

Bestuursrapportage

Stationsgebied



Mei 2011



Bestuursrapportage Stationsgebied Mei 2011

Samenvatting	3
1. Algemeen	4
1.1 Inleiding	
1.2 Algemene ontwikkelingen	
1.3 Amendementen/ moties / schriftelijke vragen	
1.4 Duurzaamheid	
2. Programma	7
3. OV-terminal	7
4. Openbare ruimte & Infrastructuur	9
4.1 Werken in voorbereiding/ uitvoering	
4.2 Archeologie	
4.3 Lombokplein	
4.4 Bereikbaarheid en leefbaarheid	
5. Planning	11
5.1 Planningsanalyse	
5.2 Planning op hoofdlijnen	
6. Financiën	13
6.1 Actueel financieel beeld	
6.2 Actueel financieel beeld grondexploitatie Stationsgebied	
6.3 Resultaten optimalisatietaakstelling 2 ^e tranche	
6.4 Autonome bijstellingen met een nadeel	
6.5 Autonome bijstellingen met een voordeel	
6.6 Cashflowoverzicht	
6.7 Risicoanalyse: Trends en onzekerheden	
7. Ontwikkelstrategie	18
7.1 Algemeen	
7.2 Recente ontwikkelingen	
7.3 Organisatie 2012	
8. Externe betrekkingen	22
8.1 Bouwputcommunicatie	
8.2 Specials / Evenementen	
8.3 En verder...	

Bijlage: B&W besluiten Stationsgebied mei 2010 –mei 2011

Samenvatting

De bestuursrapportage Stationsgebied heeft dezelfde opzet als vorig jaar. De bestuurlijke richtingen worden bij de voorjaarsnota voorgelegd.

Na besluitvorming worden die verwerkt in een raadsvoorstel dat bij de programmabegroting wordt aangeboden.

Er zijn meerdere werken aan de oostkant en westkant in uitvoering. De werkzaamheden aan de westkant worden in 2012 als gevolg van diverse genomen besluiten geïntensiveerd.

Het onderzoek naar de optimaliseringtaakstelling 2^e tranche is positief afgesloten. Het toe te voegen programma van de 2^e tranche past binnen de programmatische kaders van het Structuurplan Stationsgebied. Omdat de optimalisaties binnen de programmatische kaders passen, zullen deze projecten geen verzwarende gevolgen hebben voor luchtkwaliteit en bereikbaarheid. Een intern gemeentelijke quickscan laat wat betreft externe veiligheid geen problematisch beeld zien. In totaal is voor de 2^e tranche een optimalisatie gehaald van €10.3 mln (in plaats van €14 mln).

Met de autonome bijstellingen (voor- en nadelen), sluit de grondexploitatie met een tekort van €6,27 mln (was in 2010 €29.9 mln).

Verdere optimalisaties zijn binnen het plangebied van de grondexploitatie niet meer mogelijk. Eventuele optimalisaties zijn alleen mogelijk door het gehele Stationsgebied te bezien.

De marktontwikkelingen geven ook aanleiding om de focus te verleggen van planoptimalisaties naar aanpassingen door benutting van inhoudelijke kansen. Daarbij blijven de NSP- en duurzaamheidsdoelstellingen en nakoming van de gesloten contracten, het uitgangspunt.

Voor de invulling van de resterende opgave van €6,27 mln hanteren wij een ontwikkelstrategie gebaseerd op het optimaal benutten van de marktpotentie van het Stationsgebied.

Wat betreft het Jaarbeursterrein is de belangrijkste ambitie (van Jaarbeurs en Gemeente) het Jaarbeursterrein tot ontwikkeling te brengen en vóór 1 januari 2014 een structuurvisie af te ronden die dat regelt en die door de raad is vastgesteld.

Wat betreft het Lombokplein wordt gewerkt met de ontwikkelgroep Lombok Centraal aan een co-productie met daarin drie scenario's. Wij verwachten deze scenario's nog vóór de zomer 2011 voor consultatie vrij te kunnen geven.

De komende maanden werken wij deze ontwikkelstrategie uit tot concrete maatregelen. Bij de Programmabegroting 2012 leggen wij deze voorstellen voor.

Het in de doorlichting plan- en VAT-kosten grondexploitaties geïnventariseerde besparingspotentieel voor het Stationsgebied van €1,8 mln maakt deel uit van deze voorstellen.



Bouwwerkers aan het werk aan de expeditiekelder van het Muziekpaleis

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Voor u ligt de zevende bestuursrapportage Stationsgebied. Sinds 2009 is op verzoek van de raad de bestuursrapportage gekoppeld aan de voorjaarsnota in plaats van aan de programmabegroting. De rapportage beslaat de periode mei 2010 tot mei 2011. Een aantal onderwerpen komt niet of kort aan de orde omdat daarover nog in februari 2011 is gerapporteerd¹.

De concreet te nemen besluiten uit de bestuursrapportage staan – conform aanbeveling van de rekenkamer – in het bijbehorende raadsvoorstel dat als onderdeel van de voorjaarsnota 2011 ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd.

Net als vorig jaar zullen wij u bij de programmabegroting uitgewerkte wijzigingsvoorstellen voorleggen. Die voorstellen hebben te maken met de maatregelen om het tekort terug te dringen² en de ontwikkelstrategie. Zie daarvoor ook hoofdstuk 7.2.

1.2 Algemene ontwikkelingen

Hierover rapporteerden wij in de voortgangsrapportage van februari 2011. Daarom volstaan wij nu met de belangrijkste concrete projecten:

Projecten in uitvoering

De uitvoering in het Stationsgebied is aan de oostkant in volle gang. Het woon/winkelgebouw De Vredenburg (project Corio) is in aanbouw.

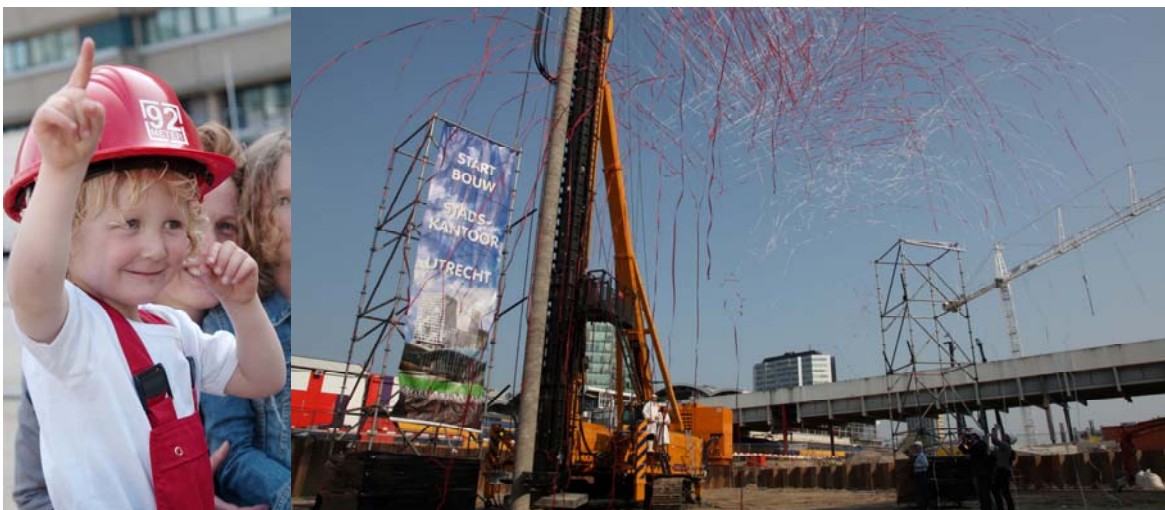
De bouw van het Muziekpaleis (project gemeente) is – ondanks moeilijkheden van verschillende aard – goed op gang. De expeditiekelder nadert zijn voltooiing. Elke twee weken komt er een verdieping op de hoofdkernen van het gebouw bij. Volgens planning wordt rond de zomer het hoogste punt bereikt. Vanaf dat moment zal de bouw vooral in het teken staan van staal, waaruit een groot deel van het gebouw bestaat³.

De sloop van de Catharijnebak is ook volop bezig. Het Vredenburgviaduct wordt in 2012 gereed gemaakt voor de sloop. Daarvoor worden eerst tijdelijke maatregelen om het viaduct heen aangelegd.

Corio verbouwt het kantoorpand Singelborch en is bezig de Stationstraat te overbouwen. Beide maken straks onderdeel uit van het winkelgebied in Nieuw Hoog Catharijne.

Minister Schultz van Infrastructuur en Milieu heeft op 24 januari 2011 de 1^e paal van de OV-terminal (project ProRail) geslagen.

Op 20 april is ook de 1^e paal van het Stadskantoor de grond ingegaan (project NS Poort). Het is de bedoeling dat nog dit jaar bouwdeel 1 het hoogste punt van 92 meter bereikt.



1^e paal Stadskantoor

¹ Voortgangsrapportage Stationsgebied februari 2011.

² die op hun beurt gebaseerd zijn op het collegeprogramma "Groen, Open, Sociaal

³ zie verder de voortgangsrapportage Muziekpaleis van mei 2011.

Projecten die in uitvoering komen

Recent hebben wij enkele uitvoeringsbesluiten over de voortgang aan de westkant genomen waarvan de gevolgen in 2012 op straat zichtbaar worden:

- voorlopige eindhalte van de tram aan de Verlengde Graadt van Roggenweg;
- versnelde aanleg 2^e Asselijnstraat t.b.v. van het tijdelijke busstation aan de Mineurslaan;
- de start van de planontwikkeling ondergrondse Jaarbeurspleingarage.

Dat laatste besluit leidt in 2012 tot de sloop van de bestaande bovengrondse parkeergarage aan het Jaarbeursplein⁴.

Komende besluitvorming over:

- het fietsparkeren;
- de Uithoflijn (portefeuille Verkeer en Vervoer);
- de achtergrondnotitie over architectuurbeleid in het Stationsgebied;
- de ontwikkelvisie Lombokplein;
- de bibliotheek, artplex en woongebouw;
- de aankoop van het Stads kantoor;
- de ontwikkelingen op het Jaarbeursterrein.

1.3 Amendementen/ moties / schriftelijke vragen

In de planperiode zijn er geen amendementen maar wel twee moties aangenomen.

Al enkele jaren is waar te nemen dat het aantal amendementen en moties afneemt⁵. Het aantal schriftelijke vragen neemt echter toe (deze planperiode 8). Daarom is deze als nieuwe rubriek opgenomen.

Moties

1. Optimalisatie grondexploitaties (M28, aangenomen in de raadsvergadering 1 juli 2010 voorjaarsnota)

Draagt het college op:

- gelijk met de begroting 2011 aan de raad te rapporteren hoe het bedrag van 59 miljoen euro in de komende jaren binnen de verschillende grondexploitaties kan worden gerealiseerd
- daarbij in elk geval in beeld te brengen wat de effecten (financieel en ruimtelijk) zijn van:
 1. realisatie van extra programma (m2 kantoren, woningen)
 2. gewijzigd programma woningen (minder sociale huur en meer (goedkope) koop)
 3. fasering/later starten
- bij bovenstaande niet per definitie uit te gaan van bestaande kaders, maar te schetsen welke aanpassingen in die kaders nodig zouden zijn om een en ander mogelijk te maken

Reactie: deze motie is voor wat betreft het Stationsgebied afgedaan bij de voorstellen over de programmabegroting 2011 (1^e tranche) en de voorjaarsnota 2012 (2^e tranche).

2. Integrale afweging Bieb++ (M53, aangenomen in de raadsvergadering van 17 november 2010)

Draagt het college op:

Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2011 de raad te informeren over de financiële en andere consequenties voor realisatie en exploitatie van in ieder geval de volgende varianten met betrekking tot de ontwikkeling op het Smakkelaarsveld:

- een multimediacentrum op het Smakkelaarsveld incl. UCK, Artplex, Bieb, woningen en parkeerplekken;
- een multimediacentrum op het Smakkelaarsveld incl. Artplex, Bieb, woningen en parkeerplekken;
- een bieb++ op het Smakkelaarsveld, woningen en parkeerplekken;
- Artplex op het Smakkelaarsveld, inclusief woningen en parkeerplekken;
- de ontwikkeling van woningen en parkeerplaatsen op het Smakkelaarsveld;
- geen gebouwwontwikkelingen op het Smakkelaarsveld.

Reactie: op dit moment beraden wij ons op het definitieve voorstel. Wij verwachten het definitieve voorstel in september 2011 aan u te kunnen voorleggen.

⁴ wij hebben de raadscommissie Stad en Ruimte hierover geïnformeerd bij brief van 1 april 2011.

⁵ zie de verantwoordingsrapportage 2002 - 2010 van april 2010

Schriftelijke vragen

Antwoord

Schriftelijke vragen raadslid Fokke over fietsparkeerplaatsen rondom stationsgebied (25 november 2010 nr. 145)	14 december 2010
Schriftelijke vragen raadslid Rottier over architectonische kwaliteit Stationsgebied (6 december 2010, nr. 152)	4 januari 2011
Schriftelijke vragen raadsleden Rottier en Ravesteijn over vertraging bouw Bibliotheek ++ (24 januari 2011, nr. 9)	25 januari 2011
Schriftelijke vragen raadslid Zwanenberg over Mirliton theater (14 februari 2011, nr. 19)	16 maart 2011
Schriftelijke vragen raadsleden Beerlage en Koopmans over toegankelijkheid Stationsgebied (22 februari 2011, nr.26)	22 maart 2011
Schriftelijke vragen raadslid Rottier over architectuur Stationsgebied (7 april 2011, nr. 49)	nog vast te stellen
Schriftelijke vragen raadslid Fokke over rood asfalt (16 mei 2011, nr. 77)	nog vast te stellen
Schriftelijke vragen raadsleden Oldenburg en Van Corler over omleiding fietsers Stationsplein (24 mei 2011, nr. 80)	nog vast te stellen



Zicht op busstation zuid, met binnenkort een nieuwe plek voor de regiotaxi's dichterbij de lift

1.4 Duurzaamheid

Zie voortgangsrapportage Stationsgebied 2011.

Een van de projecten in de duurzaamheidscatalogus Stationsgebied uit 2009 was ondergronds afvaltransport (OAT). Wij stonden (en staan) hier sympathiek tegenover. Wij hebben onderzoek laten uitvoeren om dit systeem te introduceren rond de OV-terminal. Helaas hebben wij moeten constateren dat de introductie ervan, gelet op verschillende factoren daar niet haalbaar is.

De mogelijkheden van de invoering van ondergronds afvaltransport zijn het beste te realiseren bij nog nieuw te starten gebiedsontwikkelingen, zoals het Jaarbeursterrein. Daarvoor zullen wij aandacht vragen.

2. Programma⁶

De vraag naar winkels in het Stationsgebied blijft onverminderd groot. Daar waar op B en C-locaties de invloed van de huidige economische situatie en internetwinkelen op veel plaatsen en veel gemeenten voelbaar is, blijven de A-locaties goed presteren.

De Utrechtse woningmarkt blijft voor het Stationsgebied kansen bieden. In 2010 is de verkoop van de appartementen De Vredenburg gestart. De duurdere (en meest aantrekkelijke) appartementen waren binnen mum van tijd verkocht. De verkoop van de minder aantrekkelijke appartementen blijft iets achter bij de verwachtingen.

De vraag naar kantoorvolumes is ook in deze planperiode onverminderd aanwezig. Wel is een tendens waar te nemen naar kleinere en meer gefaseerde afnamen.

Landelijke studies en ervaringen van onder meer Jones Lang LaSalle en DTZ Zadelhoff laten zien dat de kantoorvraag zich de komende jaren meer en meer zal concentreren rond hoogwaardige, multifunctionele stationslocaties. Het Utrechtse Stationsgebied staat in dat kader hoog aangeschreven en behoort tot de top van de zogenaamde 'Winning Workplaces' (bron: Jones Lang LaSalle).

De terugval in de vastgoedmarkt leidt er toe dat de markt proactiever moet worden benaderd. Eind 2010 heeft voor de locatie Jaarbeurspleingebouw een informele marktconsultatie plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een grote belangstelling vanuit de markt. Daarnaast is ook concrete belangstelling voor de locaties Mineurslaan noord en -zuid (NS Poort) van de grond gekomen. Momenteel zijn NS Poort en gemeente met meerdere klanten (waaronder de Rijksgebouwendienst) voor kavels aan de Mineurslaan, Van Sijpesteijkwartier en de Knoopkazerne in gesprek over kantoorontwikkelingen met een totaalvolume van circa 100.000 - 120.000 m² bvo. Kritische succesfactoren zijn vooral (bouw)plannings- en faseringsmogelijkheden. Daarnaast zijn voor de beoogde ontwikkelaars/investeerders ook het financieringsvraagstuk van belang.

3. OV-terminal

In de voortgangsrapportage Stationsgebied van februari 2011 informeerden wij u reeds uitvoerig over de stand van zaken op dat moment. In aansluiting daarop, melden wij het volgende.

De bouw van de eerste fase van de OV-terminal is op 24 januari 2011 officieel van start gegaan. De feestelijke starthandeling (1^e paal) is verricht door de CU-kids Jasper en Milan, tezamen met Minister Schultz van Haegen, burgemeester Wolfsen en de directeurs van ProRail en NS.

Planologische procedures

Het bestemmingsplan Stadskantoor en OV-terminal is vastgesteld. Omdat de lopende bewaren / beroepen zijn ingetrokken is het bestemmingsplan inmiddels vigerend (onherroepelijk).

De bouwvergunning van de OV-terminal is nog niet onherroepelijk omdat er nog een beroep loopt van ProRail met betrekking tot de gemeentelijke eisen in de bouwvergunning aan de roltrapbelasting.

Overige onderwerpen

- De (zichtbare) werkzaamheden aan de perrons vorderen gestaag en worden ook de komende maanden gecontinueerd. ProRail heeft maatregelen genomen om situaties waarbij sprake is van smalle perrons verder te beperken. Om de werkzaamheden aan de perrons- en perronkappen te versnellen en de negatieve effecten op de transferstromen te minimaliseren heeft ProRail een lange buitendienststelling voor spoor 8 en 9 aangevraagd in de zomerperiode.
- De sloop van het zuidelijke deel van de sporthal wordt binnenkort afgerond. Er is een aanzienlijk grotere hoeveelheid asbest weggehaald dan vooraf werd verwacht op basis van voorlopig onderzoek. De sloopwerkzaamheden hebben daardoor langer geduurd dan gepland. Na afronding wordt gestart met de realisatie van het eerste deel van Stationsplein west.

⁶ omdat in de voortgangsrapportage van februari 2011 uitvoerig is gerapporteerd over de vastgoedontwikkelingen, is in de BERAP van dit jaar geen apart hoofdstuk Vastgoed opgenomen.

- De aanbesteding van het deelproject Buurtsporen is gestart. De gunning van dit contract wordt, bij gunstige inschrijving, dit voorjaar verwacht.

Planning bouwactiviteiten in 2011

Op basis van de planning van de OV-terminal wordt verwacht dat in 2011 onder meer de volgende bouwactiviteiten worden uitgevoerd:

- Bouwactiviteiten fase 1 (terrein tussen huidige stationshal en Beatrixgebouw) en fase A (rondom Katreinetoren) Stationshal;
- Inrichting bouwterrein aannemer aan de oostzijde (o.a. sloop kiosk en verandering busroutes);
- Volledige ingebruikname perron 5 (spoor 11/12) en werkzaamheden aan de perrons- en perronkappen op perrons 4 (spoor 8/9) en realisatie kappen op perron 5 (spoor 5/7);
- Tijdelijke inrichting taxiplatform;
- Aanbesteding, voorbereidende werkzaamheden en start bouw buurtsporen.



De toekomstige uitbreiding van de stationshal aan de westkant

4. Openbare ruimte & Infrastructuur

Zie allereerst de voortgangsrapportage Stationsgebied van februari 2011.

4.1 Werken in voorbereiding/ uitvoering



Zicht vanaf de westkern van het Muziekpaleis op het Vredenburgviaduct

Oostzijde Stationsgebied

- Knipstraatbrug: Geactualiseerd VO
 - Vredenburgknoop:
 - Bouw expeditietunnel Muziekpaleis en Expeditiehof
 - Sloop Catharijnebak exclusief Vredenburgviaduct
 - Omleggen busbaan Smakkelaarsveld - Vredenburg
 - Start sloop Vredenburgviaduct
 - Tussen Mariaplaats en Radboudtraverse:
 - Omleggen kabels & leidingen
 - Aanbrengen diepriool
 - Start sloop noordelijk deel Catharijnebak
 - Smakkelaarsveld:
 - Uitbreiding tijdelijke fietsenstalling
 - Bouw buurtsporen
 - Stationsplein oost:
 - Opstellen VO
 - Vorbereiden conditionering
 - Aanbesteding natuurstenen afwerking
- #### Westzijde Stationsgebied
- Stationsplein west:
 - Gunning bouw Stationsplein West en start bouw 1^e fase
 - Graadt van Roggenweg/Croeselaan e.o.
 - Conditionering kabels en leidingen t.b.v. tijdelijke tramhalte/sloop parkeergarage en bouw parkeergarage
 - 2^e Asselijnstraat/HOV Verlengde Van Zijstweg:
 - DO en voorbereiden aanbesteding

4.2 Archeologie

De werkzaamheden aan het woon/winkelgebouw zorgen er ook voor dat de restanten van het kasteel Vredenburg in de toekomstige fietsenkelder zichtbaar worden.

Er zullen nog diverse archeologische onderzoeken plaats vinden in het Stationsgebied. Hiervoor is een raamovereenkomst veldwerk archeologie gesloten, hetgeen de kwaliteit en de continuïteit van het onderzoek ten goede komt.

4.3 Lombokplein

In coproductie met de ontwikkelgroep Lombok Centraal wordt een visie afgerond voor het toekomstige Lombokplein en omgeving. Bij het maken van deze visie wordt een afweging gemaakt tussen drie verkeersmodellen; een model gebaseerd op een tunnel onder het Westplein voor autoverkeer, een model met het autoverkeer op maaiveld en een gecombineerd model. Alle modellen passen niet in de financiële kaders van de Grondexploitatie fase 1.

De visie is eind april gepresenteerd aan alle belanghebbenden. Nadat de definitieve stukken zijn ingediend, willen wij de scenario's vrijgeven voor consultatie. Zie verder hoofdstuk 7.2.



Luchtfoto van het Westplein

4.4 Bereikbaarheid en leefbaarheid

Er komen steeds meer projecten in uitvoering. Het intensieve gebruik van de openbare ruimte maakt het noodzakelijk veel aandacht te besteden aan maatregelen voor de bereikbaarheid en de veiligheid. Hoewel er tussen de diverse partners in het gebied goede spelregels zijn afgesproken, komt het nu aan op naleving hiervan. De al zwaar belaste openbare ruimte wordt schaarser en het huidige gebruik (bijvoorbeeld de hoeveelheid geparkeerde fietsen) maakt de toegankelijkheid voor sommige kwetsbare doelgroepen lastig. Aanvullende maatregelen om de bereikbaarheid en leefbaarheid voor de kwetsbare gebruikers van de openbare ruimte te borgen, zijn in voorbereiding.

5. Planning

De verschillende projecten in het Stationsgebied hangen sterk met elkaar samen en een verandering in de planning van één onderdeel, kan grote gevolgen hebben voor alle andere projecten. Daarnaast worden alle projecten binnen het Stationsgebied beïnvloed door onderhandelingen en gesprekken met andere partijen. Bij verschuivingen in de planning is het daarom lastig één oorzaak aan te wijzen. Wijzigingen /vertragingen zijn meestal een gevolg van een combinatie van factoren.

5.1 Planningsanalyse

Op diverse plekken in het Stationsgebied raken en overlappen de projecten van de verschillende ontwikkelende partijen elkaar. Voorbeelden hiervan zijn de Catharijnesingel/ Hoog Catharijne, OV-terminal/ Stadskantoor en OV-terminal/ Stationsplein Oost /voorzetgebouw.

Nu er steeds meer projecten in uitvoering zijn en komen, is een maximale afstemming op die locaties van cruciaal belang. In 2010 hebben de APS partijen⁷ om die reden afgesproken om de frequentie van het plannings- en afstemmingsoverleg op te voeren en de knelpunten gedetailleerd, dat wil zeggen op uitvoeringsniveau, op te lossen. Deze lijn wordt in 2011 doorgezet en geïntensiveerd.

De uitvoeringsorganisatie maakt gebruik van innovatieve methoden om planningsknelpunten vroegtijdig te ondervangen. In 2010 is gestart met een visuele integratie van de uitvoeringsplanningen met de bouwlogistiek en verkeerscirculatie in het Stationsgebied. Uit de visualisatie komt duidelijk naar voren welke fase van een bouwproject leidt tot een (significante) wijziging in de verkeerssituatie.

5.2 Planning op hoofdlijnen

De in dit hoofdstuk weergegeven planning op hoofdlijnen geeft een overzicht van de uitvoering van de belangrijkste projecten in het Stationsgebied. Per project is de planning van begin 2011 en de planning van begin 2010 gegeven.

Algemeen

In vergelijking met de planning uit de bestuursrapportage 2010, nemen de vertragingen van de verschillende projecten af.

De kleine verschuivingen in de planning hebben vooral te maken met het feit dat steeds meer projecten de uitvoering naderen en daarmee informatie beschikbaar komt om te komen tot een gedetailleerdere en nauwkeurigere planning.

Projecten

De planning van het Entreegebouw (op de plaats van Peek&Cloppenburg) en de renovatie van Hoog Catharijne verschuift van 2015 naar 2018 omdat alle verbouwwerkzaamheden aan Hoog Catharijne worden meegenomen.

Omdat meer informatie beschikbaar is gekomen en omdat de aannemer tegen onverwachte faseringsproblemen aanloopt, is de planning van de OV-terminal gedetailleerder en realistischer geworden. De opleverdatum is verschoven van eind 2014 naar medio 2016. Als gevolg hiervan zijn ook plannings van andere projecten gewijzigd. De hierdoor ontstane ruimte is benut om het ontwerp voor Stationsplein oost te verbeteren.

De ontwikkelingen op de kop van het Jaarbeursterrein zijn, volgens opgave van de Jaarbeurs, nu geschakeld in de planning opgenomen in plaats van parallel. Hierdoor is een realistischer beeld van de doorlooptijd ontstaan.

Als laatste is de planning van het Stadskantoor aangepast. Het selecteren van de aannemer(s) door de ontwikkelaar NS Poort en de benodigde voorbereidingen voorafgaand aan de start bouw hebben meer tijd in beslag genomen dan door NS Poort was opgegeven. De zeer complexe bouwtechnische raakvlakken met de OV-terminal zijn hier mede debet aan.

⁷ APS staat voor Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied; een in 2002 ingesteld maandelijks overleg tussen de directeurs van de belangrijkste private partners

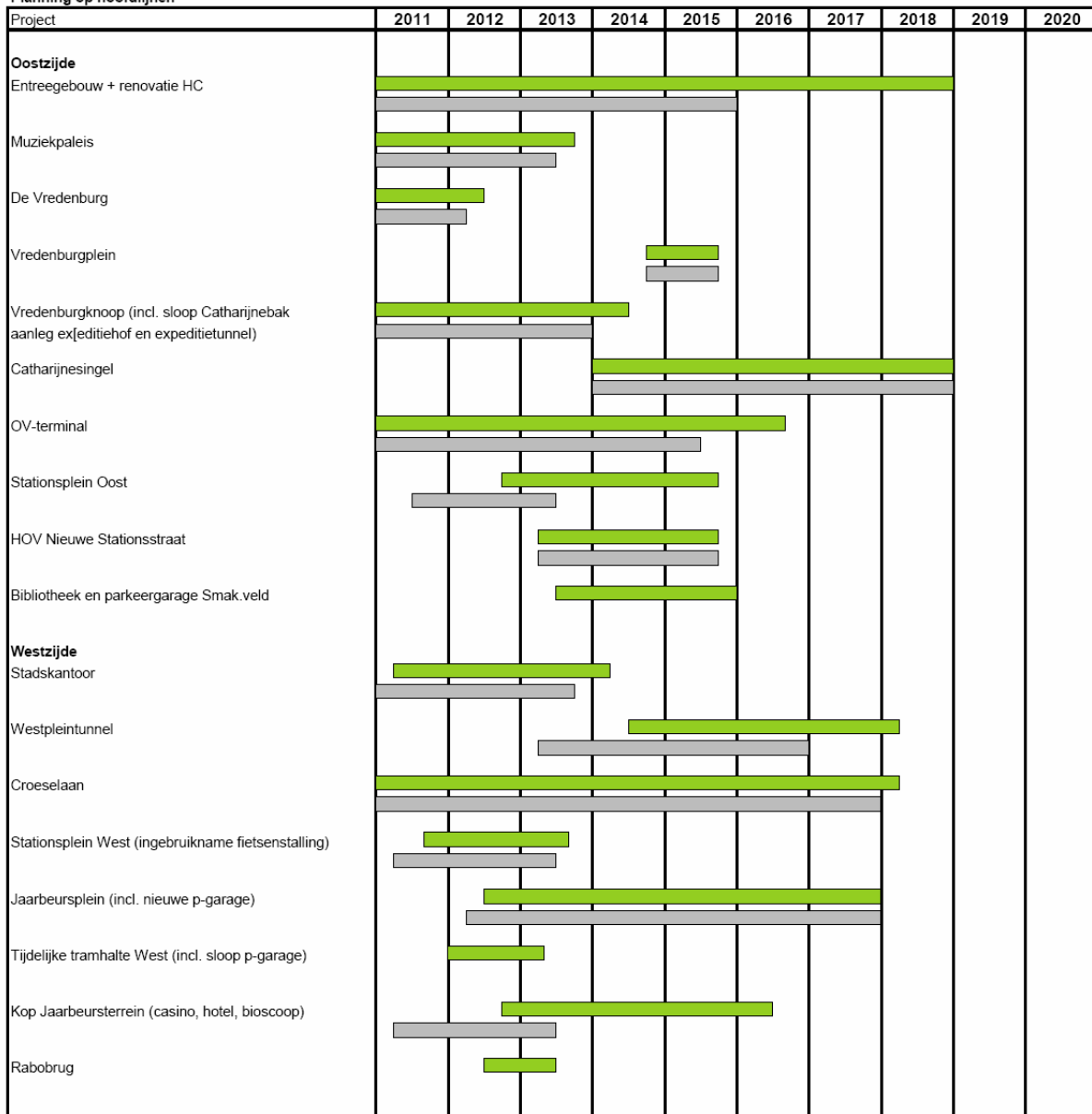
Er is een realistischer beeld van de bouwtijd, waardoor de uitvoeringsduur enkele maanden langer duurt. Ook heeft het aanbestedingstraject meer tijd gekost dan van te voren is geraamd.

De tijdelijke tramhalte was in de vorige bestuursrapportage niet opgenomen, vanwege te grote onzekerheid over de financiering en de planning. Recentelijk is de planvorming voor de tijdelijke tramhalte weer opgestart.

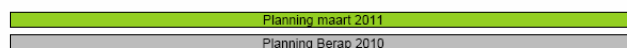
Ten opzichte van de vorige bestuursrapportage is ook de Bibliotheek++ toegevoegd. De planning gaat uit van bestuurlijke besluitvorming medio 2011.

Eventuele gevolgen van de vertrammingsstudie zijn in deze planningsverwachting niet meegenomen.

Planning op hoofdlijnen



Legenda



6. Financiën

6.1 Actueel financieel beeld

Dit hoofdstuk gaat in op het actuele financiële beeld van de grondexploitatie Stationsgebied, de resultaten van de optimalisatietaakstelling (2^e tranche), bijstellingen met een nadeel, bijstellingen met een voordeel, cashflowoverzicht en risicoanalyse: trends en onzekerheden.

Het geheel overziend is bijsturing nodig om binnen de financiële kaders te blijven. De optimalisatietaakstelling 2^e tranche is niet voor de volle omvang in te boeken en er zijn tegenvallers in de uitvoering van de Catharijnesingel.

In het bijbehorende raadsvoorstel zijn de verschillende onderwerpen van de bestuursrapportage omgezet in raadsvoorstellen en – besluiten.

Na besluitvorming in uw raad volgt de uitwerking in de Bestuursrapportage Stationsgebied in september 2011 (besluitvorming 2011).

Bij de Programmabegroting 2011 heeft uw Raad ingestemd met de verwerking van optimalisatievoorstellen in twee tranches. De tweede tranche is de afgelopen periode onderzocht op haalbaarheid. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de actuele financiële stand. Daarnaast zijn de volgende recente besluiten verwerkt in de actuele grondexploitatie:

- Investeringsanalyse parkeergarage Jaarbeursplein
- Versnelde aanleg 2^e Asselijnstraat
- Tijdelijke HOV-baan Mineurslaan
- Tijdelijk eindhalte Verlengde Graadt van Roggenweg
- Stationspleinen oost en west

Naar verwachting kunnen wij bij de aanbidding van de programmabegroting 2012 inclusief de actualisatie van de grondexploitatie ook de besluiten verwerken over de visie op het Lombokplein en omgeving en het Jaarbeursterrein.

6.2 Actueel financieel beeld grondexploitatie Stationsgebied

In de Bestuursrapportage Stationsgebied van mei 2010 is een sluitende grondexploitatie gepresenteerd met een optimalisatietaakstelling van €29,9 mln. De voorstellen waren onderverdeeld in drie categorieën:

1. bij de programmabegroting 2011 verwerkte maatregelen (optimalisatie €15 mln). Hieronder vallen:
 - a. BTW
 - b. Fasering Paardenveld en Catharijnesingel zuid
 - c. Stelpost vergroenen
 - d. Optimaliseren kosten Catharijnesingel
2. nader te onderzoeken en te besluiten voorstellen bij de Voorjaarsnota 2011 / Bestuursrapportage Stationsgebied (€14 mln). Hieronder vallen de volgende projecten.
 - a. Paardenveld
 - b. Oude Daalstraat
 - c. Locatie Fietsflat
 - d. Uitbreiding Daalse Kwint
 - e. Smakkelaarsveld
 - f. Stationsplein west
 - g. Stationsplein oost
3. Overige mogelijkheden die zijn onderzocht maar die door ons niet zijn overgenomen.

De voorstellen die vallen onder categorie 1 zijn door uw Raad vastgesteld en verwerkt in de grondexploitatie.

Ten aanzien van categorie 2 besloot uw Raad deze te laten onderzoeken op stedelijke aspecten waaronder luchtkwaliteit, bereikbaarheid, externe veiligheid en het Structuurplan Stationsgebied en daarover besluiten te nemen bij de voorjaarsnota 2011. De resultaten liggen thans ter besluitvorming voor (zie het bijgevoegde raadsvoorstel). De resultaten die hieronder worden toegelicht, zijn verwerkt in het actuele financiële beeld.

6.3. Resultaten optimalisatietaakstelling 2^e tranche

Onderzoek op stedelijke aspecten

Het toe te voegen programma van de 2^e tranche past binnen de programmatische kaders van het Structuurplan Stationsgebied.

Een eventueel kantoorprogramma op de locatie fietsgebouw wordt gezocht binnen het bestaande toegestane volume van 252.000 m² bvo. Mogelijkerwijs wordt hier het volume NS Poort, i.c. 25.000 m² bvo binnen/buiten Stationsgebied, deels ingezet.

Het woningprogramma van de optimalisatieprojecten past binnen het maximum van 1.000 woningen tot 2015 (conform Structuurplan SG), alsmede binnen het geambieerde volume van 2.229 woningen conform de bestuursrapportage 2010.

Van laatstgenoemde volume zijn circa 1.000 woningen 'hard', waarbij 'hard' in dit geval wil zeggen dat ze (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar de gemeente zelf gericht op kan sturen (deze projecten zijn dan ook in de grex verwerkt). In de meeste gevallen zijn deze reeds gecontracteerd op het niveau van de BOO of BPO/Uitgifteovereenkomst (Corio, NS Poort, Jaarbeurs).

De overige woningen zijn bedoeld voor deelgebieden waar de gemeente zelf niet, of veel moeilijker kan sturen (bijvoorbeeld de optionele herontwikkeling van de Strook Croeselaan), dan wel gedacht zijn op locaties waarvan de planontwikkeling nog moet starten (Westplein e.o.).

De optimalisaties zorgen ervoor dat een deel van de ambitie voor wat betreft woningbouw concreet gemaakt kan worden en verwerkt in de grex.

Omdat de optimalisaties binnen de programmatische kaders passen, zullen deze projecten geen verzwarende gevolgen hebben voor luchtkwaliteit en bereikbaarheid.

Er vindt een beperkte verschuiving plaats tussen programma aan de westzijde en de oostzijde.

De aangepaste verdeling wordt meegenomen in de jaarlijkse verkeersberekening.

Een intern gemeentelijke quickscan laat wat betreft externe veiligheid geen problematisch beeld zien. De gegevens worden op Rijksniveau nog doorgerekend.

Op basis hiervan, komen wij tot de volgende uitkomst:

Woningen Paardenveld (positief effect was €1 mln, blijft €1 mln)

Door het toevoegen van het herinrichten van het Paardenveld inclusief aansluiting van de Catharijnesingel aan fase 1 kunnen circa 24 woningen worden gebouwd.

Woningen Oude Daalstraat (positief effect was €1,5 mln, wordt €1,3 mln)

Met het realiseren van de verkeersknip Paardenveld kunnen de bestaande rijbanen worden gereduceerd waardoor er ruimte ontstaat voor een appartementencomplex met circa 67 woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moeten bestaande woningen worden aangekocht. De grondwaarde voor deze locatie is op basis van meer gegevens € 200.000 naar beneden bijgesteld.

Locatie fietsflat (positief effect was €4 mln, blijft € 4 mln)

De locatie van de fietsflat is beschikbaar nu zeker is dat het fietsparkeren op te lossen is onder Stationsplein oost. Een substantiële financiële plus is niet te realiseren met woningen. Er wordt uitgegaan van een kantoorprogramma van 10.000 m² bvo. Uitgangspunt is dat het contingent van NS Poort wordt ingezet waardoor dit geen consequenties heeft voor het totale kantoorprogramma Stationsgebied.

Uitbreiding Daalse Kwint (positief effect was €3,5 mln, wordt €0 mln)

De huidige eigenaar van het kantoorpand op de locatie Daalse Kwint heeft aangegeven geen invulling te willen geven aan zijn verzoek om het kantoorpand uit te breiden. De eigenaar is in onderhandeling over een andere locatie in het Stationsgebied. Daarmee is deze optimalisatiemogelijkheid komen te vervallen.

Optimaliseren vastgoed Smakkelaarsveld (positief effect was €0,8 mln, blijft €0,8 mln)

Door het optimaliseren van het gebouw is het mogelijk om circa 25 appartementen toe te voegen aan het programma. Optimalisatie wordt doorgevoerd als een definitief besluit is genomen over de grondexploitatie Smakkelaarsveld inclusief bibliotheek/ artplex en woongebouw.

Optimalisatie Stationspleinen (positief effect was €3,2 mln, blijft €3,2 mln)

De taakstellingen van de Stationspleinen oost en west zoals die zijn opgenomen in de rapportage "optimalisatiemogelijkheden Stationsgebied" zijn in de business cases en de grondexploitatie verwerkt.

Bovenstaande levert het volgende beeld op:

Totale optimalisatie na nader onderzoek categorie 2 projecten⁸

Project	was	wordt
Woningen Paardenveld	€ 1,0 mln	€ 1,0 mln
Woningen Oude Daalstraat	€ 1,5 mln	€ 1,3 mln
Locatie Fietsflat	€ 4,0 mln	€ 4,0 mln
Uitbreiding Daalse Kwint	€ 3,5 mln	€ 0,0 mln
Optimaliseren vastgoed Smakkelaarsveld	€ 0,8 mln	€ 0,8 mln
Optimaliseren Stationsplein west	€ 1,7 mln	€ 1,7 mln
Optimaliseren Stationsplein oost	€ 1,5 mln	€ 1,5 mln
Totale optimalisatie	€ 14 mln	€ 10,3 mln

Naast deze optimalisatievoorstellen zijn de onderstaande bijstellingen (nadelen en voordelen) verwerkt in de grondexploitatie.

6.4 Autonome bijstellingen met een nadeel

Vredenburgknoop

De bodemvervuiling ter plaatse van de Rijnkade en de expeditie Muziekpaleis blijkt ernstiger dan van te voren werd verwacht. Er is er een forse vertraging ontstaan en de aannemer heeft meerwerk geclaimd. De financiële gevolgen hiervan worden momenteel in beeld gebracht. Het budget is om die reden voorlopig opgehoogd met €2 mln.

HOV baan Verlengde van Zijstweg

Bij het integraal programma van eisen HOV-banen Stationsgebied (2004) zijn de budgetten voor de HOV banen bepaald. Sindsdien zijn er verschillende uitgangspunten gewijzigd die effect hebben op de uitvoeringskosten van de HOV baan Verlengde van Zijstweg. De Rabobank heeft voorwaarden verbonden aan de goedkeuring voor het aanleggen van de HOV baan op hun grondgebied, waardoor het inrichtingsniveau van het voetgangersgebied langs de HOV baan is verhoogd (inrichting gelijkwaardig aan de esplanade). Daarnaast werd in het IPVE/FO rekening gehouden met een smallere brug dan nu voorzien is in het voorlopig ontwerp.

6.5 Autonome bijstellingen met een voordeel

Rente en inflatie-effecten

Jaarlijks worden de infraprojecten in de grondexploitatie geïndexeerd met 2,5% om de kostenstijgingen in de markt te volgen. Het gehanteerde percentage is een langjarig gemiddelde. Aan de opbrengstenkant vindt normaliter deze indexering ook plaats maar gelet op de huidige marktomstandigheden zijn de grondopbrengsten voor het project Van Sijpesteijnkwartier niet geïndexeerd. Dit negatieve indexeringseffect wordt gecompenseerd door het positieve rente-effect als gevolg van een positieve netto cashflow (inkomende geldstroom is groter dan de uitgaande geldstroom). Zie ook de cashflow grafiek.

In onderstaande tabel worden de belangrijkste verschillen aan zowel de kosten als opbrengstenkant samengevat.

⁸ In de opgenomen grondwaardes voor de optimalisatie vastgoedprojecten is nog geen rekening gehouden met een parkeeroplossing. Uitgangspunt is dat er een budgettair neutrale oplossing wordt gevonden. Onderzocht wordt of er vanuit marktperspectief soepeler parkeernormen kunnen worden gehanteerd. Tevens worden de mogelijkheden van dubbelgebruik onderzocht.

Belangrijkste verschillen:		Vastgoed	Infra	Algemeen
N	Vredenburgknoop		€ 2.000.000-	
N	HOV baan Verlengde van Zijstweg		€ 1.000.000-	
V	Rente en inflatie-effect			€ 1.300.000
	Verwerking optimalisatievoorstellen:			
	1e tranche			
V	* BTW			€ 3.500.000
V	* Paardenveld/Catharijnesingel zuid		€ 6.000.000	
V	* Stelpost vergroenen			€ 2.500.000
	2e tranche			
V	* Optimaliseren Catharijnesingel		€ 3.000.000	
V	* Woningen Paardenveld	€ 1.000.000		
V	* Woningen oude Daalstraat	€ 1.300.000		
V	* Vastgoed locatie Fietsflat	€ 4.000.000		
V	* Optimaliseren vastgoed Smakkelaarsveld	€ 800.000		
V	* Optimalisatie Stationspleinen		€ 3.200.000	
		€ 7.100.000	€ 9.200.000	€ 7.300.000

N=nadeel

V=voordeel

Totaal positieve bijstelling

€ 23.600.000

Na verwerking van bovengenoemde wijzigingen ziet het financiële beeld er als volgt uit:

Financieel beeld Actualisatie 2010 en 2011

	Actualisatie 2010		Actualisatie 2011	
		Fase 1	Fase 1	Vershil
Kosten		455,98	487,86	31,88
Opbrengsten		426,11	481,59	55,48
Optimalisatie taakstelling		-/- 29,87	-/- 6,27	23,60

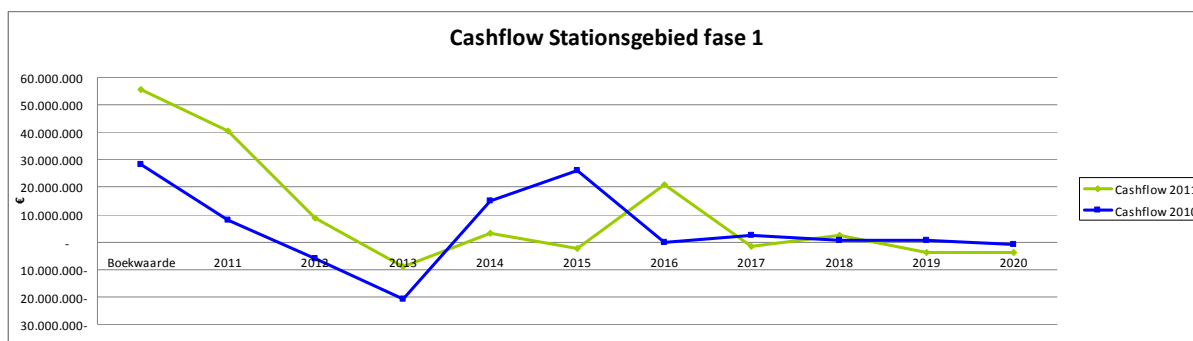
De optimalisatietaakstelling is afgenomen met €23,60 mln tot €6,27 mln. De kosten van de continuering van de Projectorganisatie Stationsgebied voor de jaren 2013 tot en met 2016 zijn niet meegenomen in de grondexploitatie.

In het kader van de gemeentebrede doorlichting, onderdeel plan- en vatkosten (rapport Fakton), hebben wij de directeur Projectorganisatie Stationsgebied opdracht gegeven in september een ondernemingsplan voor te leggen. Op basis hiervan zal bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

6.6 Cashflowoverzicht

De rente- en inflatiekosten laten een iets gunstiger beeld zien dan het afgelopen jaar. Dit wordt onder andere veroorzaakt door een positiever kasstroom in 2010 dan waarmee verleden jaar werd rekening gehouden. In 2010 zijn opbrengsten binnengekomen uit de uitgifte van de Stationsstraat aan Corio (€11,2 mln), NSP-subsidie (€13,5 mln) en V&W subsidie voor Spoorse doorsnijdingen (€3,5 mln, project Rabobrug).

Om de rente- en inflatie-effecten onder controle te houden, sturen wij erop om de tijd tussen de grote investeringen en de opbrengsten zo kort mogelijk te houden.



De dalende lijn tot 2013 wordt verklaard door gemeentelijke investeringen in de projecten Vredenburgknoop, Stationsplein west en conditionerende werkzaamheden als het verleggen van kabels en leidingen, tijdelijke maatregelen en bodemsanering. In de jaren 2014 tot en met 2016 is de uitvoering in volle gang, maar deze investeringen worden ruimschoots gecompenseerd door diverse grondopbrengsten en bijdragen.

6.7 Risicoanalyse: Trends en onzekerheden

Kosten

Nu de eerste infraprojecten in uitvoering zijn genomen, wordt duidelijker of voldoende rekening is gehouden met de specifieke complexiteit van het gebied. Vooral de niet zichtbare bodemproblematiek en de daarmee gemoeide vergunningen en het toezicht daarop blijken voor de projecten Catharijnesingel/Vredenburgknoop weerbarstiger dan vooraf werd aangenomen. Ook de ervaringen met conditionerende maatregelen (verleggen kabels en leidingen, archeologie en milieu) geven een zelfde beeld. Nog onzeker is of de reserveringen voor deze posten voldoende zijn.

Ten slotte blijkt uit diverse studies dat de geplande Westpleintunnel in de verschillende varianten veel duurder zal uitpakken dan aanvankelijk was geraamd. Hierin spelen nieuwe inzichten inzake noodzakelijke lengte, breedte (2 x 1, 2 x 2), strengere luchtkwaliteit- en veiligheidseisen een belangrijke rol.

Opbrengsten

De algemene trend ten aanzien van nog niet gecontracteerd vastgoed in het Stationsgebied is dat er veel belangstelling is, maar dat het langer duurt voordat de contracten zijn gesloten.

Weerstandsvermogen

In de risicoanalyse bij de verantwoording 2010 (peildatum 31 december 2010) wordt rekening gehouden met een totaal benodigd weerstandsvermogen van circa €35 mln. Bij de programmabegroting 2012 wordt de risicoanalyse geactualiseerd. De besluitvorming over de voorjaarsnota/bestuursrapportage wordt daarin verwerkt.



Het oude en nieuwe Centraal Station in één beeld gevangen

7. Ontwikkelstrategie

7.1. Algemeen

Het totale investeringsprogramma van de partners, rijksoverheid en gemeente samen in het Stationsgebied over de jaren heen bedraagt, volgens de huidige plannen, ruim €3 miljard.

- rijksoverheid: €350 miljoen voor de OV-terminal en €55 miljoen NSP subsidie⁹;
- gemeente Utrecht ca. €800 miljoen (infrastructuur, openbare ruimte, Muziekpaleis en Bibliotheek);
- private partners: ca. €2 miljard, waarvan €400 miljoen voor Corio. De overige partners (tot nu toe) zijn: NS Poort, Jaarbeurs, Wolff Cinema Groep, Holland Casino, Amrath.

De netto gemeentelijke bijdrage is €70 miljoen ¹⁰. Een bedrag van €30 miljoen is hiervan bedoeld als bijdrage voor het Muziekpaleis.

Ondanks de vele optimalisaties en de vele aanpassingen als gevolg van beleidsontwikkelingen (zie daarvoor de verantwoordingsrapportage 2002–2010¹¹), is het uitgangspunt een sluitende grondexploitatie van Stationsgebied.

Zoals wij in de verantwoordingsrapportage hebben aangegeven, doen zich ook in de toekomstige planperiode nog vele onzekerheden en thans onbekende veranderingen voor. Vanuit de doelstelling dat de gemeentelijke bijdrage €70 mln blijft, moet er daarom voortdurend worden bijgestuurd.

Wij constateren wel dat de rek er thans uit is om binnen het plangebied van fase 1 waar programmatische en financiële afspraken zijn gemaakt, verdere planoptimalisaties door te voeren. Dat kan alleen door het totale Stationsgebied te bezien.

De marktontwikkelingen geven ook aanleiding om de focus te verleggen van planoptimalisaties naar aanpassingen door benutting van inhoudelijke kansen.

Daarbij blijven de volgende randvoorwaarden uitgangspunt:

1. de nakoming van de drie NSP doelstellingen inclusief de daarvoor bedoelde rijkssubsidie: verbetering (openbaar vervoer) bereikbaarheid, vergroten economische spin-off en verbeteren leefbaarheid door o.a. toevoegen van woningen.
2. de nakoming van de in 2009 toegevoegde doelstelling "duurzaamheid"
3. de nakoming van de gesloten contracten met de partners en het Rijk.

7.2. Recente ontwikkelingen

Uit verschillende publicaties blijkt dat het Utrechtse Stationsgebied een van de weinige kansrijke locaties in Utrecht en Nederland is waar nog ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

In een separaat uit te brengen nota over kantorenstrategie zal hierop worden ingegaan.

Ook in andere publicaties is een trend waarneembaar, waarbij het Utrechtse Stationsgebied als een van de sterkste werklocaties in Nederland eruit komt.

De meeste recente ontwikkelingen hebben zich voorgedaan op het Jaarbeursterrein en Lombokplein. Daar zijn de navolgende stappen gezet.

Jaarbeursterrein

Bij de opstelling van het Masterplan Stationsgebied in 2003 is het Jaarbeursterrein met uitzondering van de kop Jaarbeursterrein als conserverende situatie opgenomen. Na actualisatie van de plannen, stelde de gemeenteraad in november 2004 het geactualiseerde Masterplan vast. In de daarna gevoerde contractonderhandelingen met de Jaarbeurs kwam de gemeente met de Jaarbeurs overeen uiterlijk in 2019 een "ruilverkaveling" door te voeren.

In de in maart 2006 tot stand gekomen Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO) tussen Jaarbeurs en de gemeente hebben partijen in grote lijnen aangegeven hoe op korte en lange termijn het Jaarbeursterrein ingevuld zou worden. Hieruit vloeide onder meer de wens voort het op meer efficiënte wijze concentreren van het hallencomplex op het zuidterrein. Het

⁹ is formeel geen rijksinvestering maar een bijdrage aan de gemeentelijke investeringen;

¹⁰ was bij het referendum in 2002 €91 miljoen. Direct na het referendum besloot de gemeenteraad in het kader van de toenmalige bezuinigingen € 1 miljoen af te romen. In 2003 besloot de raad € 20 miljoen af te zonderen voor de aanleg van verkeersvoorzieningen buiten het Stationsgebied (wel Stationsgebied gerelateerd)/

¹¹ raadsbrief 19 april 2010 met de verantwoordingsrapportage 2002–2010 en verantwoordingskrant

noordterrein zou vrij gemaakt worden voor het ontwikkelen van nieuw programma, waarbij het hoofdaccent zou liggen op kunst, cultuur, leisure en entertainment.

De planontwikkeling zou volgtijdelijk plaatsvinden, namelijk eerst planvorming zuidterrein door Jaarbeurs en vervolgens planvorming noordterrein door de gemeente, afgestemd op de plannen van het zuidterrein.

Vooruitlopend op deze volledige "omklap" zouden op de kop van het Jaarbeursterrein projecten ontwikkeld worden voor een bioscoop, casino en hotel/woningen. Door het contracteren van een aantal openstaande punten uit de BOO (d.m.v een addendum) en minstens twee projecten zou de totale ontwikkelovereenkomst (BOO Jaarbeurs) definitief worden.

Door verschillende oorzaken, waaronder nieuwe wetgeving op het gebied van casino's, is deze ontwikkeling gestagneerd. Sindsdien worden pogingen gedaan om de drie ontwikkelingen zoveel mogelijk onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling te brengen.

Sinds 2006 hebben zich beleidsmatige en bestuurlijke ontwikkelingen voorgedaan, waaronder:

- a. de toevoeging van de doelstelling "duurzaamheid" aan de doelstellingen voor het Stationsgebied (2009), waarbij een catalogus is gemaakt met daarbij een visie op de duurzame herontwikkeling van het Jaarbeursgebied;
- b. de aanbieder van deze visie aan de Minister van VROM als toekomstig Nieuw Sleutelproject;
- c. de scopewijziging van de Rijksoverheid waarbij meer accent wordt gelegd op binnenstedelijke herstructurering en intensivering rond stationslocaties in plaats van stadsuitleg in het buitengebied;
- d. (mede als gevolg van de economische crisis) de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet (CHW) waarbij het Utrechtse Stationsgebied (inclusief de Jaarbeurseigendommen aan de westzijde van het Merwedekanaal) is aangewezen als lokaal project met nationale betekenis;
- e. visieontwikkeling over de functie van de Jaarbeurs waarbij de Jaarbeurs zijn betekenis voor de stad wil vergroten (kort samengevat: Jaarbeurs hét Dorpsplein van Nederland).

Mede in het licht van de bovenstaande ontwikkelingen, is er met de CEO van de Jaarbeurs Holding verschillende keren bestuurlijk overleg geweest.

Dit heeft geleid tot de opstelling en ondertekening op 13 mei jl. van een gezamenlijke verklaring. De belangrijkste ambitie is dat partijen het Jaarbeursterrein tot ontwikkeling willen brengen en vóór 1 januari 2014 een structuurvisie hebben afgerond die dat regelt en die door de raad is vastgesteld.

Met de gezamenlijke ambitie en het wederzijdse vertrouwen, moet dit binnen deze raadsperiode mogelijk zijn.

De komende maanden maken wij in samenwerking met de Jaarbeurs een plan van aanpak inclusief een uitgewerkt afsprakenkader en een financieel plan. Dat zullen we ter vaststelling aan u voorleggen.



Ondertekening van de gezamenlijke verklaring door Jaarbeurs en gemeente

4^e NEDERLANDSCHE JAARBEURS 1920 UTRECHT.



Bezoekt de Eerste Nederlandsche Jaarbeursfeesten 1920

■ **"TIVOLI"** - 22 Februari tot 6 Maart. ■

Doorlopend van 7½ tot 4 uur s'nachts:

*Variété
Souper du Théâtre
Cabaret
Palais de Danse
Ballets*

ONDER ALGHEELE
LEIDING VAN
HANS VAN DIEPEN.

*Dans-attractie's
American Bar
Wintertuin
Danswedstrijden
Enz.*

DRUKKERIJ KOTTING AMSTERDAM

Lombokplein

De beleidsmatige veranderingen als gevolg van het actieplan luchtkwaliteit, de verscherpte veiligheidseisen inzake ondertunneling en de vertraming (Uithoflijn), hebben ervoor gezorgd dat de plannen voor aanleg van de Westpleintunnel niet conform planning konden worden uitgevoerd. Ook betekent bovenstaande dat de stedenbouwkundige inpassing bezien moest worden. Vanuit de ontwikkelgroep Lombok Centraal is de zorg uitgesproken dat de grootschalige infrastructuur de doelstelling van de opgave, namelijk aanheling van Lombok aan het Stationsgebied, zal belemmeren.

Om die reden hebben wij besloten tot het opstellen van een ontwikkelvisie met de ontwikkelgroep Lombok Centraal in de vorm van een co-productie¹². Met die aanpak geven wij tegelijk invulling aan één van onze speerpunten van het collegeprogramma, namelijk intensieve participatie van direct betrokkenen en bewoners. Zie ook hoofdstuk 4.3.

Op basis van de te starten planontwikkeling voor het Jaarbeursterrein en het Lombokplein e.o., zullen separate deexploitaties opgesteld worden.

Deze deexploitaties worden aan u ter besluitvorming voorgelegd alvorens toe te voegen aan de overall grondexploitatie Stationsgebied.

7.3. Organisatie vanaf 2012

Een nieuw bedrijfsplan voor de Projectorganisatie Stationsgebied wordt momenteel opgesteld om inzicht te krijgen in het benodigde budget vanaf 2012. Ook zullen wij daarbij aangeven op welke manier de aanbevelingen uit de doorlichtingsrapporten (o.a. het Fakton rapport 'Plan- en VATkosten') zijn verwerkt.

Komende maanden zullen wij de hier beschreven zaken uitwerken. Bij de begroting 2012 zullen wij definitieve bestedingsvoorstellen doen.



Nieuwe perronkappen op het Centraal Station en het nieuw hoofdkantoor (incl. trottoir) van de Rabobank

¹² Hierover informeerden wij de raadscommissie Stad en Ruimte bij brief van 24 juni 2010.

8. Externe betrekkingen

Het Infocentrum Stationsgebied en de website cu2030.nl blijven – naast 'satellieten' in het gebied, zoals in de hal van het station en in de Radboudtraverse – de belangrijkste platforms voor alle communicatie over planvorming en uitvoering van het Stationsgebied. Hieronder een overzicht van de belangrijkste feiten, ontwikkelingen, activiteiten, middelen en evenementen in 2011.

8.1 Bouwputcommunicatie

– *Schouwen*

Op 24 mei 2011 vond de 26ste Schouw Stationsgebied (sinds de start in 2007) plaats. Er werd een ronde buiten gemaakt waarna de bezoekers werden meegenomen in het bouwproces van het Stads kantoor. Er zullen in 2011 nog circa 4 schouwen volgen. De avonden beginnen met bezoek aan een bouwput, waarna een presentatie volgt van de stand van zaken. Op 17 mei 2011 is een speciale schouw gewijd aan het onderwerp fietsparkeren. Bezoekers kregen hier informatie over het lopende onderzoek fietsparkeren en konden daarover hun mening geven. De output van deze schouw zal verwerkt worden in de businesscase fietsparkeren die ProRail, NS en de gemeente Utrecht gezamenlijk schrijven.

– *E-mailservice*

Met als belangrijkste doelen duurzaamheid en kostenbesparing, werken POS en partners aan digitalisering van zoveel mogelijk middelen. Om zoveel mogelijk emailadressen van de doelgroepen van de bouwputcommunicatie in het Stationsgebied te verzamelen werden dit voorjaar huis-aan-huis bewoners en ondernemers benaderd. Gedurende een aantal avonden bezochten medewerkers van POS en partners alle adressen aan de oostzijde en westzijde van het Stationsgebied. In eerste instantie zal alle informatie zowel digitaal als op papier blijven verschijnen. Het doel is om in de loop van 2011/12 over te stappen op uitsluitend e-mail. Een zo klein mogelijk aantal (e-mailloze) adressen zal de berichten dan nog per post blijven ontvangen.

Gelijktijdig werden bewoners en ondernemers naar hun ervaring met de werkzaamheden op straat gevraagd. Deze ervaringen worden door POS en partners meegenomen in het bouwproces en in de bouwputcommunicatie.

– *Speciale avond voor ondernemers*

In juli 2011 organiseren POS en partners, in samenwerking met de Kamer van Koophandel, de jaarlijkse ondernemersavond in het Stationsgebied.

– *Bijeenkomsten Wijkraden*

Net als voorgaande jaren praat de POS eens in de 6 weken met de wijkraden binnenstad, west en zuidwest. Tijdens deze bijeenkomsten wordt de actuele stand van zaken gegeven en licht een projectleider een specifiek onderdeel van de plannen toe. Op deze manier worden de wijkraden al in een vroeg stadium betrokken bij de totstandkoming van de plannen en worden de reacties van de wijkraden waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerkingen.

– *Overige middelen gericht op de uitvoering*

In 2011 zullen ongeveer tien paginagrote CU Updates van POS en partners verschijnen in huis-aan-huis blad Ons Utrecht en ongeveer vier in NL30. Op en rond het station verschijnen circa 3 bouwkranten over de uitvoering van de OV-terminal en is info te vinden in de I-bouw. Er zijn dit jaar circa vier persgesprekken. Daarnaast worden uiteraard website cu2030.nl, digitale nieuwsbrief en Twitter ingezet om informatie over de uitvoering te verspreiden.

8.2 Specials / Evenementen

– *Participatie Lombokplein*

Bewoners en ondernemers uit Lombok werken in een co-productie samen met de POS aan een ontwikkelvisie voor het gebied op en rond het huidige Westplein. Sinds de start in de zomer van 2010 zijn er diverse overleggen geweest om de uitgangspunten voor het gebied te bepalen. Inmiddels kan de visie voorgelegd worden aan het college en daarna aan de raad. Nog voor de zomer komt er een publieksavond over de ontwikkelvisie.

– *1e paal Stads kantoor*

Op 20 april is de eerste paal van het Stads kantoor geslagen. Daaromheen is een speciaal weekprogramma georganiseerd voor de medewerkers van de gemeente Utrecht met onder andere een speciale tentoonstelling in het Infocentrum Stationsgebied.

– *Lancering UAR*

Dit voorjaar wordt in samenwerking met o.a. het Nederlands Architectuur Instituut (NAI) en de gemeentelijke afdeling Stadspromotie, UAR (Urban Augmented Reality) gelanceerd in het Utrechtse Stationsgebied. UAR maakt het mogelijk om op je smartphone te zien wat er was en (nog) niet is. Bijvoorbeeld het voormalige gebouw 'De Utrecht' en de nieuwe gebouwen het Muziekpaleis en het Hoog Catharijne.

– *Dag van de Bouw*

Op zaterdag 28 mei stellen de grote aannemers in het Stationsgebied (BAM, Heijmans, Besix) hun bouwterreinen open voor publiek. Een unieke kans voor de Utrechter om binnen de bouwhekken staaltjes van techniek en vakmanschap te bewonderen. Uiteraard doet ook het Infocentrum Stationsgebied deze dag mee met een speciaal programma.

– *Kidsfeest*

Op 29 mei dansen Utrechtse kinderen op het Vredenburgplein onder de vlag CU Factor. Het idee voor een X factor gelijkende talentenrace, kwam als beste idee uit de bus tijdens de CU Kidswedstrijd in 2010. Gekozen werd voor een danswedstrijd en samenwerking met de Culturele Zondag die op 29 mei geheel in het teken staat van een dansende stad.



– *Hoogste punt Muziekpaleis*

Rond de zomer van 2011 vieren de bouwvakkers van het Muziekpaleis het traditionele pannenfeest, zodra het hoogste punt van de vijfenveertig meter hoge toekomstige tempel voor jazz, klassiek, pop en crossover is bereikt. Dat hoogtepunt bevindt zich op een van de kolommen waarin zich straks liften en trappenhuisen bevinden.

– *Dag van de Architectuur*

Op zaterdag 25 juni heeft het Stationsgebied een speciaal programma in het kader van de Dag van de Architectuur.

– *Onderwijsprogramma*

In 2011 wordt onderzocht of de partners in het Stationsgebied een speciaal onderwijsprogramma kunnen samenstellen in samenwerking met de onderwijsinstellingen in de stad. Aanleiding zijn de regelmatige aanvragen voor stages en gastdocentschappen die sinds jaar en dag bij POS en partners binnenkomen. Doel is om een proactief beleid te maken gericht op dit soort aanvragen die alle te vangen zijn onder de noemer kennismanagement. Daarmee leveren POS en partners graag een bijdrage aan de doelstellingen van Utrecht in termen van 'Stad van Kennis en Cultuur'.

– *Workshop Jaarbeurskwartier*

In het voorjaar vindt er een expertmeeting plaats met als doel de ontwikkelrichting te bepalen voor het in planmatige zin vooralsnog maagdelijke Jaarbeurskwartier (ook wel bekend als 'Jaarbeurs tweede fase'). Deskundigen vanuit wetenschap, cultuur, bedrijfsleven en openbaar bestuur/overheid buigen zich over de mogelijke toekomstige functies van dit *highpo* gebied dat strategisch gezien zo kansrijk gelegen is tussen Jaarbeurs, Kanaalzone, uitvalswegen, woonwijk en Stationsgebied. Vast staat dat de belendende Jaarbeursfunctie een belangrijke aspect zal zijn voor het bepalen van de toekomst. De elementen Kermis in de Stad, Dorpsplein van Nederland,

nieuwe vormen van theater en cultuurpodia, duurzaamheid en het buitenland in Utrecht zullen als 'kansrijke ingrediënten' meegenomen worden in de expertmeeting.



Reizigers worden met de rode loper begeleid tijdens de 1^e paal van de OV-terminal

8.3 En verder...

- Evaluatie Gebiedscommunicatie

Een substantieel deel van de mensen en middelen uit de gebiedscommunicatie wordt gefinancierd door de partners Stationsgebied. Medio 2011 evalueren deze partners hun samenwerking in de gebiedscommunicatie en zal opnieuw een afweging worden gemaakt over toekomstige bijdragen.

- Nieuwe media

In 2011 wordt een onderzoek afgerond naar de inzet van social media zoals twitter en youtube in de communicatie over het Stationsgebied. De resultaten zullen mede richting geven aan de toekomstige inzet van deze nieuwe media.

- Meten is weten

Om nog beter te kunnen sturen monitoren we in 2011 frequenter en op meer terreinen:

- 1) social media (wat speelt er online?)
- 2) printmedia (wat speelt er 'offline' in lokale, regionale en landelijke media?)
- 3) website cu2030.nl (aantal bezoekers en welke pagina's worden bezocht?)
- 4) infocentrum (aantal bezoekers/groepen, aanleiding, tevredenheid)

Van deze monitoring worden kwartaalrapportages gemaakt waarna gekeken wordt of bijsturing of gerichte acties noodzakelijk zijn.



Website

Op cu2030.nl vindt u alle actuele informatie over de plannen, inclusief foto's, tekeningen en impressies van het toekomstige Stationsgebied. Hoe ziet het nieuwe station eruit? Hoe verloopt de transformatie van Muziekcentrum tot Muziekpaleis? Ga naar de website voor actuele info.

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 (Vredenburg 40). Daar ziet u de toekomst van het Stationsgebied met eigen ogen. We organiseren ook ontvangsten voor groepen.

Adres Infocentrum

Adres Vredenburg 40
Telefoon 030 - 286 96 50
E-mail stationsgebied@utrecht.nl
Open maandag t/m vrijdag 13.00 - 17.30 uur
zaterdag 13.00 - 17.00 uur

cu2030.nl

