

Algemene doelstelling

Stationsgebied

Samen met de partners het plangebied ontwikkelen tot een vernieuwd centrumgebied.



Bedragen zijn in duizenden euro's.

1.7 Stationsgebied

1.7.1 Wat willen we bereiken?

Algemene doelstelling

Samen met de partners het plangebied ontwikkelen tot een vernieuwd centrumgebied met intensief ruimtegebruik, hoogwaardige openbare ruimte, kantoren, woningen, detailhandel en leasurfuncties, evenals een hoogwaardige OV-terminal door uitbreiding en opwaardering van de transfercapaciteit en de daar aanwezige infrastructuur voor trein, tram en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

Deze missie is vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst met het Rijk van 2 juli 2004.

Evenals in de vorige periode het geval was, wordt ook in het collegeprogramma 2010-2014 voortgebouwd op de door de bevolking gekozen visie over de ontwikkeling van het Stationsgebied. De stedenbouwkundige principes van het (geactualiseerd) masterplan zijn: herstellen, verbinden en betekenis geven. Daaraan is sinds 2009 het principe van duurzaamheid toegevoegd. De herontwikkeling van het Stationsgebied is en blijft een dynamisch proces, waarbij maatschappelijke ontwikkelingen (van luchtkwaliteit tot economische crisis), planvoorbereiding en inmiddels ook planuitvoering elkaar beïnvloeden. Samenwerking met de eigenaren in het gebied (de private partnes), de gebruikers (reizigers, bezoekers, werknemers) en de verschillende belangengroeperingen (van Fietsersbond tot SOLGU), staat de komende periode hoog in het vaandel. De doelstellingen van fase 1 realiseren we in de periode tot 2018. Met de doelstellingen van fase 2 gaan wij in 2011 aan de slag.

Effectdoelstelling 1: Economisch optimaal

Een economisch optimaal benut Stationsgebied.

Door de uitbreiding van vierkante meters winkels, voorzieningen en kantoren wordt werkgelegenheid toegevoegd. Daarnaast neemt, door de uitbreiding van het vastgoed en de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, de waarde van het vastgoed toe. De afzetmogelijkheden voor de marktpartijen zijn door de combinatie van bovenstaande factoren zeer gunstig. Als gevolg hiervan nemen de jaarlijkse inkomsten voor de gemeente toe door een stijging van de netto ozb-opbrengsten per jaar als gevolg van de toegenomen waarde van het totale vastgoed in het vernieuwde Stationsgebied.

Effectdoelstelling 2: Aantrekkelijk en intensief

Een aantrekkelijk en intensief gebruikt Stationsgebied.

De leefbaarheid is sterk verbeterd door sociaal veilige en aantrekkelijke routes voor langzaam en snelverkeer (stadscorridor, de interwijk-verbinding), een kwalitatief hoogwaardig ingericht openbaar gebied met aantrekkelijke pleinen en parken (onder andere Jaarbeursplein, Vredenburgplein, Smakkelaarsveld en Moreelsepark), toegevoegd groen en water (onder andere herstel singels en Leidsche Vaart), de toegevoegde woningen in het gebied en heldere afspraken over beheer.

Effectdoelstelling 3: Bereikbaar

Een goed bereikbaar Stationsgebied.

De nieuwe OV-terminal zorgt voor optimale transfermogelijkheden tussen de verschillende vormen van vervoer: trein, bus, tram, fiets en auto. De bereikbaarheid voor het openbaar vervoer verbetert door:

- De uitbreiding van de stationshal in combinatie met onder meer de vernieuwde en verlengde tram- en busperrons aan zowel de oostzijde als de westzijde van het station.
- De aanleg van de toeleidende HOV-routes.
- De bouw van 22.000 OV-gerelateerde fietsenstallingen.
- Ook de bereikbaarheid van de overige modaliteiten (fiets, voetganger, auto) zijn toegesneden op de herontwikkelingen in het totale Stationsgebied.

Effectdoelstelling 4: Duurzaam

Een duurzaam Stationsgebied.

Op 13 mei 2009 hebben het Rijk, provincie Utrecht, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de gemeente, Corio, NS Poort en ProRail de intentieverklaring 'Het Utrechtse Stationsgebied geeft duurzame energie' ondertekend. Bijlage bij deze intentieverklaring is de catalogus met een scala aan duurzaamheidsprojecten. Het is de bedoeling die projecten de komende jaren te onderzoeken en zo mogelijk uit te voeren.

Effectindicatoren	2004	2007	Streefwaarde 2025
1.a Toename aantal banen in het Stationsgebied met	0	0	2.280-2.510 fte ¹
1.b Toename netto contante waarde in het Stationsgebied met	0	0	290 miljoen euro
1.c Toename ozb-opbrengsten per jaar met	0	0	4,8 miljoen euro
2.a Toename waardering openbaar gebied, schoon en heel	6	0	7
2.b Toename beleving gevoel van veiligheid	6	0	7
2.c Aantal OV-reizigers	0	55 miljoen euro	100 miljoen euro
4.a Realisatie groene daken	0	0	15 hectare
4.b Toename aandeel oppervlak water en groen (huidig 13%)	0	0	40%
4.c Streefcijfer, volgens het GPR gebouw programma (gebouwprestatienorm), van het te realiseren vastgoed	0	0	8

Relevante omgevingsfactoren

Er is een aantal belangrijke omgevingsfactoren:

- de ambities en randvoorwaarden van het Rijk (de ministeries VROM en VenW);
- de commerciële belangen van private partners, waaronder Corio, Jaarbeurs, NS en Rabobank;
- de nog altijd toenemende vervoersstromen in het gebied;
- de veelheid van partijen en belangen die zich in dit gebied manifesteren;
- de ingewikkelde eigendomsrelaties;
- de invloed van publiekrechtelijke voorschriften en procedures op de voortgang en de kosten;
- de economische crisis.

Zie voor een beschrijving, de bestuursrapportage Stationsgebied 2010.

Deze omgevingsfactoren bepalen in belangrijke mate de (financiële) haalbaarheid en het tempo van de geplande ontwikkelingen.

1.7.2 Wat gaan we daarvoor doen?

In de programmatabel van het Stationsgebied staan de streefwaarden. Die tabel actualiseren we elk jaar bij de Bestuursrapportage Stationsgebied. In 2011 gaan de coördinerende, voorbereidende, randvoorwaardelijke werkzaamheden en conditionering van projecten door. Het gaat daarbij om:

- Het opstellen en sluiten van ontwikkel- en projectovereenkomsten met de private partijen en het toetsen op nakoming ervan.
- Het ontwerpen en voorbereiden van projecten die door de gemeente uitgevoerd worden (vooral infrastructuur en openbare ruimte)
- Daarnaast gaan de conditionerende werkzaamheden door in de openbare ruimte (onder andere Catharijnebak) en zijn de volgende werken in uitvoering: woonwinkergebouw, Muziekpaleis, verbouwing Singelborsch, overbouwing Stationsstraat, Stadskantoor en OV-terminal.
- Werkzaamheden op publiekrechtelijk vlak (procedures en vergunningen).
- Toename aantal woningen met 2.229.

¹ Bron: economische effectrapportage Bestuursinformatie/Ecorys 2008

Werkgelegenheid en economische potentie

Prestatiedoelstelling 1.1: Werkgelegenheid en economische potentie

Vergroten van de werkgelegenheid en benutten van de economische potentie voor de stad als geheel.

In 2018 willen we de volgende streefwaarden gerealiseerd hebben:

- Toename aantal woningen met 2.229.
- Toename m² kantoren (inclusief raadsbesluit 10-01-2008 betreffende Knoopkazerne) met 251.714 m² bvo.
- Toename m² winkels 46.000 m² vvo (inclusief 1000 m² dienstverlening).
- Toename m² leisure met 70.000 m² vvo.
- Toename m² cultuur met 37.500 m² bvo.
- Toename m² hotel met 21.627 m² bvo.
- Toename m² horeca met 11.515 m² bvo.

Planontwikkelingsfase (2011):

- Bibliotheek op het Smakkelaarsveld.
- Ontwikkelstrategie Sijpesteijnkwartier.
- Ondergrondse parkeergarage Jaarbeursplein.
- Herontwikkeling Leeuwensteijn kantoor (ING).
- Knooplocatie (Rijksgebouwendienst) in combinatie met Westflank-Zuid (kantoren: NS Poort).
- Westflank-Noord (woningen en kantoren; NS Poort).
- Stationsplein Oost en Nieuwe Stationsstraat in combinatie met vastgoedontwikkelingen Nieuwe Stationsstraat Noord en Zuidzijde.

Vorbereidingsfase (Planologische procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening):

- Megabioscoop, afhankelijk van de voortgang van deze projecten, mogelijk ook bestemmingsplanprocedures voor Kop Jaarbeurs projecten Holland Casino en Hotel annex woningen.
- Entreegebouw/parkeergarage.
- Stationsplein Oost (SPO) en vastgoedontwikkelingen SPO.
- Bibliotheek op het Smakkelaarsveld.

Overeenkomsten

In het Stationsgebied worden diversen gronden en panden verworven. Minnelijke verwerving is het uitgangspunt. Voor de vastgoedprojecten die private ontwikkelaars realiseren, worden intentie, ontwikkel- en projectovereenkomsten gesloten. Voor projecten op gemeentegrond, sluiten we uitgifteovereenkomsten. Of de hierna genoemde overeenkomsten worden aangegaan in 2011 is mede afhankelijk van de voortgang van de projecten en de met de desbetreffende marktpartijen te bereiken overeenstemming.

- Bilaterale intentieovereenkomst Jaarbeurspleingebouw (eindgebruiker/ontwikkelaar dient nog te worden geselecteerd).
- Bilaterale ontwikkelovereenkomst bebouwing (BOO) Nieuwe Stationsstraat Noordzijde (NS Poort).
- Tripartite ontwikkelovereenkomst Knoopkazerne (Rijksgebouwendienst) annex Westflank Zuid (NS Poort). Uitgangspunt voor deze planning is dat de intentieovereenkomst met genoemde partijen in het najaar van 2010 formeel kan worden bekrachtigd.
- Bilaterale ontwikkelovereenkomst (herontwikkeling) Leeuwensteijn (ING); ondertekening in 2011 - in combinatie met koopovereenkomst Cranenborch.
- Overeenkomst(en) bibliotheek inclusief woningen en parkeergarage (resultaat aanbestedingsprocedure).

De volgende herijkte projectovereenkomsten (inclusief erfpachtovereenkomsten), op basis van bijgestelde planinvullingen, zijn in 2009 ambtelijk afgerond, worden in 2010 herijkt en zullen in 2011 leiden tot bestuurlijke besluitvorming in combinatie met een Addendum BOO Jaarbeurs. Uitgangspunt is dat de afrondende onderhandelingen met Jaarbeurs en tenminste twee van de drie betreffende exploitanten kort na de zomervakantie 2010 kunnen worden hervat:

- Tripartite Projectovereenkomst (TPO) Megabioscoop.
- TPO Holland Casino (eventueel).
- TPO Hotel annex woningen.

Uitgifteovereenkomsten en notariële akten:

- Uitgifteovereenkomst Entreegebouw annex parkeergarage Catharijnesingel annex poortgebouw.
- Uitgifteovereenkomsten kop Jaarbeurs: megabioscoop, hotel annex woningen, eventueel Holland Casino (allen in combinatie met genoemde TPO's).

De volgende projecten zijn in uitvoering:

- Muziekpaleis (gemeente), inclusief expeditietunnel en Catharijnebak.
- Woonwinkelgebouw 'De Vredenburg'.
- Stationsstraat (Corio): verbouwing van het Singelborchgebouw en overbouwing van de Stationsstraat plus realisatie van een meldkamer inclusief dienstencentrum en bijbehorende voorzieningen.
- OV-terminal (ProRail).
- Stads kantoor (NS Poort) (december 2010).
- Stationsplein west inclusief fietsenstalling, de uitbreiding van tijdelijke fietsenstallingen komt in 2011 tot uitvoering.

Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiedoelstelling 2.1: Leefbaarheid en veiligheid

Verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het Stationsgebied.

Prestaties lange termijn

De belangrijkste projecten die aan het einde van de looptijd zijn gerealiseerd en een grote bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in het Stationsgebied zijn:

- Westpleintunnel.
- Herstel Catharijnesingel en Leidsche Vaart.
- Openbare pleinen en parken (Jaarbeursplein, Stationspleinen, Vredenburgplein, Smakkelaarsveld en Moreelsepark).
- Stadscorridor.
- Gebouwde fietsenstallingen rond de OV-terminal.
- Overige voorzieningen (onder andere groen, water, bruggen, fietsroutes).

Prestaties korte termijn (2011)

De projecten in het Stationsgebied zijn opgedeeld in deelgebieden. De verschillende projecten hangen vaak nauw met elkaar samen. Behalve werken in deelgebieden, vindt binnen het programma Infrastructuur en Openbare Ruimte een aantal gebiedsdekkende activiteiten plaats: bodemsanering, warmte koude opslag/ biowasmachine en duurzaamheid. Het Stationsgebied is een zeer intensief gebruikt gebied waarin en waaraan veel verschillende partijen werken. De voortgang van de werkzaamheden wordt beïnvloed door de besluitvorming binnen private partijen en gemeente. Dit maakt de herontwikkeling van het Stationsgebied een opgave met een grote complexiteit.

Planontwikkelingsfase:

- Definitief Ontwerp (DO) herinrichting Vredenburg noord/ DO herinrichting Vredenburg plein.
- Voorlopig Ontwerp (VO) Smakkelaarsveld/ Van Sijpesteijntunnel in samenhang met ontwerpproces Stadsbibliotheek.
- DO Stationsplein oost/ Nieuwe Stationsstraat (inclusief voorbereiding kabels en leidingen).
- Ontwikkelvisie Westplein/ IPvE/FO Westpleintunnel inclusief voorbereiding kabels en leidingen.
- VO/DO tijdelijke eindhalte tram.
- Aanlanding westzijde RABO brug.

Vorbereidingsfase uitvoering:

- Bestek herinrichting Vredenburg-Noord.
- Aanbesteding herinrichting Vredenburg-Noord.
- RO Procedures en vergunningen voor realisatie Catharijnesingel.
- RO Procedures en vergunningen voor realisatie tijdelijke tramhalte.
- Bestek en aanbesteding tijdelijke eindhalte tram.
- Uitvoering esplanada (Rabobank).
- Uitvoering bouw stationsplein West inclusief fietsenstalling.

Realisatiefase:

- Uitvoering conditionering Catharijnesingel en Stationsstraat (sloop bakken, verleggen kabels en leidingen).
- Uitvoering conditionering Stationsplein West (kabels en leidingen) en Jaarbeursplein parkeergarage.
- Uitvoering conditionering tijdelijke eindhalte tram (kabels en leidingen), sloop oude parkeergarage.

Overige mijlpalen:

- Diverse archeologisch onderzoek.
- Implementatie aanpak sanering waaronder biowasmachine.

Bereikbaarheid

Prestatiedoelstelling 3.1: Bereikbaarheid

Verbeteren van de bereikbaarheid van het Stationsgebied

Lange termijn prestaties:

- Realisering OV-terminal (Rijk).
- HOV-banen (gemeente).
- Toeleidende routes van bus en tram naar OV-terminal (gemeente).
- RABO brug (gemeente).

Planontwikkelingsfase (2011):

- VO en DO HOV Vredenburg.
- VO HOV Smakkelaarsveld.
- VO/DO HOV Nieuwe Stationsstraat.
- VO/DO HOV Verlengde van Zijstweg.
- VO/DO HOV Mineurslaan noordzijde OV-terminal

Vorbereidingsfase:

- Bestek Vredenburgknoop inclusief HOV en expeditietunnel.
- Start sloop en bouw knoop HOV-viaduct Vredenburg en technische voorbereiding en procedures andere onderdelen Vredenburgknoop.

Duurzaamheid

Prestatiedoelstelling 4.1: Duurzaamheid

Een zo duurzaam mogelijk Stationsgebied, vanuit lucht-, water- en bodemkwaliteit en gebruik van openbare ruimte.

Prestaties korte termijn:

- Beheer biowasmachine.
- Aanvullende convenanten wko/ bodemsanering/ biowasmachine.
- Samenwerking met bedrijven en eigenaren op het gebied van groene daken/ groene gevels.
- Samenwerking met bewoners en Vogelwacht op het gebied van vogeltellingen.
- Studie met bedrijven naar vervoermanagement in het Stationsgebied.
- Onderzoek om het Jaarbeurskwartier te ontwikkelen vanuit het concept duurzaamheidsprincipes.

Prestatie-indicatoren	Realisatie 2009	Begroting 2011
1.1.a Bilaterale ontwikkelovereenkomsten (bestuurlijke goedkeuring)	1	4
1.1.b Bilaterale projectovereenkomst (bestuurlijke goedkeuring)	1	2
1.1.c Uitgifteovereenkomsten	3	3
2.1.a Op te leveren Voorlopig Ontwerp /Definitief Ontwerp	1	5
2.1.b Op te leveren IPvE/Functioneel Ontwerp	0	1
2.1.c Op te leveren bestek	0	2
2.1 d RO procedures en vergunningen	0	2
2.1.e Op te leveren aanbesteding	0	2
2.1.f Conditionering	0	3

Prestatie-indicatoren	Realisatie 2009	Begroting 2011
3.1.a Op te leveren VO/DO	1	5
3.1.b Op te leveren bestek	0	1
3.1.c Uitvoering	0	1
4.1.a Aanvullende convenanten	0	1
4.1.b Samenwerking bedrijven/bewoners	0	2
4.1.c Eerste groene dak	0	1
4.1.d Uitvoeren studie	0	1

1.7.3 Wat mag dat kosten?

	Rekening 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014
Lasten						
Werkgelegenheid en economische potentie	17.651	24.092	5.851	3.655	1.504	1.504
Leefbaarheid en veiligheid	13.865	36.165	45.915	55.180	61.022	40.761
Bereikbaarheid	517	0	7.550	8.948	1.156	0
Onderhanden werk	37.527	0	0	0	0	27.498
Totaal lasten	69.560	60.257	59.315	67.783	63.682	69.763
Baten						
Werkgelegenheid en economische potentie	25.111	26.876	21.151	41.293	46.293	49.897
Leefbaarheid en veiligheid	17.990	7.710	15.624	12.055	1.750	18.805
Bereikbaarheid	10.491	0	2.225	0	0	0
Onderhanden werk	0	24.169	19.256	13.367	14.578	0
Totaal baten	53.592	58.755	58.257	66.716	62.621	68.702
Saldo lasten en baten	15.968	1.502	1.058	1.068	1.061	1.061
Mutaties reserves						
Toevoeging reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekking reserves	724	0	0	0	0	0
Saldo na mutaties reserves	15.244	1.502	1.058	1.068	1.061	1.061

Bedragen zijn in duizenden euro's.

Financiële toelichting

De cijfers in de financiële tabel zijn gebaseerd op de grondexploitatie die onderdeel uitmaakt van de door u in juli vastgestelde Voorjaarsnota 2010, inclusief Bestuursrapportage Stationsgebied 2010. De inschattingen in de bestuursrapportage zijn gebaseerd op planningsinzichten van begin 2010. De ervaring leert dat er forse verschuivingen in zowel de baten als lasten kunnen optreden gedurende het jaar. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een optimalisatietaakstelling van 29,87 miljoen euro. Voor de invulling hiervan verwijzen wij naar het hoofdstuk 4 Financiële Positie.

Hieronder lichten wij de financiële ontwikkelingen per doelstelling toe. De overige ontwikkelingen zijn vooral het gevolg van de verwerking van loon- en prijscompensatie en de doorbelaste kosten en concernoverhead. Zie hiervoor de desbetreffende passage in de paragraaf Bedrijfsvoering. Mutaties groter dan een 0,5 miljoen euro of 10% van de doelstelling zijn toegelicht.

Werkgelegenheid en economische potentie

De afname van de lasten in 2011 ten opzichte van 2010 wordt verklaard door incidentele uitgaven (bijdragen Muziekpaleis en verwerving bloot eigendom parkeergarage jaarbeursplein) die in 2011 niet meer aan de orde zijn. De uitgaven betreffen bijdragen voor plan- en proceskosten voor contracteren en onderhandelingen en toerekenbare rente. De baten omvatten verwachte bijdragen uit de vastgoedontwikkeling van NS Poort betreffende de bouw van het Stadskantoor, een rijksbijdrage van de Nationale Sleutel Projecten (NSP), een provinciale bijdrage voor een doorvaarbare Catharijnesingel, rente-inkomsten en grondopbrengsten uit vastgoedontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De toename van de lasten in 2011 ten opzichte van 2010 wordt veroorzaakt door gestarte werkzaamheden van het project Vredenburgknoop en de geplande start van de projecten Stationsplein Oost en West en Croeselaan (Esplanada). De uitvoering betreft conditioneringsmaatregelen, zoals het verleggen van kabels en leidingen, tijdelijke voorzieningen, ontwerp en proceskosten en woon- en bouwrijpmaken. De baten zijn een kostendekkende vergoeding van Prorail voor de fietsenstalling onder het Stationsplein West. Aan de batenkant is ook een bedrag aan toerekenbare rente-inkomsten opgenomen.

Bereikbaarheid

De toename van de lasten in 2011 ten opzichte van 2010 wordt verklaard door de verwachte uitgaven als gevolg van de start van de bouw van de Rabobrug. Aan de batenkant zijn de toegezegde bijdragen subsidies voor de Rabobrug geraamd.

Onderhanden werk

Dit product wordt gebruikt voor het activeren van het saldo van de jaarlijkse baten en lasten naar de balansrekening onderhanden werk. De mutatie van alle voorgenoemde onderdelen leidt tot een saldomutatie in het onderhanden werk. Bij de afsluiting van de grondexploitatie in 2018 wordt het saldo als resultaat verantwoord.