

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 Fax 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

Aan de raadscommissie Stad en Ruimte

Behandeld door	Hedzer Pathuis	Datum	23 maart 2015
Doorkiesnummer	030 – 286 9628	Ons kenmerk	15.501973
E-mail	h.pathuis@utrecht.nl	Onderwerp	Bilaterale projectovereenkomst WTC
Bijlage(n)	(zie onderaan)		Leeuwensteyn

Uw kenmerk**Uw brief van****Verzonden**

23 maart 2015

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Op 29 januari 2015 heeft u het kredietbesluit genomen voor de aanleg van de Jaarbeurspleingarage en heeft u het Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier–Jaarbeursplein vastgesteld. Met deze besluiten is de weg vrij om daadwerkelijk te starten met de ontwikkeling van nieuw vastgoed rondom het Jaarbeursplein.

Wij zijn dan ook verheugd u nu te kunnen melden dat overeenstemming is bereikt met CBRE Global Investors (CBRE) over de herontwikkeling van gebouw Leeuwensteyn tot een World Trade Center (WTC).

Op grond van artikel 86 lid 2 hebben wij besloten tot het opleggen van geheimhouding op de Bilaterale Project Overeenkomst (BPO) en de financiële bijlage bij de BPO. Het economisch/financieel belang van de gemeente wordt geschaad indien de inhoud van de BPO en de financiële bijlage openbaar wordt gemaakt (artikel 10 WOB lid 2 sub b en g). In de BPO zijn specifieke afspraken tussen gemeente en CBRE gemaakt en in de bijlage zijn financiële uitgangspunten en gegevens uit de grondexploitatie Stationsgebied opgenomen. In het kader van lopende en toekomstige onderhandelingen over gronduitgifte dienen deze gegevens niet openbaar te worden gemaakt.

Het WTC

Het Van Sijpesteijnkwartier is een belangrijke ontwikkel- en gemeentelijke verdienlocatie in het Stationsgebied. Zie besluitenhistorie.

De vernieuwingsslag aan de westzijde die is ingezet met de komst van het Stadskantoor krijgt meer en meer vorm, met onder andere de nieuwe entree van de OV-terminal, Stationsplein West met de daaronder gebouwde fietsenstalling, de komst van de ondergrondse parkeergarage, de nieuwe inrichting van het Jaarbeursplein, de beoogde ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw en nu ook met de komst van het WTC.

Er is overeenstemming met CBRE Global Investors dat gebouw Leeuwensteyn wordt gesloopt en dat er nieuwbouw plaatsvindt van een WTC. De oude detonerende bebouwing van 8.925 m² brutovloeroppervlak (bvo) kantoor wordt daardoor vervangen door een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam gebouw van circa 30.000 m² bvo kantoorfunctie en circa 1.000 m² bvo retail en/of horeca. De overeenkomst is het sluitstuk van een onderhandelingsproces dat in 2009 is gestart met de aankoop en sloop van gebouw Cranenborch ten behoeve van de vertramming (koppeling van de SUNIJ-lijn op de Uithoflijn), en waarbij CBRE het recht heeft gekregen gebouw Leeuwensteyn bij een herontwikkeling te mogen uitbreiden met ca. 20.000 m² bvo (zie besluitenhistorie: collegebesluit maart 2009 en raadsbesluit mei 2009).

Datum 23 maart 2015
Ons kenmerk 15.501973

CBRE Global Investors is een van 's wereld grootste vastgoedbeleggers en beheert in Nederland ten behoeve van institutionele beleggers een kantoorportefeuille onder de naam Dutch Office Fund. Het WTC zal worden opgenomen in dit fonds waarin ook het WTC Amsterdam (op de Zuidas) en WTC Schiphol zijn opgenomen.

Op gebied van duurzaamheid heeft CBRE een reputatie hoog te houden; de afgelopen jaren is het kantorenfonds van CBRE meermaals uitgeroepen tot meest duurzame beleggingsfonds van Europa. Het WTC daarom ook een duurzaam gebouw; CBRE beoogt een hoog kwaliteitsniveau en streeft naar een BREEAM Excellent label, hetgeen ondermeer tot uitdrukking komt door toepassing van led-verlichting en zonnepanelen; een systeem voor Warmte-Koude-Opslag (WKO) is in onderzoek.

Een WTC staat voor een kwalitatief hoogwaardig kantoorconcept met uitgebreide services en voorzieningen voor de gebruikers en gelegen op een knooppunt van vervoersmodaliteiten. Het is een zogenaamd multi tenant gebouw, dat wil zeggen dat zich er veel verschillende huurders in zullen huisvesten variërend in grootte. Dit zorgt voor veel dynamiek en leidt tot synergie waarmee het de aantrekkingskracht van het Stationsgebied verder versterkt. Het WTC zal werkruimte bieden aan circa 2.000 mensen. Op basis van ervaringen met WTC Schiphol en WTC Amsterdam blijkt dat deze werken als kraamkamer en aanjager van banengroei; de gebruikers zijn vooral kleine bedrijfjes die uitgroeien tot bedrijven. Daarnaast biedt het WTC voor ca.50 lager opgeleide mensen werk in services zoals schoonmaak, onderhoud beveiliging, receptie en catering.

Kortom, de komst van het WTC levert een belangrijke impuls op voor het gebied. Er komt een duurzaam kantoorgebouw dat ruimte biedt aan het hogere kantoorsegment en vormt daarmee een belangrijke versterking voor de lokale economie en werkgelegenheid (werken aan werk).

Voor de ontwikkeling van het WTC geldt geen gemeentelijke voorverhuureis omdat dit voor een multi tenant gebouw feitelijk niet mogelijk en daardoor niet gebruikelijk is. In de BPO is vastgelegd dat het parkeren voor het WTC wordt opgelost in de ondergrondse Jaarbeurspleingarage. Hiermee is de afname van tenminste 120 parkeerplaatsen in de nieuwe Jaarbeurspleingarage gegarandeerd.

De drie belangrijkste punten uit de BPO zijn:

1. De grond wordt in erfpacht uitgegeven volgens de Algemene Voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht in de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), met als uitzondering dat de canon niet in één keer eeuwigdurend wordt afgekocht, maar in 54 jaar. De grondprijs past binnen de kaders van de vigerende Nota Grondbeleid 2012-2015 en de grondexploitatie Stationsgebied. Feitelijk betekent dit een gewijzigde continuering van het reeds lopende erfpachtrecht van gebouw Leeuwensteyn.
2. Het parkeren voor het WTC wordt opgenomen in de door de gemeente te ontwikkelen en te exploiteren parkeergarage Jaarbeursplein.
3. De gemeente moet zorg dragen voor een tijdelijke parkeeroplossing bijvoorbeeld op het Jaarbeursterrein als de nieuwe ondergrondse parkeergarage niet tijdig gereed is.

Verder staan in de BPO de gebruikelijke punten die ook in de contracten met de andere partijen terugkomen, bijvoorbeeld de gemeentelijke kaderstelling voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC), waarmee grip wordt gehouden op de te verwachten bouw hinder. Korthedshalve verwijzen wij naar de BPO met de daarbij behorende leeswijzer.

Wijzigingsbesluit

Om de realisatie van het WTC publiekrechtelijk mogelijk te maken, moet een wijzigingsbesluit worden genomen op het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein Het bestemmingsplan voorziet hierin en het wijzigingsbesluit is een bevoegdheid van ons college. Het wijzigingsbesluit moet door CBRE schriftelijk worden aangevraagd, waarna gemeente een wijzigingsplan opstelt. Om te toetsen dat het toekomstig windklimaat in overeenstemming zal zijn met het bestemmingsplan, zal een windhinderonderzoek deel uitmaken van het wijzigingsplan.

Burgemeester en Wethouders

Datum 23 maart 2015
Ons kenmerk 15.501973

Een aantal factoren, zoals bebouwing op het Lombokplein zelf (gebouw Los Angeles), bomen in de Jaarbeurspleinstraat en de liftopbouw op Stationsplein West, hebben invloed op de zichtlijn tussen Stationsplein West en de moskee op het Lombokplein. Daarnaast heeft het ontwerp van het gebouw ook zijn invloed op de genoemde zichtlijn. Er blijft in ieder geval één minaret zichtbaar vanaf de liftopbouw Stationsplein West. Dit aspect zal worden meegenomen in het wijzigingsplan.

Planning en vervolgstappen

<i>Wat</i>	<i>Wanneer</i>
aanvragen wijzigingsbesluit door CBRE	april 2015
nemen wijzigingsbesluit door college	oktober 2015
bouw en oplevering WTC	Q1 2016 – Q1 2018

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlagen:

1. bilaterale project overeenkomst WTC met leeswijzer – GEHEIM (ligt in postvak)
2. financiële bijlage inclusief canonmodel – GEHEIM – (ligt in postvak)
3. besluitenhistorie Leeuwensteyn- WTC