

Besluitenhistorie

Projectorganisatie Stationsgebied

Postadres Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 030 – 286 96 00

Fax 030 – 286 96 01

E-mail stationsgebied@utrecht.nl

Betreft Besluitenhistorie gebouw Leeuwensteijn – WTC

Datum 23 maart 2015

Deze besluitenhistorie bevat de openbare besluiten van college en gemeenteraad die over dit onderwerp genomen zijn. Aangrenzende onderwerpen zijn Van Sijpesteijnkwartier, Jaarbeurspleingarage (zowel de inmiddels gesloopte bovengrondse parkeergarage als de te realiseren ondergrondse parkeergarage) en het Jaarbeursplein en omgeving (openbare ruimte en integraal ontwerp plein en parkeergarage). Hier zijn aparte besluitenhistorieën over. De gegeelde passages hebben direct betrekking op gebouw Leeuwensteijn/WTC.

22 januari 2002 *Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied*

Blz. 52 Het huidige Jaarbeursplein wordt in beide plannen anders ingericht, waardoor het niet meer aan de Croeselaan is gesitueerd, maar daar als het ware onderdeel van uitmaakt.

Blz. 62 Gemeente Utrecht – De gemeente Utrecht heeft binnen het Stationsgebied de volgende mogelijke ontwikkelingslocaties tot haar beschikking:

- Jaarbeursplein
- Huidige Stationsplein
- Strook langs Catharijne Singel
- Smakkelaarsveld (inclusief deel langs Gildenkwartier)
- Muziekcentrum Vredenburg.

Augustus 2003 *Masterplan Stationsgebied Utrecht*

Blz 19: Jaarbeursplein: Starten

- geen verblijfsplein, maar grootstedelijk reizigersplein
- Bebouwing met wonen en werken
- Overzichtelijke en veilige voetgangersverbindingen
- Retail en horeca (snelservice)

Blz. 85

Parkeren – Het parkeerveld op het huidige Jaarbeursplein (1.000 plekken) verdwijnt en wordt vervangen door een garage met 1.000 tot 1.500 plaatsen (groter kan niet vanwege ontsluitingsproblemen).

Deze garage is op werkdagen beschikbaar voor de kantoorgebouwen rondom de Stationsentree-West. Verdere parkeergelegenheid moet binnen de bouwblokken worden geboden.

11 december 2003 *Raadsvoorstel en – besluit Masterplan Stationsgebied Utrecht*

geen opmerkingen

4 november 2004 *Raadsvoorstel en – besluit Actualisatie Masterplan Stationsgebied Utrecht*

geen opmerkingen

Blz. 2 Addendum

Plein van Jaarbeurszijde. De nieuwe stationspleinen zijn de meest opvallende aanpassingen van het Masterplan. Voor de Jaarbeurszijde, de westkant van het Stationsgebied, staat nu een groot en klassiek

plein op de rol van circa 120 bij 120 meter. Rond het plein komt wel bebouwing, maar de beleving van het plein staat voorop.

December 2006 *Structuurplan Stationsgebied Utrecht*

Blz. 31. Kantoren Het Stationsgebied heeft bijzondere eigenschappen, die het voor een aantal kantooromgevingen de beste vestigingsplek in de stad maakt: de aanwezigheid van de OV-Terminal, de unieke centrumlocatie, de nabijheid van hotels, winkels en uitgaansgelegenheden en de aanwezigheid van de Jaarbeurs. De toevoeging van kantoren past binnen dit grotere geheel. In totaal kan circa 240.000 m² bruto kantoorvloeroppervlakte worden toegevoegd. Deze bovengrens wordt bepaald door regionale afspraken omtrent het kantorenvolume. Wanneer de markt in de toekomst de mogelijkheid biedt voor circa 300.000 m² en dit bovendien past binnen de regionale en gemeentelijke afspraken in het kader van een aanpassing van het regionaal structuurplan zal te zijner tijd in overleg met het BRU rekening worden gehouden met deze toekomstige groei van het kantoorvolume. Pas indien in de toekomst (na 2015) deze extra ruimte ontstaat binnen de regionale en gemeentelijke afspraken zal deze voor de plannen voor het Stationsgebied alsnog worden benut.

De kantorentoevoeging vindt grotendeels plaats aan de westzijde van het station en draagt daarmee bij aan de ambitie om dit gebied een sterkere betekenis te geven in de stad door een nieuwe inrichting, een intensivering van ruimte en een menging van functies. De kantoren komen niet in een mono-functioneel gebied terecht, maar vormen een belangrijk onderdeel van een gemengd gebied.

Het uiteindelijke kantooromgeving rondom Stationsentree-West is afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen. Er zijn twee scenario's. De eerste gaat ervan uit dat bestaande gebouwen ingrijpend worden aangepast of vernieuwd wat leidt tot een zeer hoogwaardig en dynamisch kantorenmilieu, dat in potentie goed passend is voor financiële en zakelijke diensten, trainingsinstituten, kleinere internationale bedrijven en andere kantoren uit het topsegment. De tweede mogelijkheid houdt rekening met het behoud van gebouwen wat leidt tot verschillende kantooromgevingen van diverse kwaliteit, die verschillende doelgroepen aanspreken (profit, overheid, non-profit). Een combinatie is ook mogelijk.

Blz. 79 De profilering van het Stationsgebied t.o.v. Papendorp en Leidsche Rijn Centrum is als volgt: het Stationsgebied heeft een internationale uitvalsbasis, een excellente openbaarvervoer kwaliteit, de nabijheid van het stadscentrum en een hoogwaardig vestigingsmilieu (m.n. rond nieuwe Jaarbeursplein). Doelgroepen zijn: financiële instellingen, kleinere internationale bedrijven, front offices reorganiserende bedrijven, trainingsinstituten/demo-activiteiten, kleinschalige zakelijke dienstverlening en 'creative industries'.

16 oktober 2007 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2007*

Blz. 15 Het NH-kwartier is één van de weinige locaties waarvan de gemeente grotendeels grondeigenaar is. Het is een belangrijke verdienlocatie voor de gemeente. Op basis van een stedenbouwkundig plan, willen wij - via openbare aanbesteding - een ontwikkelaar selecteren. Er zijn enkele complicerende factoren. Een deel van de locatie is eigendom van een private onderneming. Bovendien is sprake van een te realiseren ondergrondse openbare parkeergarage in combinatie met exclusief parkeren voor kantoren en woningen. Daarnaast is sprake van realisatie van openbare ruimte op de parkeergarage en loopt de toekomstige Westpleintunnel onder en door het gebied.

September 2008 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2008*

Blz. 17 NH-Kwartier/Jaarbeursplein (inclusief nieuwe garage onder het Jaarbeursplein)

Het NH-kwartier is één van de weinige locaties waarvan de gemeente grotendeels grondeigenaar is. Het is een belangrijke verdienlocatie voor de gemeente. Er zijn bij de ontwikkeling van deze locatie enkele complicerende factoren. Een deel is eigendom van een private onderneming. Bovendien is

sprake van een te realiseren ondergrondse openbare parkeergarage in combinatie met exclusief parkeren voor kantoren en woningen. Daarnaast is sprake van realisatie van openbare ruimte op de parkeergarage en loopt de toekomstige Westpleintunnel onder en door het gebied. In 2007 is onderzoek gedaan naar een mogelijke aanbesteding van (delen van) deze locatie. In afweging van de besluiten over vertramming, is de oorspronkelijke planontwikkeling stilgelegd. Met de eigenaar ING Real Estate Investment Management van het Leeuwensteyn kantoor wordt – in verband met mogelijke vertramming – onderzocht in hoeverre herontwikkeling van deze locatie mogelijk is. Er hebben zich verschillende potentiële eindgebruikers gemeld. Zodra er meer duidelijkheid is, zullen wij de planontwikkelingen verder ter hand nemen.

3 maart 2009 Besluit college B&W, (Tracéwijziging Tram Stationsgebied), 08.073244.

De raad voor te stellen:

- 1 Een krediet beschikbaar te stellen van EUR 33,2 miljoen ten behoeve van de financiering van de verwerving Cranenborch, zoals uitgewerkt in het rapport Van Sijpensteijnkwartier en verder en de basisafspraken met ING-REIM. Dit krediet is een tijdelijke voorziening en wordt gefinancierd door:
 - EUR 15,0 miljoen te onttrekken aan de bereikbaarheid (onderdeel Kwaliteitsverbetering Openbaar Vervoer – opbrengsten aandelen GVU);
 - Eur 18,2 miljoen te dekken uit het budget voor HOV Om de zuid, welke wordt verantwoord onder investeringsnummer 210.0.0939

En vervolgens besluit het college van B & W:

- 2 Het in het Masterplan Stationsgebied Utrecht opgenomen tram- en bustracé over het Jaarbeursplein te verplaatsen naar de toekomstige NH-straat en door gebouw Cranenborch en, in samenhang daarmee, in te stemmen met:
 - Stedenbouwkundige opzet 'Van Sijpensteijnkwartier en verder' en het daarin opgenomen tramtracé.
 - De basisafspraken met ING-REIM over de verwerving van gebouw Cranenborch, conform de bereikte overeenkomststemming op 22 januari 2009;
 - Het mandateren van de wethouder stationsgebied om de concept tekst van de basisafspraken met ING-REIM nader uit te werken tot een definitieve versie en deze namens het College van B&W aan te gaan.
- 3 Ter plaatse van het beoogde toekomstige tramtracé in de NH-straat een tijdelijke eindhalte voor de SUNIJ-lijn te realiseren vanwege de bouwactiviteiten in het Stationsgebied.
- 4 De kosten (circa € 48 miljoen) van de maatregelen zoals benoemd onder 2 en 3 in te brengen in de onderhandelingen die gevoerd worden met de BRU inzake de Vertramming.
- 5 In te stemmen met bijgevoegde brief waarin het DB Bestuur Regio Utrecht gevraagd wordt: in te stemmen met de tracéwijziging tram Stationsgebied, dat de kosten voor de aankoop van 'Cranenborch' worden meegenomen in de begroting van het tramproject en het verzoek garant te staan voor 50% van de kosten voor deze verwerving.

7 mei 2009, Raadsbesluit, (Tracéwijziging Tram Stationsgebied), 2009.43.

- 1 een krediet beschikbaar te stellen van EUR 33,2 miljoen ten behoeve van de financiering van de verwerving Cranenborch, zoals uitgewerkt in het rapport Van Sijpesteijnkwartier en verder en de basisafspraken met ING-REIM. Dit krediet is een tijdelijke voorziening en wordt gefinancierd door:
 - EUR 15,0 miljoen te onttrekken aan de Bereikbaarheid (onderdeel Kwaliteitsverbetering Openbaar Vervoer – opbrengsten aandelen GVU);

– EUR 18,2 miljoen te dekken uit het budget voor HOV Om de Zuid, welke wordt verantwoord onder investeringsnummer 210.0.0939.

Juni 2009 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2009*

Blz. 13 Het Van Sijpesteijnkwartier is een belangrijke verdienlocatie voor de gemeente. De eerste fase van deze ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een bouwvolume van circa 50.000 m² b.v.o. (voornamelijk kantoorvolume) aan het Jaarbeursplein (gedeeltelijk op de locatie waar zich nu de Jaarbeurspleinparkeergarage bevindt), de sloop van Cranenborch en herontwikkeling van Leeuwensteyn tot een WTC-kantoor, en de realisatie van een ondergrondse parkeergarage Jaarbeursplein, met een capaciteit van ruim 1.700 parkeerplaatsen (laatstgenoemde capaciteit geldt op dit moment als werkhypothese).

Mei 2010 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2010*

Blz 11. De Utrechtse vastgoedmarkt ondervindt de gevolgen van de financiële crisis en de economische recessie. Er worden in de stad minder vierkante meters kantoorvolume opgenomen en het aantal verzoeken om grondreserveringen is beperkt.

In het Stationsgebied zijn enkele potentiële eindgebruikers afgehaakt met als gevolg vertraging van verschillende vastgoedprojecten. Zo leidde het faillissement van Econcern tot uitstel van de bouw van Aurora. Koos een potentiële eindgebruiker in het nieuwe Van Sijpesteijnkwartier (20.000 m² b.v.o.) voor een locatie in landelijk gebied.

Blz 16, Zoals onder 2.1 vermeld, hebben de gesprekken met een mogelijke eindgebruiker voor een substantieel deel van het Van Sijpesteijnkwartier niet geleid tot een principe-overeenkomst. Het Sijpesteijnkwartier is een belangrijke verdienlocatie voor de gemeente.

Er wordt met een aantal ontwikkelaars en beleggers verkennend gesproken over ontwikkelingsmogelijkheden van het Van Sijpesteijnkwartier.

Parallel aan deze gesprekken wordt gestudeerd op de ontwikkelingsmogelijkheden van het Van Sijpesteijnkwartier en een flexibele en gefaseerde ontwikkelstrategie.

Mei 2011 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2011*

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.

Mei 2012 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2012*

Wij verwachten vóór de zomer 2012 een besluit te nemen over het voorlopig ontwerp en de marktstrategie van de Jaarbeurspleinparkeergarage.

Er hebben zich enkele geïnteresseerde marktpartijen aangediend voor het Jaarbeurspleingebouw.

Met deze partijen wordt verkend of er voldoende basis aanwezig is om tot exclusieve afspraken te komen. CBRE Global Investors (de opvolgend eigenaar van ING REIM), eigenaar van het pand Leeuwensteyn) neemt de komende maanden een besluit over Leeuwensteyn, dat kan variëren van een face-lift of renovatie tot herontwikkeling als WTC-formule. Wij houden u hiervan op de hoogte.

December 2012

Voortgangsrapportage Stationsgebied

Jaarbeurspleingebouw: Er vinden verkennende gesprekken plaats met mogelijke gegadigden voor deze locatie.

Leeuwensteyn: Bij de contractering in april 2009 is het optierecht ontstaan op herontwikkeling van

Leeuwensteijn tot een WTC van totaal 30.000m2 bvo. CBRE GI heeft een plan ontwikkeld en zoekt hiervoor medefinanciers.

Mei 2013 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2013*

Jaarbeurspleingebouw

In de Voortgangsrapportage van december 2012 berichtten wij u verkennende gesprekken te voeren met een mogelijke eindgebruiker voor dit vastgoedproject. Met deze klant en de ontwikkelaar die namens de klant optreedt, is tot 1 juni 2013 een exclusiviteitsperiode overeengekomen. Op dat moment zal duidelijk worden of dit traject tot een ontwikkelovereenkomst met harde afspraken leidt.

Leeuwensteijn

De eigenaar, CBRE Global Investors heeft inmiddels geïnteresseerde medefinancier gevonden voor de herontwikkeling van Leeuwensteijn tot een WTC van totaal 30.000 m2 bvo en is met deze medefinancier momenteel gericht op zoek naar een hoofd- en medehuurders.

18 juni 2013 *B&W besluit Aanpassing Masterplan, Definitief stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier VO Jaarbeursplein*

Besloten wordt het volgende voor te leggen aan de raad:

1. In te stemmen met de volgende aanpassing (optimalisatie) van het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied.
 - een uitbreiding aan de bouwvelop Leeuwensteijn met 8 meter ten behoeve van een WTC kantoor.

En vervolgens besluit het college van B&W

2. Het stedenbouwkundigplan Van Sijpesteijnkwartier vast te stellen.
3. Het integraal voorlopig ontwerp Jaarbeursplein en ondergrondse parkeergarage vast te stellen.

19 juli 2013 *Commissiebrief Beantwoording div. toezeggingen o.a. over zichtlijnen richting moskee.*

3 oktober 2013 *Raadsbesluit Aanpassing Masterplan, Definitief stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier VO Jaarbeursplein en parkeergarage*

in te stemmen met de volgende aanpassing (optimalisatie) van het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied

- een uitbreiding aan de bouwvelop Leeuwensteijn met 8 meter ten behoeve van een WTC kantoor. daarbij werd motie 2013/MO71 "Zichtlijnen OVT-Lombok Herstellen en Bewaken", aangenomen: draagt het college op:
 - zeker te stellen dat eventuele uitbreiding van het WTC gebouw niet de directe zichtlijn uitgang OVT-Westzijde/stadskantoor richting Moskee/Lombok en v.v. op de begane grond en op forumniveau doorbreekt;
 - met de Ontwikkelgroep Lombok centraal, de Ulu Moskee en de Winkeliersvereniging Kanaalstraat af te stemmen hoe deze zichtlijn het beste gewaarborgd kan worden.

14 oktober 2014 *B&W besluit Kredietaanvraag ondergrondse Jaarbeurspleingarage*

Het college van burgemeester en wethouders besluit het volgende voor te leggen aan de raad:

1. Een krediet van 49,15 miljoen (prijspeil 2018) beschikbaar te stellen voor de realisatie van de ondergrondse Jaarbeurspleingarage, op basis van de bijgevoegde geactualiseerde investering analyse (geheim), en dit ten laste te brengen van de parkeerexploitatie in het Meerjaren Programma Bereikbaarheid.
2. De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlage "Investeringsanalyse parkeergarage Jaarbeursplein" conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

En vervolgens besluit het college van burgemeester en wethouders:

1. In te stemmen met de projectgovernance.
2. In te stemmen met het toepassen van de algemene omslagrente van 4% op de Jaarbeurspleingarage.
3. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot de bijlage "Investeringsanalyse parkeergarage Jaarbeursplein" ex artikel 55 lid 1 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet.

28 oktober 2014 *B&W besluit Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier– Jaarbeursplein*

Besloten wordt de raad voor te stellen

- naar aanleiding van zienswijze 4.1 van reclamant 4 het bestemmingsplan te wijzigen
- bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier–Jaarbeursplein gewijzigd vast te stellen met in achtneming van het vaststellingsrapport.

4 december 2014 *Actuele motie 152 Second opinion Jaarbeurspleingarage*

Besluit:

1. Een second opinion te laten uitvoeren op het raadsvoorstel Kredietaanvraag Jaarbeurspleingarage, met de volgende onderzoeksvragen:
 - Zijn de haalbaarheid, de kostenraming en technische risico's van de bouw van de garage juist en realistisch in beeld gebracht?
 - Zijn de baten en lasten in de exploitatie van de parkeergarage realistisch in beeld en is daarbij voldoende rekening gehouden met alle risicofactoren in de exploitatie?
 - Zijn de mogelijkheden om de kosten te verlagen, opbrengsten te verhogen of risico's te verlagen adequaat onderzocht en in beeld gebracht?
2. De kosten van deze second opinion te dekken uit het onderzoeksbudget van de gemeenteraad.
3. De uitkomsten van de second opinion uiterlijk beschikbaar moeten zijn op 22 januari 2015 om bij de besluitvorming over het raadsvoorstel tijdens de raadsvergadering van 29 januari 2015 te kunnen betrekken.

27 januari 2015 *Raadsbrief second opinion kredietaanvraag Jaarbeurspleingarage*

29 januari 2015 *Raadsbesluit kredietverlening Jaarbeurspleingarage (nr. 1)*

1 Een krediet van 49,15 miljoen euro (prijsspeil 2018) beschikbaar te stellen voor de realisatie van de ondergrondse Jaarbeurspleingarage, op basis van de bijgevoegde geactualiseerde investeringsanalyse (geheim), en dit ten laste te brengen van de parkeereexploitatie in het Meerjaren Programma Bereikbaarheid

2 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlage "Investeringsanalyse parkeergarage Jaarbeursplein" inclusief bijlagen en de bijlage "Memo rekenrente" conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Daarbij werd *Motie 3 "Jaarbeurspleingarage naar de markt wanneer dat kan"* aangenomen

Draagt het college op:

- Jaarlijks de exploitatiecijfers van de Jaarbeurspleingarage te publiceren, (zowel het aantal abonneementhouders als de gerealiseerde uren kort parkeren)
- Periodiek te toetsen of de marktwaarde van de parkeergarage groter is dan de initiële investeringen en verkoop dus kansrijk is
- De raad periodiek te informeren over de marktpotentieel van de parkeergarage

29 januari 2015 *Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier–Jaarbeursplein*

1. naar aanleiding van zienswijze 4.1 van reclamant 4 (NUON) het bestemmingsplan te wijzigen;
2. besluiten dat de overige zienswijzen geen aanleiding geven om het plan aan te passen.
3. de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier–Jaarbeursplein met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPVANSIJPEJAARBEUR–VA01 van de gemeente Utrecht en ondergrond NL.IMRO.0344.BPVANSIJPEJAARBEUR–dgn, gewijzigd vast te stellen met in achtneming van het vaststellingsrapport

29 januari 2015 *Amendement 2 800 max*

Besluit:

Aan het raadsbesluit toe te voegen beslispoint 6: Overall waar in het bestemmingsplan gesproken wordt over een parkeergarage van 800 tot maximaal 1.00 parkeerplaatsen dit te wijzigen in een parkeergarage van maximaal 800 parkeerplaatsen.

Raadsbrief: brief van het college van B&W aan de raad.

Commissiebrief: brief van het college van B&W aan een commissie.