juni 2017 is een startdocument vastgesteld en heeft de gemeente de randvoorwaarden vastgelegd voor de transformatie van het ziekenhuis naar wonen. Het pand is geschikt te maken voor 80 appartementen voor starters, kenniswerkers en senioren. Op 9 oktober is de buurt geïnformeerd over het startdocument en de aanstaande verkoop. In het najaar is door Rabobank Bijzonder Beheer en de curator een procedure verricht om een koper van het pand aan te wijzen.

Rabobank en curator verhuren het pand nog tot april 2018 aan Victas om leegstand te voorkomen. Een deel van de verslaafdenzorg verhuist naar de Wittevrouwenkade. In het voorjaar van 2018 wordt de nieuwe eigenaar bekend en wordt de transformatie nader ingevuld. De transformatie kan vergund worden door middel van een afwijkingsbesluit zonder uitgebreide procedure (planologische kruimelregeling). Hierdoor kunnen op korte termijn woningen worden gerealiseerd. In een nieuw omgevingsvisie/omgevingsplan voor de binnenstad kunnen de nieuwe functies definitief worden bestemd.

Jan van Foreeststraat 2

In 2016 is het startdocument en de bouwvelop vastgesteld door het college. Het kantoorgebouw wordt getransformeerd tot 218 huurappartementen, waarvan 188 middenhuur, van 25 tot 54 m² BVO en drie kantooeenheden van circa 30 m². MidNed houdt het pand in eigen beheer. De vergunning is in december 2016 verleend. In 2017 is de uitvoering gestart. Oplevering en verhuur van de gemeubileerde en gestoffeerde appartementen vindt plaats vanaf het tweede kwartaal 2018.

Toekomst Hardebollenstraat (Aanpak Hardebollenstraat)

Op 9 juni 2016 heeft het college ingestemd met de aankoop van de panden aan de Hardebollenstraat. Het bestemmingsplan is in april 2017 door de raad vastgesteld. Voor de verkoop is een tender op de markt gezet. Dit heeft geleid tot één rechtsgeldige bieding voor alle panden. De betreffende inschrijver wil van de Hardebollenstraat een sociale en gezellige plek maken en op de begane grond ruimte bieden aan ondernemers, creatieven en kleine horecagelegenheden. Nadat tot gunning is overgegaan, organiseert hij een bijeenkomst voor bewoners en andere partijen uit de buurt. Daarna gaat hij het plan verder uitwerken.

Noordoost

Belastingkantoor Gerbrandystraat

Voor de Gerbrandystraat is in november 2013 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Volgens het SPvE zijn zowel transformatie van het bestaande kantoorpand van voorheen de belastingdienst, als sloop/nieuwbouw mogelijk. In 2014 heeft het Rijk,

eigenaar van het kantoorpand, een aanbestedingsprocedure gehouden, waarbij het SPvE in de tenderdocumenten als randvoorwaarde is opgenomen. De aanbesteding is gewonnen door ontwikkelaar Koopmans. Koopmans is met de gemeente Utrecht in overleg gegaan over de invulling van plan.

In 2015 is een anterieure overeenkomst gesloten op basis van een bouwplan dat voldeed aan de randvoorwaarden van het SPvE. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven dit bouwplan toch niet te kunnen realiseren en heeft een verzoek ingediend of hij twee bouwlagen extra mag realiseren ten opzichte van het huidige gebouw en de maximale hoogte zoals vastgelegd in het SPvE. De extra verhoging van zeventien naar negentien verdiepingen is in de bestemmingsplanwijziging opgenomen. Dit levert 37 extra vrije sector woningen op. Op 23 januari 2018 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven. De raad en de wijk zijn expliciet over deze wijziging geïnformeerd. Op 7 februari is het bouwplan toegelicht op een informatieavond voor omwonenden. Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning was van 9 februari t/m 22 maart 2018. De gemeenteraad besluit over het bestemmingsplan met omgevingsvergunning in september 2018. Op dit moment staat de start bouw gepland in 2019 (tweede kwartaal) en de opleverdatum in 2020.

Cohenlaan

VORM Ontwikkeling BV heeft voor deze locatie een definitief ontwerp gemaakt. In dit ontwerp wordt uitgegaan van twaalf koopwoningen met een gemeenschappelijke tuin, die openbaar toegankelijk is en gezamenlijk met de huidige en toekomstige (buurt)bewoners zal worden ontworpen. Het concept bestemmingsplan lag tot 22 februari 2018 ter inzage. Afhankelijk van de zienswijzen op en vaststelling van het bestemmingsplan in de raad, gaan we uit van mogelijke start bouw op zijn vroegst aan het eind van 2018.

F.C. Dondersstraat 65 (Ooglijdersgasthuis)

Driestar BV gaat het voormalig Ooglijdersgasthuis (rijksmonument) aan de F.C. Dondersstraat 65 transformeren tot woningbouw. Op deze locatie was tot halverwege 2015 de Hogeschool Utrecht gevestigd. In 2016 is in samenspraak met omwonenden een bouwenvelop opgesteld. Begin 2017 heeft het college de bouwenvelop vastgesteld. Halverwege 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd en eind 2017 heeft het college besloten om het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65 ter vaststelling voor te leggen aan de raad. In februari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal met de realisatie van 55 woningen worden gestart. Er komen 15 eengezinswoningen aan de Cornelis Evertsenstraat en in het voormalig laboratorium op het binnenterrein. In de nieuwbouw op de hoek Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgerstraat en in het monumentale complex komen 40 appartementen. Alle woningen zullen worden gerealiseerd in het koopsegment. De toekomstige bewoners en hun bezoekers kunnen straks parkeren in de gezamenlijke ondergrondse parkeergarage. De woningen zijn levensloopbestendig en energieneutraal. Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor het behoud van erfgoed en geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. De Cornelis Evertsenstraat wordt heringericht waardoor de bruikbaarheid

en de uitstraling van de openbare ruimte verbetert en verkeer en verblijf beter met elkaar in balans worden gebracht.

Gerrit Rietveldcollege

De grondexploitatie Gerrit Rietveld College heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie van het oude Gerrit Rietveldcollege aan de Winklerlaan. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. De laatste werkzaamheden in de aanleg van de openbare worden op dit moment afgerond. Het parkje aan de Jordanlaan vormt hierbij het sluitstuk van de aanleg werkzaamheden.

Actualisatie:

Anticiperend op het afsluiten per 31-12-2018 is de grondexploitatie in lijn met eerdere uitgangspunten geactualiseerd. Het saldo van de grondexploitatie is met een minimale verbetering ten opzichte van de prognose van vorig jaar nagenoeg gelijk gebleven.

Zorgcentrum Tuindorp Oost

Kop op Tuindorp wordt in het derde kwartaal van 2018 in aanbouw genomen. Het bestemmingsplan is per 8 december 2017 onherroepelijk. Zorginstelling Careyn heeft – als toekomstige huurder van een deel van de nieuwbouw op de Kop op Tuindorp – echter eind 2017 een verzoek gedaan bij de ontwikkelaar en de gemeente, tot wijziging van het zorgprogramma in één van de geplande bouwblokken. De zorg is de afgelopen jaren zodanig veranderd dat Careyn in het belang van de cliënt en een duurzame verantwoorde exploitatie, dit verzoek heeft moeten doen. Het college staat op het standpunt dat onder voorwaarden medewerking verleend kan worden aan deze wijziging. Het wijzigingsverzoek wijkt qua aantallen zorgwoningen en overschrijding bouwvak af van het bestemmingsplan. Het verzoek wordt meegenomen met de aanvraagprocedure omgevingsvergunning. Op 15 februari was er een informatieavond om omwonenden en stakeholders te informeren over de wijzigingen en het vervolgproces. Het programma bestaat nu uit 69 zorgunits (was 35 zorgunits), 20 sociale huurappartementen en 152 middenhuur en dure huurappartementen. Fase 1 bestaat uit de bouw van twee van de vier blokken. De bouw begint naar verwachting in het derde kwartaal van 2018. Na de oplevering van fase 1 wordt rond 2019/2020 het huidige zorgcentrum gesloopt. Daarna wordt gestart met fase 2. Afronding project en oplevering openbare ruimte wordt verwacht in 2022.

Lauwerecht 157-159

Het startdocument is vastgesteld en de intentieovereenkomst is getekend. Inmiddels is de huidige erfpacht omgezet in vol eigendom. In december heeft er een gesprek plaatsgevonden met stedenbouw over het ontwerp. Er is overeenstemming over de inrichting van het semi-openbaar gebied en aansluiting op het watertje en park. Dit wordt nu verwerkt in de concept exploitatieovereenkomst. Aanvraag omgevingsvergunning + getekende overeenkomst worden voor eind maart verwacht. De aanleg van het park zit in het laatste kwartaal van dit jaar, dus kan dit wellicht nog samen.

Schermerhornstraat en Talmalaan fase 2 (7a + 7b)

Schermerhornstraat maakt onderdeel uit van fase 2 van het Masterplan Talmalaan. Het project bestaat uit de ontwikkeling van 18 starterskoopappartementen en 24 studio's voor begeleid wonen, de herontwikkeling van de complexen 7a en 7b van Mitros tot CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) projecten en de aanleg van een pocketparc. In 2017 zijn de woningen van Plané en de eerste CPO groep (7a) opgeleverd. Met de bouw door de tweede CPO groep (7b) is in november 2017 gestart. Met de aanleg van de nieuwe weg en herinrichting van het bestaande openbaargebied en het Pocket Parc wordt begin 2018 gestart. Deze werkzaamheden worden in 2018 uitgevoerd met mogelijk een kleine uitloop in 2019.

Actualisatie:

De werkzaamheden om het openbaar gebied in te richten starten dit jaar en zijn naar verwachting begin 2019 afgerond. Door winstneming van 2017 is het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 naar beneden bijgesteld ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017.

SO Fier Winklerlaan

SO Fier heeft plannen om op de huidige plek van de school aan de Winklerlaan 79 een nieuw schoolgebouw te bouwen. SO Fier is de enige school in Utrecht die speciaal onderwijs biedt aan kinderen die ondersteuning nodig hebben in hun gedrag. Momenteel is SO Fier tijdelijk gehuisvest in Overvecht. Het bestaande schoolgebouw aan de Winklerlaan is eind 2017 gesloopt. Het was te klein, omdat het aantal leerlingen groeide. SPO Utrecht wil daarom op dezelfde locatie een nieuwe school bouwen. In deze school moeten veertien lokalen, een speellokaal en twee gymzalen komen. Het schoolgebouw krijgt twee bouwlagen en wordt compact zodat er meer ruimte overblijft voor buitenruimte en groen. In februari 2017 heeft het college het startdocument Nieuwbouw SO Fier Winklerlaan 79 vastgesteld. In een participatietraject met de buurt zijn vervolgens de randvoorwaarden voor de nieuwbouw uitgewerkt en in december 2017 akkoord bevonden door de betrokken wethouders. Deze vormen de ruimtelijke onderbouwing voor de Wabo-projectafwijkingsbesluit (projectbesluit) procedure. In december 2017 is de omgevingsvergunning ingediend. De start bouw staat gepland voor halverwege 2018.

De bebouwing wordt zodanig ingepast in de groenzone aan de oostzijde van de Winklerlaan dat de school een meer prominente en zichtbare plek in de wijk krijgt en daarmee aansluit bij de reeds ingezette vernieuwingen in Tuindorp-Oost. De bebouwing is compact van opzet en wordt aan alle zijde omgeven door groen. Het schoolplein krijgt een groene inrichting. Het bosplantsoen, dat een onderdeel vormt van de ruimtelijke structuur van de groenzone, wordt behouden. SO Fier hoopt straks te kunnen beschikken over een nieuw energiezuinig schoolgebouw op een rustige groene plek. De leerlingen zullen daarvan profiteren.

Van Lieflandlaan (Lieflandpark)

2018 is het jaar van de uitvoering voor het project van Lieflandpark. In het eerste kwartaal wordt de grond bouwrijp gemaakt door de gemeente en vindt een informatiebijeenkomst plaats over het ontwerp van de buitenruimte van het project. Ook is het de verwachting dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de twintig duurzame koopwoningen wordt afgegeven. Tenslotte vindt in dit kwartaal de grondoverdracht plaats van de gemeente

Utrecht aan de projectontwikkelaar. Op 16 februari was de feestelijke start van het project. De oplevering van de woningen is gepland in het eerste kwartaal van 2019. Het gehele terrein zal in 2019 worden opgeleverd.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017. Inmiddels heeft de gronduitgifte plaatsgevonden en zijn de voorbereidingen voor de woningbouwontwikkeling gestart.

Veemarkt

In 2017 zijn weer stappen gezet naar de afronding van de Veemarkt. De vrije kavels zijn inmiddels allemaal verkocht en er is gestart met de bouw. De opleveringen volgen in de loop van 2018. Ook zijn in 2017 de projecten Marktmeesters en Blok Y (beide CPO) aan de Sartreweg opgeleverd. De bouwvelden A (Kashuis, 14 CPO woningen) B (project Deeltuyn, 51 woningen) en bouwveld C (project Hortus, 51 woningen en 9 appartementen) zijn gestart met de bouw. Bouwveld A wordt medio 2018 opgeleverd, de bouwvelden B en C volgen medio 2019.

Ook is afgelopen jaar begonnen met de ontwikkeling van bouwveld M. De bouw is gestart van het project “triple 100” van Mitros (100% duurzaam, 100% goedkoop, 100% samen) en het voorlopig ontwerp (VO) is afgerond van de te ontwikkelen 24 meergeneratie-woningen. Het bouwveld M zal in zijn geheel zijn afgerond in de tweede helft van 2019. Verder zijn in de openbare ruimte ook stappen gezet. De groenstrook langs de Biltse Rading is in uitvoering en een groot deel van de openbare ruimte is afgerond en overgedragen aan W&S. In 2018 richt de aandacht zich op het zoveel mogelijk afronden van de openbare ruimte en de start van de bouw van de meergeneratie-woningen van bouwveld M. Met de ontwikkelaar daarvan moet nog een uitgifteovereenkomst gesloten worden.

Actualisatie:

De grondexploitatie heeft zich afgelopen jaar in positieve zin ontwikkeld. De gronduitgifte verloopt grotendeels conform planning en de woningmarkt heeft zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld. Het is de verwachting dat in 2018 het laatste bouwveld in aanbouw zal worden genomen. Vanwege de positieve ontwikkeling van de grondexploitatie was er per ultimo 2017 ruimte voor winstneming. Als gevolg daarvan is het saldo van de grondexploitatie 2018 naar beneden bijgesteld ten opzichte van vorig jaar.

Winkelcentrum De Gaard

Medio 2017 is gestart met bouwrijp werkzaamheden. In dit kader is inmiddels een deel van de watergang en duiker aangepast en het riool bij de Eykmankaan en Kapteynlaan verlegd. Volgens planning kan in het tweede kwartaal van 2018 gestart worden met de eerste fase van de uitbreiding. Nadat de Albert Heijn is verhuisd naar dit deel van de nieuwbouw, start de realisatie van de tweede fase van de vernieuwing van het winkelcentrum. De definitieve inrichting van de openbare ruimte is voorzien in 2019.

Oost

De Kwekerij

De omgevingsvergunning voor fase 1 is verleend. Bij aanvang van de sloopwerkzaamheden in 2017 is echter veel meer asbest aangetroffen in het bestaande gebouw dan verwacht. Dit moet eerst worden verwijderd. Hierdoor is er vertraging ontstaan in de start van de uitvoering.

Hiëronymuserf

In voorjaar van 2017 is de omgevingsvergunning verleend. Enkele belanghebbenden zijn hier tegen in beroep gegaan bij de rechtbank. De zitting was in september en op 25 januari 2018 heeft de rechtbank het beroep ongegrond verklaard. Op 14 februari 2018 is men in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. In december 2017 is de ontwikkelaar begonnen met de sanering van het terrein. Start bouw staat gepland voor het tweede kwartaal 2018 en de oplevering van de woningen wordt verwacht medio 2019. Om de overlast van de bouw voor de buurt te beperken legt de ontwikkelaar, tussen het spoor en de Parallelweg, een tijdelijke bouwweg aan. Afzonderlijk van de ontwikkeling van de negen woningen, vormt de verkoop van de panden Maliesingel 75-76 ook onderdeel van dit project. In juli 2017 is er brand geweest in het leegstaande pand Maliesingel 76. De schade is afgewikkeld met de koper. In december 2017 is de akte gepasseerd van Maliesingel 75-76 en daarmee zijn de panden verkocht.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017. De extra gemaakte kosten die naar aanleiding van de brand in de bestaande panden aan de Maliesingel zijn gemaakt zijn nagenoeg volledig gedekt door de bijdrage vanuit Risicobeheer. De verwachting is dat de gronduitgifte van het voormalig Dela-terrein binnen afzienbare termijn plaatsvindt, waarna het plangebied tot ontwikkeling kan komen.

Ontwikkelstrategie Maarschalkerweerd

Met de groei van het aantal inwoners van de stad en de keuze om te verdichten in de bestaande stad, ontstaat een toenemende druk op voorzieningen en de openbare ruimte. Dit geldt ook voor Maarschalkerweerd. Met de vaststelling van het startdocument in april 2017 heeft het college groen licht gegeven voor de start van de Ontwikkelstrategie voor Maarschalkerweerd. Deze Ontwikkelstrategie moet het toekomstperspectief voor de lange termijn voor het gebied aangeven en uitgangspunten en het proces formuleren hoe te komen tot realisatie van de gewenste ontwikkeling van dit gebied. In de ontwikkelstrategie worden ook de resultaten uit de gebiedsverkenning Galgenwaard meegenomen. In deze gebiedsverkenning wordt onderzocht hoe vastgoedontwikkeling kan bijdragen aan de ruimtelijke en programmatische verbetering van het gebied rondom het stadion.

De gebiedsinventarisatie is inmiddels afgerond en met veel eigenaren en gebruikers zijn gesprekken gevoerd over het huidige gebruik en hun toekomstwensen. Tegelijkertijd is er afstemming met lopende projecten als de groene verbinding, de groene agenda, de inpassing van de A27, de Uithoflijn en de renovatie en uitbreiding van de Mytyschool. Met

initiatiefnemers (vaak nu al gebruikers van het gebied) kijken we hoe hun initiatieven zo kunnen worden geformuleerd dat ze bijdragen aan de gebiedsambities. En er wordt gekeken hoe vrijkomende gronden bij kunnen dragen aan de integrale ambities.

De contouren van de ambitie worden meer en meer zichtbaar. Doel is om het gebied een grotere betekenis te geven voor de stad en zo een bijdrage te leveren aan de gezonde groei van de stad. Belangrijke focus ligt op het intensiveren van het gebruik van het gebied door medegebruik van vastgoed, dubbelgrondgebruik en meer multifunctioneel gebruik. Er wordt gekeken naar collectieve vormen van parkeren, de mogelijkheden om fiets- en OV gebruik in en door Maarschalkerweerd te stimuleren en om de mogelijkheden voor recreatie en ongeorganiseerd sporten beter te benutten. Belangrijk uitgangspunt is verder om de bestaande groen- en waterstructuren, ecologische waarden en cultuur historische waarden (waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie) te versterken, meer zichtbaar te maken en meer gebruikswaarde te geven. De verwachting is dat de concept Ontwikkelstrategie zomer 2018 gereed is, waarna bredere communicatie met de omgeving en besluitvorming wordt opgepakt.

Zuid

Oudegeinlaan

Portaal is, mede in overleg met bewoners die terug willen komen, bezig met de planontwikkeling van de (sociale) nieuwbouwwoningen in fase één (Oudegeinlaan en Nijeveldsingel). Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de nieuwbouw is om binnen het vigerende bestemmingsplan te blijven, zodat snel kan worden gestart. Op basis van een kleine afwijking op het bestemmingsplan is besloten een projectbesluit procedure te doorlopen. Sloop van het eerste deel (Nijeveldsingel) is niet doorgegaan in de tweede helft van 2016, omdat de planvorming voor de nieuwbouw meer tijd nodig had. De sloop is inmiddels uitgevoerd in augustus 2017.

De vergunningprocedure voor het eerste deel (Nijeveldsingel) is afgerond. Start bouw is voorzien in het tweede kwartaal van 2018. Daarna volgt het tweede deel (Oudegeinlaan), voorzien in zomer 2019.

Voor de derde fase (Vronesteinlaan en Linschotensingel) is in 2015 een draagvlakmeting uitgevoerd onder de bewoners. Naar aanleiding van de draagvlakmeting is door Portaal besloten om deze woningen te slopen en nieuwbouw terug te bouwen, de invulling van het programma van dit deel is nog niet definitief. Sloop staat in 2020 op de planning.

Planontwikkeling wordt na de zomer van 2018 opgestart.

Prozeeterrein paviljoen

Na oplevering van de Fabriek resteert de bouw en oplevering van het zogenaamde Paviljoen. Na realisatie van het Paviljoen, kan de openbare ruimte aan de gemeente worden terug geleverd. De Planning is 2018.

Duurstedelaan (onderdeel 1)

De bouw van de 15 woningen verloopt voorspoedig. De oplevering van de woningen wordt voor de zomer 2018 voorzien. Na oplevering van het plan wordt het de aansluiting met het omliggend openbaargebied hersteld. Een klein deel van het gebied, op de hoek met de Duurstedelaan, krijgt een invulling als groene speelvoorziening voor de buurt. Nieuwe en

oude bewoners in de omgeving krijgen een stem bij de invulling hiervan. Verwacht wordt dat de uitvoering hiervan in 2019 wordt afgerond.

Duurstedelaan herontwikkeling Ariënschool (onderdeel 2)

In 2017 is ten behoeve van herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw een tenderproces doorlopen waarbij duurzaamheidsaspecten en het behoud van de karakter van het oude gebouw hebben een belangrijke plek hebben gekregen. Op basis van het winnende plan wordt het gebouw medio 2018 gestart met de transformatie naar 8 appartementen.

Actualisatie:

Als gevolg van verbeterde marktomstandigheden is het saldo van de grondexploitatie verbeterd ten opzichte van de prognose van vorig jaar. In lijn met heersend beleid vloeit een deel van het positieve saldo als winstneming terug naar de achterliggende Reserve Grondexploitaties. Deze technische wijziging vertaalt zich per 1-1-2018 in een gemuteerd grondexploitatiesaldo. Verwacht wordt dat de grondexploitatie per 31-12-2019 kan worden afgesloten.

Rijnhuizenlaan

In 2017 is gestart met de bouw van het gezondheidscentrum. De oplevering staat gepland in 2018. In 2018 verwacht de gemeente nog een klein perceel te verkopen aan Portaal. Dit betreft al ingericht terrein en leidt niet tot extra bouwactiviteiten.

Actualisatie:

Het saldo van de grondexploitatie is licht verbeterd. Er worden iets minder kosten gemaakt dan eerder voorzien. De gronduitgifte aan het gezondheidscentrum heeft volgens de planning in 2017 plaatsgevonden.

BEFU-terrein

Op 13 juni 2017 is het startdocument vastgesteld voor deze ontwikkeling. Er komen op dit stuk grond, in eigendom van de gemeente, ongeveer 60 woningen in een verkaveling en stedenbouwkundige opzet die past bij het naastgelegen Neerlandiaterrein. Het najaar van 2017 is besteed aan de een variantenstudie voor de programmaverdeling voor het Befu terrein. De verwachting is dat er in de tweede helft van 2018 de grondexploitatie en het SPvE ter vaststelling kan worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna zal er via een tenderprocedure een ontwikkelaar voor het terrein worden gezocht.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar, ondanks toevoeging van 25% sociale huur en 25% middeldure huurappartementen aan het woningbouwprogramma. De omzetting van vrije sector koopappartementen naar sociale en middeldure huur wordt, dankzij de gunstige marktomstandigheden, mede opgevangen door de verhoogde opbrengstraming van de resterende vrije sector koopwoningen.

Opaalweg/Amethystweg

Vaststelling van het bestemmingsplan was op 8 maart 2018. Na vaststelling van het plan gaat de procedure van de omgevingsvergunning lopen. We verwachten na het broedseizoen 2018 te kunnen starten met het bouwrijp maken.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is verslechterd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017. Dit wordt veroorzaakt door toegenomen plan- en VAT-kosten. De ontwikkeling binnen de hoofdgroenstructuur vergt extra zorgvuldigheid waardoor er niet een 'standaardprocedure' voor de planvorming en uitvoering gevolgd kan worden. Mede hierdoor is de verwachte gronduitgifte met een jaar vertraagd en vindt dit waarschijnlijk begin 2019 plaats.

Pagelaan 1

De Pagelaan 1 is het adres van een ROC school. Dit terrein is van het schoolbestuur gekocht door ontwikkelaar Jansen de Jong. Op 13 juni 2017 is het startdocument voor de Pagelaan vastgesteld. In het najaar van 2017 is er met de ontwikkelaar gesproken over het programma en over de mogelijkheden om zo dicht bij de snelweg te bouwen en toch een zo gezond mogelijke woonomgeving te creëren. De verwachting is nu dat de bouwvelop voor de geplande 120 tot 160 woningen in het tweede kwartaal van 2018 kan worden vastgesteld door het college, waarna de ontwikkelaar een bouwplan kan opstellen en de gemeente, in opdracht van de ontwikkelaar, een bestemmingsplan kan gaan maken.

Helling 3, hotel

Medio 2016 heeft het college de startnotitie vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Helling 3 en is door de initiatiefnemer een intentieovereenkomst ondertekend. Onderzocht is of op deze locatie van de voormalige Boll Citroën garage een hotel ontwikkeld kan worden. Vervolgens is een concept bouwvelop opgesteld en besproken met stakeholders en belanghebbenden. De bouwvelop is in april 2017 vastgesteld door het college B&W. In 2017 is de ontwikkelaar vervolgens gestart met de uitwerking van het ontwerp van de garage. In het eerste kwartaal 2018 wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van het hotel aangevraagd, en gelijktijdig gestart met de bestemmingsplanprocedure om de bouw van het hotel mogelijk te maken. Naar verwachting kan het eerste kwartaal van 2019 gestart worden met de bouw van het hotel. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst in concept opgesteld, waarin is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor herinrichting van de straat (Helling/Briljantlaan) en de ontwikkelaar de openbare ruimte langs de Vaartsche Rijn en voor het hotel inricht. De overeenkomst wordt ondertekend voorafgaand aan de start van de inzageperiode van het bestemmingsplan.

West

Isotopenweg

De betrokken locatie aan de Isotopenweg ligt op een goed ontsloten plaats nabij het water, het spoor en de snelweg. De locatie is met name geschikt voor logistieke functies die verband houden met railverkeer. Eerdere haalbaarheidsstudies naar een logistiek ontkoppelpunt voor vrachtwagens in combinatie met aanvullende voorzieningen hebben niet

tot een concreet plan geleid. Wanneer zich in de markt geschikte kansen voordoen, blijft de locatie hiervoor beschikbaar.

Actualisatie:

De grondexploitatie is op basis van de eerdere uitgangspunten geactualiseerd waarbij de fasering licht is aangepast. Het saldo van de grondexploitatie is in lijn met de eerdere prognose nagenoeg gelijk gebleven.

Victor Hugoplantsoen: woningbouw

Met de oplevering van de woningbouwontwikkeling en de herinrichting van het openbaar gebied in 2017 nadert het grondexploitatieproject Victor Hugoplantsoen zijn voltooiing. Verwacht wordt dat de resterende werkzaamheden in 2018 kunnen worden afgerond.

Actualisatie:

Anticiperend op het afsluiten per 31-12-2018 is een deel van de ramingen bijgesteld. Het saldo van de grondexploitatie verbeterd hierdoor ten opzichte van de prognose van vorig jaar. In lijn met heersend beleid vloeit een deel van het positieve saldo als winstneming terug naar de achterliggende Reserve Meerjaren Investering Bereikbaarheid (MIB). Deze technische wijziging vertaalt zich per 1-1-2018 in een gemuteerd grondexploitatiesaldo.

Bartoklaan

Het plangebied is uitgebreid met het perceel van de voormalige Stratenmakersschool waarvoor in de plaats acht grondgebonden woningen komen. N.a.v. zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast met meer ruimte voor bomen in het wegprofiel. Het aangepaste bestemmingsplan is in maart 2018 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Inmiddels is gestart met de sloop van de opstallen en zodra het bestemmingsplan, inclusief de gecoördineerde omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt gestart met de bouwwerkzaamheden. Verwacht wordt dat in 2019 de woningen opgeleverd worden.

Schönberglaan

De bouwwerkzaamheden zijn voor een groot deel voltooid. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte. Alleen de vier bouwkvavels aan de Leidseweg hebben vertraging opgelopen door problemen met het grondwater. Deze ontwikkeling sluit aan op de ontwikkeling van de Bartoklaan en zodra die werkzaamheden zijn afgerond, is het geheel af.

Vleutensevaart 100 (Sarah Lee)

In 2017 is de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente ondertekend. Rond de zomer van 2017 heeft de voormalige ontwikkelaar het plan verkocht. Na de zomer hebben gesprekken met de nieuwe eigenaar plaatsgevonden. Gezamenlijk is onderzocht hoe de functies horeca, kantoor en vergader-congresaccommodatie te verdelen over de begane grond en de twee verdiepingen. Er is een groeiende vraag naar hotspots waar bedrijven, zelfstandige professionals en teams terecht kunnen om te werken, vergaderen, congressen en trainingen te volgen. De functie short stay komt op de overige verdiepingen. Voor het bijgebouw worden de mogelijkheden nog onderzocht.

In het tweede halfjaar van 2017 is verder gewerkt aan het woningbouwcomplex en is het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Ook is de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan weer opgestart. De noodzakelijke onderzoeken worden geactualiseerd.

Cartesiusdriehoek, 1^e fase

In verband met het opstellen van de Ontwikkelkoers Cartesiusdriehoek eind 2017, heeft dit plan stilgelegen. Begin 2018 wordt het voorlopige ontwerp afgerond. Het plan bestaat uit ongeveer 300 huurwoningen in het middenhuursegment. Het komende jaar zal in het teken staan van het opstellen van het bestemmingsplan en het verder uitwerken van het plan, zodat beide gecoördineerd kunnen worden.

Vlampijpzone

Het ontwerp van het Werkspoorpad (recreatief pad) is in de eerste helft van 2017 afgerond en aanbesteed. In de tweede helft van 2017 is het pad in uitvoering genomen. Naar verwachting is het grootste deel van het pad omstreeks april/mei 2018 klaar. Voor het deel van het pad dat over het perceel Tractieweg 50 loopt, geldt dat dat deel pas kan worden aangelegd nadat de verbouw van Tractieweg 50 gereed is. Dit zal later in 2018 plaatsvinden.

In de Vlampijpzone (initiatieven strook) is inmiddels het initiatief van Hof van Cartesius ingepast. Het plan bestaat uit werkunits voor creatieve bedrijven rondom een groene openbaar toegankelijke ruimte. Het Hof van Cartesius typeert zichzelf als een groene werkplek, circulair gebouwd en geëxploiteerd. In de tweede helft van 2017 is gestart met de bouw. Een deel is zelfs al in gebruik genomen en omstreeks april/mei 2018 zal het geheel klaarzijn. Coffeeshop annex galerie Colorado, die ook gevestigd is in de initiatievenstrook, is begin 2017 gerealiseerd en geopend. Ook loopt er een initiatief om een historische schoorsteen te herbouwen. Daarvoor is een financiële bijdrage gereserveerd in de investeringsimpuls om de herbouw mogelijk te maken. Voor het definitief beschikbaar stellen van deze reservering is nog een bestuurlijk akkoord nodig.

Visie Cartesiusdriehoek

In 2017 is door zowel de gemeenteraad als door de NS directie het Koersdocument Cartesiusdriehoek vastgesteld. Met deze besluiten is de programmatische koers van de driehoek verankerd en is de basis gelegd voor de bouw van ongeveer 2.500 woningen in een gezonde, compacte en duurzame wijk. In 2018 wordt gewerkt aan de planologische vertaling van het Koersdocument in twee bestemmingsplannen en het selecteren van de marktpartijen die de woningen daadwerkelijk gaan realiseren. Inmiddels worden ook alle concrete financiële afspraken uitgewerkt in contracten met de uitvoerende partijen.

Ontwikkelvisie Kanaalstraat

In 2017 heeft de buurt haar visie opgeleverd over de gewenste ontwikkelingen in en rondom de Kanaalstraat. De buurtvisie geeft een integrale doorkijk naar de toekomst in de context van relevante maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijk onderdeel van de visie is het herprofilen van de Kanaalstraat naar een eenrichtingsweg met meer ruimte voor voetgangers. Aan deze herinrichting zijn echter harde voorwaarden gesteld door de opstellers van de visie.

De buurtvisie is door het college in hoofdlijnen omarmd. Gelijktijdig wordt geconstateerd dat de benodigde investeringsmiddelen op dit moment ontbreken. In de jaarlijkse besluitvorming rondom de Ruimtelijke Strategie Utrecht zal deze investeringsvraag meegewogen worden. Tot die tijd wordt gewerkt aan de negen concreet benoemde actiepunten zoals verwoord in de antwoordbrief van het college aan de buurt. Het gaat hierbij onder meer om het uitwerken van het financieringsvoorstel voor het ontwerpproces, het continueren van de veiligheidsaanpak en gesprekken met de winkeliersvereniging om het winkelgebied aantrekkelijk te houden.

Hart van Lombok

De openbare ruimte rondom de 31 sociale huurwoningen is begin 2018 afgerond. Afgelopen jaar zijn de vergunningsprocedures voor het klooster en het voormalige parochiehuis doorlopen om beide te transformeren naar 86 appartementen. De bouwwerkzaamheden zijn gestart, maar de ontwikkelaar wil in plaats van appartementen, een hotelfunctie realiseren. Die functie is in strijd met het bestemmingsplan en daarvoor moet een procedure doorlopen worden. De inschatting is dat eind 2018 een groot deel van de werkzaamheden is afgerond. Begin 2019 worden de panden opgeleverd. Na oplevering is de ontwikkeling van Hart van Lombok in zijn geheel afgerond.

Vleutenseweg 420–422

De vergunningsprocedure voor de transformatie van de voormalig Ansluisschool met een gedeelte nieuwbouw, heeft vertraging opgelopen. Het plan is aangepast naar 35 appartementen en de vleugel in de Paramaribostraat is komen te vervallen. Het plan is aangepast n.a.v. bezwaren uit de buurt. Het concept-besluit voor de omgevingsvergunning is eind 2017 ter visie gelegd. Begin 2018 wordt de procedure afgerond en daarna wordt direct gestart met de bouwwerkzaamheden. De rest van 2018 wordt gebruikt voor de verbouwing van het pand en de nieuwbouw. Naar verwachting wordt het plan begin 2019 opgeleverd.

Rachmaninoffplantsoen 61–67

In september 2017 is het startdocument voor de transformatie en uitbreiding van Rachmaninoffplantsoen 61–67 door het college vastgesteld. Het plan gaat uit van 132 huurappartementen waarbij 40% in het middenhuursegment. Zowel in hoogte als in breedte wordt het bestaande pand uitgebreid en dat is binnen de kaders van de Visie Welgelegen mogelijk. Het voorliggende parkeerterrein wordt voorzien van een upgrade. Daarover vindt afstemming met de buurt plaats om in overleg tot een goede herinrichting te komen. Na vaststelling van het startdocument is het plan verder uitgewerkt en is de omgevingsvergunning aangevraagd. Deze wordt naar verwachting begin 2018 afgerond, waarna gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. In 2019 wordt het gebouw naar verwachting opgeleverd.

Dickensplaats

In 2017 heeft het college ingestemd met de herontwikkeling van een terrein aan de Dickensplaats.

Mitros heeft het initiatief genomen om 96 garageboxen en een pand waarin een onderhoudsgarage, incl. showroom te slopen en daarvoor in de plaats woningen te bouwen. Ook een woonblok aan de Cervanteslaan maakt onderdeel uit van het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling worden 8 bestaande woningen gesloopt en kunnen tussen de 44–50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De overige woonblokken rondom deze locatie worden gerenoveerd. Het komende jaar zal dit plan verder uitgewerkt worden en zal een bouwenvelop worden opgesteld. Verwacht wordt dat na het vaststellen van de bouwenvelop ook een begin gemaakt wordt met het bestemmingsplan. De vaststelling daarvoor zal waarschijnlijk in 2019 plaatsvinden en aansluitend de uitvoering.

Noordwest

2e Daalsedijk, deelgebied 1

In april 2015 is de Ontwikkelvisie 2e Daalsedijk door de gemeenteraad vastgesteld. Het voormalige werkterrein van de NS zal fasegewijs transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Naast woningbouw wordt ook ingezet op het toevoegen van publiekstoegankelijke functies. De gemeente, NS Stations en Synchron hebben daarvoor een exploitatie-overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan voor deelgebied 1 is in december 2017 onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning wordt medio 2018 afgerond. Met de buurt is intensief geparticipeerd over de planuitwerking. De start bouw van deelgebied 1 staat gepland voor medio 2018.

2e Daalsedijk, deelgebied 2 t/m 4

NS Stations wil op basis van de vastgestelde visie voor dit gebied, deelgebied 2 t/m 4 eveneens afstoten. In juli 2017 heeft NS Stations een intentieovereenkomst gesloten met Synchron. Zij verkennen samen de mogelijkheden voor een samenwerkingsovereenkomst die leidt tot koop/verkoop van deelgebied 2 t/m 4. NS Stations is gestart met het maken van één bestemmingsplan voor deze drie deelgebieden samen.

2e Daalsedijk, onderdoorgangen

ProRail heeft in 2016 in opdracht van de gemeente een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar langzaam verkeer onderdoorgangen tussen de nieuw te ontwikkelen gebieden 2e Daalsedijk en Cartesiusdriehoek. Eén locatie is gekozen: in het verlengde van de Locomotiefstraat. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is de gemeente Utrecht met Movares (en i.s.m. ProRail) vanaf 2017 een referentieontwerp aan het opstellen. Dit is ter voorbereiding op de contractvoorbereidingsfase die ProRail in de tweede helft van 2018 gaat coördineren (onder voorwaarden van de TunnelAlliantie). De benodigde financiering is in beginsel beschikbaar, het investeringsbesluit moet nog aan het bestuur van de gemeente Utrecht worden voorgelegd. Voor de onderdoorgang tussen de 2e Daalsedijk en de Spijkerstraat is een haalbaarheidsstudie gedaan. Vooralsnog wordt daar geen vervolg aan gegeven totdat aanvullende financiering gevonden is.

Heukelomlob, van Heukelompark

Fase 1 van het Van Heukelompark is grotendeels gerealiseerd. De uitvoering heeft plaatsgevonden in 2016 en is grotendeels overgedragen aan de beheerder. Een klein deel van fase 1 is nog niet aangelegd. Dit heeft betrekking op het voormalige stallingsterrein van

de garage de Witte Lantaarn aan de Amsterdamsestraatweg en de uitgifte van een alternatief stallingsterrein. Deze uitgifte is in het najaar van 2017 gebeurd. De voorbereiding en realisatie van het ontbrekende parkgedeelte vindt plaats in voorjaar en zomer 2018.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017. Inmiddels zijn alle grondopbrengsten gerealiseerd en is de ontwikkeling op de Vechtlocatie gestart. Dit jaar starten ook de werkzaamheden om het resterende openbaar gebied in te richten.

Heukelomlob, Vechtlocatie

Hier worden in totaal 60 beleggershuurwoningen gerealiseerd waarvan 31 appartementen, 26 eengezinswoningen en 3 starterswoningen. In het voorjaar van 2017 is de omgevingsvergunning voor de woningbouw verleend en is de Vechtlocatie door de gemeente bouwrijp gemaakt. In de zomer van dat jaar is de bouw van de woningen gestart. Naar verwachting worden de woningen in het najaar van 2018 opgeleverd. De gemeente bereidt vanaf het voorjaar tot de zomer in 2018 het woonrijp maken voor. Dit betreft de directe omgeving van de nieuwe woningen plus fase 2 van het Van Heukelompark. De start van de uitvoering van het woonrijp maken is voorzien in de zomer van 2018. De inrichting en overdracht van de woonomgeving plus het park aan de beheerder zal begin 2019 gereed komen.

Actualisatie:

Het resultaat van de grondexploitatie MPSO 2018 is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het vastgestelde MPSO 2017. Inmiddels zijn alle grondopbrengsten gerealiseerd en is de ontwikkeling op de Vechtlocatie gestart. Dit jaar starten ook de werkzaamheden om het resterende openbaar gebied in te richten.

Queeckhovenplein

In 2017 zijn alle nieuwe woningen van het project Queeckhovenplein opgeleverd en is de openbare ruimte opnieuw ingericht. In de eerste helft van 2018 wordt de nieuwe speelplek op het Queeckhovenplein afgemaakt. Een groot gedeelte van de openbare ruimte is overgedragen aan Stadsbedrijven en na realisatie van de nieuwe speelplek is het geheel afgerond.

Zijdebalen

Woonblokken 1 en 2 zijn opgeleverd en inmiddels bewoond. De openbare ruimte is vrijwel gerealiseerd. De bouwwerkzaamheden voor de overige woonblokken met 249 woningen zijn gestart. Blok 3 met onder andere 41 sociale huurwoningen van Mitros wordt medio 2018 opgeleverd en voor blok 4 staat dat medio 2019 gepland. Aansluitend wordt de openbare ruimte gerealiseerd. De plantontwikkeling voor het Lubropand, en daarmee het sluitstuk van Zijdebalen, is nog in ontwikkeling. Na realisatie van het Lubropand zal ook de fietsstraat Zeedijk, als onderdeel van de doorfietsroute De Vechtroute worden uitgevoerd.

Amsterdamsestraatweg – openbare ruimte

In 2017 zijn de werkzaamheden voor de openbare ruimte Boorstraat-/Bethlehemweg en het St. Ludgerusplein aanbesteed, gegund en uitgevoerd. Oplevering was voorzien voor medio 2017. In verband met langere levertijden van het natuursteen zijn beide herinrichtingen in september opgeleverd. In oktober is tenslotte de definitieve beplanting aangebracht. De herinrichting van de Amsterdamsestraatweg en het plein bij de watertoren wordt meegenomen in de uitvoeringsstrategie 30 km.

Fruitbuurt Noord, Deelgebied 1 (Ondiep/Morelstraat)

De bouwwerkzaamheden zijn in 2017 afgerond en aansluitend is de openbare ruimte aangelegd. Deze zal nog worden overgedragen naar de gemeente. Ondergrondse afvalcontainers worden nog geplaatst en de aanhechting op de andere deelgebieden wordt nog voorzien nadat de bouwwerkzaamheden daarvan zijn afgerond, naar verwachting medio 2018.

Fruitbuurt Noord, Deelgebied 3 (Aardbei-, Framboos- & Tomaatstraat)

Het derde en laatste deelgebied is het grootste gedeelte van 2017 in uitvoering geweest. Daarnaast heeft er afstemming plaatsgevonden over de inrichting van het openbaar gebied met meer ruimte voor vergroening. In het begin van 2018 worden de woningen gefaseerd opgeleverd en zal ook de openbare ruimte worden uitgevoerd. Daarna volgt de overdracht van de openbare ruimte als sluitstuk van deze ontwikkeling.

Geuzenwijk fase 2/ Binnenring

De bouwwerkzaamheden voor twaalf eengezinswoningen in het sociale huur segment en 46 eengezinswoningen in het koopsegment zijn eind 2017 gestart. In 2017 zijn een aantal kleine wijzigingen in het bouwplan goedgekeurd door middel van een omgevingsvergunning. 2018 zal in het teken staan van de bouwwerkzaamheden en het maken van een inrichtingsplan voor de omliggende openbare ruimte op basis van randvoorwaarden van de bouwvelop. Begin 2019 zullen de bouwwerkzaamheden en de inrichting van de openbare ruimte afgerond zijn.

Kaatstraat 1

Heel 2017 is gebouwd aan de transformatie van het pand naar 83 huurappartementen en een plint met diverse gebruiksmogelijkheden op basis van het vastgestelde bestemmingsplan. Begin dit jaar worden de eerste appartementen opgeleverd en zal ook de aanhechting van de openbare ruimte plaatsvinden. Verwacht wordt dat medio 2018 het gehele project afgerond kan worden.

Nijenoord 1

Na de overdracht van het pand heeft het bouwplan voor 192 huurappartementen in het middenhuursegment vertraging opgelopen door toedoen van een geschil tussen uitvoerende partijen. Daardoor is pas in de tweede helft van 2017 gestart met de bouwwerkzaamheden. De planning is daarop aangepast en verwacht wordt nu dat komend jaar het bouwplan afgerond en in gebruik kan worden genomen.

Stadskraan

Het college heeft begin 2017 ingestemd met het initiatief om een replica van de ooit verwoeste stadskraan te herbouwen in het water naast het plateau bij de Monicabrug. De stadskraan zal volledig functioneel zijn en ingezet worden voor cultureel, educatieve doeleinden. De daadwerkelijke herbouw wordt uitgevoerd met een werk-/leertraject voor jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt. Na vaststelling van het startdocument is een begin gemaakt met de fondsenwerving door de initiatiefnemer, Stichting Bouwloods. Dit proces zal voortgezet worden in 2018, net zo lang totdat de hele financiering rond is. Er moet ook een recht van opstal gevestigd worden. Daarover gaan de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek.

Sanering Fortlaan

Het voormalig bedrijventerrein aan de Fortlaan is het afgelopen jaar gesaneerd en de opstallen zijn verwijderd. Het eerste kwartaal van 2018 worden randvoorwaarden opgesteld om het terrein beschikbaar te maken voor herontwikkeling. Er wordt een tender uitgeschreven voor de uitgifte van het terrein dat onder voorwaarden herontwikkeld kan worden. Het college zal daarover in 2018 een besluit nemen. Het is aan de nieuwe eigenaar om de plannen uit te werken.

Sportpark Zuilense Vecht

Begin 2017 is gestart met het project Zuilense Vecht, dat tot doel heeft de aan elkaar grenzende sportcomplexen Elinkwijk/Zuilen (gemeente Utrecht) en Daalseweide (gemeente Stichtse Vecht) te herontwikkelen. De doelstellingen en uitgangspunten voor deze Gebiedsvisie zijn vastgelegd in het Intentiedocument Zuilense Vecht, dat op 22 maart 2017 aan de gemeenteraad is aangeboden. Er heeft een intensief proces plaatsgehad met bewoners, sportverenigingen, bedrijven en maatschappelijke partijen om gezamenlijk tot een gebiedsvisie te komen. Met de Gebiedsvisie ligt er een plan om van de sportparken één samenhangend, gemeentegrens-overstijgend sportief park te maken waarbij sport het samenbindende thema is. Om de ambitie voor een mooi en toekomstbestendig sportpark waar te maken zien we de vrijkomende gronden in beide gemeenten als mogelijkheid om de plannen betaalbaar te maken. Woningen zijn een goede toevoeging om de bestaande wijken te verbinden met de sportfaciliteiten en dragen bij aan de groeiende woningbehoefte.

De Gebiedsvisie is op 9 januari 2018 door het college vastgesteld. De besluitvorming in het college Stichtse Vecht is ook in deze maand voorzien, waarna doorgeleiding naar beide raden kan plaatsvinden en de gebiedsvisie kan worden vastgesteld. Voor de uitwerking van de plannen voor de realisatie van het sportieve park wordt de bestaande samenwerking tussen beide gemeenten in 2018 vervolgd. In gezamenlijke aanpak wordt eerst een Voorlopig Ontwerp (VO) inrichtingsplan uitgewerkt. Dit vormt de basis voor de verdere ontwerpopgave en eventuele planologische procedure en uitvoeringsfase.

Bijlage 1 Bomenbalans Stationsgebied

Bijlage 2 Fietsparkeerbalans Stationsgebied