

Besluitenhistorie

Projectorganisatie Stationsgebied

Postadres Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

Bezoekadres Vredenburg 40, Utrecht

Telefoon 030 – 286 96 00

Fax 030 – 286 96 01

E-mail stationsgebied@utrecht.nl

Betreft Besluitenhistorie Van Sijpesteijnkwartier Vastgoed

Datum 26 mei 2013

Deze besluitenhistorie bevat de openbare besluiten van college en gemeenteraad die over dit onderwerp genomen zijn. De eerdere benaming van het Van Sijpesteijnkwartier was het NH kwartier en bebouwing Jaarbeursplein. Aangrenzende onderwerpen zijn 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 besluitenhistories over.

22 januari 2002 Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied

Blz. 29 Het aantal parkeerplaatsen groeit met 2500. De bewoners van de woningen rondom het Jaarbeursplein en rond Hoog Catharijne (+1180 woningen) parkeren in de garages van de OV-terminal. Deze parkeerplekken worden dubbel gebruikt met de kantoren rond de terminal. Parkeerruimte die verloren gaat (bijvoorbeeld parkeergarage Jaarbeursplein) wordt in dezelfde omvang vervangen.

Blz. 51 In plan A komt een groot aantal woningen aan het Jaarbeursplein. Ook is er wellicht sprake van woningen op het Jaarbeursterrein. Belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het wonen, is de leefomgeving en de "zichtbaarheid" van het wonen.

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
- Stroom langs Catharijne Singel
- Smakkelaarsveld (inclusief deel langs Gildenkwardier)
- Muziekcentrum Vredenburg.

Blz. 62 Corio heeft ook erfpachtrechten elders in het stationsgebied. De parkeergarage en de sporthal aan het Jaarbeursplein en de stationstraverse aan de oost zijde van de huidige terminal behoren aan Corio.

Augustus 2003 Masterplan Stationsgebied Utrecht

Blz. 18 Het Stationsgebied is straks goed bereikbaar en biedt voldoende parkeerplaatsen en openbaar vervoer.

Blz 19: Jaarbeursplein: Starten

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

Blz. 54 Het programma 'wonen' komt overal terug (in verschillende vormen, afhankelijk van de identiteit van de plek). Op dit moment wordt in het Stationsgebied beperkt gewoond. Het 'winkelen' wordt met name versterkt door een verbetering van de structuur van Hoog Catharijne en van de routes op maaiveld, waar

functies in de plint komen, onder meer winkels. Het 'werken' is al verspreid aanwezig, maar wordt verder uitgebreid aan de Stationsentree-West (het voormalige Jaarbeursplein).

Blz. 59 Het Beatrixtheater wordt verbouwd tot een permanent musicaltheater van Joop van den Ende, met een grootse entree naar het (huidige) Jaarbeursplein. Dit soort functies hebben een bovenregionale uitstraling.

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 kantoormilieus 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 kantorenvolume. 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 kantoormilieu 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 kantoormilieus 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-sstraat 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 GVV);
- 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 Leeuwensteijn) neemt de komende maanden een besluit over Leeuwensteijn, 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.

Leeuwensteijn: 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 medehuurlers.

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

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