

1^e Kwartaalrapportage 2006



Voortgang planvorming Stationsgebied

Raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling

Datum publicatie: juni 2006



Gemeente Utrecht

Projectorganisatie Stationsgebied

Postadres: Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

Bezoekadres: Geldenkwartier 193, Utrecht

Telefoon: 030-286 9600

Fax: 030-286 9601

e-mail: stationsgebied@utrecht.nl

Internet: www.utrecht.nl/stationsgebied

Inhoudsopgave:

1. Inleiding.....	2
2. Laatste besluitvorming/ uitwerking moties.....	2
3. OV-Terminal.....	3
4. Stand van zaken programma Openbare Ruimte & Infra	3
4.1. Ondergrondse Infra	3
4.2. Sanering ondergrond.....	4
4.3. Archeologie	4
4.4. Bouwputmanagement.....	4
5. Stand van zaken programma Vastgoed	5
6. Communicatie	5
6.1. Nieuw gebiedscentrum Gildenkwartier	5
6.2. Website	6
8. Bestuurlijke planning 2006	6

1. Inleiding

Met het aantreden van de nieuwe raad en het nieuwe college is ook een nieuwe fase aangebroken in de herontwikkeling van het Stationsgebied. Op de valreep van vorige raadsperiode (3 maart 2006) zijn de onomkeerbare bilaterale ontwikkelovereenkomsten tussen de gemeente en Còrio, NS Vastgoed en de Jaarbeurs getekend. Dit historisch feit is een keerpunt in de planontwikkeling.

Komende raadsperiode staat vooral in het teken van de uitvoering. In het collegeprogramma staat als hoofdlijn:

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

Programmapunten zijn:

12. Uitgangspunt blijven visie A (waarvoor de bewoners hebben gekozen) en de BOO's.
13. Openbare ruimte wordt 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 ruimte boven de Catharijnesingel.
14. er komt een nieuwe centrale bibliotheek op een nog te bepalen plaats in het stationsgebied; hierbij worden private partners gezocht.

Ook komende periode zijn er periodieke rapportages over de voortgang in het Stationsgebied. Twee keer per jaar gebeurt dat in het kader van de beleids- en beheerscyclus (Bestuursrapportage en Jaarbegroting), twee keer per jaar via kwartaalrapportages. Dit is de eerste rapportage van dit jaar.

2. Laatste besluitvorming/ uitwerking moties

De Raad stemde 15 december 2005 in met de Bestuursrapportage van september 2005 waarin begrepen:

- a. de uitwerking van de amendementen en moties;
- b. de bijgestelde rasterkaart
- c. bijgestelde programmatafel en
- d. de geheime financiële onderbouwing van september 2005;

De raad nam zes moties aan. Deze komen onderstaand aan de orde.

Motie 131: 15.000 m milieuverantwoorde kantoor m²

Strekking: niet eerder akkoord gaan met een toevoeging van de extra 15.000 m² kantoorruimte dan na het voorleggen van dit specifieke plan voor goedkeuring van de raad.

Stand van zaken: er is een globale haalbaarheidsstudie verricht naar het zogenaamde NH kwartier. Deze studie wordt uitgewerkt en zal eind 2006 worden gepresenteerd.

Motie 132: bevaarbare Leidsche Rijn

Strekking: In overleg met partijen die het station realiseren, de mogelijkheden voor een betaalbare aanpassing van de tunnel onderzoeken en de raad hierover te informeren.

Stand van zaken: de rapportage is in september 2006 gereed.

Motie 133: parkeernormen uitsluitend als maximum

Strekking: de parkeernormen voor woningen in het Stationsgebied mogen wel worden onderschreden.

Stand van zaken; in de ontwikkelingen waarbij sprake is van woningen wordt het optimum gezocht tussen bereikbaarheid, de woningtypologie en de ontwikkelingsmogelijkheden.

Motie 140: goede toegankelijkheid Stationsgebied

Strekking: in het kader van de aanpak Stationsgebied een soortgelijk convenant afsluiten als het convenant bouwlocatie Leidsche Rijn.

Reactie: In de ontwikkelcontracten is de toegankelijkheid van het Stationsgebied voor mensen met functie beperking een van de randvoorwaarden van de herontwikkeling. Deze randvoorwaarden zijn beschreven in de rapportage beheer en veiligheid en uitgewerkt in diverse deelrapporten. Het Leidsche Rijn convenant is vergelijkbaar. Er zijn afspraken gemaakt over actieve betrokkenheid van Solgu en andere organisaties bij de toetsing en advisering van deelplannen. De betrokkenheid van deze organisaties bij het Definitief Ontwerp van de OV-terminal is hier een voorbeeld van.

Motie 141: Contract compliance in contracten Stationsgebied

Strekking: in de vervolcontracten over het Stationsgebied duidelijke afspraken formuleren over contract compliance, zodat bijstandsgerechtigden en WW-ers kunnen reïntegreren via de aanpak van het Stationsgebied.

Stand van zaken: deze motie wordt meegenomen in de vervolcontracten.

Motie 145: Kwaliteit en capaciteit OV naar Taskforce

Strekking: kwaliteit en capaciteit van de beoogde infrastructuur nadrukkelijk aan de orde stellen, met het doel om mogelijke toekomstige problemen en oplossingen in kaart te brengen.

Stand van zaken: deze motie is meegenomen in de toetsing van het Definitief Ontwerp van de OV-Terminal. De commissie wordt hier in juni over geïnformeerd.



Minister Peijs zet haar *Handtekening*

Op 2 maart 2006 adviseerde de raadscommissie in het kader van de voorhangprocedure positief over de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst gemeente – Jaarbeurs. Ook gaf de commissie aan dat was voldaan aan de opschortende voorwaarde in de ontwikkel/ projectovereenkomst Vredenburg. Daarmee stond de weg open op 3 maart 2006 de drie contracten te ondertekenen. Dat gebeurde in aanwezigheid van minister Peijs van Verkeer & Waterstaat mede namens Minister Dekker van VROM.

3. OV-Terminal

In december 2005 is het Definitief Ontwerp van de OV-Terminal gereed gekomen. Architectenbureau is Benthem en Crowel.

Conform de Uitvoeringsovereenkomst Rijk – gemeente Utrecht is zowel de Rijk als de gemeente vervolgens het toetsproces gestart dat onlangs is afgerond. De bestuurlijke besluitvorming vindt deze maand plaats. Eind van de maand krijgt u informatie over het Definitief Ontwerp en belangrijkste aspecten die daarbij horen.

De beschikking van de Minister van Verkeer&Waterstaat van 250 miljoen EUR aan de subsidie-ontvanger, te weten ProRail is in oktober 2006 gepland. De voorbereiding van uitvoering is vervolgens nog eind van dit jaar te verwachten. In 2007 zal de feitelijke uitvoering op gang komen. De afronding is in 2011/2012 gepland.



Definitief ontwerp OV-Terminal

4. Stand van zaken programma Openbare Ruimte & Infra

4.1. Ondergrondse Infra

Een zeer belangrijk, en tegelijkertijd onzichtbaar onderdeel is de ondergrondse infrastructuur. Hieronder valt kabels en leidingen, koude en warmte-opslag, energietransport, persleidingen etc. Nu de plannen voor de gebouwen in snel tempo gestalte krijgen, wordt de hiermee gemoeide ondergrondse infrastructuur steeds duidelijker. De ondergrondse infra is dusdanig complex, dat er een masterplan in de maak is voor de ondergrondse infrastructuur (definitief gereed in december 2006). Het energieaanbod is een thema van ondergrondse infrastructuur dat bijzondere aandacht behoeft. Als gevolg van de liberalisering van de energiemarkt zijn er warmte aanbieders bijgekomen. De

uiteindelijke keuze kan ingrijpende gevolgen hebben voor Eneco, de huidige leverancier van stadsverwarming. De belangrijkste afnemers in het gebied, Còrio, NS Vastgoed, Jaarbeurs en de NS staan thans voor de keuze van stadsverwarming, koude-warmteopslag of gas. In het kader van de regierol begeleidt de Projectorganisatie Stationsgebied de informatievoorziening en de discussie hierover.

4.2. Sanering ondergrond

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de grondonderzoeken van grond en grondwater in het Stationsgebied. Deze grond en grondwaterkwaliteitskaarten worden op dit moment bijgewerkt naar aanleiding van een recent verricht verkennend bodemonderzoek op openbaar gebied. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek wordt aangevuld met een raming van kosten voor de te verwachten kosten voor de verwerking van de verontreinigde te saneren gronden en grondwater. Inmiddels zijn ook uitgezet nader onderzoek op een viertal locaties waar de gemeente gronden overdraagt aan private partijen. Dit onderzoek heeft als doel de schoongrondverklaring te kunnen verstrekken en de informatie te leveren voor de artikel19 procedures Wet R.O. Inmiddels is er ook inzicht in de invloed van bemalingen t.b.v. ondergrondse bouwwerken voor infra of vastgoed.

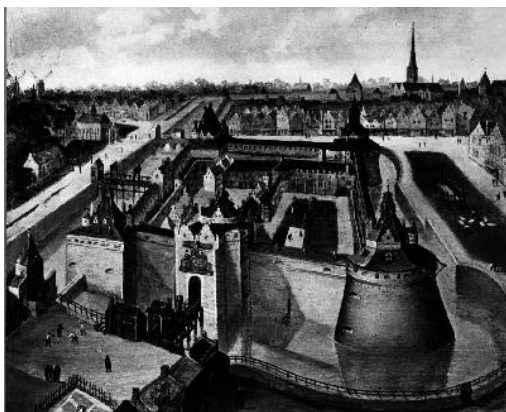
4.3. Archeologie

In de bodem van het Stationsgebied bevinden zich archeologische resten. Voor een deel van het plangebied is het inzichtelijk waar zich archeologische resten bevinden; voor een deel bestaat een verwachting. Het volledige plangebied heeft echter een 'archeologische verwachtingswaarde'. In de Bilaterale ontwikkelovereenkomsten zijn afspraken gemaakt met betrekking tot archeologie o.a. over financiële verantwoordelijkheden bij het archeologisch begeleiden van het afgraven van de bouwput/slopen van bestaande bebouwing en de eventuele noodberging van vondsten. Er is een procedure afgesproken over het vooronderzoek.

Het vooronderzoek bestaat uit een aantal stappen die voor het gehele plangebied worden doorlopen:

1. Bureauonderzoek "Waar kan wat zitten?"(cultuurhistorisch archief)
2. Inventariserend vooronderzoek "Zit er echt wat?" (zoekboringen)
3. Waarderend vooronderzoek "Wat zit er dan?" (proefsleuven)
4. Interventie "Wat zijn de consequenties?"
5. Afronding "Wat is de vervolgactie?"

Voor het Vredenburg is op twee plaatsen inmiddels archeologisch vooronderzoek (tot en met punt 3) gestart. Thans wordt op basis van de vondsten bezien welke interventie nodig is (wat de



Kasteel Vredenburg in 1540 (zicht vanaf het zuiden)

consequenties voor de bouw van het winkelgebouw Vredenburg noord en het Muziekpaleis zijn). Daarnaast start medio juni/juli 2006 het archeologisch vooronderzoek op het Jaarbeursterrein en de Catharijnesingel. Voor de overige delen van het plangebied gebieden wordt medio juni 2006 eerst de archeologische verwachtingswaarde ingeschat, zodat het vooronderzoek gericht uitgevoerd kan worden.

Er vinden gesprekken plaats met de Vereniging Oud Utrecht over de archeologische en monumentale waarden in het gebied.

4.4. Bouwputmanagement

Om tijdens de bouwperiode de stad bereikbaar, veilig en leefbaar te houden wordt momenteel gewerkt aan het plan bouwlogistiek en tijdelijke maatregelen. De vele bouwprojecten, waarvan er diverse gelijktijdig in uitvoering gaan, trekken veel bouwverkeer aan en daarnaast kunnen door de afbakening van de bouwterreinen functies of verkeersroutes tijdelijk verdwijnen. Het plan bouwlogistiek/tijdelijke maatregelen maakt per bouwperiode inzichtelijk welke bouwlogistieke maatregelen getroffen moeten worden om enerzijds de bouw mogelijk te maken en anderzijds welke tijdelijke maatregelen noodzakelijk zijn om de stad zoveel als mogelijk te ontzien. Dit onderzoek zal in de zomer gereed zijn.

Overigens omdat met het verder uitwerken van de diverse bouwplannen er steeds meer inzicht komt in de daadwerkelijk impact van de bouwactiviteiten wordt dit plan voortdurend geactualiseerd.

5. Stand van zaken programma Vastgoed

Conform de vastgestelde contractstructuur, werkt de projectorganisatie Stationsgebied tezamen met de partners aan het vervolg op de bilaterale ontwikkelcontracten in de vorm van bilaterale of trilaterale projectovereenkomsten dan wel uitgifteovereenkomsten.

Deze contracten beschouwen wij als uitvoering.

De bilaterale ontwikkelovereenkomst met Còrio over de koppen OV-Terminal zal in het kader van de voorhangprocedure eind van dit jaar aan de raad om advies worden voorgelegd. Mogelijk maakt het Radboudkwartier c.a. onderdeel uit van deze BOO.

Er zijn inmiddels diverse bouwplannen in procedure.

- Megabioscoop, Casino en ondergrondse parkeergarage: m.er. procedure + artikel 19-procedure
- Muziekpaleis: m.e.r procedure + (voorbereiding gestart) artikel 19-procedure
- OV-Terminal: artikel 19 procedure (juni 2006).

6. Communicatie

6.1. Nieuw gebiedscentrum Gildenkwartier

Op zaterdag 22 april openden de oude en nieuwe wethouder stationsgebied, Walther Lenting en Harm Janssen, het nieuwe informatiecentrum van het stationsgebied in het Gildenkwartier. Bezoekers werden per hijskraan omhoog getakeld en kregen op die manier een overzicht over het hele gebied. De architecten van gemeente, Corio, NS, Jaarbeurs en Prorail gaven presentaties in het auditorium van het nieuwe infocentrum. Ruim 400 mensen bezochten de opening.



Officiële opening van het Infocentrum Stationsgebied

Het nieuwe gebiedscentrum is straks het kloppend hart van de bouwputcommunicatie in het stationsgebied. Terwijl de informatiefunctie zich in de afgelopen jaren voornamelijk richtte op de planvorming, staan straks informatie over omleidingen, informatie voor huizenzoekers en ondernemers die zich in het stationsgebied willen vestigen, de architectuur van de verschillende gebouwen, maar ook klachten over de bouwput centraal. De gemeente werkt nu al samen met alle partners aan de toekomstige bouwputcommunicatie in het stationsgebied. Daarbij worden afspraken vastgelegd: wie informeert straks op welke wijze over welke onderwerpen en wie betaalt dat?

Het infocentrum in het Gildenkwartier wordt inmiddels door zeer uiteenlopende groepen bezocht. De partners in het gebied komen er bijeen voor bijvoorbeeld architectenselecties en Provinciale Staten laat zich er informeren over de plannen. Maar ook groepen Noorse parlementariërs, het Gregoriuscollege, de machinisten van NS, de Boss Business Tour van de TU Delft, Ierse planologen en basisscholen uit Utrecht en omstreken bezoeken het Infocentrum Stationsgebied. Afhankelijk van de doelgroep biedt de Projectorganisatie Stationsgebied een op maat gesneden programma. De verwachting is dat het aantal groepen, met name vanuit het onderwijs - van basisonderwijs tot Mastersopleidingen uit binnen- en buitenland - nog verder zal stijgen. Het 'oude' infocentrum aan het Vredenburg trok in 2005 ruim 10.000 bezoekers.

6.2. Website

De website van het stationsgebied, www.utrecht.nl/stationsgebied, is in de afgelopen periode tweetalig gemaakt. De projectorganisatie werkt aan het interactief maken van de site. Zo werkt de Hogeschool voor de Kunsten aan een interactieve game, die op woensdag 7 juni gepresenteerd is aan de Taskforce Innovatie Regio Utrecht, waarin ook het Utrechtse bestuur actief participeert. Het aantal bezoekers van de website steeg in 2005 naar 85550. Het bezoekersaantal stond in mei 2006 op 40732.

7. Financiën/Grondexploitatie Stationsgebied

Jaarlijks wordt de grondexploitatie naar de stand van 01-07 geactualiseerd. Deze actualisatie maakt deel uit van de beleids- en beheerscyclus die in het najaar ter besluitvorming komt. In de tussenliggende periode wordt ambtelijk gewerkt met een zogenaamde plussen- en minnenlijst. De plussen- en minnenlijst geeft een indicatie van de te verwachten verschillen op grond van de financiële voortgang van het project en de stand van zaken omtrent de onderhandelingen met de marktpartijen. Periodiek worden de risico's gevolgd aan de hand van het kansen en risicoregister. Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie inclusief een reeds ingeboekte gemeentelijke bijdrage van 70 mio euro. Op grond van de huidige inzichten ontwikkelen de opbrengsten uit vastgoed zich conform verwachtingen.

De prognoses voor uitgaven aan infrastructuur worden momenteel herijkt op basis van de laatste inzichten (kabels en leidingen, bodemsanering, archeologie etc). Er zijn geen tegenvallers, maar het onderzoek is echter nog gaande. Een groot risico is de complexe verkeerstructuur en de (milieu)maatregelen die genomen moeten worden.

Er is een concrete stijging van de algemene kosten. In toenemende mate gaat het om onvoorziene activiteiten die als regel niet bij een normale grondexploitatie horen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kosten van planbegeleiding bij publiekrechtelijke procedures en vergunningen, extra inzet op contractbeheer, ontwikkelen stedelijke kaders ten aanzien van water, milieu en ondergrondse infrastructuur. Het opvangen van deze tegenvallers kan leiden tot het op onderdelen wijzigen van de uitgangspunten van het plan. Uit de aanstaande actualisatie zal blijken of in de komende periode hierop terug moet worden gekomen.

8. Bestuurlijke planning 2006

In juni kunt u o.a. informatie verwachten over:

- de gedeeltelijke tijdelijke verplaatsing van de warenmarkt Vredenburg;
- het definitief ontwerp OV-Terminal;
- de richtlijnen MER Muziekpaleis.

In augustus volgt informatie over:

- voorlopig ontwerp HOV banen
- ruimtebeslag Verkeersstructuur
- intentie-overeenkomst over het toekomstig beheer en toezicht OV-Terminal;

In september volgt het raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan.