

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 Jaarbeurs

Datum 20 maart 2014

Deze besluitenhistorie bevat de openbare besluiten van college en gemeenteraad die over de Jaarbeurs en het Jaarbeursterrein in de periode Stationsgebied (2001 – tot heden) genomen zijn.

In de loop van de tijd zijn er ook verschillende termen gebruikt: Jaarbeurskwartier en Jaarbeursterrein / Jaarbeursgebied. De gebiedsaanduiding varieert: soms inclusief, soms exclusief de Jaarbeurseigendommen aan de overzijde van het Merwedekanaal.

Er zijn veel raakvlakken met andere onderwerpen: o.a. Holland Casino aan de Overste den Oudenlaan, Structuurplan Stationsgebied, Dynamisch Stedelijk Masterplan/ Merwedekanaalzone en Crisis- en Herstelwet (inclusief Jaarbeursparkeerterrein/ garage aan de overzijde van het Merwedekanaal), verkeersontwikkelingen (Van Zijstweg, Croeselaan etc.), de beleidsnotitie "nieuwe ruimtelijke strategie" (mei 2012), de Structuurvisie. Deze ontwikkelingen komen in deze besluitenhistorie op enkele punten na niet verder aan de orde.

Voor informatie over de Jaarbeurs vanaf de ontstaangeschiedenis en de samenwerking met de gemeente Utrecht, is een scriptie geschreven door Alexander van Loon.

Deze is opvraagbaar bij de POS.

December 2001 Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied

Uit de Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied (Vastgesteld in de raad 21 februari 2002, 2002/nr.28.

Uit de eindrapportage Blz. 32

Blz. 32 Zone 1: Jaarbeursplein en -terrein: entertainment, congressen; verbindingen naar de Graadt van Roggenweg. Het Jaarbeursterrein krijgt een flinke opknapbeurt. Aan een plein op het jaarbeursterrein komen ook in plan A grootschalige voorzieningen ten behoeve van kunst & cultuur, een food-court, een mediaplaza, een bioscopencomplex, een (musical)theater, een congresgebouw enzovoorts. De bebouwing aan het plein wordt onderbroken door dwarsstraten. De voorzieningen kunnen aan verschillende zijden ingangen krijgen.

– De zone tussen de Graadt van Roggenweg en centruboulevard heeft twee voorkanten. Gebouwen richten zich niet alleen naar de centruboulevard maar ook naar de Graadt van Roggenweg of de routes daartussen.

– Er komen dwarsverbindingen tussen beide routes en doorverbindingen naar Lombok en Leidsche Kade.

– Wonen op het Jaarbeursterrein, boven andere functies is onderdeel van de planontwikkeling.

22 januari 2002 Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied

Blz. 5 De centruboulevard loopt van Merwedekanaal tot Vredenburg, door het hart van het Jaarbeursterrein, de Openbaar Vervoer Terminal en door Hoog Catharijne.

Blz. 11 Uitbreiding op Jaarbeursterrein van congresfunctie, kunst & cultuur, entertainment, hotel en tentoonstellingsruimte.

Blz. 18 Zone 1: Jaarbeursplein en -terrein: dag- en avondgebruik

De boulevard is ter hoogte van het Jaarbeursplein een brede straat, geschikt voor wandelaars en fietsers. Wellicht komt er een roltrattoir om de loopafstand snel te overbruggen. Op het Jaarbeursterrein komt een plein. Rondom het plein komen tal van grootschalige voorzieningen, ten behoeve van kunst & cultuur, een foodcourt, een mediaplaza, een bioscopencomplex, een (musical)theater, een congresgebouw, etc. Het Beatrixgebouw wordt opgeknapt en behoudt zijn vergader-, kantoor-, trademart- en theaterfunctie.

Het Jaarbeursterrein staat in verbinding met het Jaarbeursplein. Aan de zuidzijde van de boulevard worden de grotere hallen geconcentreerd. Er komt nieuwe parkeergelegenheid.

Blz. 32 Zone 1: jaarbeursplein en -terrein: entertainment, congressen; verbindingen naar de Graadt van Roggenweg.

Het Jaarbeursterrein krijgt een flinke opknapbeurt. Aan een plein op het jaarbeursterrein komen ook in plan A grootschalige voorzieningen ten behoeve van kunst & cultuur, een food-court, een mediaplaza, een bioscopencomplex, een (musical)theater, een congresgebouw enzovoorts. De bebouwing aan het plein wordt onderbroken door dwarsstraten. De voorzieningen kunnen aan verschillende zijden ingangen krijgen.

- De zone tussen de Graadt van Roggenweg en centruboulevard heeft twee voorkanten. Gebouwen richten zich niet alleen naar de centruboulevard maar ook naar de Graadt van Roggenweg of de routes daartussen.

- Er komen dwarsverbindingen tussen beide routes en doorverbindingen naar Lombok en Leidsche Kade.
- Wonen op het Jaarbeursterrein, boven andere functies is onderdeel van de planontwikkeling.

Blz. 62 Jaarbeurs

De gronden waarop het Jaarbeurscomplex is gesitueerd, zijn in hoofdzaak in erfpacht uitgegeven. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de vastgestelde bestemmingsplanomschrijving 'Jaarbeursdoeleinden' is door de Jaarbeurs een meerwaarde verschuldigd.

Augustus 2003 Masterplan Stationsgebied Utrecht

Blz. 19 Jaarbeursplein: Starten - Geen verblijfsplein, maar grootsstedelijk reizigersplein - Bebouwing met wonen en werken - Overzichtelijke en veilige voetgangersverbinding - Retail en horeca (snelservice).
Jaarbeursterrein: Ontmoeten - Beurzen, congressen, vergaderen, Leisure en entertainment - Terrein overdag voor publiek toegankelijk; 's nachts veilig - Ambitie voor de toekomst: meervoudig grondgebruik met tentoonstellingshallen en functies voor cultuur, Leisure & entertainment, kantoren, opleidingsinstellingen en wonen.

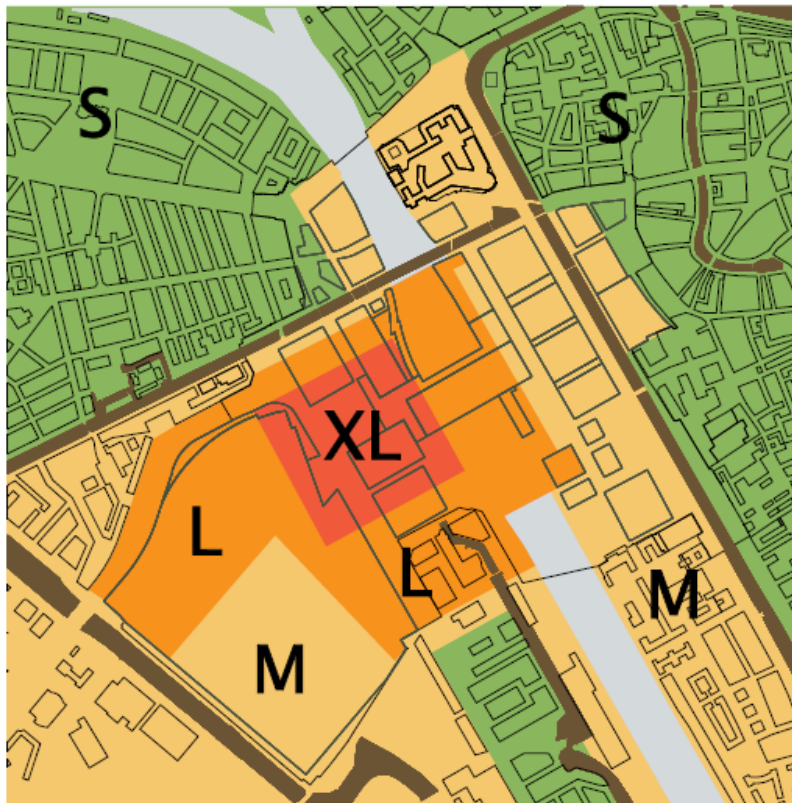
Blz. 38 Het stuk aam weerszijden van het station en de Croeselaan is 'large' (L), het jaarbeursterrein is 'extra large' (XL).

Blz. 59 De Jaarbeurs gaat zijn (inter-)nationale positie op het gebied van beurzen en congressen verder versterken door de kernactiviteiten te concentreren en plek te maken voor functies die synergie opleveren.

Blz. 85 De functie van de Jaarbeurs verandert: naast expo en congres richt de Jaarbeurs zich ook op amusement ('leisure'). Eenderde van het terrein wordt ingericht voor diverse specifieke programma's voor verschillende doelgroepen, zoals casino, een foodcourt, een hotel en een megabioscoop. Al deze functies zijn gericht naar het jaarbeursplein en de Croeselaan. Het Beatrixgebouw herbergt een musicalfunctie, een congres- en vergadercentrum en de Trade Mart Utrecht. Omdat de amusementfuncties in Utrecht naast het station liggen, midden in de stad, zijn ze zeer kansrijk, zowel voor zichzelf als voor de ontwikkeling van het gebied. De eigenlijke Jaarbeurs bevindt zich straks verderop in het Jaarbeursterrein. Een fors voetpad over de Croeselaan (waar de verkeersfunctie is teruggebracht) leidt via het amusementsprogramma (casino, bioscoop, dinershow, foodcourt) op de Kop naar de beurs- en expositiegebouwen op het Jaarbeursterrein. Voorin, langs de Croeselaan, liggen kantoren en onderwijsinstellingen met daarboven woningen voor bijvoorbeeld studenten. Deze complexen zijn maximaal zes verdiepingen hoog.

Blz. 105 De ontwikkelingen op het Jaarbeursplein kunnen autonoom plaatsvinden, in afstemming met de reconstructie van de infrastructuur.

Blz. 107 Het jaarbeursterrein is een uitvoeringscluster zonder directe afhankelijkheid van andere ontwikkelingen.



S	small	basishoogte 3 lagen, soms tot 25 meter, voordeur aan de straat, één dominante functie per gebouw: de oude stad, Lombok, Dichtersbuurt
M	medium	basishoogte 25 meter, soms tot 45 meter, gedeelde entreehal aan de straat, meerdere functies mogelijk: het gebied rond Vredenburg en de Catharijnesingel
L	large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, foyer van meerdere gebruikers aan de straat, veel verschillende functies: aan weerszijden van het spoor en de Croeselaan
XL	extra large	basishoogte 45 meter, soms tot 90 meter, veel gebruikers per kavel, atria en overdekte buitenruimte, grote diversiteit in functies: rondom het huidige Jaarbeursplein

Managers

S	10-15-18	0-15	15	Aanpakten tot het legende
A	10-15-18	0-15	15	Uitwerking van de aanpakten
Wf	Stroom	Stroom	Stroom	Wf-geschied
Projectorganisatie Stationsgebied				
Project		Stationsgebied		
STRUCTUURPLAN STATIONSGBIED, BLAD 2		Schied		
PROJECT		CONCEPT		
Schiedkaart Stationsgebied		Schied		
SECTOR: V & L AFDELING: GEO-INFORMATIE		SCHIED		
Schiedkaart 1:10000		SCHIED		

Augustus 2003 Masterplan Stationsgebied

Uit het Masterplan Stationsgebied Blz. 19, 38, 59,

Blz. 19 Jaarbeursplein: Starten – Geen verblijfsplein, maar grootsstedelijk reizigersplein – Bebouwing met wonen en werken – Overzichtelijke en veilige voetgangersverbinding – Retail en horeca (snelservice). Jaarbeursterrein: Ontmoeten – Beurzen, congressen, vergaderen, Leisure en entertainment – Terrein overdag voor publiek toegankelijk; 's nachts veilig – Ambitie voor de toekomst: meervoudig grondgebruik met tentoonstellingshallen en functies voor cultuur, Leisure & entertainment, kantoren, opleidingsinstellingen en wonen.

Blz. 38 Het stuk aam weerszijden van het station en de Croeselaan is 'large' (L), het jaarbeursterrein is 'extra large' (XL).

Blz. 59 De Jaarbeurs gaat zijn (inter-)nationale positie op het gebied van beurzen en congressen verder versterken door de kernactiviteiten te concentreren en plek te maken voor functies die synergie opleveren.

Blz. 85 Jaarbeurs De functie van de Jaarbeurs verandert: naast expo en congres richt de Jaarbeurs zich ook op amusement ('leisure'). Eenderde van het terrein wordt ingericht voor diverse specifieke programma's voor verschillende doelgroepen, zoals casino, een foodcourt, een hotel en een megabioscoop. Al deze functies zijn gericht naar het jaarbeursplein en de Croeselaan. Het Beatrixgebouw herbergt een musicalfunctie, een congres- en vergadercentrum en de Trade Mart Utrecht. Omdat de amusementfuncties in Utrecht naast het station liggen, midden in de stad, zijn ze zeer kansrijk, zowel voor zichzelf als voor de ontwikkeling van het gebied. De eigenlijke Jaarbeurs bevindt zich straks verderop in het Jaarbeursterrein. Een fors voetpad over de Croeselaan (waar de verkeersfunctie is teruggebracht) leidt via het amusementsprogramma (casino, bioscoop, dinershow, foodcourt) op de Kop naar de beurs- en expositiegebouwen op het Jaarbeursterrein. Voorin, langs de Croeselaan, liggen kantoren en onderwijsinstellingen met daarboven woningen voor bijvoorbeeld studenten. Deze complexen zijn maximaal zes verdiepingen hoog.

Blz. 105 De ontwikkelingen op het Jaarbeursplein kunnen autonoom plaatsvinden, in afstemming met de reconstructie van de infrastructuur.

Blz. 107 Het jaarbeursterrein is een uitvoeringscluster zonder directe afhankelijkheid van andere ontwikkelingen.

September 2005 *bestuursrapportage Stationsgebied*

(blz. 3): Met de erfpachtharmonisatie op het Jaarbeursterrein heeft de gemeente zich in fase 2 een goede positie verworven met het oog op de toekomst. De gemeente kan hiermee onder andere een groot aantal woningen toevoegen aan het plangebied, waarmee voldaan wordt aan de breed gedragen wens de woonfunctie in ons Stationsgebied te versterken.

(blz. 9): Als de grondtransacties geëffectueerd zijn, start de eerste fase van de ontwikkeling van het Jaarbeursterrein. Uiterlijk in 2019 beschikt de gemeente vervolgens over 6,7 hectare grond die een nieuwe bestemming zal krijgen. Uitgangspunt is dat een substantieel deel van deze grond de bestemming wonen krijgt. Deze ontwikkeling wordt betrokken bij de tweede fase Stationsgebied.

20 september 2005 *B&W Besluit (Bilaterale Ontwikkelovereenkomst¹ Jaarbeurs – gemeente Utrecht)*

1. Het voornemen uitspreken in te stemmen met de bilaterale ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs – Gemeente Utrecht met daarin de volgende elementen:

- a. Harmonisatie erfpachtsituatie
- b. Uitgifte in erfpacht aan Wolff Cinema Groep, Holland Casino en de Amrath Hotelgroep.
- c. In te stemmen met de financiële transactie tussen de Gemeente Utrecht en de Jaarbeurs Utrecht ten aanzien van erfpacht en de gebiedsontwikkeling van de kop Jaarbeurs.
2. Krachtens artikel 25 gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de raad aan bijlage 2.
3. De raad informeren over het voornemen de overeenkomst aan te gaan en deze in de gelegenheid te stellen op grond van artikel 160 en 169 gemeentewet wensen en bedenkingen kenbaar te maken, conform bijgaande brief,
4. Aan de hand van deze wensen en bedenkingen een definitief besluit te nemen over de ontwikkelovereenkomst.

18 november 2005 *raadsbrief over onderhandelingsproces.*

B&W kondigde aan met de partners te zullen overleggen over contractaanpassingen op basis van de aanbevelingen van Simmons&Simmons.

Voor de Jaarbeurs betekende dat vooral het omzetten van het afsprakenkader in een bilaterale ontwikkelovereenkomst.

6 december 2005 *raadsbrief over contractaanpassingen en nadere info over Stationsgebied (o.a. aanpassing en ontbinding erfpachtrecht).*

Citaat: “Simmons&Simmons heeft de bilaterale ontwikkelovereenkomst (BOO) ter advisering voor te leggen. Het is de bedoeling die begin januari 2006 voor wensen en bedenkingen aan u voor te leggen. Vooruitlopend hierop hebben wij in de commissie uw mening gehoord en hebben we geconstateerd dat u in meerderheid vindt dat het voorliggende afsprakenkader de juiste koers is die wij met de Jaarbeurs willen varen.

In de bijlage “overzicht contractaanpassingen” staat dat het voorstel om het afsprakenkader om te zetten in een bilaterale ontwikkelovereenkomst, is overgenomen.

20 december 2005 *collegebesluit over o.a. afsprakenkader*

17 januari 2006 *collegebesluit over de bilaterale ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs – gemeente Utrecht*

Besluit:

1. het voornemen uit te spreken in te stemmen met de bilaterale ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs B.V. – gemeente Utrecht.

¹ De titel dekt de lading niet: op dat moment ging het om het Afsprakenkader tussen Jaarbeurs en gemeente.

2. De raad te informeren over het voornemen de overeenkomst aan te gaan en deze in de gelegenheid te stellen op grond van artikel 160 en 169 gemeentewet wensen en bedenkingen kenbaar te maken conform bijgevoegde brief.
3. Aan de hand van deze wensen en bedenkingen een definitief besluit te nemen over de ontwikkelovereenkomst.
4. Wethouder Lenting te mandateren om de commissiebrief redactioneel aan te passen en de overeenkomst aan te passen in lijn met het afsprakenkader.

18 januari 2006 *raadsbrief over de BOO Jaarbeurs*

met het verzoek deze te voorzien van wensen en bedenkingen.

2 maart 2006 *positief advies van een meerderheid van de raadsfracties over de BOO Jaarbeurs*

03 maart 2006 ondertekening BOO Jaarbeurs

4 december 2006 *Raadsbesluit, (Vaststelling Structuurplan Stationsgebied), 2006 nr. 238*

1. Het Structuurplan Stationsgebied, waarin op hoofdlijnen het planologisch kader wordt gegeven aan de ontwikkeling van het Stationsgebied, met inbegrip van het Milieuraapport op grond van de Strategische Milieubeoordeling en de zienswijzennota vast te stellen, onder de voorwaarde dat de tekst en de cijfers van het programma voor kantoren in overeenstemming worden gebracht met de bestuursrapportage Stationsgebied van september 2006, excl. programmatische invulling Knoopkazerne en het Jaarbeursterrein-Noord, waarover aparte besluitvorming door de raad zal plaatsvinden. (zie amendement A073).

December 2006 *Structuurplan Stationsgebied*

Blz. 4 Wijzigingen in Structuurplan. Op blz. 42: fasering vastgoedproject Westflank Zuid aangepast in 2010–2015 en fasering Kop Jaarbeurs is aangepast in 2007–2009.

Blz. 6 De Centrumboulevard is de aorta van het Stationsgebied en loopt van het Jaarbeursterrein tot het Vredenburg door de OV-Terminal en Hoog Catharijne. De Centrumboulevard geeft samenhang en identiteit aan de gebieden die eraan grenzen en draagt bij aan de optimalisering van de wisselwerking tussen openbare en private ruimte.

De Kop van Jaarbeurs aan de Croeselaan en de stationsentree west vormen een nieuw gebied voor grootstedelijke amusementsfuncties zoals een megabioscoop, casino en een hotel en diverse functies die de levendigheid van het gebied ondersteunen. Entertainment functies dienen ter versterking van de winkelfuncties.

Blz 28 Bij het begrip schaal is de bouwhoogte slechts één aspect, zij het dat het voor de herkenbaarheid en betekenisgeving van het stationsgebied een belangrijke rol speelt. De bouwhoogtekaart, zoals opgenomen bij dit structuurplan is de uitkomst van de hoogbouwvisie. In de hoogbouwvisie is vastgelegd waar de mogelijkheden liggen voor accenten en maximale hoogten. Voor dit laatste geldt dat in het Stationsgebied de grens op 90 meter is gelegd. Voor belangrijke publieke ruimten geldt dat de hoogte van de wanden in beginsel gelijk is, grotere hoogte is alleen toegestaan in een tweede, teruggelegen lijn (setback). (zie schalenkaart onderaan dit document).

Blz. 33 De Jaarbeurs gaat zijn (inter-)nationale positie op het gebied van beurzen en congressen verder versterken door de kernactiviteiten te concentreren en plek te maken voor functies die synergie opleveren. De Kop van de Jaarbeurs aan de Croeselaan en de Stationsentree-West vormt een nieuw gebied voor grootstedelijk amusement. Inmiddels is het Beatrixtheater verbouwd tot een permanent musicaltheater, met een grootse entree naar het (huidige) Jaarbeursplein. Dit soort functies hebben een bovenregionale uitstraling.

Blz 34 Stationsentree West en Jaarbeursterrein: perspectiefrijke gebieden voor grootschalige concepten, onder het motto "zien en gezien worden". Doelgroepen zijn: jongeren, twintigers en dertigers. Gezocht moet worden naar uitbreidingsmogelijkheden of behoud en versterking van grootschalig en spraakmakend aanbod. Uitbreiding van 'hard uitgaan' komt hier goed tot zijn recht, maar ook combinatie met 'hard uitgaan' en combinatie overig.

Blz 42 Indicatieve planning Kop Jaarbeursterrein (bioscoop, hotel en casino): 2007–2009.

Blz 49 De geluidsbronnen van de Jaarbeurs bestaan o.a. uit luchtbehandelingsapparatuur in gevel of op daken en transport/laad/losactiviteiten op het buitenterrein. Bij evenementen vinden soms ook activiteiten buiten plaats of komt er muziekgeluid via wanden en dak naar de omgeving toe. Indien, in vergelijking met bestaande woningen, op kortere afstand of grotere hoogte woningen worden gebouwd zal het geluidsniveau hoger worden dan de normen voor een goede ruimtelijke inpassing. Als in het kader van ontwikkelingen in het Stationsgebied ook ingrijpende wijzigingen bij de Jaarbeurs plaats vinden, zoals aanbouw (amusement) of overbouw (b.v. voor parkeren) zal de geluidsuitstraling naar de omgeving ingrijpend kunnen wijzigen en mogelijk afnemen. Indien die aanpassingen van de zijde van de Jaarbeurs niet of niet voldoende mogelijk zijn, is woningbouw niet mogelijk tenzij dit gepaard gaat met ingrijpende bouwkundige voorzieningen aan de woningen zoals voorhanggevels of vliesgevels aan de zijde van de Jaarbeurs.

Blz 73 Doelstelling is het verder versterken van de stationsomgeving, door het stimuleren van meervoudig ruimtegebruik. Inbreiding is mogelijk rond het Jaarbeursterrein met woningen en leisure voorzieningen. Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van deze locatie is het realiseren van de openbaar vervoerterminal en verbeteren van de autotoegankelijkheid. Oplossingen voor het parkeren zijn cruciaal in dit gebied.

Blz 76 Behoud van de Jaarbeurs.

Blz 79 Complementariteit tussen de oude binnenstad, Hoog Catharijne, Centraal Station en het Jaarbeursterrein is essentieel.

Blz 80 *Welterusten, hotelnota 2000–2004*

Deze nota is vastgesteld in februari 2000. Gesteld wordt dat in het Stationsgebied op het Jaarbeursterrein een hotel is voorzien van maximaal 400 kamers. Een fors hotel in de nabijheid van de Jaarbeurs is zeer wenselijk vanuit hotelbeleid, aangezien dat een noodzakelijk ingrediënt is om meer meerdaagse congressen naar Utrecht te trekken (conform toeristisch beleid en beleid Jaarbeurs). Bij grote congressen komt het nu nog te vaak voor dat deelnemers (ver) buiten Utrecht geplaatst moeten worden, wat congresorganisatoren nogal eens doet besluiten om het congres elders te houden.

16 juli 2007 *Commissiebrief (Vervolgovereenkomsten Defensieterreinen)*

In de brief wordt o.a. ingegaan op, Op 19 april jl. hebben wij de intentieovereenkomst 'Defensiecomplexen Utrecht' getekend. Dit gaat over o.a. Merwedekanaalzone.

10 januari 2008 *Raadsbesluit (Programmatistische invulling Knoopkazerne), 2007 nr. 231*

4. binnen de grondexploitatie Stationsgebied deze opbrengsten te oormerken voor investeringen in openbare ruimte en groen op in ieder geval de locaties Jaarbeursplein en Moreelse park (zie amendement A1).

11 juli 2008 *B&W Besluit (Tripartiete projectovereenkomst megabioscoop en hotel/woningen kop jaarbeurs)*

1. in te stemmen met de tripartiete projectovereenkomst (TPO) tussen Jaarbeurs BV, Wolff Megabioscoop Utrecht BV en de gemeente Utrecht
2. in te stemmen met de tripartiete overeenkomst (TPO) tussen Jaarbeurs BV, Amrath Hotels en Restaurants BV en de gemeente Utrecht;

3. de wethouder Stationsgebied te machtigen de laatste wijzigingen in beide overeenkomsten af te handelen
4. Wethouder Janssen te machtigen om de brief aan de commissie tekstueel aan te passen.

07 mei 2009 B&W Besluit (Duurzaamheid Stationsgebied)

1. in te stemmen met het toevoegen van de doelstelling "duurzaamheid" aan de drie andere doelstellingen herontwikkeling Stationsgebied en daarbij onderscheid te maken tussen
 - gebied 1 (gebied waarbij gelet op de vastgestelde kaders en de gesloten/ te sluiten contracten, duurzaamheid aanvullend is) en
 - gebied 2 (gebied waarbij er nog geen vastgestelde kaders en gesloten contracten zijn en waarbij duurzaamheid een van de leidende principes wordt)
2. in te stemmen met de intentie-overeenkomst "duurzaam Stationsgebied" met verschillende overheids- en private partijen, inclusief de catalogus "het Utrechtse Stationsgebied geeft duurzame energie" (bijlage bij de intentie-overeenkomst)

26 mei 2009 B&W Besluit (NSP Project Jaarbeurskwartier)

1. In te stemmen met het indienen van het Jaarbeurskwartier als toekomstig Nieuw Sleutel Project (NSP)

28 mei 2009 Commissiebrief (Duurzaam Stationsgebied)

In deze brief wordt o.a. ingegaan op: 4. Jaarbeurskwartier. Het jaarbeurskwartier is aangemeld bij de minister als NSP Project.

Juni 2009 Bestuursrapportage 2009:

Blz. 7 1.5 3. een gemeentelijke stedenbouwkundige visie over het Jaarbeurskwartier. Dit project is aangemeld bij de Minister van VROM als nieuw NSP Project. Wij informeerden de raadscommissie Stad en Ruimte over deze ontwikkeling bij brief van 28 mei 2009.

Blz. 12 4.1.2 Jaarbeurs: een addendum op de BOO Jaarbeurs en tripartite overeenkomsten (TPO's) met de exploitanten van de vastgoedprojecten Casino, Megabioscoop en Hotel/Woningen. Afronding van deze overeenkomsten is echter in sterke mate afhankelijk van de voortgang van de afspraken die Jaarbeurs moet maken met deze exploitanten over o.a. de onderlinge positionering van en raakvlakken tussen de uit te geven kavels, parkeren en fasering. Tevens is afronding van TPO's afhankelijk van de besluitvorming van de zijde van genoemde exploitanten.

Blz. 32 Na de raadsverkiezingen komt er een informatiemap met daarin overzichtelijk informatie (op hoofdlijn) van de besluiten tot dan toe. Daarin is ook aandacht aan fase 2 van het project. Het Jaarbeurskwartier is aangemeld bij de Minister van VROM als nieuw NSP Project. De programmatabel vertoont kleine verschillen op twee onderwerpen: woningen (–50) en hotel m² (+5000 m²).

07 juli 2009 Raadsbesluit ((Bestuursrapportage Stationsgebied 2009) 2009/86)

Besluit:

1. In te stemmen met de programmatabel (hoofdstuk 2.3) en de grondexploitatie, stand 1 mei 2009 (hoofdstuk 7), uit de bestuursrapportage Stationsgebied 2009, met daarin verwerkt de financiële consequenties van de continuering Projectorganisatie Stationsgebied tot en met 2012.

Uit de bestuursrapportage 2009 (Blz. 7

Blz. 7 1.5 3. een gemeentelijke stedenbouwkundige visie over het Jaarbeurskwartier. Dit project is aangemeld bij de Minister van VROM als nieuw NSP Project. Wij informeerden de raadscommissie Stad en Ruimte over deze ontwikkeling bij brief van 28 mei 2009.

Blz. 12 4.1.2 Jaarbeurs: een addendum op de BOO Jaarbeurs en tripartite overeenkomsten (TPO's) met de exploitanten van de vastgoedprojecten Casino, Megabioscoop en Hotel/Woningen. Afronding van deze overeenkomsten is echter in

sterke mate afhankelijk van de voortgang van de afspraken die Jaarbeurs moet maken met deze exploitanten over o.a. de onderlinge positionering van en raakvlakken tussen de uit te geven kavels, parkeren en fasering. Tevens is afronding van TPO's afhankelijk van de besluitvorming van de zijde van genoemde exploitanten.

Blz. 32 Na de raadsverkiezingen komt er een informatiemap met daarin overzichtelijk informatie (op hoofdlijn) van de besluiten tot dan toe. Daarin is ook aandacht aan fase 2 van het project. Het Jaarbeurskwartier is aangemeld bij de Minister van VROM als nieuw NSP Project. De programmatabel vertoont kleine verschillen op twee onderwerpen: woningen (-50) en hotel m² (+5000 m²).

April 2010 Collegeprogramma 2010-2014

- Bij ontwikkelingen als Rijnenburg, de Jaarbeurs en andere nieuwbouwplannen heeft energiebesparing en -opwekking prioriteit.

Mei 2010 Bestuursrapportage 2010

Blz. 4 In samenwerking met de provincie, onderzoeken wij de mogelijkheid een pilot te starten met de Jaarbeurs naar vergroeningsmogelijkheden. Wij onderzoeken – mede in het kader van de Crisis en herstelwet om het Jaarbeurskwartier, zoals bekend fase 2 van het Stationsgebied – naar voren te halen. In de komende periode zal een investeringsvoorstel en ontwikkelstrategie voor de parkeergarage Jaarbeursplein worden uitgewerkt.

Blz. 9 Wij hebben het Jaarbeurskwartier aangemeld als nieuwe sleutelproject (NSP). De Rijksbouwmeester heeft het initiatief genomen in het kader van "Nederland wordt anders" voor een architecten-laboratorium om hier een voorbeeldproject te starten voor de "nieuwe generatie binnenstedelijke verdichting

Blz. 16 Met de Jaarbeurs (Addendum) en de exploitanten van de megabioscoop en hotel/woningen (tripartite projectovereenkomsten) zijn in 2009 verdere stappen gezet om tot contractering te komen. Finale afronding van deze contracten is in afwachting van de afwikkeling van een aantal onderwerpen die spelen tussen Jaarbeurs en de exploitanten, alsmede de besluitvorming van de zijde van de exploitanten.

September 2010 Programmabegroting

Wij willen deze collegeperiode tot besluiten over het Jaarbeurskwartier komen. Doelstelling daarbij is om het Jaarbeurskwartier vanuit duurzaamheidsprincipes te herontwikkelen als voorbeeld van binnenstedelijke herstructurering, waarbij functiemenging en dubbel grondgebruik centraal staan.

februari 2011 Voortgangsrapportage Stationsgebied

(blz. 4): "Maar ook de Jaarbeurs en Corio hebben in de afgelopen tijd hun koers duidelijk ten gunste van duurzaamheid verlegd. De duurzaamheidsdoelstelling van de Jaarbeurs is de volgende: "Jaarbeurs Utrecht streeft naar duurzame groei voor toekomstige generaties gebaseerd op economisch verantwoord en sociaal rechtvaardig beleid en zorg voor het milieu. Daarbij worden ook medewerkers, partners en klanten gestimuleerd om binnen de eigen mogelijkheden een bijdrage te leveren. Wij stellen ons ten doel, als uitvloeisel van het beleid, de productie van (rest)afval te minimaliseren en een nadelige invloed op lucht, het water en de bodem als gevolg van de bedrijfsvoering te beperken."

(bz. 6) "1.6. Fase 2 Zoals aangegeven², willen wij met kracht inzetten op de versnelling van fase 2 van het Stationsgebied. In de bestuursrapportage 2010 hebben wij aangegeven te willen onderzoeken in hoeverre de ontwikkeling van het Jaarbeurskwartier (fase 2) kan worden versneld. In september 2010 heeft er tussen de algemeen directeur van de Jaarbeurs en de gemeente op bestuurlijk niveau overleg plaats gevonden. Uitkomst van het gesprek is dat zowel Jaarbeurs als gemeente beide inzetten op gezamenlijk planvorming voor de herontwikkeling van het noord- en zuidterrein. Wij verwachten u in het voorjaar te kunnen informeren".

(blz. 16) "Jaarbeurs

In de bestuursrapportage 2010 hebben wij aangegeven te willen onderzoeken in hoeverre de ontwikkeling van het Jaarbeurskwartier (fase 2) kan worden versneld. In september 2010 heeft er tussen de algemeen directeur van de Jaarbeurs en de gemeente op bestuurlijk niveau overleg plaats gevonden. Wij werken met de Jaarbeurs aan twee sporen: 1. gericht op gezamenlijke planvorming om tot (her)ontwikkeling te komen van het noord- en zuidterrein. Zoals bekend, loopt de erfpacht voor het noordterrein in 2019 af. In de bilaterale ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt dat de Jaarbeurs zich gaat concentreren (intensiveren) op het zuidelijke gedeelte en de gemeente mogelijkheden krijgt het noordelijk deel te herontwikkelen. 2. de afronding van de lopende afspraken, waaronder enkele urgente projecten zoals de overeenkomst met de megabioscoop, het addendum op de bilaterale ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs en de afspraken over de grondtransacties die nodig zijn ten behoeve van de herprofilering van de Van Zijstweg.

Wij verwachten in het eerste kwartaal van 2011 over beide sporen besluit te nemen".

26 april 2011 *B&W Besluit Ontwikkeling Jaarbeurskwartier*

In te stemmen met de gezamenlijke verklaring van de Jaarbeurs-gemeente Utrecht inzake de samenwerking Jaarbeurskwartier.

Mei 2011 *Bestuursrapportage Stationsgebied 2011*

7.2. recente ontwikkelingen (blz. 19 en 20 Jaarbeursterrein)

" Bij de opstelling van het Masterplan Stationsgebied in 2003 is het Jaarbeursterrein met uitzondering van de kop Jaarbeursterrein als conserverende situatie opgenomen. Na actualisatie van de plannen, stelde de gemeenteraad in november 2004 het geactualiseerde Masterplan vast.

In de daarna gevoerde contractonderhandelingen met de Jaarbeurs kwam de gemeente met de Jaarbeurs overeen uiterlijk in 2019 een "ruilverkaveling" door te voeren.

In de in maart 2006 tot stand gekomen Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO) tussen Jaarbeurs en de gemeente hebben partijen in grote lijnen aangegeven hoe op korte en lange termijn het Jaarbeursterrein ingevuld zou worden. Hieruit vloeide onder meer de wens voort het op meer efficiënte wijze concentreren van het hallencomplex op het zuidterrein. Het noordterrein zou vrij gemaakt worden voor het ontwikkelen van nieuw programma, waarbij het hoofddaccent zou liggen op kunst, cultuur, leisure en entertainment.

De planontwikkeling zou volgtijdelijk plaatsvinden, namelijk eerst planvorming zuidterrein door Jaarbeurs en vervolgens planvorming noordterrein door de gemeente, afgestemd op de plannen van het zuidterrein. Vooruitlopend op deze volledige "omklap" zouden op de kop van het Jaarbeursterrein projecten ontwikkeld worden voor een bioscoop, casino en hotel/woningen. Door het contracteren van een aantal openstaande punten uit de BOO (d.m.v. een addendum) en minstens twee projecten zou de totale ontwikkelovereenkomst (BOO Jaarbeurs) definitief worden.

Door verschillende oorzaken, waaronder nieuwe wetgeving op het gebied van casino's, is deze ontwikkeling gestagneerd. Sindsdien worden pogingen gedaan om de drie ontwikkelingen zoveel mogelijk onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling te brengen.

Sinds 2006 hebben zich beleidsmatige en bestuurlijke ontwikkelingen voorgedaan, waaronder:

- a. de toevoeging van de doelstelling "duurzaamheid" aan de doelstellingen voor het Stationsgebied (2009), waarbij een catalogus is gemaakt met daarbij een visie op de duurzame herontwikkeling van het Jaarbeursgebied;
- b. de aanbidding van deze visie aan de Minister van VROM als toekomstig Nieuw Sleutelproject;
- c. de scopewijziging van de Rijksoverheid waarbij meer accent wordt gelegd op binnenstedelijke herstructurering en intensivering rond stationslocaties in plaats van stadsuitleg in het buitengebied;

- d. (mede als gevolg van de economische crisis) de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet (CHW) waarbij het Utrechtse Stationsgebied (inclusief de Jaarbeurseigendommen aan de westzijde van het Merwedekanaal) is aangewezen als lokaal project met nationale betekenis;
- e. visieontwikkeling over de functie van de Jaarbeurs waarbij de Jaarbeurs zijn betekenis voor de stad wil vergroten (kort samengevat: Jaarbeurs hét Dorpsplein van Nederland).

Mede in het licht van de bovenstaande ontwikkelingen, is er met de CEO van de Jaarbeurs Holding verschillende keren bestuurlijk overleg geweest.

Dit heeft geleid tot de opstelling en ondertekening op 13 mei jl. van een gezamenlijke verklaring. De belangrijkste ambitie is dat partijen het Jaarbeursterrein tot ontwikkeling willen brengen en vóór 1 januari 2014 een structuurvisie hebben afgerond die dat regelt en die door de raad is vastgesteld.

Met de gezamenlijke ambitie en het wederzijdse vertrouwen, moet dit binnen deze raadsperiode mogelijk zijn.

De komende maanden maken wij in samenwerking met de Jaarbeurs een plan van aanpak inclusief een uitgewerkt afsprakenkader en een financieel plan. Dat zullen we ter vaststelling aan u voorleggen".

13 mei 2011 *commissiebrief over de ondertekening van de gezamenlijke verklaring.*

7 juni 2011 *raadsinfo-avond over de ontwikkelingen Jaarbeursterrein.*

met informatie over contract uit 2006, de veranderingen t.o.v. 2006 en acties korte en lange termijn.

3 november 2011 *raadsbesluit over de grondexploitatie Stationsgebied programmabegroting 2012(2012, nr. 142)*

de raad besluit:

1. in te stemmen met de aanpassing van de fasering – conform bijgevoegde kaart – door de Westpleintunnel inclusief vastgoedontwikkeling over te hevelen naar fase 2 (Lombokplein e.o.).
2. ermee in te stemmen het positieve effect hiervan op de grondexploitatie fase 1 ad EUR 15,8 aan te wenden:

.....

2c. voor het maken van een structuurvisie en grondexploitatie Jaarbeursterrein en het Lombokplein e.o. ad EUR 2 miljoen.

Daarbij werd motie "Structuurvisie Fase 2 Stationsgebied" (2011, M58) overgenomen door het college en daarna ingetrokken (motie bijgevoegd).

december 2011 *Voortgangsrapportage Stationsgebied*

(blz. 17) 3.5 Jaarbeursterrein (fase 2)

"Het in de bestuursrapportage Stationsgebied van mei 2011 aangekondigde plan van aanpak, kunt u het eerste kwartaal 2012 tegemoet zien. De door ons college overgenomen motie Structuurvisie fase 2 Stationsgebied (motie 2011, nr. 058) is daarbij betrokken".

12 januari 2012 *commissiebrief over toepassing Crisis- en Herstelwet in fase 1 Stationsgebied*

citaat uit de brief

"ad 2 lokaal project met nationale belang

Het Stationsgebied is daarnaast opgenomen als lokaal project met nationaal belang. Dat biedt de gemeente de mogelijkheid om het project onder de werking van de CHW te brengen.

De procedure in de CHW vereist dat voor het gebied eerst een structuurvisie inclusief een Milieu Effect

Rapportage wordt opgesteld. Vervolgens vormen de drie direct betrokken overheden (inspectie van het ministerie van IM, provincie en gemeente) een projectcommissie die de uitvoering van de structuurvisie begeleidt.

Voor fase 1 van het Stationsgebied heeft de CHW geen toegevoegde waarde, omdat:

1. voor het grootste deel van de bouwplannen inmiddels vrijstellingen ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) zijn verleend;
2. en/ of bestemmingsplannen zijn vastgesteld op basis van het in 2006 vastgestelde Structuurplan;
3. en/ of bouwvergunningen zijn verleend.

De lokale projectprocedure is mogelijk wel interessant voor de nog uit te werken programma's van de fase 2 en met name voor het Jaarbeurskwartier.

Zoals bij verschillende gelegenheden is aangegeven, worden met de Jaarbeurs de mogelijkheden op bestuurlijk niveau verkend. Daar komt het college binnen 1 of 2 maanden op terug".

mei 2012 Bestuursrapportage Stationsgebied 2012

College-reactie op motie 2011, M58 (blz. 6)

"Wij verwachten u direct na de zomer een procesvoorstel te kunnen voorleggen voor het plan van aanpak van de Structuurvisie fase 2.

Onderdeel van het plan van aanpak is een participatieve aanpak met maatschappelijke stakeholders. Daarbij staan wij een aanpak voor ogen zoals bij het Dynamisch Stedelijk Masterplan is gehanteerd.

Wij verwachten het proces in het derde kwartaal van 2012 te kunnen starten".

17 december 2012 Schriftelijke vragen raadslid Rottier inzake Jaarbeurs fase 2 (2012, nr. 130)

20 december 2012 Raadsbrief Herontwikkeling Jaarbeurs

Citaat:

Wij hebben u meermalen aangekondigd met een structuurvisie te zullen komen over de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein voorzover deze betrekking heeft op fase 2 en op basis van een met de Jaarbeurs gedeeld voorkeursmodel.

Het was daarbij onze bedoeling om in deze raadsperiode tot onomkeerbare besluiten te komen over de herontwikkeling van het gehele gebied.

De door uw raad aanvaarde motie 58 (structuurvisie fase 2 Stationsgebied) uit 2011, heeft daarbij voor ons als een stimulans gewerkt.

Helaas moeten wij constateren dat het – ondanks intensief overleg tussen de eerst betrokken wethouders en de algemeen directeur van de Jaarbeurs – en maximale bereidheid van onze zijde – tot nu toe niet gelukt is om tot een gelijkgezinde visie te komen.

Wij hebben per brief van 18 december j.l. aan de Jaarbeurs bericht nu nog twee mogelijkheden te zien:

- 1. of terug te vallen op het noord/zuid model waarover in 2009 overeenstemming is bereikt. Dat kan simpel door ondertekening van het addendum.*
- 2. of stoppen met fase 2 en de kop van het Jaarbeursterrein (fase 1) afmaken om daarmee in ieder geval ook de belangen van een aantal private initiatiefnemers te kunnen faciliteren.*

15 januari 2013 B&W antwoord op schriftelijke vragen Jaarbeurs fase 2(2012, nr. 130)

Mei 2013 Bestuursrapportage Stationsgebied

blz. 5 (programmatabel)

De plannen voor de bouw van een hotel/ woningen op de kop van het Jaarbeursterrein dateren van 2006 en hebben tot nu toe niet tot concretisering geleid.

Zolang de realisatie van deze initiatieven nog niet definitief in contracten zijn vastgelegd, blijven de hotelontwikkelingen zich bewegen binnen de vastgestelde kaders.

Vanuit het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt", willen we in ieder geval concrete initiatieven die tot contracten en realisatie leiden, niet op voorhand blokkeren.

blz. 10 (fase 2)

Wij willen u nog vóór de zomer 2013 een eerste opzet van de Structuurvisie fase 2 voorleggen.

Het moment dat een concreet programma met grondexploitatie ter vaststelling kan worden aangeboden, is op dit moment nog niet aan te geven.

22 oktober 2013 *Commissiebrief beantwoording rondvraagpunten 15 oktober 2013 (o.a. Fase 2)*

Citaat:

ad. 2 Fase 2 (Jaarbeursterrein en Lombokplein e.o.)

Bij verschillende gelegenheden bent u geïnformeerd over de ontwikkelingen (o.a. de Bestuursrapportage 2013 en de brieven over de Valeriusbaan en de Van Zijstweg).

Ik kan u thans het volgende melden.

In het licht van het dynamische stedelijk masterplan, is er begin december 2013 in concept een visie Die visie op hoofdlijnen is wel afhankelijk van de besluitvorming over de Van Zijstweg en de visie van de Jaarbeurs op de toekomst van het beurswezen.

Met dit concept op hoofdlijnen start nog in december 2013 de participatie volgens de methode van het dynamisch stedelijk masterplan. Vóór december zal de Projectorganisatie Stationsgebied in overleg treden met het comité Van Zijstweg en de Ontwikkelgroep Lombok over hun deelname aan dit participatietraject.

In de maanden daarna vindt de uitwerking plaats tot de structuurvisie fase 2 als bedoeld in de Crisis Herstelwet.

Definitieve besluitvorming in het college en de nieuwe gemeenteraad over de structuurvisie fase 2 is gepland in de tweede helft van 2014.

8 november 2013 *Commissiebrief over o.a. Stadsdebat*

2. het organiseren van een stadsdebat (ism Aorta) over de inrichting van het westelijk Stationsgebied

In mijn brief van 22 oktober over o.a. de structuurvisie fase 2 Stationsgebied, heb ik u globaal geschetst hoe het proces er globaal uit ziet.

In dat verband wil ik de suggestie om een (derde) debat te organiseren over de inrichting van het westelijk Stationsgebied graag in het communicatietraject graag inpassen. Dit wordt waarschijnlijk het voorjaar van 2014.

17 december 2013 *'Commissiebrief Voornemen vaststelling uitwerkingsplan Galaxyroom'*

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

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

Motie : Structuurvisie fase 2 Stationsgebied

De gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen ter behandeling van de programmabegroting 2012 op 3 november 2011

Overwegende, dat

- De ervaring met fase I van het Stationsgebied leert, dat de samenhang van (deel)ontwikkelingen in het utrechts centrumgebied actief geregisseerd moet worden;
- Het nadenken over en invullen van fase II van het Stationsgebied, alsmede de noodzakelijke samenhang met aanpalende terreinen, tijdig dient te beginnen;
- Er een aantal ontwikkelingen gaande zijn, die ons dwingen tot richtingkeuzes en tot het zoeken naar samenhang en afstemming (Lombokplein/Westplein, opstart met de Jaarbeurs, verkeersontsluiting Van Zijstweg, het "Ambitiedocument");
- Een structuurvisie een geëigend instrument is voor een samenhangende visie;
- Actuele beslissingen inzake HOV en Tram ontsluitingen separaat genomen dienen te worden en randvoorwaardelijk voor een Structuurvisie zullen gelden;
- Afgelopen jaar zeer positieve ervaringen zijn opgedaan met een interactieve werkwijze voor de tot stand koming van de structuurvisie " Dynamisch Stedelijk Masterplan" voor de Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in de stad.

Draagt het college op:

1. Uiterlijk vóór 1 januari 2014 een integrale Structuurvisie te ontwikkelen en aan de Raad voor te leggen, omvattende het gebied behorende tot fase II van het Stationsgebied inclusief het Westplein / Lombokplein en afgestemd op de ontwikkelingen van:
 - de Van Zijstweg
 - het gebied van de Merwedekanaalzone tussen Kanaalweg, Adm. Helfrichlaan, Overste Den Oudenlaan, Dr.Tellegenlaan (" Jaarbeursparkeerterrein")
 - het garagecomplex tegenover het Casino gelegen aan de Overste Den Oudenlaan
2. Deze structuurvisie te voorzien van een faseringsplanning met deelplannen en bijbehorende financiële ramingen, alsmede uitgangspunten voor een beeldkwaliteitsplan;
3. Bij de tot standkoming van deze structuurvisie de ervaringen te gebruiken van de interactieve werkwijze voor het Dynamische Stedelijk Masterplan;
4. In deze structuurvisie expliciet mee te nemen:
 - De afspraken in de " Gezamenlijke Verklaring" met de Jaarbeurs van 13 mei 2011;
 - De mogelijkheden tot "afvangen" van het autoverkeer richting centrum uiterlijk binnen dit Structuurvisiegebied en de consequenties daarvan te betrekken bij de afweging al/niet een tunnel onder het Westplein; e.e.a. in de geest van het concept Ambitie Document " Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar" van 5 juli 2011;
 - De al eerder genomen en separaat te nemen beslissingen van de Raad inzake HOV en Tram voorzieningen te respecteren, waaronder de HOV baan Van Zijstweg;
 - Een overzicht van afwijkingen van het oorspronkelijke masterplan Stationsgebied en/of later genomen besluiten.

Chiel Rottier, GroenLinks

