



Gemeente Utrecht

Bestuursrapportage Stationsgebied



September 2007



Bestuursrapportage Stationsgebied september 2007

1. ALGEMEEN	3
1. ALGEMEEN	3
1.1 INLEIDING	3
1.2 UTRECHT VOOR ELKAAR.....	3
1.3 RAADSBSLUITEN BESTUURSRAPPORTAGE 2006	3
1.4 AMENDEMENTEN/ MOTIES	4
1.5 COLLEGEBSLUIT OVER DE BEGROTING 2008 IN RELATIE TOT HET STATIONSGBIED	7
1.6 OV-TERMINAL	8
2. ONTWIKKELING PROGRAMMATISCH KADER.....	10
2.1 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN:.....	10
2.2 LOCALE ONTWIKKELINGEN:	10
2.3 MARKTONTWIKKELINGEN.....	10
2.4 PROGRAMMATABEL.....	11
2.5 GECONTRACTEERD PROGRAMMA	13
3. PROGRAMMA VASTGOED	15
3.1 CORIO	15
3.2 JAARBEURS	15
3.3 NS POORT (VOORHEEN NS VASTGOED)	15
3.4 STATIONSPLEIN WEST.....	15
3.5 NH-KWARTIER/JAARBEURSPLEIN (INCLUSIEF NIEUWE GARAGE ONDER HET JAARBEURSPLEIN)	15
3.6 STATIONSPLEIN-OOST	16
4. PROGRAMMA OPENBARE RUIMTE & INFRASTRUCTUUR.....	17
4.1 ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	17
4.2. WARMTE KOUDE OPSLAG.....	18
4.3 ARCHEOLOGIE.....	18
4.4 TIJDELIJKE EINDHALTE TRAMLIJN	18
5.1 FINANCIEEL BEELD GRONDEXPLOITATIE STATIONSGBIED 2007	19
5.2 FINANCIËLE PARAMETERS GRONDEXPLOITATIE.....	20
5.3 VERSCHILLENANALYSE OP HOOFDLIJNEN.....	20
5.4 CASH FLOW EN RENTE	22
5.5 RISICOMANAGEMENT EN WEERSTANDSVERMOGEN.....	24
5.6 PLANNING.....	24
6. COMMUNICATIE	25
6.1 UITVOERINGSCOMMUNICATIE	25
6.2 AMBITIE STATIONSGBIED	26

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Voor u ligt de derde bestuursrapportage Stationsgebied¹. De bestuursrapportage geeft de nadere toelichting op de programmabegroting, onderdeel Stationsgebied.

Behalve de jaarbegroting en de bestuursrapportage maken de jaarrekening en de voorjaarsnota deel uit van de vaste documenten over het Stationsgebied. Daarnaast verschijnt 2x per jaar een voortgangsrapportage².

1.2 Utrecht voor elkaar

In het collegeprogramma "Utrecht voor elkaar" is voor het Stationsgebied het volgende opgenomen.

Hoofdlijn:

In het nieuwe collegeprogramma blijft de transformatie van het Stationsgebied van cruciale betekenis voor de stad.

Programmapunten zijn:

12. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Stationsgebied blijven visie A (waarvoor de bewoners hebben gekozen) en de in 2006 gesloten contracten met NS Vastgoed, Koninklijke Jaarbeurs en Còrio. De eerste fase van de aanpak van het Stationsgebied wordt in 2017 afgerond. Het saldo van de grondexploitatie komt uit op nul.
13. we maken de openbare ruimte in het stationsgebied aantrekkelijker door "groen" op het Smakkelaarsveld (binnen de gemaakte afspraken over gedeeltelijke bebouwing), een aantrekkelijke entree naar het station en een goede inrichting van de ruimtes boven de Catharijnesingel. Een plan voor de entrees naar het station en de inrichting van de Catharijnesingel is klaar voor juli 2007. De ontwikkeling Smakkelaarsveld is onderdeel van fase 2 van het Stationsgebied. Plan klaar in 2015.
14. Er komt een nieuwe centrale bibliotheek op een nog te bepalen plaats in het stationsgebied; hierbij zoeken we private partners. Een plan voor de locatie en investeringspartners is uiterlijk eind 2007 klaar.

Daarnaast zijn specifieke passages over het Stationsgebied in andere programma-onderdelen van het collegeprogramma opgenomen:

- Stimulering energiebesparing in ontwikkelingsgebieden, zoals het Stationsgebied.
- We onderzoeken nieuwe vormen om Utrecht op de kaart te zetten, zoals 'bouwputtoerisme' rond de verbouwing van het stationsgebied. Bouwputtoerisme komt aan de orde, wanneer de eerste fase van de bouw stationsgebied loopt en basisvoorwaarden (veiligheid, bereikbaarheid en dergelijke) zijn geregeld. Taxatie op dit moment: 2008.
- Er komt een nieuwe centrale bibliotheek op een nog te bepalen plaats in het stationsgebied, mits de financiering rondkomt; mogelijkheden voor publiekprivate financiering worden onderzocht. Een plan voor de locatie en investeringspartners is uiterlijk eind 2007 klaar.³

1.3 Raadsbesluiten bestuursrapportage 2006

Uw raad stemde op 9 november 2006 in met de Bestuursrapportage Stationsgebied 2006, inclusief de bijgestelde Grondexploitatie Stationsgebied.

¹ Bestuursrapportage september 2005 is vastgesteld in de gemeenteraad van 15 december 2005 (raadsvoorstel 2005, nr.157); bestuursrapportage september 2006 is vastgesteld in de gemeenteraad van 9 november 2006 (raadsvoorstel 2006, nr.216)

² Voortgangsrapportage Stationsgebied 1^e kwartaal 2007 werd 26 april 2007 aan de raadscommissie S.O. aangeboden

³ Zie Utrecht voor elkaar, uitwerking collegeprogramma 2006-2010, hoofdstuk 3 Stedelijke ontwikkeling, blz. 11 en 12, 17, 20 en 33.

Tevens besloot u de financiële problematiek rond het weerstandsvermogen te betrekken bij het gemeentebrede onderzoek bij de GREX-diensten naar de noodzakelijke omvang van de risicovoorziening in relatie tot het weerstandsvermogen.

Tenslotte droeg u ons op bij de Jaarrekening 2006 te rapporteren over de invulling van de optimaliseringstaakstelling waarbij de optie "structurele oplossing Graadt van Roggenweg e.o." de voorkeur heeft- en mocht dat niet lukken- alternatieve keuzes worden voorgelegd.

De geïnventariseerde risico's Stationsgebied hebben een netto omvang van 38 miljoen euro. Bij het bepalen van het gemeentebrede weerstandsvermogen in de Programmabegroting 2008 hebben wij met dit bedrag rekening gehouden.

In hoofdstuk 4.3 gaan wij hierop in.

Ten aanzien van de optimaliseringstaakstelling, kunnen wij u berichten dat de rapportage over de Graadt van Roggenweg hierover nog dit jaar aan de commissies Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer en Beheer wordt voorgelegd. Vooruitlopend hierop, berichten wij u dat inmiddels is vast komen te staan dat het eventueel toevoegen van het gebied van de Graadt van Roggenweg aan de Grondexploitatie, niet leidt tot optimaliseringsmogelijkheden.

1.4 Amendementen/ moties

Hieronder vermelden wij de amendementen en moties die het afgelopen jaar aan de orde zijn geweest.

Naar aanleiding van de vaststelling Structuurplan Stationsgebied (raadsbesluit 14 december 2006)

Amendement 2006/ A73: aan het besluit toe te voegen: onder de voorwaarde dat de tekst en cijfers van het programma voor kantoren in overeenstemming worden gebracht met de bestuursrapportage Stationsgebied van september 2006 exclusief programmatische invulling Knoopkazerne en het Jaarbeursterrein Noord waarover aparte besluitvorming door de Raad zal plaatsvinden.

Reactie: Bij brief van 1 februari 2007 stelden wij u voor de uitvoeringsafspraken van het Regionaal Structuurplan over het Stationsgebied niet te wijzigen en het ontstane surplus aan kantoormetrag (ten opzichte van de door de raad goedgekeurde m2) door te schuiven naar de periode na 2015 en het te labelen aan de Utrechtse prioritaire gebieden. Dit tenzij de raad conform amendement A 73 besluit het surplus eerder dan in 2015 in te zetten voor de ontwikkelingen van de Knoop en/ of Jaarbeurs noord. Inmiddels hebben wij voorgesteld een deel van dit surplus aan te wenden voor de ontwikkeling van de Belle van Zuylen in Leidsche Rijn. Daarnaast hebben wij in het raadsvoorstel "programmatische invulling Knoopkazerne" voorgesteld een ander deel aan te wenden om een rijksverzamelkantoor mogelijk te maken.⁴

Motie 2006/ M148 (Salderingsboekhouding)⁵: Spreekt uit dat het college bij de artikel 19 procedures die in het kader van het Structuurplan Stationsgebied worden ingezet een "Salderingsboekhouding" voegt waarbij wordt aangegeven welke ruimte uit de maatregelen van het actieplan Luchtkwaliteit worden gebruikt ten behoeve van saldering van de betreffende vrijstelling.

Reactie: In het door Arcadis opgestelde Aanvullend MER is de methodiek voor saldering uitgewerkt. Dit aanvullend MER heeft ter inzage gelegen van 21 juni t/m 1 augustus jl. en ligt bij de commissie MER ter beoordeling. Het advies van de commissie mer wordt in de loop van september 2007 verwacht. Hierover vindt overleg met het Rijk plaats. In vervolg op de methodiek voor saldering wordt thans bij de verschillende artikel 19-procedures in het Stationsgebied voor de ontwikkelingen die in procedure

⁴ besluitvorming over dit raadsvoorstel vindt plaats voorafgaande aan de behandeling van de bestuursrapportage.

⁵ Zie in dit verband ook de antwoorden op de schriftelijke vragen van Groen Links 2007, nr.99 (antwoord 11 september 2007)

zijn (De Vredenburg, Kop Jaarbeurs en het Muziekpaleis) in de bij die ontwikkeling behorende luchtrapportage aangegeven welke salderingsruimte nodig is voor die ontwikkeling. Het gaat daarbij voor het Stationsgebied alleen om de maatregelen milieuzonering en schonere bussen uit het Actieplan Luchtkwaliteit.

In het "Aanvullend MER Stationsgebied Utrecht", zoals opgesteld door Arcadis d.d. 18 juni 2007 is beschreven wat de verslechtering zal zijn van de luchtkwaliteit als gevolg van de realisatie van alle plannen in het Stationsgebied. De verslechtering van de luchtkwaliteit in het beïnvloedingsgebied is inzichtelijk gemaakt aan de hand van het overschrijdingsvolume, het blootstellingsoverschrijdingsvolume en de totale emissie.

Tevens is het positieve effect op de luchtkwaliteit (de "luchtkwaliteitswinst") van twee t.b.v. het stationsgebied genomen luchtkwaliteitsmaatregelen (milieuzone en schonere bussen) doorgerekend voor het overschrijdingsvolume, het blootstellingsoverschrijdingsvolume en de totale emissie.

De verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de realisatie van alle plannen in het stationsgebied wordt ruimschoots gecompenseerd door de genomen maatregelen. Per project wordt vervolgens berekend wat het procentuele beslag zal zijn op de "luchtkwaliteitswinst" en vervolgens vindt een cumulatie per project plaats van het procentuele beslag op de "luchtkwaliteitswinst". Op die manier wordt bijgehouden dat alle afzonderlijke projecten niet meer "luchtkwaliteitswinst" verbruiken dan met de twee genoemde luchtkwaliteitsmaatregelen wordt bewerkstelligd.

Daar de gebruikte modellen om de luchtkwaliteit te berekenen frequent (in ieder geval jaarlijks, maar vaak zelfs 2 keer per jaar) wijzigen, zijn de uitkomsten van luchtkwaliteitsberekeningen, die zijn uitgevoerd met verschillende modellen niet absoluut vergelijkbaar. Er wordt voor het stationsgebied, en het beïnvloedingsgebied daarvan, gewerkt aan een systematiek (luchtboekhouding), waarin alle projecten worden opgenomen en ook de cumulatieve effecten zichtbaar zijn.

Motie 2006/M149 (voldoende lucht voor het Structuurplan Stationsgebied) Draagt het college op om in 2007 aan de raad een financieel dekkingsplan van het actieprogramma Luchtkwaliteit voor te leggen om de realisatie van het Structuurplan Stationsgebied te kunnen realiseren.

Reactie: Zoals in het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht is te lezen is er nog geen volledige financiële dekking voor alle maatregelen uit dit Actieplan. Ook nu is dat er nog niet, maar daar wordt met het in het najaar te verschijnen Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht Plus momenteel aan gewerkt. Voor de twee aan het stationsgebied gekoppelde luchtkwaliteitsmaatregelen (milieuzone en schonere bussen) zijn enerzijds de kosten gedekt in het collegeprogramma (instellen milieuzone vrachtverkeer: kosten 1,22 miljoen euro) en zijn er anderzijds geen kosten voor de gemeente Utrecht (invoeren schonere bussen). Met deze twee maatregelen wordt voldoende "luchtkwaliteitswinst" gerealiseerd om het stationsgebied in zijn geheel te kunnen realiseren.

Motie 2006/ M150 (behoud Utrechtse ondernemers Stationsgebied):

Verzoekt het college om:

- om met de eigen huurders op Vredenburg opnieuw te onderhandelen over verplaatsing binnen het Stationsgebied;
- Om met de andere contractpartijen binnen het Stationsgebied te bespreken hoe een oplossing kan worden gevonden voor Utrechtse ondernemers van wie de positie ten gevolge van de stationsplannen onzeker is geworden, opdat zij binnen het stationsgebied hun onderneming kunnen voortzetten.

Reactie: Conform toezegging van de wethouder Stationsgebied aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling is het verzoek van de raad bij Corio onder de aandacht gebracht. Met het oog op de

wettelijke regeling is de gemeente geen partij tussen huurders en verhuurder (Corio) op de Stationstraverse. Corio heeft aangegeven dat zij voor alle traverses formeel de huur hebben opgezegd. Voor zover de bedrijven passen binnen het door Corio nagestreefde berekeningsconcept, is hen vervolgens een herplaatsingsmogelijkheid aangeboden.

Op basis van een machtiging van Còrio, voert de gemeente gesprekken met de huurders van de Catharijnehof. Reden dat de gemeente deze gesprekken voert, zijn:

- ❖ De huurcontracten laten huuropzegging niet toe
- ❖ Corio heeft aan de westkant van het station geen positie die onderhandelingsruimte biedt.

Motie 2006/ M151 (bevestiging afspraken Stationsgebied): Spreekt uit als haar mening dat bij de realisatie van de plannen Stationsgebied de recent in de bestuursrapportage vastgestelde aantallen woningen en vierkante meters kantoren, winkels en leisure uitgangspunt blijft en dat de Gemeenteraad onverwijld op de hoogte gesteld wordt en zijn goedkeuring moet geven aan afwijkingen daarvan.

Reactie: in het collegeprogramma "Utrecht voor elkaar" (zie ook hoofdstuk 1.2) staat dat visie A (uit 2002) en de in maart 2006 gesloten bilaterale ontwikkelovereenkomsten uitgangspunt blijven van de planontwikkeling. De belangrijkste elementen zijn vastgesteld in het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied. De programmatabel is als gevolg van autonome, economische en financiële redenen aan veranderingen onderhevig. Zie daarvoor hoofdstuk 2.

Wij leggen aanpassingen van de rasterkaart, de programmatabel en de Grondexploitatie ieder jaar bij de Bestuursrapportage ter vaststelling aan u voor. Zonodig gebeurt dat bij tussentijdse aanpassingen (zoals bij het raadsvoorstel over de programmatische invulling van de Knoopkazerne).

Naar aanleiding van de Vaststelling Voorjaarsnota (31 mei 2007):

Motie 2007/ M45 (Bootje varen....van Oost naar West...)

Verzoekt het college:

voor de begroting 2008 aan de Raad aan te geven of er binnen de exploitatieopzet van het Stationsgebied ruimte is voor een extra investering van 1,8 miljoen van de kosten van verbreding van het water in de Van Sijpesteijntunnel.

Reactie: Bij brief van 14 mei 2007 hebben wij de raadscommissie S.O. bericht met de initiatiefgroep Bevaarbare Leidsche Rijn in overleg te gaan en te bezien of een nieuw aangedragen variant (alleen verbreding van het water) mogelijk een uitvoerbaar plan kan opleveren. Helaas lukt het niet u voor de begrotingsbehandeling de resultaten hiervan te rapporteren.

Het is – gelet op alle doorgevoerde optimalisaties (zie hoofdstuk Financiën) – niet mogelijk het bedrag van 1.8 miljoen EUR ten laste van de Grondexploitatie te brengen.

Wel onderzoeken wij de subsidiemogelijkheden voor deze verbreding. Wij verwachten de raadscommissie voor het eind van jaar te berichten.

Motie 2007 /M036 (Duurzaam stadskantoor als leidraad)

Verzoekt het college:

Om de aspecten van duurzame bouw in het stadskantoor als voorbeeld te nemen voor de andere gemeentelijke accommodaties.

Reactie: in het Stationsgebied komen – behalve het Stadskantoor – nog 2 andere gemeentelijke accommodaties: Muziekpaleis en de Centrale Bibliotheek. Die laatste onder voorbehoud van een haalbaar financieringsplan. Het Muziekpaleis voldoet ook aan duurzaamheidsprincipes. De Centrale Bibliotheek zal eveneens een duurzaam gebouw worden.

1.5 Collegebesluit over de begroting 2008 in relatie tot het Stationsgebied

Deze raadsperiode staat in het teken van de voorbereiding en uitvoering van de verschillende plannen in het Stationsgebied. De eerste bouwprojecten in het stationsgebied zijn in de voorbereiding van de uitvoeringsfase beland. Het gebied ligt onder een vergrootglas. Zoals ook bij andere gevoelige stadsprojecten de laatste jaren is gebleken, moet er rekening worden gehouden met professioneel en systematische verzet van een aantal tegenstanders. De verwachting is dat deze tegenstanders zoveel mogelijk procedures aangrijpen om te voorkomen dat de diverse plannen tot uitvoering komen⁶. Een eerste voorbeeld is de velvergunning voor de bomen op het Vredenburgplein. Door een gerichte juridische inspanningen en zorgvuldige integrale benadering is de procedure positief afgerond. Wil de gemeente succesvol de uitvoering ter hand te kunnen nemen en de risico's van vertraging en ongewenste rechterlijke uitspraken zoveel mogelijk in de hand te houden, dient strakke regie en voldoende capaciteit en kwaliteit te worden georganiseerd bij de verschillende diensten.

Verschillende fracties hebben bij de behandeling van de concernjaarrekening 2006 en de voorjaarsnota 2007 aangegeven liever aan de voorkant extra te investeren dan in het vervolproces tegen ononvoorziebare risico's op te lopen.

De wethouder Stationsgebied heeft toegezegd hiervoor nadere voorstellen te doen.⁷

Bij deze voldoen wij hieraan.

De publieke taken voor het Stationsgebied zijn te onderscheiden in capaciteit en conditionering.

a. capaciteit

Enkele kengetallen:

In de komende 6 a 7 jaar zullen voor ongeveer 60 projecten, 40 tot 70 kleinere en grotere procedures en vergunningen trajecten worden afgelopen (met een incidentele uitschieter naar 120 procedures per object). In totaliteit is er sprake van ca. 4200 procedures in de komende 6 a 7 jaar voor de diverse plannen in het Stationsgebied.

Niet alle procedures staan voor bezwaar en beroep open. De verwachting is dat ca 50% van de procedures leiden tot zienswijzen, bezwaar en beroep in deze 7 jaar (2100: 7= 300 zienswijzen, bezwaar- en beroepsgevallen per jaar).

Deze procedures behoren tot de zwaarste die de gemeente kent vanwege de complexiteit van de materie (o.a. vanwege verkeer en luchtkwaliteit, ontwikkelingen in jurisprudentie en grote privaatrechtelijke belangen), de omvang en de intensiteit van de maatschappelijke betrokkenheid.

De gehele keten van voorbereiding, begeleiden van de aanvraag, inspraak, de ontvankelijk verklaring, zienswijzen, besluit en vervolgens de bezwaar- en beroepsprocedure moet voor een groot project als het Stationsgebied, optimaal worden georganiseerd. Dit geldt ook voor de synchronisatie van de informatie uit de gehele keten. Het zijn vaak de kleine details waarop procedures worden verloren. Een en ander vraagt veel kennis en kunde van de betrokken deskundigen waaronder verschillende juristen (zowel bij de vakdiensten als concern- en bestuursdienst (JZ), coördinatoren vergunningen en planning. Het betreft hier extra publieke kosten als gevolg van te volgen procedures.

In het kader van de begroting 2008 hebben wij elders voorgesteld een bedrag van 500.000 EUR vrij te maken voor de verbetering van de juridische functie binnen de gemeente. Een deel van dit bedrag zal worden gebruikt voor extra inzet voor het stationsgebied. Hiervan willen wij per direct ten behoeve van het Stationsgebied 1 jurist inzetten voor coördinatie en regie ten aanzien van de bestuursrechtelijke

⁶ De stichting Stedenbouwkundig Herstel Stationsgebied heeft het voeren van procedures om te voorkomen dat het Stationsgebied tot uitvoering komt, als doelstelling in haar statuten opgenomen

⁷ raadscommissie S.O. van 15 mei 2007

procedures (ook in relatie tot contracten) en 1 jurist voor de positie van de gemeente als aanvrager en beheerder van vergunningen, beiden voor 6 dagdelen per week.

b. conditionering

Daarnaast moet fors worden geïnvesteerd in conditionerende randvoorwaarden zoals verkeerstudies en onderzoeken in het kader van luchtkwaliteit. Zonder deze onderzoeken, zullen artikel 19 procedures stranden bij de rechter. Het betreft hier personele kosten bij verschillende diensten. Dergelijke kosten behoren als regel niet tot de scope van een grondexploitatie, maar maken deel uit van de algemene middelen en leges. Om die reden zijn deze kosten ook niet in de grondexploitatie van het Stationsgebied opgenomen.

Wij hebben besloten een onderzoek te doen naar (gedeeltelijke) aanwending van de bouwleges voor conditionerende randvoorwaarden zoals verkeersstudies en onderzoeken luchtkwaliteit.

Gedurende de periode van 7 jaar komt aan leges voor bouwvergunningen en vrijstellingen in het Stationsgebied een bedrag van ca. 14 tot 17 miljoen binnen. Deze inkomsten houden dus rechtstreeks verband met de bouwaanvragen Stationsgebied.

Wij komen bij de voorjaarsnota 2008 hierop terug.

1.6 OV-Terminal

In de op 24 april 2007 gesloten projectovereenkomst (POK) hebben ProRail en de gemeente afspraken gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden van partijen en de werkwijze tijdens de realisatiefase van het deelproject OV-Terminal. De POK maakt onderscheid in een gemeentelijke scope en een scope van de gemeenschappelijke uitvoeringsorganisatie (GUO). De *'Scope gemeente'* en de *'Scope GUO'* samen vormen de totale *'Scope OVT'*.⁸

In de gemeentelijke scope zijn die projectonderdelen opgenomen waarvan de uitvoeringsverantwoordelijkheid bij de gemeente ligt (de HOV-routes, taxi, expeditie, kiss&ride, treinvervangend busvervoer, fietsenstallingen westzijde). De gemeente zal deze onderdelen aanbesteden. Alle overige projectonderdelen maken onderdeel uit van de Scope GUO en worden door ProRail aanbesteed. Voor de uitvoering van de Scope GUO is een gemeenschappelijke uitvoeringsorganisatie ingericht voor de sturing van het project en de beheersing van de risico's. De besluitvorming van de GUO vindt op basis van unanimiteit plaats in het directieoverleg waarin ProRail en de gemeente deelnemen. Het directieoverleg legt verantwoording af aan de Stuurgroep Rijk-Gemeente. Een kwaliteitsteam en een financieel team functioneren als adviseurs van het directieoverleg.

In de POK is ook een risicoverdeling overeengekomen. Voor de Scope gemeente ligt zowel de uitvoeringsverantwoordelijkheid als het financiële risico volledig bij de gemeente. Met betrekking tot de Scope GUO is een verdeling gemaakt tussen Rijksverantwoordelijkheden (ProRail) en gemeentelijke verantwoordelijkheden. De totale financiële verantwoordelijkheid van de gemeente bedraagt circa 131 miljoen euro, waarvan circa 40 miljoen euro begroot is voor de uitvoering van de Scope gemeente. Belangrijk is dat de financiële budgetten hiervoor vrijwel volledig door het Rijk beschikbaar worden gesteld. Op 11 juli 2007 heeft het Ministerie van V&W hiervoor de beschikking van 257 miljoen euro afgegeven. Ook de NS draagt 42 miljoen euro aan het project bij.

De gemeentelijke bijdrage in de OVT is beperkt tot een bedrag van 4,6 miljoen euro (prijsspeil 2003). De gemeente loopt dus in de praktijk uitsluitend het risico voor kostenoverschrijdingen ten opzichte van de bouwkostenraming bij het DO. Door de keuze voor een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie blijft de gemeente bij de uitvoering en financiële voortgang van alle projectonderdelen (de volledige scope OVT) betrokken en is zij in staat op het financiële resultaat te sturen. Voor financiële mee- en tegenvallers die gedurende het project zullen optreden is een vereveningssystematiek bedacht waarbij meevallers weer in het project geïnvesteerd worden. In eerste instantie worden meevallers ingezet om

⁸ zie ook Voortgangsrapportage Stationsgebied 1^e kwartaal 2007

tegevallers bij andere projectonderdelen te dekken. Substantiële meevallers kunnen echter ook ingezet worden om extra kwaliteit aan het project toe te voegen. ProRail en de gemeente hebben hiervoor een 'wensenlijst' opgesteld. Op verzoek van één van de partijen kan tevens verzocht worden om bepaalde projectonderdelen als 'bijbestelling' toe te voegen aan de scope (bijv. vanwege aanbestedingsvoordelen). Gemeentelijke bijbestellingen zijn de stationspleinen en de Rabobrug. ProRail brengt mogelijk het vervangen van de bestaande perronkappen als bijbestelling in. Bijbestellingen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de partij die de bijbestelling plaatst. Voorafgaande aan de subsidiebeschikking, heeft de gemeente met het Ministerie van Verkeer&Waterstaat over drie nog resterende onderwerpen afspraken gemaakt.

1. De extra kosten van de grotere fietsenstalling (22.000 in plaats van 17.500 fietsparkeerplaatsen); de extra kosten van 8 miljoen EUR worden verwerkt in de beschikkingsverlening van V&W.

2. RABO Fiets-voetbrug; over de perronontsluitingen vanaf de fietsbrug worden aparte afspraken gemaakt tussen gemeente en het Ministerie.

3. Afspraken over het tekort als gevolg van prijsstijgingen; als er meevallers optreden, zullen deze primair worden ingezet voor de dekking van het prijseffect. Meevallers worden niet direct ingezet voor extra kwaliteitseisen. In de aanbestedingsprocedures worden aan de aannemers bezuinigingsopties gevraagd waarbij behoud van de NSP kwaliteit uitgangspunt blijft. V&W stelt zich garant voor het eventueel dan resterende tekort.

Met de subsidiebeschikking van Verkeer&Waterstaat inclusief de afspraken, de bijdrage van de NS en de getekende projectovereenkomst, is Utrecht de eerste NSP gemeente die nu financiële zekerheid voor het gehele project van de OV-Terminal heeft gekregen. Bovendien is de samenwerking tussen partijen contractueel geregeld.

De voorbereidende werkzaamheden (kabels&leidingen) zijn inmiddels gestart. De bouw start in 2008. In 2013 wordt het project opgeleverd.

2. Ontwikkeling programmatisch kader

Sinds de opstelling van het Masterplan Stationsgebied in 2003, heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die invloed hebben op de plannen.

Wij noemen de volgende:

2.1 Algemene ontwikkelingen:

- veranderingen op het gebied van energiebeleid (o.a. als gevolg van prijsstijgingen, en toenemende afhankelijkheid van politieke onzekere landen);
- ontwikkelingen op het gebied van klimaat (van Unconvinient Truth tot Utrecht millenniumgemeente)
- E.U. richtlijnen en rechterlijke uitspraken op het gebied van luchtkwaliteit;

2.2 Locale ontwikkelingen:

- de grondruil met de Jaarbeurs, waarbij de Jaarbeurs zich concentreert aan de zuidkant, inclusief strook Croeselaan, en 7 hectare (Jaarbeursterrein Noord) naar de gemeente toekomt;
- de mutaties bij de Defensierreinen (concentratie Defensie op het terrein van de Kromhoutkazerne, afstoten Knoopkazerne en terrein Overste den Oudenlaan).
- de verkeersontwikkelingen aan de westkant van de stad (Graadt van Roggenweg/ Westpleintunnel)
- de vertrammingsstudie om de zuid.

2.3 Marktontwikkelingen

Afgelopen jaren is de druk op het Stationsgebied als werkgelegenheidslocatie voor kantoren gericht op het Centraal Station, sterk toegenomen. Opvallende tendens daarbij is dat deze kantoren openbaar vervoer gericht zijn (RABO, stadskantoor, Knoopkazerne, NH kwartier). Zie de Vastgoedmonitor 2006⁹ Deze ontwikkelingen beïnvloeden het Masterplan.

Wij houden vast aan de zeven hoofdkenmerken die in het raadplegend referendum centraal stonden: twee hoofdroutes (centrumboulevard en stadscorridor), Muziekcentrum Vredenburg verbouwd, Westplein ondertunneld, accent op woningen, Catharijnesingel rustig, bouwperiode 15–20 jaar, gemeentelijke investeringsbijdrage maximaal 91 miljoen EURO. Ook blijven de stedenbouwkundige principes in het Masterplan van *verbinden, herstellen en betekenis geven* overeind.

Tegelijkertijd willen wij onze ogen niet sluiten voor de diverse ontwikkelingen. Deze sluiten aan bij het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid van compacte stedelijke ontwikkeling. Op grotere schaal draagt het streven naar compacte stedelijke ontwikkeling bij aan een waardevolle differentiatie en kwaliteit van de ruimtelijke omgeving in regio, randstad en Nederland. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om ook centraal in de stad, rond stations, ruimte te maken voor kantoorvestiging¹⁰.

Daarom willen wij hierop anticiperen en met behoud van de afgesproken hoofdkenmerken en stedenbouwkundige principes, deze ontwikkelingen begeleiden en mogelijk maken.

Een en ander heeft geleid tot het voorstel tot programmatische invulling voor het gebied Westflank-zuid (Knoopkazerne). Dit voorstel is separaat voor een besluit aan u voorgelegd.

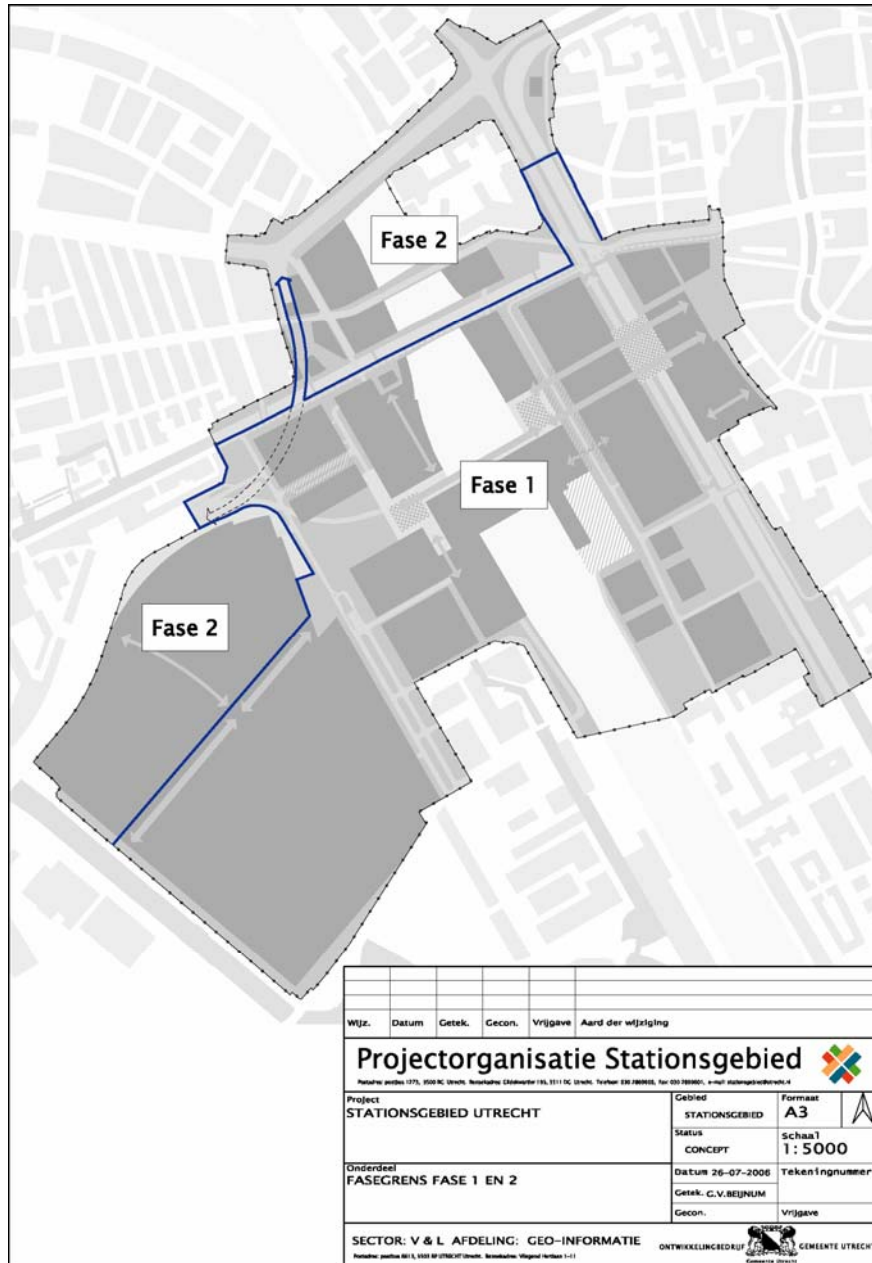
⁹ Vastgoed Monitor Utrecht december 2006 is per brief van 19 december 2006 toegestuurd aan de commissie S.O.

¹⁰ zie onze brief dd.26 juni 2007 over leegstand kantoren en bedrijfsruimte (met bijlage gemeentelijk r.o. beleid)

2.4 Programmatafel

De ontwikkeling van het Stationsgebied is opgedeeld in fase 1 en 2.

Indeling fase 1 en fase 2 Stationsgebied Utrecht



In tabel 1 is het huidige stand van zaken weergegeven en wordt het vastgoedprogramma vergeleken met het programma opgenomen in de Bestuursrapportage 2006. In de programmatabel is het verwachte programma wonen in fase 2 meegenomen, exclusief het Jaarbeursterrein Noord. Uit de tabel blijkt dat het programma leisure is toegenomen.

Tabel 1 Programmatabel Stationsgebied

Functie	Eenheid	BERAP 2007	BERAP 2006	Vershil
Wonen (*)	aantal	2.266	2.292	-/- 26
Kantoren	m ² b.v.o.	¹¹ 201.714	201.714	-
Retail	m ² v.v.o.	45.000	45.000	-
Leisure	m ² b.v.o.	69.600	65.400	4.200
Cultuur	m ² b.v.o.	37.500	37.500	-
Hotel	m ² b.v.o.	16.700	16.700	-
Horeca	m ² b.v.o.	11.515	11.515	-

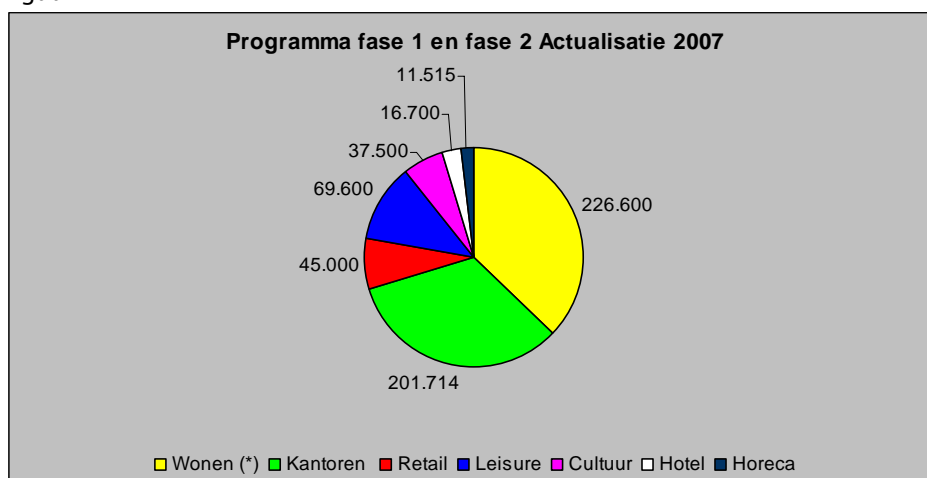
(*) waarvan max. 1.000 tot
2015

Het vastgoedprogramma wordt gerealiseerd in de periode tot 2015 en kent daarom bandbreedtes. Binnen de bandbreedtes wordt het programma beïnvloed door de vastgoedmarktsituatie, het stedelijk en regionaal beleid, het voortschrijdend inzicht in de onderhandelingen met de marktpartijen en de planontwikkeling. De publiekrechtelijke basis voor het vastgoedprogramma is vastgelegd in het Structuurplan Stationsgebied.

Het volume leisure is toegenomen door het toevoegen van extra vierkante meters aan het Holland Casino. Holland Casino richt het bouwvolume efficiënter in, waarbij de bouwhoogte en footprint ongewijzigd blijven. Het volume past in het Structuurplan (max. 70.000 m² bvo).

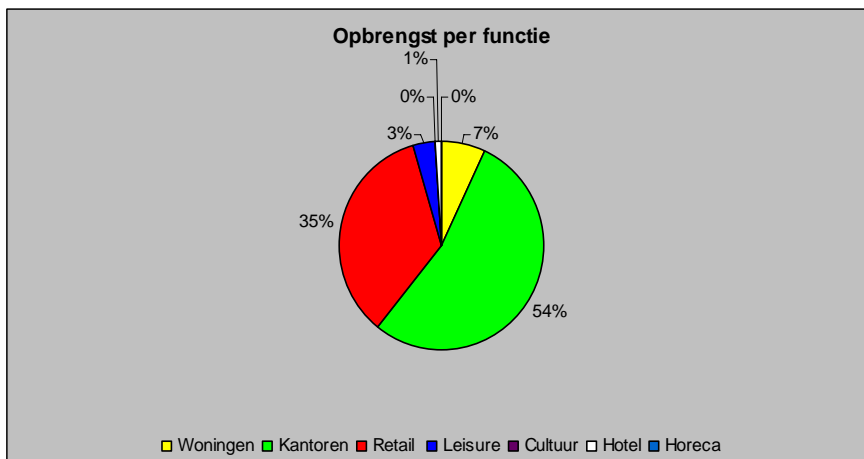
Circa driekwart van het totale nieuw te realiseren vastgoedprogramma bestaat uit woningen en kantoren. Dit wordt in figuur 2.4 weergegeven. Bij het volume woningen is uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 100 m² bvo.

Figuur 2.4:



¹¹ Exclusief besluitvorming over programmatische invulling knoepkazerne

Het ontwikkelen van vastgoed is één van de belangrijkste financiële dekkingsbronnen van het Masterplan. In de volgende figuur is de bijdrage per functie aan de totale geraamde opbrengsten weergegeven. De meeste opbrengsten zijn afkomstig van het ontwikkelen van kantoren (54%), gevolgd door winkels (35%) en wonen (7%). Het ontwikkelen van de leisure en horecafuncties draagt 4% bij aan het totaal.



Figuur 2.5:

In de programmatabel is een aantal van de vastgoedontwikkelingen passief. Dit wil zeggen dat het initiatief van deze projecten niet actief bij de gemeente ligt maar bij de marktpartijen. De projecten zullen waar nodig actief gestimuleerd worden door de gemeente en publiekrechtelijk in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Het passieve gedeelte van het programma omvat:

- Ontwikkelen woningen: 1.052 stuks
- Onttrekken kantoren: -28.000 m² bvo

Het betreft de projecten Gildenkwartier, Locatie Park Plaza, Lange Hagelstraat en de herontwikkeling van de strook Croeselaan.

2.5 Gecontracteerd programma

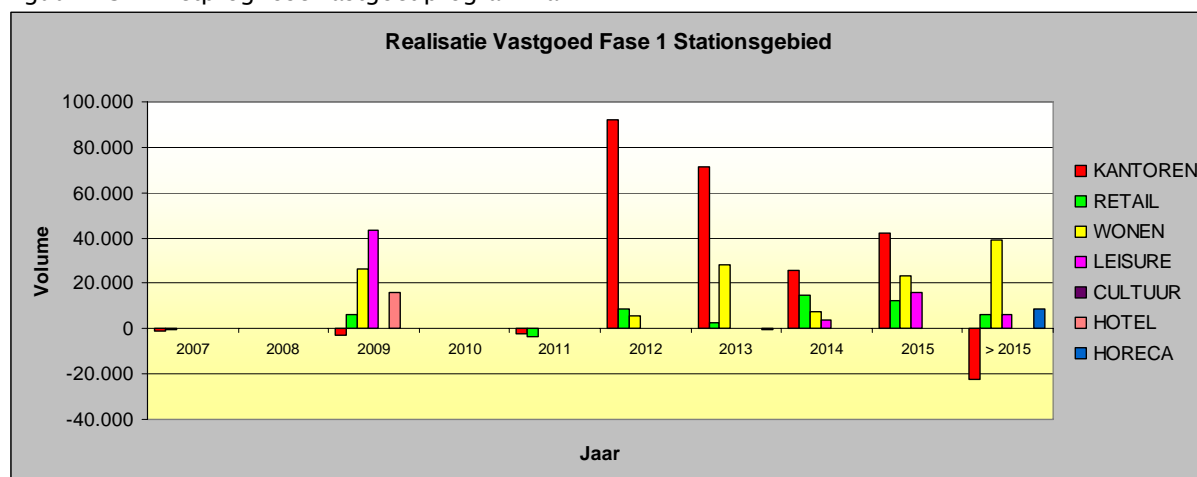
Het te realiseren vastgoedprogramma binnen fase 1 in het Stationsgebied is met het ondertekenen van de bilaterale ontwikkel/ projectovereenkomsten voor een groot deel ingevuld en daarmee is een groot deel van de vastgoedopbrengsten in de grondexploitatie zeker gesteld. In tabel 2.5 staat het programma zoals dat is opgenomen in de huidige contracten met NS Vastgoed, Corio en de Jaarbeurs. Het programma onder de kolom gemeente betreft het Muziekpaleis. In de laatste kolom staat genoteerd over welk programma momenteel nog wordt onderhandeld of de onderhandelingen nog moeten worden gestart.

Tabel 2.5 Gecontracteerd vastgoedprogramma
 Programma vastgelegd in contracten marktpartijen

	Gemeente	NSV	RGD*	OVT	HC BV	Jaarbeurs	Totaal gecontracteerd	Nog te contracteren
Woningen (st.)		330			153	302	785	1.481
Kantoren (m ² bvo)	-1.044	150.000	0		-2.547	10.000	156.409	¹² 45.305
Retail (m ² vvo)				2.792	17.277		20.069	24.931
Leisure (m ² bvo)					20.000	49.600	69.600	0
Cultuur (m ² bvo)	8.501						8.501	28.999
Hotel (m ² bvo)						15.794	15.794	906
Horeca (m ² bvo)				900		8.800	9.700	1.815

Circa 70% van het vastgoedprogramma is momenteel vastgelegd in contracten. Voor een aantal projecten binnen fase 1 zijn nog geen contracten afgesloten met derden. Het betreft de projecten NH-Kwartier, Oostflank Noord en de Stationspleinen.

Figuur 2.5: Afzetprognose vastgoedprogramma



2009: Gebouw Vredenburg Noord, Hotel (incl. appartementen), casino en Megabioscoop (Kop Jaarbeursterrein)

2011: muziekpaleis

2012: Stadskantoor Westflank noord en fase 1 NH-Kwartier

2013: Kantoren fase 1 NH-Kwartier, Westflank midden en woningen Sijpesteijnkade

2014-2015: Retail en woningen Entreegebouw en kantoren westflank zuid

na 2015: Beatrixgebouw, Strook Croeselaan, Gilden-, Radboud- en Godebaldkwartier

¹² Exclusief besluitvorming over programmatische invulling knoepkazerne

3. Programma Vastgoed

De te bereiken resultaten in 2008, zijn opgesomd in de programmabegroting. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. In dit hoofdstuk volstaan wij met een aantal specifieke opmerkingen.

Wij hebben de betrokken raadscommissies geïnformeerd over het Muziekpaleis¹³ en de locatie nieuwe centrale bibliotheek op het Smakkelaarsveld¹⁴.

Deze onderwerpen blijven om die reden hier buiten beschouwing.

3.1 Corio

Wij nemen in september 2007 besluiten over de bilaterale ontwikkel/ projectovereenkomst Radboud c.a. en de koppen OV-Terminal. Deze BOO/ BPO volgt de zg. voorhangprocedure (adviesprocedure waarbij de raad wensen en bedenkingen kan formuleren). Na de ondertekening van die BOO/ BPO (in december 2007) zijn de planontwikkeling aan de oostkant van de OV-Terminal, de verwerving door de gemeente van het eigendom van Corio aan de westzijde (de parkeergarage Jaarbeursplein, de reclamemast Jaarbeursplein en de Catharijnehof/sporthal zeker gesteld.

Met de ondertekening is Corio ook een stap verder in de positieverwerving als eindbelegger in Leidsche Rijn Centrum.

3.2 Jaarbeurs

In het najaar 2007 nemen wij een besluit over de nadere uitwerking van de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst met de Jaarbeurs en de Tripartite Projectovereenkomsten (TPO's) van de drie initiatieven op de Kop Jaarbeurs; Casino, Bioscoop en Hotel/woningen.

Ook de erfpachtsconversie op het Jaarbeursterrein zal dit jaar een feit zijn. Met de vaststelling van bovenstaande contracten zijn alle ontbindende voorwaarden van de BOO ingevuld.

3.3 NS Poort (voorheen NS Vastgoed)

Korthedshalve verwijzen wij naar het raadsvoorstel inzake de programmatische invulling van de Knoopkazerne.

3.4 Stationsplein West

De ontwikkeling van het verhoogde plein tussen de OV-Terminal en het Jaarbeursplein is inmiddels gestart. In september 2007 vindt de architectenselectie plaats. Vanwege de technische/constructieve samenhang met het Stadskantoor en de OVT én de relatie met het Stationsplein Oost is gekozen voor een meervoudig onderhandse selectie. Eind 2007 is het Voorlopig Ontwerp gereed.

3.5 NH-Kwartier/Jaarbeursplein (inclusief nieuwe garage onder het Jaarbeursplein)

Het NH-kwartier is één van de weinige locaties waarvan de gemeente grotendeels grondeigenaar is. Het is een belangrijke verdienlocatie voor de gemeente. Op basis van een stedenbouwkundig plan, willen wij – via openbare aanbesteding – een ontwikkelaar selecteren. Er zijn enkele complicerende factoren. Een deel van de locatie is eigendom van een private onderneming. Bovendien is sprake van een te realiseren ondergrondse openbare parkeergarage in combinatie met exclusief parkeren voor kantoren en woningen. Daarnaast is sprake van realisatie van openbare ruimte op de parkeergarage en loopt de toekomstige Westpleintunnel onder en door het gebied. In het najaar 2007 laten we

¹³ Brief van 3 juli 2007 aan de commissie S.O. en M.O.; eind september volgt een nieuwe brief over de second opinion van LAGroup en de ontwikkeling met betrekking tot de dienst Muziekcentrum en de tijdelijke organisatie;

¹⁴ Brief van 28 augustus 2007 aan de commissie M.O en S.O.

onderzoeken op welke manier de locatie (of delen van de locatie) kunnen worden aanbesteed. Begin 2008 willen wij hierover een besluit nemen.

3.6 Stationsplein-Oost

In de BOO met NS Vastgoed en in de BIO met Corio/ Hoog Catharijne zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het Stationsplein Oost. De uitwerking van de afspraken heeft geleid tot een nieuwe rolverdeling. Voor Corio worden deze vastgelegd in de BOO/BPO Radboud c.a. en Koppen OV-Terminal. De rol van NS Poort verschuift van ontwikkelaar naar 'fee-ontwikkelaar'. Dat wil zeggen dat NS Poort als adviseur van de gemeente optreedt, terwijl Corio voor de winkels op het stationsplein oost de ontwikkelaar blijft. De gemeente is de ontwikkelaar van het plein (de openbare ruimte). Het Voorlopig Ontwerp is in het najaar 2007 gereed.

4. Programma Openbare Ruimte & Infrastructuur

Ook voor dit programma geldt dat de te bereiken resultaten in 2008 zijn opgesomd in de programmabegroting. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. De te bereiken resultaten in 2007 lopen grotendeels nog volgens planning. In het najaar zullen wij gelijktijdig bij de behandeling van de BOO/BPO Corio informeren over een reeks van samenhangende planproducten waaronder VO Catharijnesingel en het openbaar gebied Vredenburg Noord.

Wij volstaan daarom met enkele specifieke onderwerpen.

4.1 Ondergrondse infrastructuur

Op 5 juli 2007 is het convenant Ondergrondse Infrastructuur met een aantal netbeheerders getekend. In dit convenant zijn afspraken gemaakt hoe partijen in de voorbereiding en uitvoering van kabels en leidingen met elkaar omgaan. Vanwege de omvang en complexiteit van het project, was het belangrijk een dergelijk convenant te sluiten. Bovendien hebben partijen met elkaar uitgesproken te streven naar een "graafrust" van 15 jaar. Met NUON wordt een aparte afspraak gemaakt over het verleggen van een grote warmtetransportleiding door de Croeselaan.

Medio 2007 is gestart met de verlegging van kabels en leidingen in en rond het Vredenburg.

Aansluitend komen de kabels en leidingen in de Knipstraat, Bergstraat, Catharijnesingel, Smakkelaarsveld, en Nieuwe Stationstraat (-plein) aan de beurt.

Het gaat hier om de verlegging van de kabels en leidingen inclusief riolering in de Catharijnesingel van de oostzijde naar de westzijde van de straat, rekening houdend met de nieuwe Catharijnesingel, de ondergrondse parkeergarage en de Vredenburgknoop.

De kabels en leidingen, deels komend uit de Sijpesteintunnel en Nieuwe Stationsstraat, zullen via Smakkelaarsveld een gewijzigd tracé gaan volgen. Daarbij is een leidingenstrook gepositioneerd vanaf Smakkelaarsveld dwars over de Leidsche Rijn (zinkering) via Nieuwe Daalstraat - Knipstraat - Catharijnesingel (zinkering/boring) - Bergstraat - Willemstraat.

Het oude tracé Smakkelaarsveld - Catharijnesingel - Vredenburg noord vervalt hierdoor.

Uitvoering van de werkzaamheden aan kabels en leidingen in Catharijnesingel, alsmede de omleidingroute start begin 2008 en heeft een doorlooptijd van 1,5 jaar.

In verband met de start bouw van het casino en de megabioscoop (+ ondergrondse parkeergarage) in 2008, is het nodig in 2008 ook in dat gebied werkzaamheden aan kabels en leidingen uit te voeren. Deze werkzaamheden zijn eveneens nodig voor de Westpleintunnel en de tijdelijke tramhalte.

De pilots van het Ministerie van VROM voor de ondergrondse infrastructuur zijn inmiddels afgerond. Het Stationsgebied Utrecht heeft hieraan meegedaan. Tot nu toe wordt de ondergrond - zelfs in binnensteden in Nederland - willekeurig en afhankelijk van de ontwikkelingen van de bovengrond al dan niet ingevuld. Anders gesteld, de ondergrond wordt niet op de juiste waarde geschat, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het laten lopen van de mogelijkheden voor ondergronds bouwen. Een thema dat juist in stedelijke gebieden veel aandacht behoort te hebben. In dat kader is het Ministerie van VROM een aantal pilots gestart (Rotterdam, Arnhem, Enschede en Utrecht) over de thema's informatie, proces, afwegingskader, 3D bestemmingsplannen en ruimtelijke baten. De conclusie bij alle pilots is dat de afstemming tussen planontwikkeling in het vroegste stadium bovengronds en ondergronds veel beter kan en moet. Dat scheelt kosten en maakt de weg vrij voor ruimtelijke baten indien de ondergrond voor andere functionele doelen wordt gebruikt. Bovendien komt door structurele bundeling van kabels en leidingen komt er ruimte vrij voor nieuwe ontwikkelingen.

4.2. Warmte Koude Opslag

Op initiatief van gemeente, provincie en ontwikkelaars is een plan voor Warmte Koude Opslag opgesteld, waardoor het maximale rendement wordt gehaald uit de ondergrond in het Stationsgebied. Partijen geven overeenkomstig dit plan invulling aan de vraag van toepassing koude en warmteopslag. Een op te lossen vraagstuk is hoe om te gaan met het verontreinigd grondwater in het gebied, doordat onder andere door de bronnen van de koude en warmte opslag het grondwater in beweging worden gebracht. Wij verwachten in 2008 afspraken hierover te maken.

4.3 Archeologie

Voor het gehele stationsgebied geldt een hoge verwachtingswaarde met betrekking tot archeologie. Het stationsgebied beslaat namelijk delen van de historische stedelijke kern van Utrecht inclusief de laatmiddeleeuwse stadsversterkingen en het rijksmonument kasteel Vredenburg, en wordt doorkruist door de oude Rijn, de vroegere noordgrens van het Romeinse Rijk en een belangrijke historische transportroute. Dit betekent in de praktijk dat bij de planontwikkeling (visieniveau) en de uitvoering van de projecten (projectniveau) nadrukkelijk aandacht voor archeologie is.

In het najaar 2007 verschijnt een overkoepelde visie over archeologie en rijksmonumenten in de deelgebieden Catharijnesingel en Vredenburg.

In de normatieve uitgangspunten voor het opstellen van grondexploitaties is – tot aan de inwerkingtreding van het Verdrag van Malta – geen voorziening voor archeologie opgenomen. In de Grondexploitatie Stationsgebied is – om de onderhandelingen met partners en de daarop volgende directe uitvoering niet te blokkeren – hiervoor toch een stelpost van 1 miljoen EUR opgenomen. Dit bedrag is inmiddels in verplichtingen vastgelegd.

Deze stelpost blijkt onvoldoende. Dit heeft de volgende oorzaken:

1. de inwerkingtreding van het Verdrag van Malta in 2007, dwingt partijen aanzienlijk uitgebreider maatregelen te treffen voor aanwezige archeologie dan voorheen.
2. nu de diverse plannen worden uitgedetailleerd, blijkt de omvang van de te behouden monumenten en de te documenteren archeologische sporen. Deze materie speelt naar verwachting vooral aan de oostkant van het Stationsgebied (op en rond Vredenburg, Catharijnesingel en Paardeveld). De gemeente staat hiervoor zelf aan de lat.

Om die reden hebben wij u voorgesteld in het kader van de programmabegroting 2008 als onderdeel van de beschikbare incidentele financiële ruimte in de komende jaren, 3,2 miljoen EUR vrij te maken voor archeologie in het Stationsgebied. Dit bedrag wordt verwerkt in de eerstvolgende bijstelling van de Grondexploitatie.

4.4 Tijdelijke eindhalte tramlijn

Volgens planning dienen eind december 2008 haltes en sporen van de huidige sneltram aan de oostzijde van het station te zijn verwijderd. Daartoe dient eerst elders een tijdelijke eindhalte te worden gerealiseerd (planning geraamd: gereed 1 november 2008, start bouw/aanleg 1 mei 2008). Wij nemen in het najaar een besluit over de tijdelijke locatie en zullen de betrokken raadscommissies hierover informeren.

Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de resultaten van de vertramingsstudie.

De gevolgen van de verschillende tracévoorstellen zijn – binnen de grenzen van het Stationsgebied – beoordeeld op de volgende aspecten:

- de stedenbouwkundigen kwaliteit
- gevolgen op structuurplanniveau
- gevolgen voor reeds aangegane verplichting-/contracten/beschikkingen
- vastgoedelementen
- planning

Deze (globale) analyses zijn ingebracht in de vertramingsstudie.

5. Financiën, risicomanagement en weerstandsvermogen

5.1 Financieel beeld Grondexploitatie Stationsgebied 2007

Om de gemeentelijke financiën voor het Stationsgebied te beheersen, wordt gebruik gemaakt van het grondexploitatiesysteem. Over de gehele looptijd (tot 2015) worden kosten en opbrengsten geraamd en gemonitord. Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie inclusief een reeds ingeboekte gemeentelijke bijdrage van 70 miljoen euro. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd naar de stand van 1 juli.

De actualisatie maakt deel uit van de programmabegroting die eveneens ter besluitvorming voorligt. De resultaten van de planontwikkeling, onderhandelingen en voortschrijdend inzicht leiden tot een aantal wijzigingen in de grondexploitatie.

In de onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de financiële analyse van de Actualisatie 2007 weergegeven en afgezet tegen het beeld van 2006. De tabel beperkt zich tot fase 1 (het gebied bezuiden de Leidsche Rijn). Fase 2 (het gebieden ten noorden van Leidsche Rijn + Jaarbeursterrein noord) gaat 2015 in en wordt tegen die tijd financieel en programmatisch onderbouwd.

Tabel 5.1
Financieel Beeld Actualisatie 2006 en 2007

	Actualisatie 2006	Actualisatie 2007		
	Fase 1	Fase 1	Vershil	%
Kosten	309,53	344,42	34,89	11.3% N
Opbrengsten	227,31	260,30	32,99	14.5% V
Optimalisatie taakstelling	12,22	¹⁵ 14,12	1,90	
Gemeentelijke bijdrage	70,00	70,00	0,00	
Nominaal saldo	0,00	0,00	0,00	

De financiële analyse 2006 sloot met een geprognosticeerd nominaal tekort van € 12,22 miljoen (einddatum 2018). Ten einde het saldo van de grondexploitatie op nul te laten sluiten, is dit tekort opgevat als een optimaliseringsstaakstelling

Tabel 1 laat zien dat de optimaliseringstaakstelling in 2007 licht is gestegen. Deze komt door hogere onvermijdbare kosten die niet in zijn geheel door hogere opbrengsten zijn gecompenseerd. Zie voorts het separaat voorgelegde raadsvoorstel inzake programmatische invulling Knoopkazerne. De mutaties die leiden tot de verbetering van het financiële beeld worden in paragraaf 5.2 toegelicht.

Algemeen concluderen we dat zowel de geprognosticeerde kosten als opbrengsten toenemen. Aan de kostenkant wordt de stijging verklaard door een forse stijging van het budget bodemsanering en de bouwkosten van de stationspleinen. Uit een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de grond in het Stationsgebied ernstiger is vervuild dan tot nu toe is aangenomen. Dit brengt extra kosten met zich mee. Daarnaast verplicht de wet de gemeente zoveel mogelijk ter plaatse een uitlekdepot in te richten. In het depot worden water en stof gescheiden, gezuiverd en afgevoerd. Voor het Stationspleinen Oost en West zijn het afgelopen jaar diverse scenario's uitgewerkt. Onder andere om ruimte te creëren voor vluchtroutes, zijn de pleinen groter en daarmee duurder geworden. De hogere kosten in de grondexploitatie worden gecompenseerd door de realisatie van extra winkelvastgoed op de stationspleinen en een forse positieve bijstelling van het project NH-Kwartier.

¹⁵ Exclusief besluitvorming over programmatische invulling knoopkazerne

Uit advies van externe deskundigen is gebleken dat de gehanteerde uitgangspunten in de residuele grondwaardeberekening (huren, aanvangsrendementen en investeringskosten) voor het NH-Kwartier te voorzichtig waren ingeschat.

Wij benadrukken dat een sluitende grondexploitatie het uitgangspunt blijft. Wij blijven ons inspannen om optimaliseringsmogelijkheden te zoeken. Wij zullen bij de verantwoording 2007 voorstellen doen voor de invulling van de optimaliseringtaakstelling. Mochten zich geen meevallers voordoen, dan is het onvermijdelijk dat programmatisch moet worden ingegrepen.

5.2 Financiële parameters grondexploitatie

In de geactualiseerde grondexploitatie is uitgegaan van de stand van de administratie per 1 januari 2007. In de berekeningen van de ramingen van kosten en opbrengsten in de jaren 2007 en verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Rente:

In de vastgestelde grondexploitatie is een normatieve rekenrente toegepast van 7,3%. Voor de nieuwe exploitatieperiode wordt uitgegaan van een rekenrente van 5%. Dit percentage is aangepast aan de huidige renteparameters van het concern.

Indexering:

Voor de indexering vanaf 1 januari 2007 is voor alle kosten en opbrengsten uitgegaan van een indexering van 2,5%. Dit percentage is ongewijzigd ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie.

5.3 Verschillenanalyse op hoofdlijnen

In tabel 5.3 worden de belangrijkste verschillen aan zowel de kosten- als opbrengstenkant samengevat en vervolgens toegelicht.

Tabel 5.3

Belangrijkste verschillen:		Vastgoed	Infra	Algemeen
N	Tijdelijke maatregelen		€ 4.200.000-	
N	Bodemsanering		€ 6.900.000-	
N	Bouwkosten Stationsplein oost		€ 13.700.000-	
N	Bouwkosten Stationsplein West		€ 2.300.000-	
N	Grondopbrengsten woningen Rijnkade	€ 3.000.000-		
N	Indexering kostenramingen van 2006 naar 2007 (2,5%)		€ 4.000.000-	
N	Uitlekdepot saneringen		€ 4.000.000-	
V	Grondopbrengsten Kantoren NH Blok	€ 12.000.000		
V	Opbrengsten retail Stationsplein Oost, NH Kwartier en Oostflank	€ 17.000.000		
V	Opbrengst Casino	€ 2.400.000		
V	Indexering vastgoedopbrengsten	€ 4.800.000		
		€ 33.200.000	€ 35.100.000-	€ -
Totaal verschil:				€ 1.900.000-

N=nadeel

V=voordeel

Bijstellingen met een nadeel (N)

Meer tijdelijke maatregelen

Er zijn verschillende kritieke knooppunten in de infrastructuur en de relatie tussen de infrastructuur en de vastgoedontwikkeling in het plangebied. Er is een groeiend besef dat een minimale hinder en de veiligheid van gebruikers en bezoekers van het Stationsgebied een kritische succesfactor is. De ervaringen van het Vredenburg en omgeving zijn input voor een uitgebreid plan van aanpak van alle noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende de realisatiefase van alle projectonderdelen.

In de vastgestelde grex 2006 was een stelpost van circa € 4 miljoen opgenomen. Op basis van de huidige inzichten in de complexiteit is deze stelpost met € 4,2 miljoen verhoogd.

Meer bodemsanering en uitlekdepot

Op basis van recent verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door het Ingenieursbureau Utrecht (IBU), is geconcludeerd dat de verwachte uitgaven aan bodemsanering circa € 3,5 miljoen hoger zijn dan tot nu opgenomen in de grondexploitatie. Dit is exclusief een nog niet te kwantificeren risico van mobiele verontreiniging (grondwatersanering).

Daarnaast is een nieuwe post toegevoegd voor het afvoeren van vervuilde grond die vrijkomt bij het uitgraven van de parkeergarage onder de singel. In de BOO met Corio is afgesproken dat de gemeente de meerkosten betaald voor het afvoeren van vervuilde grond in plaats van schone grond. Door het IBU is dit begroot op een bedrag van circa € 3,4 miljoen.. Uit bodemonderzoek is ook gebleken dat aanzienlijke hoeveelheden grond en grondwater verontreinigd zijn. De wet verplicht de gemeente zoveel mogelijk ter plaatse een uitlekdepot in te richten. In het depot worden water en stof gescheiden, gezuiverd en afgevoerd. Hier is in de grondexploitatie niet op gerekend. Dit betekent een tegenvaller van circa € 4 miljoen. Er wordt nog onderzocht of er goedkopere alternatieven zijn die tot het gewenste effect leiden. Na bovengenoemde bijstellingen bedraagt stelpost voor bodemsanering circa € 19 miljoen. Onderzoek naar subsidiemogelijkheden loopt.

Vanzelfsprekend moet worden getracht de uitgaven aan bodemsanering zo laag mogelijk te houden. Het betreft echter een niet of nauwelijks door de POS te beheersen post. De milieu-regelgeving verandert voortdurend. Ook de technische mogelijkheden veranderen. De werkelijke omvang van het bodemsaneringprobleem blijkt pas als de bouwput wordt gegraven dus in een laat stadium van de totale planontwikkeling. Dit maakt het nagenoeg onmogelijk om in een vroeg stadium van de planontwikkeling een juiste inschatting te maken.

Grotere Stationspleinen Oost en West

Voor het Stationspleinen Oost en West zijn het afgelopen jaar diverse scenario's uitgewerkt. Ondermeer om ruimte te creëren voor vluchtroutes zijn de pleinen groter geworden. Op basis van de meest recente inzichten zijn de bouwkosten van de pleinen geraamd door adviesbureau VKZ. De hogere kosten door de ruimere pleinen worden bijna geheel gecompenseerd door de realisatie van meer winkelvastgoed.

Geen grondopbrengsten Voorzetgebouw Rijnkade

In het Masterplan wordt uitgegaan van het plaatsen van woningen tegen de huidige gevel van de V&D langs de Catharijnesingel. In de vastgestelde grondexploitatie werd rekening gehouden met een grondopbrengst van circa € 3 miljoen. Door ondermeer extra veiligheidseisen worden de bouwkosten van dit zogenaamde 'voorzetgebouw' erg hoog waardoor het meer realistisch lijkt om uit te gaan van een budgettair neutrale ontwikkeling. De inzet zal zijn om netto inkomsten uit het ontwikkelen van het voorzetgebouw te realiseren.

Bijstellingen met een voordeel

Hogere grondopbrengsten Kantoren NH Kwartier

Uit onderzoek door externe deskundigen is gebleken dat de gehanteerde uitgangspunten in de residuele grondwaardeberekening (huren, aanvangsrendementen en investeringskosten) te voorzichtig waren ingeschat. Het hanteren van de nieuwe parameters levert een voordeel op voor de grondexploitatie van € 12 miljoen.

Meer grondopbrengsten retail Stationsplein oost, NH Kwartier en Oostflank Noord

Op basis van nieuwe marktgegevens zijn de retailopbrengsten in de grondexploitatie verhoogd. Op het Stationsplein Oost zijn tevens meer vierkante meters toegevoegd. Dit overigens binnen het vastgestelde programmatisch kader.

Meer grondopbrengsten Casino Kop Jaarbeurs

Het Holland Casino heeft het verzoek gedaan voor uitbreiding van haar programma, van maximaal 19.000 m² b.v.o naar 23.200 m² b.v.o., dit in afwijking van hetgeen in de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO, d,d, 3 maart 2006) is vastgelegd, maar passend binnen het door de Raad vastgestelde programmatisch kader voor leisure activiteiten. Er is overeenstemming met de Jaarbeurs over een extra financiële afdracht aan de gemeente voor de uitbreiding van het volume. Onderhandelingen worden na de zomer afgerond.

Toekomstige ontwikkelingen

Zoals eerder gesteld, hebben wij separaat het voorstel aan u voorgelegd inzake de programmatische invulling Knoopkazerne. Indien u hiermee akkoord bent, dan zullen wij dit in de eerstvolgende Bestuursrapportage Grondexploitatie verwerken

Kosten buiten scope grondexploitatie

Naast de kostenposten die opgenomen zijn in de grondexploitatie worden ten behoeve van het project Stationsgebied kosten gemaakt die niet in de grondexploitatie zijn gedekt.

Het betreft kosten voor archeologie, publieke en kaderstellende plankosten en de verlengde Westpleintunnel.

Voor publieke en kaderstellende plankosten: zie hoofdstuk 1.5.

Archeologie: zie hoofdstuk 4.3. In de grondexploitatie is voor de kostenpost archeologie een stelpost opgenomen van € 1 miljoen. Op basis van het onderzoek voor de locaties Vredenburg en Catharijnesingel blijkt de stelpost in de grondexploitatie POS onvoldoende om de totale archeologische kosten te dekken. Er dienen derhalve aanvullende financieringsmiddelen gezocht te worden. Hierop komen wij bij de voorjaarsnota terug.

Westpleintunnel: In de grondexploitatie is de Westpleintunnel als leefbaarheidsmaatregel opgenomen, met als doel om de wijk Lombok aan te sluiten op de binnenstad. Inmiddels is duidelijk dat de tunnel op stedelijk niveau een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Nieuwe milieuwetgeving maken een verdere verlenging van de tunnel richting de Daalsetunnel en Graadt van Roggenweg noodzakelijk. Daarmee wordt de tunnel ook duurder. In de grondexploitatie is voor de Westpleintunnel dekking opgenomen conform het geactualiseerd Masterplan 2004 (de zogenaamde gestrekte variant). Het verder verlengen van de tunnel en milieumaatregelen zijn niet in de grondexploitatie gedekt. De totale kosten voor de verlengde tunnel zijn geraamd op circa € 72 miljoen, hiervan is € 36 miljoen gedekt in de grondexploitatie. In het actieplan luchtkwaliteit Utrecht (ALU) is voor de tunnel een bedrag van 14,5 miljoen opgenomen. Dit bedrag is evenwel nog niet hard gedekt. Externe financiering is nodig om de maatregelen daadwerkelijk in uitvoering te nemen. Zoals gesteld onder paragraaf 1.3, komen wij hier in het najaar 2007 op terug.

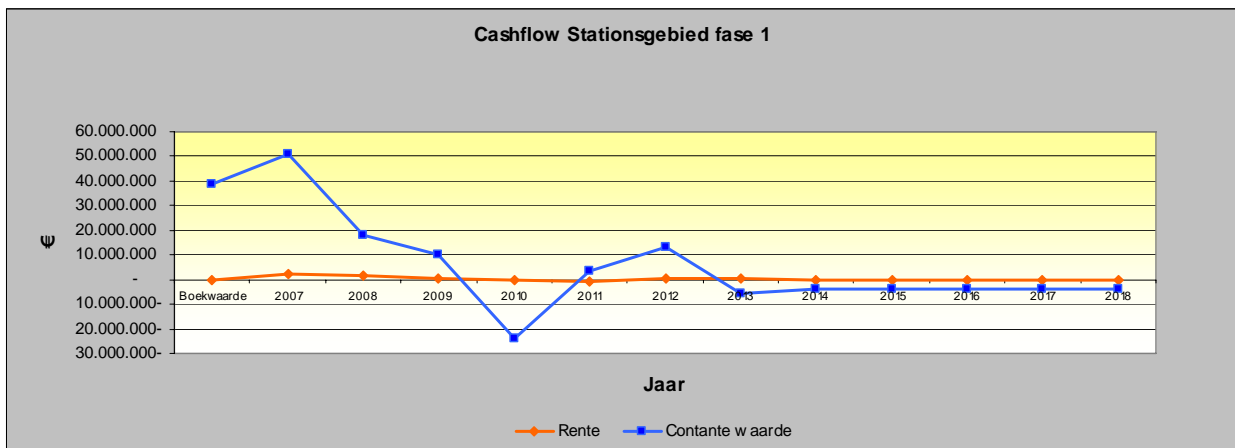
5.4 Cash flow en rente

In de financiële analyse is rekening gehouden met de verschillende tijdstippen waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten worden verwacht.

In de grafiek zijn de cumulatieve netto cash flow en de daaruit volgende rentelasten uitgezet over de looptijd van het project. Ten opzichte van de gepresenteerde cashflow van 2006, is een kleine verschuiving te zien. Vorig jaar was er sprake van een negatieve cashflow in de jaren 2009 en 2010. Nu laat de grafiek zien dat er tot 2012 alleen in 2010 sprake is van een negatieve cashflow.

In verband met het minimaliseren van de rentelasten, sturen wij zo veel mogelijk op het realiseren van inkomsten voorafgaand aan het doen van uitgaven. In de grafiek zijn de nuldoorgangen de momenten waarop nieuwe investeringsbeslissingen genomen worden. Dit maakt het proces in de toekomst beheersbaar en aanpasbaar aan de conjuncturele omstandigheden. In de grafiek is uitgegaan van een gemiddelde doorlooptijd van de publiek rechtelijke procedures. Per 1 januari 2007 is een positieve boekwaarde aanwezig van € 38 miljoen.

Grafiek: Rente en cash flow



Verklaring grafiek:

- 2007–2010: Gemeentelijke investeringen als conditionering, plankosten, verwerving Jaarbeurspleingarage, start aanleg Catharijnesingel
- 2010–2012: Opbrengsten Corio, 1e fase NH-Kwartier en NS Poort
- 2012–2015: Bulkinvestering Westpleintunnel

5.5 Risicomanagement en Weerstandsvermogen

Nu de fase van uitvoering is aangebroken, neemt de behoefte aan een gedegen risicomanagementbeleid en –uitvoering toe. Het risicomanagement is met name gericht op het beheersen van de top risico's. Deze kunnen van grote invloed zijn op de voortgang van het project en hebben een grote financiële impact. De risicoanalyse wordt 4x per jaar geactualiseerd. Aan het risicomodel is conform de gemeentebrede gehanteerde systematiek de financiële kwantificering van de risico's toegevoegd. Deze kwantificering maakt het mogelijk de risico's te prioriteren en de benodigde weerstandscapaciteit te bepalen.

Wij sturen door middel van het uitvoeren van beheersmaatregelen op het minimaliseren van de financiële risico's. De geïnventariseerde risico's Stationsgebied hebben een netto omvang van 38 miljoen euro. Bij het bepalen van het gemeentebrede weerstandsvermogen in de Programmabegroting 2008 hebben wij met dit bedrag rekening gehouden.

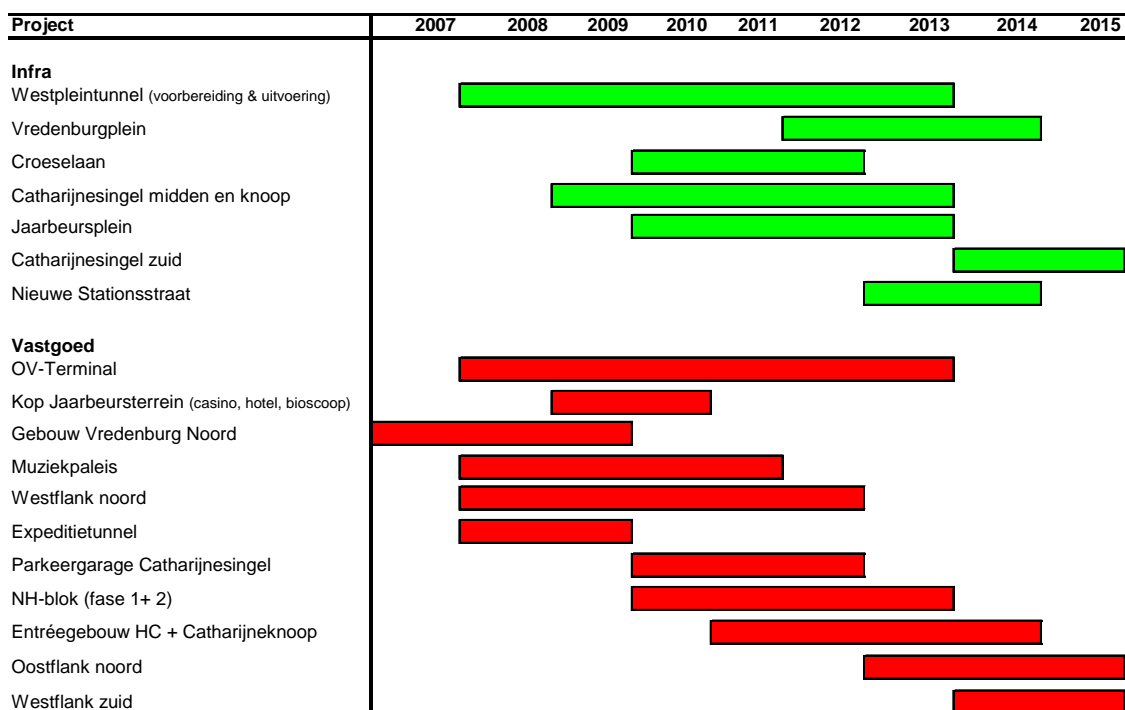
Afgezet tegen het totale investeringsniveau van het project van circa € 344 miljoen bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit in percentages circa 11%. Dit is bij dergelijke complexe projecten een gebruikelijk kengetal.

5.6 Planning

De indicatieve uitvoeringsplanning van 23 februari 2006 maakt onderdeel uit van de ondertekende Bilaterale Ontwikkelovereenkomsten. Met ProRail, Còrio, NS Poort en Jaarbeurs is afgesproken dat aanpassingen worden vastgesteld in het Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied (eerstvolgende vaststelling najaar 2007). Onderstaande planning betreft een tussentijdse bijstelling van de planning in de maand mei (versie 2.03 10 mei 2007).

De planning van de projecten is in het algemeen met een half jaar tot een jaar vertraagd. Dit wordt met name veroorzaakt door de voortgang van de publiekrechtelijke procedures (problematiek luchtkwaliteit). De planning van de belangrijkste projecten is hieronder weergegeven.

Figuur 5.5: Globale fasering uitvoering belangrijkste projecten grondexploitatie fase 1



6. Communicatie

Ambitie, planvoorlichting en relatiemanagement waren in de periode van planvorming en contractering (2002–2007) de communicatieve hoofdthema's. Vanaf 2007 speelt ook uitvoeringscommunicatie een belangrijke rol. Die rol zal, naarmate de uitvoering vordert, alleen maar groter worden. Binnen en buiten Utrecht groeit de behoefte aan informatie over het stationsgebied. Een intensief programma zorgt ervoor dat de Utrechters onder de noemer 'uitvoeringscommunicatie' betrokken zijn en blijven bij de werkzaamheden op straat. Samenwerking met partners, culturele instellingen en onderwijsinstellingen zorgt dat de ambitie van het stationsgebied zichtbaar blijft. De intensiteit van de werkzaamheden in samenhang met de uitvoering vraagt om extra aandacht voor de capaciteit van communicatie.

6.1 Uitvoeringscommunicatie

De complexiteit van (de totstandkoming en inhoud van) de plannen voor het stationsgebied vertaalt zich in een minstens zo grote complexiteit van de uitvoering. Bouwen op een van de drukste punten van het land vereist een intensiever communicatie-inspanning dan – bijvoorbeeld – woningbouw in een weiland. Dat blijkt niet alleen uit de publiciteit rondom een broedend eksterpaar in een te vellen plataan aan het Vredenburgplein en de commotie als gevolg van de verwijdering van de poffertjeskraam. Bewoners, ondernemers, belanghebbenden, belangstellenden, criticasters en partijen die een kans ruiken in het stationsgebied bemoeien zich gevraagd en ongevraagd met de werkzaamheden op straat. Een integraal communicatieprogramma is met name gericht op de volgende soorten communicatie.

- *Procedurecommunicatie.* In het kader van artikel 19 procedures wordt consequent een grotere inspanning geleverd dan de wettelijk verplichte (= publicatie Ons Utrecht), door:
 - Een advertentie per kwartaal in Ons Utrecht met het achterliggende verhaal over het stationsgebied, de stand van zaken in de bouwput en een overzicht van lopende/te publiceren procedures).
 - Een informatiebrief voor (circa 2000) contactadressen stationsgebied en voor de buurt.
 - De organisatie van informatieavonden per artikel 19 in samenwerking met initiatiefnemers.
 - Een presentatie van het algemene verhaal over de plannen voor het stationsgebied tijdens elke informatieavond. Dit gebeurt ook tijdens informatieavonden in het kader van artikel 19 procedures ten behoeve van private initiatieven zoals het winkel/appartementengebouw De Vredenburg en de Kop Jaarbeurs.
- *Schouw Aanpak Stationsgebied.* Onder deze noemer worden een keer per zes weken alle Utrechters en de ondernemers in het gebied per huis-aan-huisblad, per nieuwsbrief en per buurtbrief uitgenodigd voor het bespreken van de actuele stand van zaken in de bouwput. Overlast, tips, problemen en ideeën worden uitgewisseld. Indien de bezoekers dit willen volgt er een wandeling op straat. De schouwen worden genotuleerd en starten consequent met het doornemen van de acties naar aanleiding van de vorige schouw.
- *Belangenorganisaties.* Periodiek worden belangenorganisaties zoals ENFB, SOLGU, ouderenbonden en Rover, geconsulteerd over bijvoorbeeld de tijdelijke maatregelen.
- *Communicatie wijkraad.* De wijkraad binnenstad wordt gemiddeld eenmaal per maand geconsulteerd over uiteenlopende zaken zoals de tijdelijke maatregelen, het ontwerp voor het Muziekpaleis en de daarbij horende expeditietunnel en de toekomstige overkluizing van de Catharijnesingel. Met de twee andere wijkraden vindt ad hoc overleg plaats (ca. 1 x per jaar)
- *Communicatie ondernemers.* In samenwerking met de ondernemers organiseren Kamer van Koophandel en Gemeente speciale ondernemersavonden.

- *Overige communicatie over de uitvoering.* Hieronder nog enkele voorbeelden van communicatie in relatie tot de uitvoering.
 - Nieuwe/veranderde maatregelen op straat worden begeleid door *stewards* die met behulp van folders het publiek informeren. Ook verkeersregelaars en toezichthouders begeleiden met name voetgangers en fietsers rond de bouwput.
 - Als werkzaamheden bijzondere hinder kunnen veroorzaken, zoals de werkzaamheden 's nachts onder de busbaan, worden speciale acties georganiseerd voor omwonenden en ondernemers.
 - Over de tijdelijke maatregelen en de werkzaamheden op straat zit de Gemeente periodiek aan tafel met speciale doelgroepen zoals hulpdiensten, taxi en bus chauffeurs, vervoersmaatschappijen en ambulante handel.
 - Perscommunicatie en communicatie met geïnteresseerde burgers over alles wat de uitvoering betreft, is aan de orde van de dag.
 - Over de plannen en de uitvoering wordt ook door de private partners gecommuniceerd. Zo verzorgt Corio de communicatie met de winkeliers in HC, en communiceren Jaarbeurs en RABO met de omwonenden aan de Croeselaan.

6.2 Ambitie stationsgebied

Samen met private partners, culturele instellingen, gemeentelijke diensten en burgers, zoals de leden van de netwerkorganisatie Passie voor Utrecht, werkt de Gemeente aan het zichtbaar houden van de ambitie van het stationsgebied. Aandacht voor de stationsgebied gebruiker van de toekomst, een reis door de tijd, zichtbaarheid van parels en bouwputbeleving vormen daarbij leidraad.

- *Campagne Gemeente en partners.* Samen met de private partners werkt de Gemeente aan een campagnematige aanpak waarmee de 'echte uitvoering' – dat wil zeggen het werkelijke bouwen dat volgt op de voorbereidende werkzaamheden en de sloopwerkzaamheden – straks zal worden ingeluid. Gemeente en partners willen de bouwput in communicatief opzicht overzichtelijk houden. Bewegwijzeringsborden en bouwputborden worden om die reden in de toekomst volgens een gezamenlijk concept vormgegeven. Partijen willen de ambitie van het stationsgebied sterk neerzetten als visitekaartje voor de stad.
- *Infoavond nieuwe ontwerpen.* In het najaar van 2007 wordt een aantal nieuwe ontwerpen zoals van de overkluizing van de Catharijnesingel gepresenteerd aan de Utrechtse bevolking. In samenwerking met Architectuurcentrum Aorta wordt een serie seminars onder de titel 'state of the art stationsgebied' georganiseerd.
- *Passie voor de bouwput.* In samenwerking met culturele instellingen willen wij – voorzover veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en financiële middelen dit toelaten! – een feest van de bouwput maken. Een nachtelijke hardheadtour langs archeologische vondsten onder de busbaan in samenwerking met Architectuurcentrum Aorta is daarvan een voorbeeld. Het zelfde geldt voor een samenwerking met Culturele Zondag en voor een speciaal evenement gericht op bouwputtoerisme. De Utrechtse netwerkorganisatie Passie voor Utrecht heeft 'Passie voor de bouwput' als speciaal item voor het stationsgebied benoemd. Speciale evenementen, projecties, theatervoorstellingen en andere activiteiten, interactief, voor jong en oud, Utrechter en bezoeker, luisteren de bouwput straks op.
- *Het Stationsgebied en onderwijs.* Sinds de opening in 2002 van het Infocentrum Stationsgebied (toen nog aan het Vredenburg) komen onderwijsinstellingen (van basisschool tot en met universiteit) op bezoek om kennis te nemen van de plannen. Dat heeft geleid tot speciale onderwijspakketten gericht op scholen. Inmiddels heeft de Hogeschool Utrecht aangegeven een gezamenlijk te ontwikkelen afstudeermodule 'Stationgebied Utrecht' te willen starten. Daarnaast wordt in samenwerking met Architectuurcentrum Aorta een aantal onderwijspakketten voor

verschillende niveaus samengesteld en aangeboden via internet. Intussen gaat het bestaande programma op locatie voor Utrechtse scholen en bouwkundestudenten uit Nederland door.

- *Archeologie*. Onder het stationsgebied liggen behoorlijk wat archeologische resten. Helaas is het moeilijk die resten voor een groot publiek zichtbaar te maken. In samenwerking met architectuurcentrum Aorta werken wij aan een speciaal programma voor de stad.
- *Journalistiek fotoverslag*. Het Utrechts Archief werkt aan 'sec' het vastleggen van de huidige gebouwen en openbare ruimte in het stationsgebied, een soort feitenverslag in beeld. Daarnaast is opdracht gegeven voor een journalistiek beeldverslag dat zich meer zal richten op de menselijke maat in het huidige stationsgebied, sfeerbeelden die bepalen hoe het gebied leeft. Het journalistieke beeldverslag heeft als doel de 'ziel' van het gebied zoals het nu functioneert te bewaren voor de toekomst. Aan het beeldverslag werkt een vijftal bekende Utrechtse fotojournalisten mee.

Congressen, seminars, beurzen. Het Stationsgebied neemt deel aan vakbeurzen in binnen- en buitenland, zoals Provada, VNG Congres, Infratech, Exporeal, Mipim, de Vastgoedbeurs en Fiec Paris.

Het Stationsgebied  **Utrecht vormt samen met de historische binnenstad het nieuwe centrum van Utrecht. Het herbergt dé railport van Nederland met een sleutelrol in de Randstad. Utrecht kiest voor een verruimd, levendig stadshart, verbonden met de omliggende wijken.**



Gemeente Utrecht

Projectorganisatie Stationsgebied

Bezoekadres: **Gildenkwartier 193**
(ingang naast MediaMarkt)

Postbus 1273
3500 BG Utrecht

Telefoon: 030 - 286 96 50
Fax: 030 - 286 96 01

E-mail: stationsgebied@utrecht.nl
Internet: www.utrecht.nl/stationsgebied

Infocentrum

Hoe ziet het Stationsgebied er straks uit? Welke sfeer en uitstraling krijgt de stad? Hoe zit het met de bereikbaarheid? Waar komen woningen, winkels en kantoren? Loop eens binnen bij het Infocentrum op het Vredenburg 90. Daar ziet u de toekomst van het Stationsgebied met eigen ogen. We organiseren ook ontvangsten voor groepen.

Website

Op www.utrecht.nl/stationsgebied vindt u alle actuele informatie over het Masterplan, inclusief foto's, tekeningen en impressies van het toekomstige Stationsgebied. Hoe ziet het nieuwe station eruit? Hoe verloopt de verbouwing van muziekcentrum Vredenburg? Surf naar de site voor actuele info of deel uw mening met anderen in een speciale rubriek.