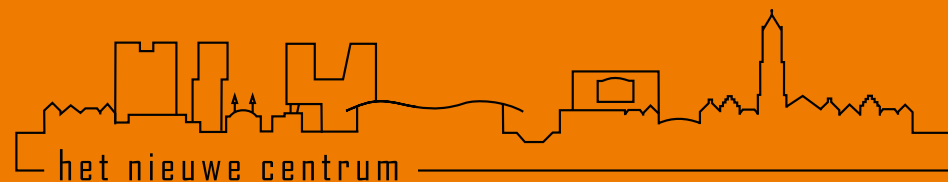




# Ontwikkelstrategie

→ **Het Nieuwe Centrum, a Healthy Urban Boost - een kwestie van kiezen...**





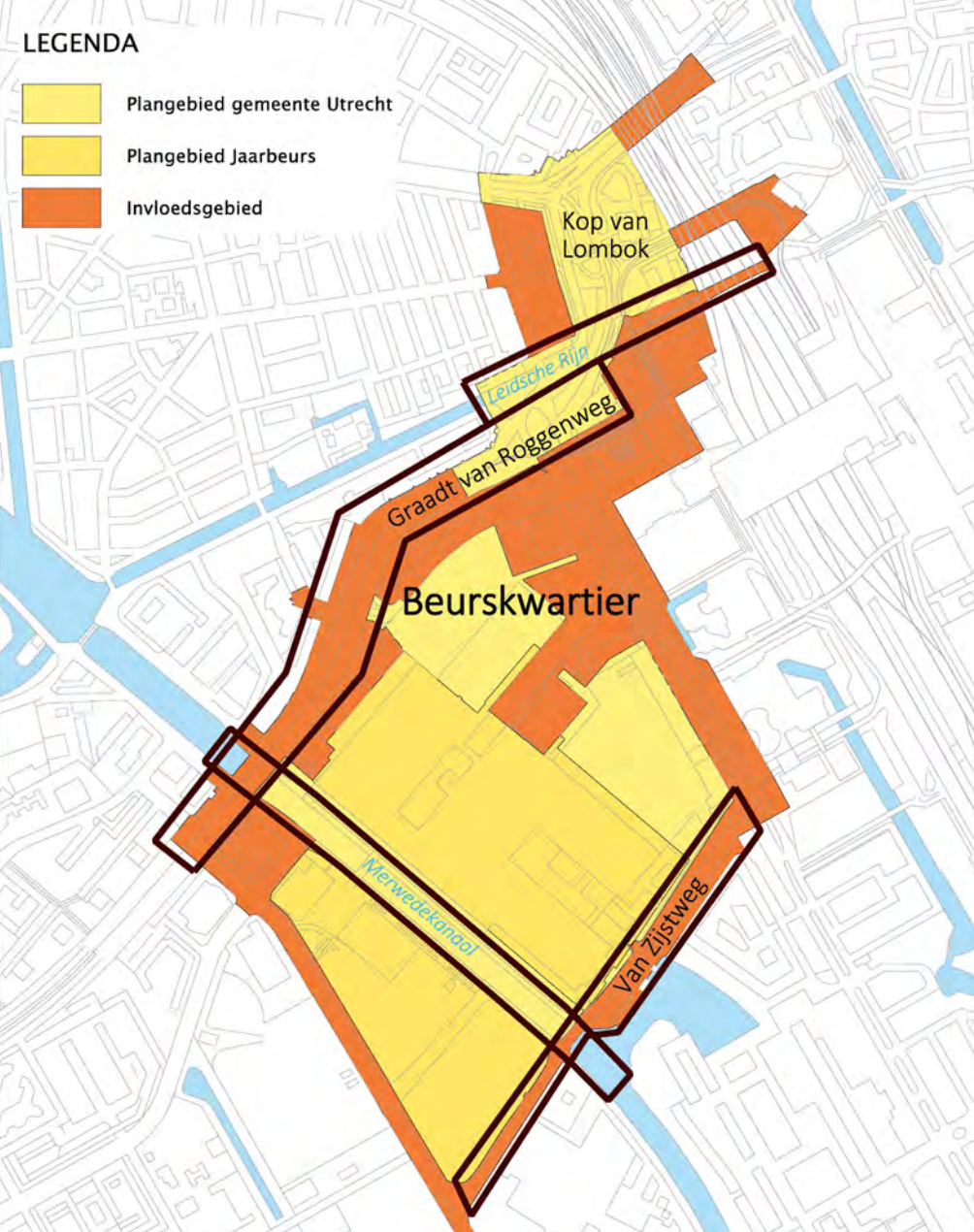


**In zeven keuzedocumenten zijn uiteenlopende ambities verwoord over de ontwikkeling van het 'nieuwe centrum'. Natuurlijk is het de bedoeling om zoveel mogelijk van deze ambities te realiseren. Binnen het grondbeleid is daar een term voor: 'het maatschappelijk meest optimale resultaat'.**

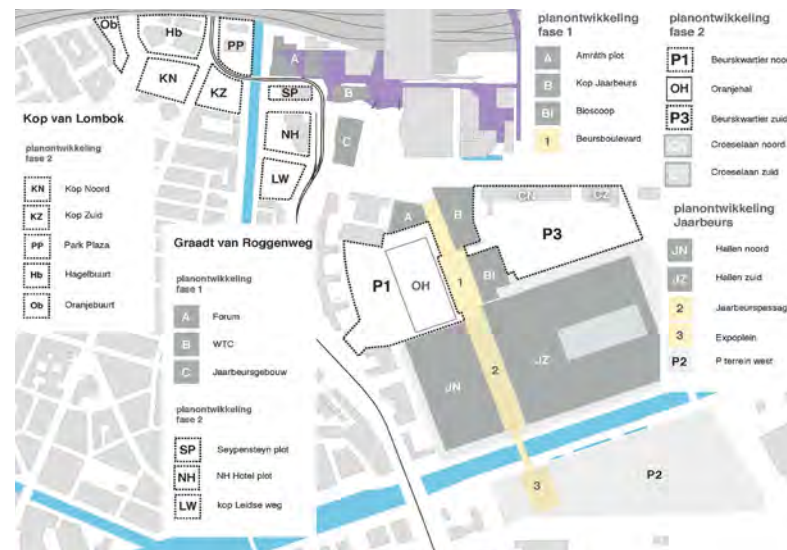
**Dit is precies waar de ontwikkelstrategie over gaat – hoe behalen we het best denkbare resultaat? Welke rol speelt de overheid daarbij, bijvoorbeeld als het gaat om grondeigendom? En welke publieke middelen willen en kunnen we inzetten bij de ontwikkeling. Maar vooral ook: hoe kunnen we zo goed mogelijk gebruik maken van de kennis en de expertise van bewoners in en rond het gebied, van ondernemers en andere betrokkenen, van ontwikkelaars en bedrijven die zich in het gebied willen vestigen? Daarnaast gaat het ook om risicobeheersing: van groot belang bij een gebiedsontwikkeling die pas in 2030 gereed zal zijn.**

## LEGENDA

- Plangebied gemeente Utrecht
- Plangebied Jaarbeurs
- Invloedsgebied



Kaart plangebied en invloedsgebied

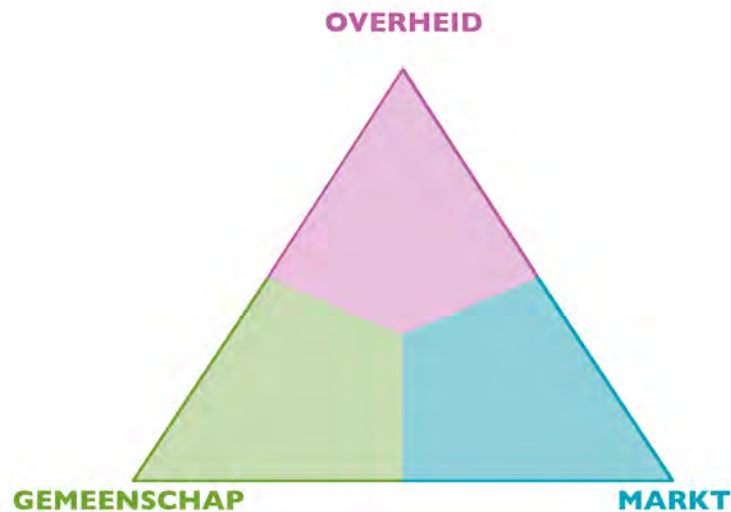


Kaart deelgebieden en plots

Het plangebied van het 'nieuwe centrum' is in geel aangegeven in bijgevoegde kaart. Gebieden die niet direct bij het plangebied horen, maar die wel sterk beïnvloed worden door de plannen zijn in oranje aangegeven. Vooralnog is het uitgangspunt dat in het plangebied gewerkt zal gaan worden met één grondexploitatie of maximaal twee grondexploitaties voor het Beurskwartier en één voor de Kop Lombok en Graadt van Roggenweg – het invloedsgebied is daar vooralnog geen onderdeel van. Rondom de begrenzing van het plangebied rijzen vragen.

Moeten voor het invloedsgebied ook financiële middelen worden gereserveerd? Hoe wordt omgegaan met de grenzen tussen de diverse onderdelen? In welke mate zijn infrastructurele elementen als het Westplein, de Graadt van Roggenweg en de Leidse Rijn hier onderdeel van? Hoe loopt de precieze begrenzing van het plangebied?





Driehoek overheid, markt en gemeenschap (bewoners)

Het plangebied bestaat in ieder geval uit de volgende deelgebieden: Kop van Lombok, Graadt van Roggenweg en het Beurskwartier. De begrenzing van het Beurskwartier bestaat uit een fase 1 deel (Amrâth, Kop Jaarbeurs, Bioscoop en het Beatrixgebouw) en een fase 2 deel, Daarbij werkt Jaarbeurs aan de realisatie van een eigen masterplan. De relatie tussen dit project en de ontwikkeling van het 'nieuwe centrum' is onderwerp van gesprek tussen gemeente en Jaarbeurs.

## 1. Rolverdeling – wat doet de gemeente, wat doet de markt, wat doen bewoners?

Een belangrijk aspect van de ontwikkelstrategie is de rolverdeling tussen gemeente, marktpartijen en bewoners. De gemeente hanteert het uitgangspunt zoals verwoord in het grondbeleid: 'Regie voeren waar het kan en acteren waar het moet'.

In het algemeen gelden voor de gemeente de volgende overwegingen:

- Wat wil de gemeente op een locatie of in een deelgebied bereiken?
- Welke mate van invloed en betrokkenheid is noodzakelijk of gewenst?
- Op welke wijze kan en wil de gemeente de kennis en ervaring van marktpartijen, bewoners en andere betrokkenen inzetten?
- Hoe wil de gemeente omgaan met haar eigen grondpositie?
- Welke middelen en mensen kan de gemeente inzetten om de gebiedsopgave te realiseren?
- Welk financieel risico is de gemeente bereid te dragen?

Het plangebied is groot en divers. Ook het gemeentelijk eigendom is groot. Gezien de ambitieuze doelen die de gemeente in de gebiedsvisie a Healthy Urban Boost al heeft vastgesteld, ligt een actieve betrokkenheid van de gemeente voor de hand, net als in de eerste fase van het Stationsgebied, maar nuances zijn per deelgebied zeker mogelijk.

<b>Scenario</b> Sturing op programma en ambities	<b>Uitgifte per kavel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Per plot kan bepaald welke specifieke ambities en welk programma in de aanbesteding worden meegegeven</li> <li>■ (Tussentijds) kan gestuurd worden op hoge ambities met hedendaagse oplossingen – daarbij moet in acht worden genomen dat ontwikkelingen van het Jaarbeursterrein pas vanaf 2023 kunnen starten en de gehele ontwikkeling 5 tot 10 jaar duurt</li> <li>■ Bijsturing omdat de behoefte veranderd is</li> </ul>	<b>Uitgifte per deelgebied</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Globaal – bij de start van de tender worden alle ambities meegegeven</li> <li>■ Bijsturing van ambities is beperkt en kostbaar</li> <li>■ In relatie tot het bovenstaande: ambities kunnen in de loop der tijd door (technologische) ontwikkelingen worden ingehaald</li> </ul>
Markt	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Diverse spelers met kortstondige invloed, gericht op de ontwikkeling van het eigen perceel</li> <li>■ Consultatie bij verschillende marktpartijen zodat maximaal gebruik gemaakt wordt van de kennis en expertise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Enkele grote marktpartijen hebben gedurende het ontwikkelingsproces veel invloed</li> </ul>
Planning en fasering	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gemeente bepaalt in beginsel uitgifte- en ontwikkeltempo</li> <li>■ Regie voor bijsturing als gevolg van veranderende omstandigheden ligt in beginsel bij de gemeente,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kaders voor de planning kunnen contractueel worden vastgelegd, daarbinnen maximale vrijheid voor de ontwikkelaar.</li> </ul>
Organisatie	Per plot kan begeleiding door een projectteam kan plaatsvinden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Veel inzet tijdens de contractfase. Dit neemt daarna af, maar nog steeds inzet nodig door te faciliteren om zaken te begeleiden: algemeen (proces, planning, financieel), participatie en communicatie, begeleiding ontwerpproces, vergunningenprocedure, Beheer-Leefbaarheid-Veiligheid-Communicatie en contractbeheer</li> </ul>
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Opbrengsten zijn langer onzeker – Tot het laatst toe is er de mogelijkheid om afwegingen te maken tussen kwaliteit/ambities en geld, in plaats van voor maximale opbrengsten</li> <li>■ Meer sturing op opbrengsten – per plot kan gestreefd worden naar het optimale resultaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zekerheid over opbrengsten aan het begin van de ontwikkeling</li> <li>■ Alle risico's worden over het algemeen vroegtijdig door de ontwikkelende partij afgeprijsd, waardoor de opbrengst uiteindelijk veelal lager zal uitvallen dan bij een plotsgewijze verkoop en ontwikkeling</li> </ul>
Risico's en kansen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gemeente dekt risico's af op het moment dat een overeenkomst getekend is</li> <li>■ Optimalisaties en kansen kunnen worden onderzocht en benut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Risico's en kansen zijn belegd bij de ontwikkelende partijen.</li> </ul>

## Voor- en nadelen van verschillende ontwikkelstrategieën

Het uitgeven van een deelgebied 'met meer projecten' aan een ontwikkelende partij heeft als voordeel dat inkomsten in een vroeg stadium gegarandeerd zijn. Daarmee zijn risico's beperkt. Maar de kans bestaat ook dat er –gezien de vaak lange doorlooptijd- kansen niet worden benut bij verbeterde marktomstandigheden. Zo'n strategie vergt een uitgebreide voorbereiding van de gemeente, omdat maar op één moment de ambities en voorwaarden voor de ontwikkeling kunnen worden vastgesteld – naderhand bijsturen op programma en/of kwaliteit is zeer lastig en heeft vrijwel altijd gevolgen voor de opbrengsten of het gemeentelijke risicoprofiel.

Bij een benadering per kavel is een goede voorbereiding eveneens noodzakelijk, maar bestaat er meer ruimte om tijdens de ontwikkeling op ambitieniveau bij te sturen. Dit kan wenselijk zijn omdat de vraag en de behoefte veranderen, omdat de politieke koers wijzigt, participatie wenselijk is en omdat technologische vernieuwingen (zoals op het gebied van duurzaamheid en gezondheid) hun intrede doen of omdat ingespeeld moet worden op veranderingen in de directe omgeving.

Per plot wordt bepaald wat het beoogde eindresultaat is en welke strategie hiertoe moet leiden: een actieve of faciliterende gemeente, een rol voor marktpartijen of een stapsgewijze ontwikkeling door initiatieven van bewoners? Een voorbeeld van een kavelgewijze benadering is het Noord- en Zuidgebouw (Het Platform) in het stationsgebied. Onder regie van de gemeente zijn per plot marktpartijen geconsulteerd en uitgedaagd om een zo optimaal mogelijk plan te ontwikkelen – zowel programmatisch als financieel.

## → Tien stappen voor een beter resultaat



### Kijk kritisch naar je eigen houding

Het is belangrijk echt iets anders te doen in je houding. Richt je niet alleen op het proces en de inhoud. Het gaat om de mens, om begrip, om gehoord en gezien worden. Dit moet je in woorden en gedrag terug laten komen. Mensen prikken er doorheen als woorden en gedrag niet overeen komen.



### Het vertrekpunt is helder, het eindresultaat is open

Creëer ruimte in je plan, zorg ervoor dat er nog iets is om over mee te denken. Maar wees ook heel duidelijk over de kaders die al wel vastliggen. Alleen luisteren naar de ideeën en wensen vanuit de omgeving is niet genoeg. Je moet er wel iets mee doen. Is de vraag onhaalbaar? Wees daar dan ook duidelijk over.



### Maak gebruik van de omgevingsexperts

Deze mensen kennen deze omgeving niet uit een boekje, zij leven er echt. Gebruik deze waardevolle kennis om je plan beter te maken.



### Bereid je goed voor

Een goede voorbereiding is van groot belang. Je kunt altijd, in welk stadium dan ook, mensen betrekken bij een project in hun omgeving. Ook al is de rol nog zo klein. Je moet echter wel goed weten wat je wilt. Met welke mensen wil je praten? Wat vraag je aan de mensen? Welke rol krijgen zij? Waar kunnen ze precies over meepraten?



### Gelooft in je plan

Wanneer jij zelf gelooft in de meerwaarde van je project, dan wordt jij de beste ambassadeur voor deze verandering.



### Stel je eigen verwachtingen bij

Verwacht niet van tevoren dat je iedereen tevreden krijgt. Bedenk wat voor jouw plan haalbaar is.



### Zorg voor wederzijds commitment

Zorg voor een vaste groep waarbij de deelnemers zich committeren aan elkaar, aan het project en aan de spelregels. Dit geeft veiligheid en continuïteit.



### Wees open, eerlijk en leg uit

Durf alles direct op tafel te leggen, ook de vervelende dingen. Elk besluit moet uitlegbaar zijn. Geef ook tijd en ruimte voor de emoties die hierop volgen. Blijf dit doen gedurende het proces. Hiermee zorg je dat er van beide kanten geen verborgen agenda's zijn en creëer je vertrouwen en begrip voor elkaar.



### Maak het leuk

Denk na over de vergaderruimte, de sfeer, neem wat lekkers mee en kies voor een gesprek in plaats van een presentatie. Zorg dat het meedoen niet voelt als corvee. Waardeer de tijdsinvestering van de groep.



### Investeer in de relatie

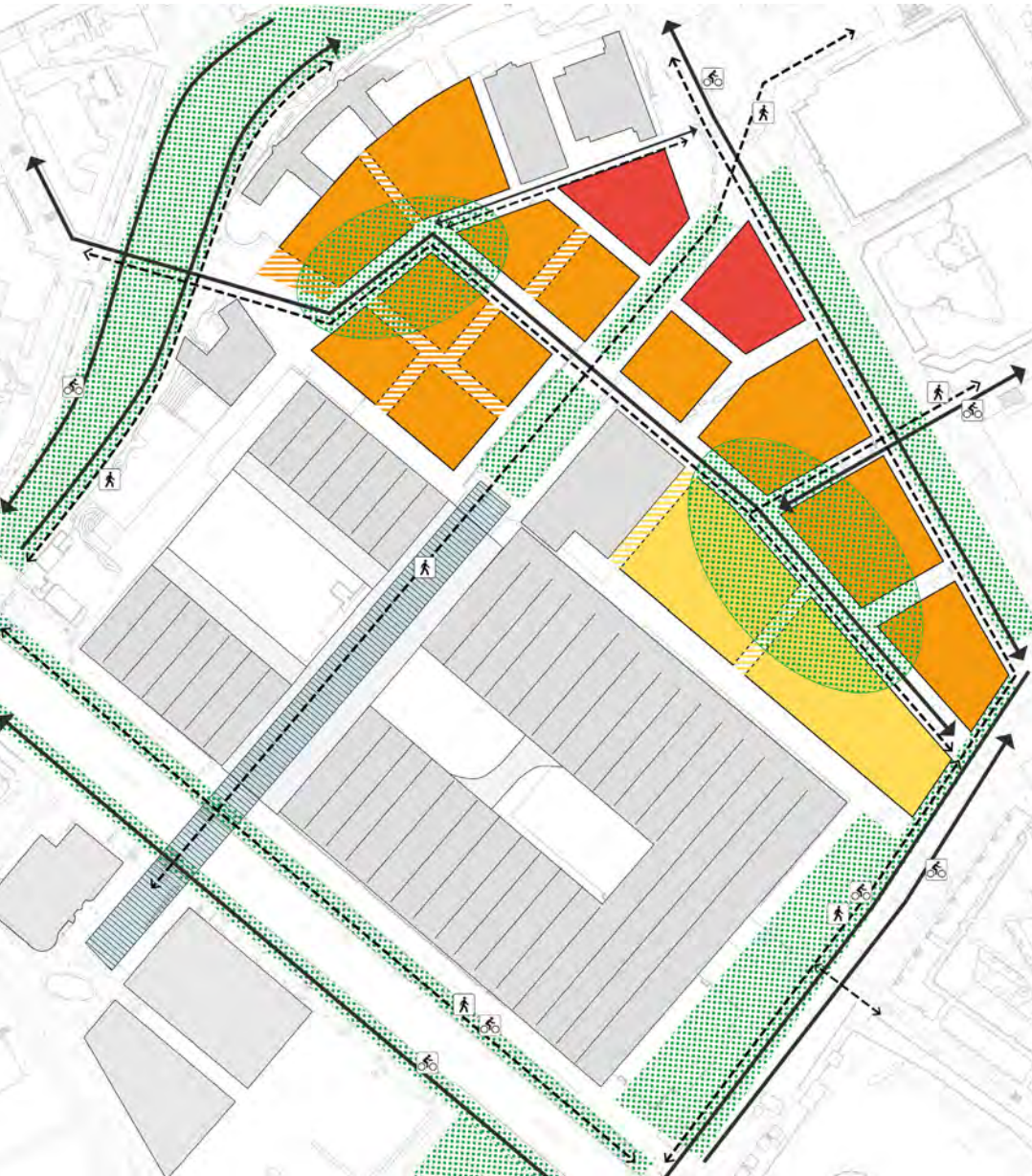
Doe een stapje extra. Toon interesse in de mensen. Begrijp en erken dat mensen op de hoogte willen zijn van wat er in hun directe leefomgeving gebeurt en dat jouw plan een inbreuk kan zijn op hun leefgenot. Neem de moeite om te blijven uitleggen als dat nodig is. Kom afspraken na. Wees betrouwbaar in alles wat je doet.



Deze tien stappen zijn op meerdere situaties toepasbaar. Denk aan de samenwerking met je collega's, andere organisaties of privé.

Leermomenten op basis van voorgaande participatietrajecten





Vraag bij voorbeeldverkaveling: kiezen voor uitgifte per kavel of uitgifte per deelgebied?

Op basis van de stedenbouwkundige varianten en rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten is het volgende programma realiseerbaar.

<b>Programma-tabel totaal fase 2 inclusief Kop van Lombok</b>	
wonen	2.030 - 3.590 woningen
wonen of kantoor	400 woningen of 40.000 m <sup>2</sup> bvo kantoor
kantoor	50.000 m <sup>2</sup> bvo
plint grootschalig	4.000 m <sup>2</sup> bvo
plint kleinschalig	2.300 m <sup>2</sup> bvo
divers (bv: onderwijs)	20.000 m <sup>2</sup> bvo

De genoemde oppervlakten zijn indicatief, er moet rekening worden gehouden met een marge van 25% omhoog en omlaag.

De woningen / oppervlakte van het geplande Amrath hotel en de Kop Jaarbeurs zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze projecten onderdeel uitmaken van fase 1 van het Stationsgebied

Het programma van de eerste fase is al verwerkt in de grondexploitatie van fase 1. Dit programma kan dus niet eenvoudig worden verschoven naar een andere grondexploitatie.

De strikte scheiding tussen de eerste en tweede fase brengt beperkingen met zich mee – een optimale ruimtelijk-functionele programmering is niet mogelijk, als er binnen de grondexploitaties van fase 1 en fase 2 niet verevend zou kunnen worden. Dat vergt overigens wel een raadsbesluit, blijkt niet mogelijk. Zo zijn bijvoorbeeld kantoren aan het Jaarbeursplein gepland, die wellicht beter in het Beurskwartier kunnen komen.

# 11

## Kwestie 11 | Hoe maken we het?: welke rol van de overheid hebben we voor ogen?

De ambitie voor het Nieuwe Centrum is hoog: 'stedelijk, levendig, heel duurzaam en heel gezond'. Maar hoe krijgen wij deze ambities gerealiseerd? Welke ontwikkelstrategie past hier bij en hoe maken we daarbij zo goed mogelijk gebruik van de kennis en expertise van marktpartijen, stakeholders en bewoners?

Omdat we als overheid eigenaar zijn of op termijn worden van een belangrijk deel van de grond van het Nieuwe Centrum kunnen we zelf de strategie bepalen: 'uitgifte per kavel of bouwblok' of 'uitgifte van complete deelgebieden aan marktpartijen' tegelijk.

De uitgifte van complete deelgebieden heeft als voordeel dat de risico's aan de voorkant beperkt kunnen worden voor de gemeente en dat de inkomsten in een vroeg stadium zijn gegarandeerd.

Groot voordeel van uitgifte per kavel of bouwblok is echter dat we steeds opnieuw op ambitieniveau kunnen sturen. We kunnen door middel van tenders partijen uitdagen om met innovatieve oplossingen te komen op het gebied van duurzaamheid en gezondheid.

En tegelijkertijd kunnen we vragen om slimme oplossingen voor parkeren en bereikbaarheid. We kunnen voorwaarden meegeven ten aanzien van de plinten. Alles hoeft bovendien niet op één moment te worden bepaald, de tijd kan zijn werk doen. We weten immers nu niet wat duurzaam is in 2023... Waarschijnlijk verandert er in de tussentijd ook nog een en ander aan de vraagzijde: vraag naar meer of andere woonvormen? meer werken?

Kortom, wat moet de rol zijn van de gemeentelijke overheid voor het Nieuwe Centrum?: meer regisserend of meer faciliterend, en wat betekent dit?

### Tijdelijk gebruik en placemaking

Het keuzedocument over identiteit ging deels over hoe met belanghebbenden het 'nieuwe centrum' van een 'ziel' kan worden voorzien. De identiteit van het gebied wordt namelijk niet alleen bepaald door gebouwde projecten, maar ook door tijdelijke functies en placemaking. Placemaking is het veranderen van een openbare of private ruimte waar mensen zo snel mogelijk vandaan willen, in een plek waar mensen nooit meer weg willen. Een sleutelrol is weggelegd voor bewoners en gebrui-



Illustratie Centrumboulevard en omgeving

kers: zij zien kansen en weten met kleine interventies tot grote resultaten te komen. Placemaking heeft geen eindbeeld en kan altijd doorgaan. Er is vooral ruimte voor placemaking op het Westplein en – in overleg met Jaarbeurs – op de nog niet uitgegeven kavels langs de Centrumboulevard. Hiervoor is reeds in de Voorjaarsnota voor 2017 en 2018 ieder 1 miljoen euro opgenomen, zodat kan worden gestart met het ontwikkelen van de eerste tijdelijke functies in het 'nieuwe centrum'. Ook bij de Knoopkazerne heeft het Rijksvastgoedbedrijf een paviljoen gereserveerd als placemaking voor een later in te vullen vastgoedproject.

### De meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik

- Een positieve bijdrage aan de vitaliteit en het imago van een gebied
- Het sturen van het eindprogramma
- Het voorkomen van sloop en/of verloedering
- Het accommoderen van de (latent) aanwezige ruimtebehoefte voor functies en activiteiten
- Een broedplaatsfunctie voor nieuwe ideeën en kansen, en daarmee een verrijking voor maatschappelijke, economische en culturele functies
- Een positief imago in termen van tolerantie, cultuur, openheid, en daarmee een gunstig effect op de toeristische sector en het economisch vestigingsklimaat

Bron: 'Andere Tijden: de emancipatie van tijdelijk ruimtegebruik als ontwikkelstrategie' van Martijn Drost



## 2. Programmatisch kader

Het te realiseren vastgoedprogramma is van grote invloed op de toekomstige leef- en belevingskwaliteit van het 'nieuwe centrum'. Daarnaast bepaalt de realisatie van vastgoed hoe groot de inkomsten zijn voor de gemeente; inkomsten waaruit een groot deel van de kwaliteit moet worden betaald. Maar bovenal bepaalt de realisatie van vastgoed wat de grondexploitatie aan geld in het laatje brengt – waardoor het vastgoedprogramma een belangrijk uitgangspunt is voor de ontwikkelstrategie.

Het programma dat in het Nieuwe Centrum gerealiseerd kan worden is sterk gekoppeld aan het vastgoedprogramma dat in fase 1 van het Stationsgebied wordt gerealiseerd. Bij het bepalen van het programma moet rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten.

<b>Functie</b>	<b>Toelichting en raakvlakken</b>
<b>Wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voor woningbouw gelden weinig beperkingen (Utrecht kent druk op de woningmarkt)</li> <li>■ Wel relatie met verkeersafwikkeling/verkeersmodellen en parkeerbalans.</li> <li>■ Marktonderzoek moet uitwijzen hoe groot de vraag is naar woningen, en naar welk type – met name appartementen</li> </ul>
<b>Kantoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ De provinciale afspraken over een maximaal kantorenprogramma zijn leidend</li> <li>■ In beginsel wordt het beschikbare kantorenprogramma gerealiseerd in de eerste fase van het programma stationsgebied (en zit als zodanig in de grondexploitatie van de eerste fase verwerkt). Mogelijk is uitwisseling wenselijk en nodig om ook in het 'nieuwe centrum' een mix van stedelijke functies te realiseren</li> </ul>
<b>Retail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Een beperkt volume voor dagelijkse inkopen van de inwoners van het nieuwe centrum.</li> <li>■ Het is denkbaar dat retailfuncties in omliggende gebieden (Kanaalstraat/Damstraat, Croeselaan) worden benut.</li> </ul>
<b>Leisure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Er is veel ruimte voor een recreatief programma – De omvang is afhankelijk van de vraag</li> </ul>
<b>Cultuur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ In de gemeentelijke programma's zijn vooralsnog geen investeringsgelden opgenomen</li> <li>■ Voor commerciële cultuurfuncties is ruimte beschikbaar.</li> </ul>
<b>Horeca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Er is ruimte voor horecafuncties</li> <li>■ Aansluiting bij het horecabeleid is noodzakelijk</li> <li>■ Niet elk type horeca is voor elk deelgebied geschikt</li> </ul>
<b>Hotel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Afstemming met aanwezige en reeds geplande hotels is gewenst</li> <li>■ Er lijkt vooral ruimte voor hotels in een specifieke niche</li> </ul>
<b>Creatieve industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dit is een nieuwe bestemmingscategorie – speelt een rol spelen in het verlevendigen van gebouwplinten</li> </ul>
<b>Maatschappelijke voorzieningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Uiteenlopende functies die, afhankelijk van de omvang van het programma, een plek in het gebied moeten krijgen, deels ten behoeve van de bewoners in het plangebied</li> <li>■ Denk aan: onderwijs, kinderopvang, gezondheidsvoorzieningen, sportvelden</li> </ul>



Referentie groene gevel

### Grote publieksfunctie

De identiteit van het gebied moet ook versterkt worden door de aanwezigheid van enkele grote culturele publieksfuncties. Op zich beschikt het 'nieuwe centrum' nu al over enkele grote trekkers: natuurlijk het Jaarbeursgebied en de op handen zijnde megabioscoop voor levendigheid in de avonduren. Voor specifiek de kop van Centruboulevard rijst de vraag of een nieuwe publieksfunctie noodzakelijk is. Jaarlijks komen er gemiddeld 2,1 miljoen bezoekers naar Jaarbeurs, een aantal dat naar verwachting alleen maar zal toenemen. Toch bestaat er de behoefte het gebied rond de Jaarbeursboulevard nog intensiever te vullen met publieksfuncties; zowel tijdelijke als definitieve. Zowel leisure als cultuur. Zowel in de plint als in de vorm van een icoon.

### 3. Planning en fasering

Op hoofdlijnen zijn de planning en fasering vastgelegd in de overeenkomst met Jaarbeurs. Voor de verschillende gebieden geldt de volgende indicatieve planning.

Deelgebied	Realisatie van – tot	Afhankelijkheden
Jaarbeursparkeren (P2)	2019 – 2022	Ontwikkeling Jaarbeurs. Contractueel vastgelegd, investeringsbeslissing Jaarbeurs parkeren wordt in 2019 gemaakt op basis van onder meer het programma in Beurskwartier. In 2019 dient het programma van het Beurskwartier op hoofdlijnen vast te staan
Jaarbeurshallen (inclusief Centruboulevard)	2016 – 2026	Ontwikkeling Jaarbeurs. Contractueel vastgelegd
Beurskwartier (P1 en P3)	2023 – 2030	Vaststelling programma op hoofdlijnen in 2019, zodat Jaarbeurs een investeringsbeslissing inzake parkeervoorzieningen kan maken
Graadt van Roggenweg	2019 – pm	Ontwikkeling in handen van de gemeente. De gemeente bepaalt het ontwikkelingstempo – is wel afhankelijk van beschikbaarheid financiële middelen
Kop van Lombok	2018 – pm	Ontwikkeling in handen van de gemeente. De gemeente bepaalt het ontwikkelingstempo – is wel afhankelijk van beschikbaarheid financiële middelen. Mogelijk is er eerdere ruimte voor tijdelijke maatregelen.



#### 4. Financiële kaders, doelstellingen en risicoprofiel

Op basis van de ontwikkelstrategie wordt de grondexploitatie opgesteld. Alle eerdere genoemde overwegingen ten aanzien van de ontwikkelstrategie hebben gevolgen voor het resultaat van de gebiedsontwikkeling. Ten aanzien van de financiële begroting zijn enkele doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen hebben niet alleen betrekking op het beoogde resultaat, maar ook op het maximale beslag op de gemeentelijke middelen (cash flow), het risicoprofiel en daarmee samenhangend het maximale weerstandsvermogen.

In het grondbeleid is vastgelegd dat de gemeente per situatie streeft naar het beste resultaat. Het 'beste resultaat' is ruim gedefinieerd: het vanuit maatschappelijk oogpunt meest optimale resultaat. Oftewel, het financiële resultaat is belangrijk, maar hoeft niet leidend te zijn – in het belang van de stad mag hier van worden afgeweken.

De gemeentelijke ambities ten aanzien van gezondheid, duurzaamheid en stedenbouwkundige kwaliteit zijn hoog. Om dergelijke 'zachte' ambities te realiseren bestaat de kans dat de grondwaarde in enkele gevallen lager zal uitvallen dan maximaal haalbaar is.

De ambities op het gebied van gezondheid en duurzaamheid leiden tot hogere investeringen, bijvoorbeeld voor de realisatie van groene daken en gevels. Omdat dergelijke ingrepen niet direct resulteren in 'terugverdieneffecten' voor de eindgebruikers (zoals bij een lagere energierekening wel het geval is), neemt de marktwaarde van zo'n gebouw niet per se toe. Dit kan gevolgen hebben voor de grondwaarde, waardoor de opbrengsten in de grondexploitatie mogelijk lager uitvallen – zo draagt de gemeente indirect bij aan het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen.

Uiteindelijk leiden dergelijke investeringen wellicht tot lagere exploitatiekosten waar eindgebruikers wél baat bij hebben. Op termijn leidt dit dan weer wel tot hogere vastgoedopbrengsten, die zich kunnen doorvertalen in hogere grondwaarden.

Omdat niet bekend is hoe deze ontwikkeling zal verlopen, kan hier in de grondexploitatie niet op voorgesorteerd worden. Om de haalbaarheid enigszins realistisch in te schatten wordt in de berekeningen voortsnog uitgegaan van behoedzaam ingeschatte grondwaarden. In de toekomst moet de grondwaarde per situatie en marktconform worden bepaald.

#### Gebiedsontwikkelingen

##### Beurskwartier

Voor het Beurskwartier zijn diverse varianten doorgerekend die met name variëren in de bebouwingsdichtheid (van laag tot hoogstedelijk). Belangrijke aandachtspunten in de berekeningen zijn het parkeren, het geheel of deels verwerven van het vastgoed aan de Croeselaan en het te hanteren kantoorprogramma mede in relatie tot het maximale metrage van 250.000 m<sup>2</sup> bvo in het Stationsgebied. Op basis van een eerste globale financiële verkenning varieert het resultaat van de varianten tussen de € 10 miljoen negatief tot € 10 miljoen positief, waarbij het model met de minst intensieve bebouwing het meest negatief scoort. In de komende tijd zullen de berekeningen nader worden onderbouwd, waardoor de financiële bandbreedte waarschijnlijk zal wijzigen.

##### Westplein en omgeving

In het plangebied liggen enkele infrastructurele projecten. Het betreft de herinrichting van de Graadt van Roggenweg en het Westplein en het doorvaarbaar maken van de Leidse Rijn.

Deze projecten dienen een groter belang dan de gebiedsontwikkeling. De Graadt van Roggenweg wordt aangepast om het centrum in de toekomst goed bereikbaar te houden, maar de herinrichting heeft ook tot doel om de omgeving van de stadsstraat aantrekkelijker te maken. Dit geldt tevens voor het bevaarbaar maken van de Leidse Rijn: daardoor wordt het Merwedekanaal verbonden met de singel.

De realisatie van deze projecten is kostbaar. Het is raadzaam om de infrastructurele werken van een eigen financiering te voorzien.

9 juli 2015 heeft de raad het besluit genomen van het Westplein een stadsstraat te maken met een 2x1 profiel met daarbij ruimte voor een pleinfunctie en vastgoedontwikkelingen. Het afgelopen jaar zijn de maaiveldvarianten van het Westplein uit Toekomstvisie Utrecht Centrum 'a Healthy Urban Boost' verder uitgewerkt. Vergelijkbaar met de Toekomstvisie zijn de varianten globaal doorgerekend. Alle varianten laten een tekort zien met een bandbreedte van minimaal € 45 miljoen (variant 1a pag 6 Mobiliteit) tot maximaal € 90 miljoen (variant 2 pag 7 Mobiliteit).



### **Infocentrum**

**Adres** Stadspaleau 1 (bovenaan de trappen van het Jaarbeursplein)

**Telefoon** 030 - 286 96 50

**E-mail** [stationsgebied@utrecht.nl](mailto:stationsgebied@utrecht.nl)

# cu2030.nl

