



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hojel I

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jan Greeven/Marloes de Beuze
Kenmerk	30583212
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Hojel I vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - a. De kaders om extra programma te kunnen toevoegen, namelijk max.55.000 m2 kantoren en max. 650 woningen.
 - b. Het beter toegankelijk maken van Beurskwartier.
 - c. Het meer vergroenen van het gebied (van 5% naar 40% groen).

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de transformatie van Hojel City Center I (hierna: 'Hojel I') krijgt Utrecht een publiek toegankelijk gebied dat aansluiting zoekt met het gemengde hoogstedelijke gebied Beurskwartier dat in ontwikkeling is aan de westzijde van station Utrecht Centraal. Het SPvE geeft de initiatiefnemer kaders mee om een ontwikkeling mogelijk te maken die tevens bijdraagt aan de ambities van de stad. Dit SPvE maakt een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk, met ruimte voor het toevoegen van zowel kantoren als woningen, het beter toegankelijk maken van het gebied en naastgelegen Beurskwartier en het aanmerkelijk vergroenen van het gebied.

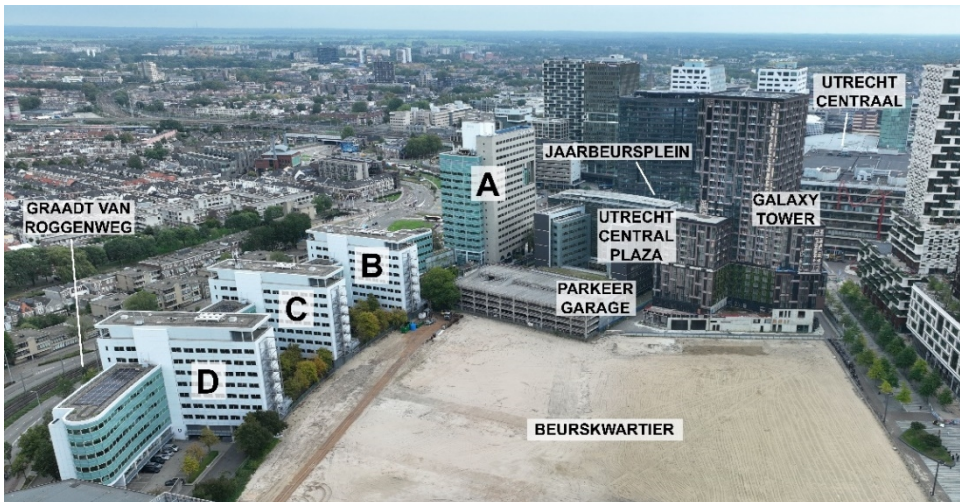
Context

Aanleiding

Gemeente en initiatiefnemer Athora hebben middels een IDOC en IPOK in 2024 afgesproken om de herontwikkeling van deze locatie op te pakken. Met dit SPvE worden de uitgangspunten voor verdere ontwikkeling van het Hojel-terrein op de hoek Croeselaan en Graadt van Roggenweg vastgelegd. Gemeente en Athora, samen met projectontwikkelaar EdgeTechnologies, hebben samengewerkt aan dit SPvE om te komen tot een haalbaar en integraal programma voor de ontwikkeling van dit gebied. Het College heeft het SPvE vrijgegeven voor consultatie en een reactienota vastgesteld. Het SPvE wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Herontwikkeling Hojel I

Het plan zoekt aansluiting met het nieuwe Beurskwartier door openbaar toegankelijke doorbraken te realiseren tussen de bouwblokken, waardoor het gebied en achterliggende Beurskwartier beter toegankelijk worden vanaf de Graadt van Roggenweg. Door deze doorbraken ontstaan 3 bouwdelen: bouwblok A, bouwblok B en een geschakeld bouwblok C-D. Bouwblok A en B worden herontwikkeld tot zelfstandige kantoorgebouwen. Bij blok C-D worden aan weerszijden van het bestaande kantoorgebouw woontorens toegevoegd.



Het plangebied Hojel I aan linkerkant met de bouwdelen A, B C en D (luchtfoto 2024)

Door de herontwikkeling van Hojel I wordt bijgedragen aan de gezonde verstedelijking van Utrecht en wordt veel groen toegevoegd, zo'n 0,8 hectare extra groen. Het monofunctionele karakter van het gebied wordt doorbroken met doorbraken en toevoeging van wonen en voorzieningen in levendige plinten.

Voor dit gebied zijn de ambities: gemengd en inclusief, compact en levendig, fijnmazig, duurzaam, groen en gezond en slim vervoer. Een fijnmazig autoluw netwerk van straten, pleintjes en groenzones vormt de basis van de openbare ruimte in dit plan en verbindt het vastgoed met de Graadt van Roggenweg, Beurskwartier en Jaarbeursplein. Het gebied krijgt meer functiemenging, differentiatie in pandgrootte en architectuur, opbouw van bouwvolumes waar torens met een setback op basementen staan en betere binnen/buitenrelaties. Een robuust en divers groene inrichting moet zorgen voor de juiste omstandigheden voor de doelsoorten uit de Beursbiotoop; de huismus, de gierzwaluw, de vleermuis, wilde bijen en de egel.

Het initiatief anticipeert op de toekomstige verkeersstructuur van het Lombokplein en Beurskwartier. Het aantal parkeerplaatsen wordt gereduceerd van 872 naar maximaal 700, terwijl het programma in het gebied bijna verdubbelt (bij maximale uitbreiding). Dit is in lijn met het huidige mobiliteitsbeleid, rekening houdend met een component rechtens verkregen niveau parkeerplaatsen.

Juridische context

Het initiatief ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan Utrecht en het perceel heeft de bestemming kantoren. De grond is volledig eigendom van de initiatiefnemer (dus geen erfpacht).

Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan en daarom is in het IDOC afgesproken om het UPP-1 proces te doorlopen en een SPvE op te stellen. Conform UPP-1 stelt de raad een SPvE vast. Voordat het college het SPvE voorlegt aan de raad, is het eerst vrijgegeven voor consultatie, zodat reacties uit de stad meegenomen konden worden in de definitieve versie.

We volgen het UPP1 ter voorbereiding op een BOPA-procedure voor de bouwblokken A en B en een wijziging Omgevingsplan voor bouwblokken C en D.

Beslistermijn

Voor de voortgang van de bouwprojecten in dit gebied (zowel voor de woningen als de kantoren) is behandeling door de raad in het 3^e kwartaal van 2025 gewenst.

Beoogd effect

Door herontwikkeling van Hojel I wordt bijgedragen aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 10 juli 2025 raadsbesluit MPR '5e tranche Utrechtse Aanpak op gang houden woningbouw', waar het woonprogramma dat is opgenomen in dit SPvE deel van uit maakt.
- 10 april 2025 [Raadsbrief Vrijgave concept SPvE Hojel I](#),
Bij deze raadsbrief heeft de Raad ook het Samenwerkingsplan en Samenwerkingsverslag in het kader van Samen Stad maken ontvangen.
- 23 oktober 2024 [Raadsbrief Voortgangsrapportage projecten Stationsgebied, Lombokplein en Beurskwartier](#)
- 16 april 2024 collegebesluit IPOK/IDOC Hojel I en [Raadsbrief Hojel I Graadt Roggenweg](#)
Vaststellen Intentiedocument Hojel I, start planproces conform UPP-1. Informeren van de raad over het Intentiedocument Hojel I. Met dit planproces voor Hojel I komt het college tegemoet aan de toezegging "Blijf zoeken naar verbinding Lombokplein en Beursgebied".
- 7 december 2017 besluit over [Raadsvoorstel Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein](#)
Het gebied maakt onderdeel uit van de in 2017 vastgestelde omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein. Toen is het plangebied van Hojel I conserverend meegenomen. Het gebied maakt daarom geen onderdeel uit van het in 2023 vastgestelde stedenbouwkundig plan Beurskwartier. Door de herontwikkeling van Hojel I kan dit gebied nu alsnog aansluiting zoeken bij de ontwikkeling van Beurskwartier en het vergrote Centrum.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Hojel I vast te stellen, met als belangrijkste punten: <ol style="list-style-type: none"> a. De kaders om extra programma te kunnen toevoegen, namelijk max.55.000 m2 kantoren en max. 650 woningen. b. Het beter toegankelijk maken van Beurskwartier. c. Het meer vergroenen van het gebied (van 5% naar 40% groen).
Argumenten	

1.1	<p><u>Middels dit SPvE kan de raad kaders stellen aan de herontwikkeling van het gebied met een stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang die nodig en passend is voor dit plangebied.</u></p>
	<p>De ambitie van de gemeente om een gezonde mix van wonen en werken te realiseren kan op deze locatie nabij het Centraal Station en de binnenstad uitstekend tot zijn recht komen. Hojel I wordt uitgebreid met extra programma en gaat daadwerkelijk onderdeel uitmaken van de gemengde en hoogstedelijke stadswijk Beurskwartier in het vergrote centrum van Utrecht aan de westzijde van het spoor.</p>
1.2	<p><u>Het SPvE geeft invulling aan de gemeentelijke ambities van Gezond stedelijk leven, gezonde mobiliteit, verdichting in balans en duurzaamheid.</u></p>
	<p>Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de volgende stedelijke ambities uit de RSU 2040 van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toevoegen van een substantiële hoeveelheid woningbouw, vooral op binnenstedelijke locaties; • Stedelijke verdichting rond OV-knooppunten; • Utrecht kiest voor forse binnenstedelijke ontwikkeling in het Stationsgebied. Om dit verantwoord te kunnen doen zijn gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid kernthema's, die dan ook worden gehanteerd als uitgangspunten voor dit SPvE. Daarbij is een evenwichtige programmatische invulling en verdeling van groen en functies uitgangspunt; • Meer ruimte voor voetganger en fietser in centrumlocaties; • Verbonden stad: Utrecht zet in op de uitbreiding van het centrum aan de westzijde met verbindingen over het spoor met het historisch centrum; • Ambities voor het vergrote centrum die ook worden toegepast op deze gebiedsontwikkeling: <ul style="list-style-type: none"> - Gemengd en inclusief - Compact en levendig - Fijnmazig - Duurzaam - Groen en gezond - Slim vervoer
1.3	<p><u>Met de doorbraken die dit SPvE mogelijk maakt, creëren we ruimte voor verdichting, vergroening en een betere verkeersstructuur.</u></p>
	<p>Het plan stelt naast kantoren ook ruimte beschikbaar voor wonen, voorzieningen en een groene openbare ruimte. Het plan zoekt in de ruimtelijke compositie aansluiting met het nieuwe Beurskwartier door openbaar toegankelijke doorbraken te realiseren tussen de bouwblokken, waardoor het Beurskwartier beter toegankelijk wordt vanaf de Graadt van Roggenweg. Hierdoor ontstaan er nieuwe looproutes in het gebied, die ook aansluiten op het park in Beurskwartier. Met de nieuwe inrichting wordt verwacht dat 40% van het horizontale oppervlak groen wordt ingericht (0,8 hectare). In vergelijking met 5% in de huidige situatie. De buitenruimte wordt duurzaam groen ingericht (groen tenzij), met beplanting passend bij de bezonning en het bodempakket en met een diversiteit die ruimte geeft aan de doelsoorten uit de Beurskwartier biotoop; de huismus, de gierzwaluw, de vleermuis, wilde bijen en de egel.</p> <p>Voor de ontsluiting van de parkeergarage wordt een nieuwe afslag van de Graadt van Roggenweg gerealiseerd. Dit betreft alleen een inrit. Het verkeer dat de parkeergarage uitgaat, verlaat deze via de Hojelstraat of het Jaarbeursplein. Zodat de verkeersbelasting van beide routes niet te hoog wordt. De parkeergarage zelf wordt ingekort en opgehoogd. Het aantal autoparkeerplaatsen in het plangebied neemt af van 872 naar maximaal 700.</p>
1.4	<p><u>Het kantoorvolume wordt behouden én er worden woningen toegevoegd aan het gebied.</u></p>
	<p>Het behouden, verduurzamen en moderniseren van kantoren op deze locatie is door de gunstige ligging in het Centrum en nabij het Centraal Station bevorderlijk voor duurzame werkgelegenheid in het zakencentrum van onze stad. Dit, terwijl het aantal</p>

	<p>parkeerplaatsen en verkeersbewegingen niet toeneemt (conform ons mobiliteitsbeleid).</p> <p>Hiernaast wordt er op deze centrumlocatie verdicht en kan er tot circa 48.000 m² bvo aan woningen toegevoegd. Dit betreft minstens 40% sociale huur, 27% middeldure en 33% vrije sector woningen. Het gaat om tussen de 400 en 650 woningen, afhankelijk van verdere uitwerking.</p> <p>De realisatie zal gefaseerd plaatsvinden en zal starten bij kantoorgebouwen A en B. Verwacht wordt dat de woontorens C en D op langere termijn worden herontwikkeld. In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de samenhang van de ontwikkeling, met een gefaseerde realisatieplicht (het mag gefaseerd, maar moet uiteindelijk wel geheel worden uitgevoerd).</p>
1.5	<p><u>Om de ontwikkeling haalbaar te maken, heeft de raad op 10 juli 2025 ingestemd met een afwijking op het woonbeleid voor Hojel I in het kader van de 5e tranche van de Utrechtse aanpak.</u></p> <p>Toevoeging van woningen is een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van Hojel I. Daarmee ontstaat een gemengd gebied en wordt een bijdrage geleverd aan de woonopgave van de stad.</p> <p>De business case van de woningbouw is negatief. Daarom heeft de initiatiefnemer verzocht te mogen afwijken van het woonbeleid op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sociale huurwoningen te realiseren met een gemiddelde oppervlakte van minimaal 45 m² gbo; - huur- en koopwoningen in het middeldure segment te realiseren met een gemiddelde oppervlakte van minimaal 50 m² gbo; - het woningbouwprogramma zo in te richten dat minimaal 25% van de huur- en/of koopwoningen in het middeldure segment valt waarmee de verdeling van het woningbouwprogramma wordt verdeeld als 40% sociale huur, 25% middensegment (betaalbare koop en/of middenhuur) en 35% vrije sector (vrije sector huur en/of dure koop); - betaalbare koop (met betaalbaarheidsgrens ad. € 390.000 in 2024) om te zetten in middeldure huurwoningen tot het moment van indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning; en - voor wat betreft de maximale huur- en koopprijzen van woningen in het middeldure segment aan te kunnen sluiten bij landelijke regelgeving (voor huurwoningen betekent dit per 1 januari 2025 een maandelijkse huurprijs van maximaal € 1.184,82 plus 10% nieuwbouw-opslag indien de realisatie start vóór 1-1-2028). <p>Hierbij geldt dat, indien een woning meer dan 186 WWS-punten vertegenwoordigt, deze woning niettemin in het middensegment blijft (maximale huurprijs). Voorts geldt als uitgangspunt dat middenhuurwoningen voor een periode van 20 jaar als middenhuurwoningen dienen te worden geëxploiteerd.</p> <p>Deze ontwikkeling is met deze uitgangspunten onderdeel van het voorstel aan de raad geweest om in te stemmen met de 5e tranche van de Utrechtse aanpak.</p> <p>Voor de 2e fase van de woningbouw geldt een andere verdeling en wordt ingezet op middeldure huur i.p.v. koop (zie bijlage met Uitgangspunten). Hierdoor komt de verdeling uiteindelijk uit op 40% sociaal, 27% middelduur (huur en koop) en 33% vrije sector woningen. De huur- en koopwoningen worden in aparte gebouwen gerealiseerd omdat beleggers en corporaties niet akkoord gaan met menging van huur en koop. Dat beperkt de variatie, maar het gesprek hierover blijft open. De afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst Hojel I.</p>
	Kantttekeningen/Risico's
1.1	<p><u>De businesscase en planning van Athora kan onder druk komen te staan door netcongestie en omdat er nog geen overeenkomsten met Eneco zijn afgesloten over aansluiting van de WKO-voorziening</u></p> <p>De gemeente heeft aan ENECO een concessie verleend voor het oprichten en exploiteren van een gebiedsbreed warmtenet. In het kader van deze concessie heeft de gemeente het recht voor het exploiteren van Warmte- en Koudebronnen (WKO) in</p>

	<p>ondergrondse watervoerende lagen exclusief aan ENECO gegund. Zonder een passende en tijdige beschikbaarheid van WKO-bronnen is het niet mogelijk voor initiatiefnemer om aan de gestelde duurzaamheidseisen van de gemeente te voldoen. Op dat moment treden partijen in overleg om gezamenlijk een passende oplossing te definiëren.</p>

Financiën

De gemeentelijke plankosten voor de gebiedsontwikkeling worden door initiatiefnemer vergoed per voorschot conform IPOK.

Voor de verdere uitwerking van het plan in een BOPA / Omgevingsplan wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Hierin wordt het kostenverhaal van de gemeente vastgelegd ter dekking van:

- de gemeentelijke plankosten tot einde project (voorzien in 2032);
- aanpassingen van de (publieke) openbare ruimte en wegen in en om het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling;
- een bijdrage aan de bovenplanse investeringen in het Stationsgebied en;
- voor een bijdrage in het kader van de Nota Bovenwijkse voorzieningen.

Vervolg

Na vaststelling van het SPvE wordt er gestart met een wijziging van het omgevingsplan door middel van een BOPA-procedure voor gebouwdelen A en B (kantoren). Verwacht wordt dat er in 2027 gestart kan worden met de realisatie van de gebouwdelen A en B. De realisatie van gebouwdelen C en D (woningen) zal naar verwachting na 2030 plaatsvinden.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

De buurtbewoners en ondernemers uit de omgeving zijn afgelopen periode geconsulteerd over de plannen via een wijkbericht, met een informatiebijeenkomst, middels straatinterviews en via een enquête op Denk Mee. De reacties waren over het algemeen positief. Tijdens de vrijgave van het concept SPvE is er nogmaals een informatieavond georganiseerd en was er de mogelijkheid om reacties op het SPvE in te dienen. Deze reacties zijn verwerkt in de reactienota.

Communicatie

Bewoners en geïnteresseerden worden over de behandeling in de raad geïnformeerd via een nieuwsbericht in de gemeentelijke nieuwsbrief, de Denk-Mee pagina en / of via het mailadres wat zij hebben achtergelaten om nieuws over het project op te ontvangen.

Niet referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing. Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- SPvE Hojel I

Bijlage ter informatie

- Reactienota SPvE Hojel I