

# 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 Jaarbeursplein en omgeving

**Datum** 12 augustus 2014

Deze besluitenhistorie bevat de openbare besluiten van college en gemeenteraad die over dit onderwerp genomen zijn en is bedoeld ter informatie. Aangrenzende onderwerpen zijn Jaarbeurspleingarage (zowel de inmiddels gesloopte bovengrondse parkeergarage als de te realiseren ondergrondse parkeergarage), Stationsplein west en de vastgoedontwikkelingen in het Van Sijpesteijnkwartier. Hier zijn aparte besluitenhistories over.

In het Masterplan Stationsgebied 2003 werd uitgegaan van een tramtracé over het Jaarbeursplein (met een doorkoppeling van de HOV om de zuid (Uithoflijn) aan de westkant van het station). In een reeks van besluiten (2009 – 2011) is het tramtracé van de SUNIJ-lijn en de doorkoppeling naar de Uithoflijn verlegd naar de Verlengde Graadt van Roggenweg (werknaam) door gebouw Cranenborgh naar de oostkant van het station. Deze besluitvorming is summier opgenomen.

### **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
- Strook 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. 46 Op maaiveld komen voor voetgangers en fietsers prettige, overzichtelijke en veilige routes. Verder worden alleen routes voor openbaar vervoer en binnenstedelijk autoverkeer ingepast. De straat- en laanprofielen krijgen een sterk gezicht door een heldere indeling en een continue lijnvoering. Stadsbomen bepalen in belangrijke mate de sfeer. Het doorgaand autoverkeer dat vanuit de westzijde naar wijken ten oosten van het spoor rijdt, wordt ondergronds geleid. Daartoe komt een autotunnel tussen de Daalsetunnel en het (huidige) Jaarbeursplein.

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 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 een 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.

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.

Wel werd het amendement Stationsplein westzijde (2004, A56) aangenomen.

Dit besluit luidt:

\* Dat het te realiseren vastgoed op de, in de overwegingen genoemde, bouwvlek zodanig dient te worden gesitueerd dat een versnippering van de openbare ruimte op het westelijk stationsplein wordt vermeden.

\* De op de rasterkaart aangegeven bouwvlek op het plein tussen de trambaan en het Beatrixgebouw aan de westzijde van het station slechts voor 40% bebouwd zal worden.

En draagt het college op daar bij de uitwerking van betreffende bouwvlek nadrukkelijk op te toetsen.

In het 2 Addendum bij het Masterplan, staat op blz. 2 het volgende:

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. 22 Het gebied rondom Jaarbeursplein en Jaarbeurs is bij uitstek geschikt voor activiteiten gericht op het uitgaanspubliek en de jeugd. Voorzieningen worden trendbewust ingezet (te denken valt aan skatebanen, klimmuren, en dergelijke).

Blz. 53 Daarnaast zijn er maatregelen die in overleg met andere overheden en partijen moeten worden genomen zoals: [...] het verplaatsen van de touringcarterminal van het Jaarbeursplein van transferium Lage Weide.

Blz. 73 Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van het Jaarbeursterrein is het realiseren van de openbaar vervoerterminal en verbeteren van de autotoegankelijkheid. Oplossingen voor het parkeren zijn cruciaal in dit gebied.

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'.

Blz. 79 Daarnaast wordt een grondige kwalitatieve verbetering van de openbare ruimten in de oude binnenstad, Hoog Catharijne, Centraal Station, Jaarbeursplein en omgeving nagestreefd.

#### **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 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.***

.....

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.

**8 december 2009** *Commissiebrief Programma van eisen openbare ruimte Stationsgebied–west*

Hierbij berichten wij u te hebben ingestemd met:

1. het integraal programma van eisen (IPvE) van de openbare ruimte aan de westzijde van het Stationsgebied

2. het overhevelen van enkele onderdelen van fase 2 naar fase 1

3. het voorlopig ontwerp van de Esplanade Croeselaan.

[....]

*Jaarbeursplein*

Het Jaarbeursplein wordt een bijzondere plek in de stad, een groot binnenstedelijk plein waar mensen elkaar ontmoeten. Het plein leent zich bij uitstek voor grote manifestaties en evenementen, maar ook voor dagelijks gebruik in de vorm van transfer en verblijf. Een plek voor grootschalige en kleinschalige evenementen die complementair is aan de kleinschaligheid van ruimtes in de Utrechtse binnenstad. De ruimtelijkheid en relatieve leegte van het plein zijn de belangrijkste karakteristieken van het Jaarbeursplein. Ruimtevragende functies hebben een duidelijke plek gekregen rondom het plein. De fietsenstalling onder de trappenpartij van Stationsplein West, tram en bus over de Verlengde Graadt van Roggenweg en de knip Croeselaan – Graadt van Roggenweg zorgen voor een autovrij en nagenoeg obstakelvrij plein. Auto's buigen af ter plekke van het plein of leiden naar (ondergrondse) parkeergarages. Wat overblijft, is een groot plein dat het domein is van voornamelijk voetgangers en gedeeltelijk fietsers.

*Croeselaan*

Het karakter van het profiel van de Croeselaan zal in belangrijke mate bepaald worden door de kenmerkende middenberm met voornamelijk lindebomen over de gehele lengte, van Beatrixgebouw tot Vondellaan. Momenteel is deze middenberm gefragmenteerd, zowel qua belijning als qua boombeplanting. Uitgangspunt bij de herinrichting van het brede deel is het sterk vormgeven van deze middenberm met een driedubbele rij lindebomen. De huidige bomen staan verspreid en wisselen qua soort. Een geheel nieuwe aanplant in strakke rijen, van één soort en met een eenduidige leeftijd, levert een toekomstbestendig beeld op. De Croeselaan wordt weer één van de beeldbepalende groene lanen van Utrecht.

**Mei 2010** *Bestuursrapportage Stationsgebied 2010*

Blz. 16 Voor wat betreft de parkeergarage onder het Jaarbeursplein is onderzoek gedaan naar een gefaseerde ontwikkeling, waarbij in de eerste fase gedacht wordt aan een ondergrondse publieke parkeergarage met circa 800 plaatsen, ter vervanging van de huidige bovengrondse parkeergarage op het Jaarbeursplein die ruim 1.000 parkeerplaatsen telt. In de komende periode wordt een investeringsvoorstel en ontwikkelstrategie voor de parkeergarage uitgewerkt.

**November 2010** *Achtergrondnotitie over Stationsplein oost – en west.*

**22 maart 2011** *Collegebesluit (planontwikkeling Jaarbeurspleingarage)*

1. De planontwikkeling van de jaarbeurspleingarage te starten met de volgende uitgangspunten:

a. de garage heeft 800 (tot maximaal 1000) parkeerplaatsen;

b. de garage is in beginsel financieel haalbaar mits er in de volgende fase een oplossing wordt aangedragen voor eventuele aanloopverliezen in de volgende fase en

c. de gemeente is initiatiefnemer en ontwikkelaar van de garage; met als resultaat een voorlopig ontwerp binnen de geoptimaliseerde financiële kaders op basis waarvan een definitieve keuze wordt gemaakt over

de uitgangspunten voor de volgende fase.

2. ten aanzien van de investeringsanalyse, geheimhouding als bedoeld in artikel 55 lid 1 en artikel 25 lid 2 gemeentewet op te leggen.

3. De raadscommissie hierover te informeren.

**3 juli 2012** *Collegebesluit (Planontwikkeling Jaarbeurspleingarage)*

1. Het functioneel programma van eisen, de businesscase/investeringsanalyse en de ontwikkelstrategie voor de Jaarbeurspleingarage vast te stellen.

2. Het voorlopig ontwerp van de garage als richtinggevend ontwerp in te brengen in het integraal ontwerp voor het Jaarbeursplein.

3. gelet op het feit dat de aanbesteding nog zal plaatsvinden, tot geheimhouding als bedoeld in artikel 55 lid 1 Gemeentewet van de Investeringsanalyse.

4. De raadscommissie hierover te informeren.

(extra besluitpunt)

5. Vooralsnog geen overdracht van de garage naar de markt te doen, maar zelf de rol van ontwikkelaar op zich te nemen in de verder planontwikkeling.

**3 juli 2012** *Commissiebrief planontwikkeling Jaarbeurspleingarage, 12.055130*

Wij kunnen u nu berichten:

- het functioneel programma van eisen, de businesscase/investeringsanalyse en de ontwikkelstrategie voor de Jaarbeurspleingarage te hebben vastgesteld en

- het voorlopig ontwerp van de garage als richtinggevend ontwerp in te brengen in het integraal voorlopig ontwerp voor het Jaarbeursplein.

[...]

Bij de uitwerking van het integrale VO voor Jaarbeursplein en garage worden in de 2e helft van 2012 diverse partijen betrokken. Zo komt er een bijeenkomst voor o.a. ontwikkelende partijen en eigenaren van het omliggende vastgoed waar zijn hun wensen kenbaar kunnen maken (niveau participatieladder: raadplegen). Verder wordt het concept-VO besproken in de vergadering met de wijkraden binnenstad/west/zuidwest (niveau participatieladder: adviseren) en met de belangengroepen op het gebied van toegankelijkheid (niveau participatieladder: raadplegen).

**7 maart 2013** *Commissiebrief herinrichting Jaarbeursplein*

met informatie over de volgende stap in het kader van de herinrichting van het Jaarbeursplein, inclusief de bouw van de ondergrondse parkeergarage en het omliggende vastgoed.

**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 bouwenvelop Leeuwensteyn 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.

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

Besloten wordt geheimhouding op de financiële stukken van dit plan op te leggen conform artikel 55 lid 1, Gemeentewet en artikel 25 lid 2, Gemeentewet.

**17 september 2013** *Raadsbrief aanpassing Masterplan, 13.058495*

**3 oktober 2013** *Raadsbesluit Aanpassing Masterplan, onderdeel Van Sijpesteijnkwartier, voorlopig ontwerp Jaarbeursplein en parkeergarage*

Ingestemd met het voorstel. Motie 71 – Zichtlijnen OVT-Lombok Herstellen en Bewaken. De raad 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 richtlijn het beste gewaarborgd kan worden.

**Berap mei 2014**

Blz. 25

**2.7.2 Jaarbeursplein en WTC**

De inzet is om het ontwerp bestemmingsplan voor de parkeergarage, Jaarbeursplein, Jaarbeursplein gebouw en WTC (Leeuwensteyn) nog vóór de zomer ter inzage te leggen.

Kritische stappen voor de uitvoering zijn de contractvorming met marktpartijen voor Jaarbeursplein gebouw en de consequenties (kansen en bedreigingen) van start Tour de France op Jaarbeursplein.

blz. 27

**2.8.1 Jaarbeurspleingebouw**

Begin maart 2014 is overeenstemming bereikt met OVG en een gebruiker over de grondprijs voor fase 1 van het Jaarbeurspleingebouw. In beginsel is afgesproken om voor gebruik te maken van canonbetalingen. De ontwikkeling betreft in totaal ca. 18.800 m<sup>2</sup> b.v.o. In de komende periode maanden wordt:

- de bilaterale ontwikkelovereenkomst opgesteld (bestuurlijke besluitvorming naar verwachting in derde kwartaal 2014),
- het plan voor fase 1 uitgewerkt (DO gereed voor het einde van het jaar),
- het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

**Jaarbeurspleinparkeergarage**

Er heeft begin maart een beknopte marktconsultatie plaatsgevonden. Ook vindt herijking van de financiële uitgangspunten plaats.

Gelijktijdig is door Jaarbeurs de haalbaarheid verkend om een deel van het Beatrixgebouw te transformeren tot parkeervoorziening (variant 300 plaatsen, conform het Afsprakenkader met de Jaarbeurs). Daarbij wordt ook een variant onderzocht waarbij de capaciteit van de beoogde Jaarbeursplein parkeergarage in het Beatrixgebouw komt als alternatief voor de ondergrondse Jaarbeursplein garage. Hierover is de gemeente momenteel in gesprek met de Jaarbeurs.

Mede in relatie tot de ontwikkeling van de eerste fase van het Jaarbeurspleingebouw wordt een contracteringsstrategie uitgewerkt, die na de zomer 2014 naar u toekomt met een afweging tussen een

ondergrondse Jaarbeursplein garage en het Beatrixgebouw.

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

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