

# Besluitenhistorie

## Projectorganisatie Stationsgebied

**Postadres** Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

**Telefoon** 030 – 286 96 00

**Fax** 030 – 286 96 01

**E-mail** stationsgebied@utrecht.nl

**Betreft** Besluitenhistorie Hotel-woningen

**Datum** 9 mei 2016

### **08-februari-2002 Raadsvoorstel (Eindrapportage Stationsgebied, Rivitalisering Stationsgebied) bladzijde 10 Meerdaags toerisme en congresbezoek**

Utrecht is momenteel de eerste stad voor dagcongressen maar slechts negende stad op het gebied van meerdaagse congressen. Verbetering van het verblijfsklimaat rondom het stationsgebied is van grote betekenis voor de het kunnen aantrekken van meerdaagse congressen, het toerisme en het hotelwezen in het stationsgebied. De aanpak van de openbare ruimte, nieuwe culturele voorzieningen en stedelijke vermaakvoorzieningen (Casino, Theater, Megabioscoop) kunnen een wezelijke bijdrage geven aan de ontwikkeling van Utrecht van de stad voor "dagbezoek" naar "meerdaags toerisme" en "meerdaags zakelijk verblijf".

### **Augustus-2003 Materplan / bladzijde 59 en 85**

"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 vormen een nieuw bestemmingsgebied voor grootstedelijk amusement, zoals een megabioscoop, een casino, een dinnershow, een hotel en een foodcourt."

"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."

### **06-oktober-2004 Raadsvoorstel (Actualisatie Masterplan Stationsgebied) bladzijde 9, 10 en 14 – Hoogbouwvisie**

Over de hoogbouwvisie zoals recent opgesteld vindt naar verwachting in het komend najaar besluitvorming plaats. De actualisatie Masterplan wordt conform de kaders van de hoogbouwvisie uitgewerkt. Naar verwachting zullen in 2005 verschillende vergunningenprocedures starten, waaronder de OVTerminal, Megabioscoop, Casino, Hotel op Jaarbeursplein en Muziekpaleis. Daarbij wordt nauw samengewerkt door de verschillende betrokken gemeentelijke diensten.

Allereerst is een aantal aanpassingen doorgevoerd in de verwerking van moties en amendementen. Op het Smakkelaarsveld is het aantal woningen en culturele m<sup>2</sup> toegenomen, terwijl het aantal m<sup>2</sup> kantoren en detailhandel is afgenomen. Op het Jaarbeursterrein is afgezien van de grote "foodcourt" onder de megabioscoop. Om ruimte vrij te maken op het Jaarbeursplein is een belangrijk deel van het kantorenprogramma verschoven naar de locatie Westpleintunnel en valt nu onder Cluster C.

Bepaalde functies, zoals leisure en horeca, zijn in de tabel in het Masterplan ruim opgevat. Dit heeft tot misverstanden geleid. Daarom is de omschrijving van programma in het bestemmingsplan en de programmatafel met elkaar afgestemd. Dit houdt het volgende in:

– onder leisure wordt, conform de gemeentelijke leisenota, opgenomen: grootstedelijke vrijetijdsvoorzieningen zoals casino, megabioscoop en artplex bioscoop, sport, muziektheater, amusement, commerciële culturele activiteiten. Daarnaast detailhandelondersteunende leisure activiteiten in Hoog Catharijne.

**11-juli-2008** *Tripartiete projectovereenkomst megabioscoop en hotel/woningen Kop Jaarbeursterrein*

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 Hotel 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.

**19-december-2008** *Commissie brief (BV 2070101, Muziekpaleis Vredenburg)*

Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied is in 2000 een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen. Op basis daarvan is besloten dat een Milieueffectrapport (besluit-MER) moest worden opgesteld. Van het MER "Stationsgebied Utrecht (1e fase)" is tezamen met het Masterplan "Stationsgebied Utrecht" openbaar kennis gegeven. Het was de bedoeling om dat MER 1e fase te laten volgen door een MER 2e fase dat zou worden opgesteld voor een op het gehele Stationsgebied betrekking hebbend bestemmingsplan. In 2005 is besloten in plaats daarvan een structuurplan voor het Stationsgebied op te stellen. Daarbij is een Strategische Milieubeoordeling (plan-MER) gemaakt. Voor de verschillende ontwikkelingen worden afzonderlijke planologische procedures gevoerd. Voor een aantal hiervan, te weten het casino, de megabioscoop en het muziekpaleis, zijn in afstemming op het MER 1e fase, de strategische milieubeoordeling en de hierna nog te bespreken aanvulling op het MER, separate MER'en opgesteld.

Het MER Kop Jaarbeurs (megabioscoop en casino) en het MER Muziekpaleis zijn op respectievelijk 29 november 2007 en 6 augustus 2008 van een positief toetsingsadvies voorzien door de commissie m.e.r.

**April 2009** *Voortgangsrapportage*

Blz 8

Jaarbeurs

Als gevolg van veranderde fiscale wetgeving heeft Holland Casino de afgelopen maanden een heroriëntatie gedaan op de nieuwbouwplannen. Dit heeft ertoe geleid dat de projectovereenkomsten voor Holland Casino en de Megabioscoop, niet tot definitieve overeenstemming en ondertekening hebben geleid.

De verwachting is dat de heroriëntatie in het tweede kwartaal van 2009 leidt tot een nieuw plan dat aanzienlijk soberder zal zijn.

Door deze ontwikkeling moesten de plannen voor de Megabioscoop (Wolff Cinema Groep) worden aangepast. Parkeren zal nu worden opgelost binnen de bestaande parkeercapaciteit en/of door middel van een bovengrondse gebouwde parkeervoorziening.

Bovenstaande heeft gevolgen gehad voor de trilaterale projectovereenkomsten (TPO). Wij verwachten dat bestuurlijke besluitvorming na de zomer van 2009 zal plaats vinden.

**27 mei 2009** *Commissiebrief over informatie aanbidding Jaarbeurskwartier als NSP project (als onderdeel commissiebrief duurzaamheidsmaatregelen)*

### **Juni 2009 Bestuursrapportage Stationsgebied**

Blz. 12 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 de TPO's afhankelijk van de besluitvorming van de zijde van genoemde exploitanten.

Blz 22 1. Kop Jaarbeursterrein

De gewijzigde plannen voor de megabioscoop en het casino worden in de tweede helft van 2009 ingediend.

### **30 september 2009 Collegeadvies (weigering vrijstellingsverzoek Kop Jaarbeurs)**

Het college van B&W besluit:

1. Het vrijstellingsverzoek voor het oprichten van een megabioscoop, het Holland casino met een parkeergarage voor de Kop Jaarbeurs conform bijgesloten conceptbesluit te weigeren.
2. De ingediende zienswijze in het kader van de vrijstellingsverzoek niet inhoudelijk te beantwoorden.

### **April 2010 Verantwoordingsrapportage**

Blz 23. Jaarbeurskwartier Met uitzondering van de kop van het Jaarbeursterrein waar plannen in ontwikkeling zijn voor de megabioscoop, hotel met woningen en een casino, zijn voor de rest van het Jaarbeursterrein nog geen plannen ontwikkeld. Wij hebben in het kader van een duurzaam Stationsgebied een visie opgesteld voor de herontwikkeling van dit gebied, inclusief de overzijde van het Merwedekanaal die onder andere de volgende ambities bevat; – een fors woningbouwprogramma (1200); – een aanzienlijk stadspark bovenop parkeergarages; – verantwoorde verdichting (dubbel grondgebruik). Het project is aangemeld in de nieuwe ronde Nieuwe Sleutel Projecten. Bovendien komt het project voor op de lijst van gebieden die onder de Crisis- en herstelwet vallen.

### **Mei 2010 Bestuursrapportage Stationsgebied**

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. Met name voortgang in de ontwikkeling van de megabioscoop achten wij vanwege het Filmfestival van groot belang.

### **25 juni 2010 raadsbrief div. toezeggingen ivm Voorjaarsnota**

12. Stand van zaken met betrekking tot het casino.

Na het zomerreces vindt bestuurlijk overleg plaats met de Jaarbeurs. Wij verwachten dat daarna een of meerdere overeenkomsten afgesloten worden voor respectievelijk Megabioscoop, hotel en casino. De volgorde realisatie en planning zal pas daarna bepaald worden. Wij zullen u hierover informeren.

### **Februari 2011 Voortgangsrapportage**

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*

**13 mei 2011** *Commissiebrief over de ondertekening gezamenlijke Verklaring*

“Met deze verklaring willen Jaarbeurs en het College vaart zetten achter de ontwikkeling van de Kop van de Jaarbeurs, waar een bioscoop, een casino, een hotel en een nieuwe entreehal zijn gepland”.

Uit de verklaring:

Partijen zijn van mening dat een gefaseerde uitvoering wenselijk is. Het is echter noodzakelijk een structuurvisie voor het Jaarbeursterrein op te stellen die in deze raadsperiode (voor 1-1-2014) wordt vastgesteld. Het programma kop Jaarbeurs valt hierbuiten. Dit is reeds opgenomen in het Masterplan Stationsgebied.

De Jaarbeurs heeft met de partners op de kop van het terrein dusdanige afspraken gemaakt dat deze bouwprojecten opgestart kunnen worden. Het betreft Wolff Bioscoop Groep, Holland Casino en Amrath Hotelgroep. De gemeente onderstreept de urgentie van deze bouwprojecten vanuit stedelijk belang.

**Mei 2012** *Bestuursrapportage Stationsgebied*

Blz. 10 2.1. programmatabel

**16 oktober 2012** *Raadsbrief over Jaarbeursgebied fase 1 en fase 2 (onderdeel van brief stand van zaken Stationsgebied)*

In het najaar 2011 heeft de Jaarbeurs de gemeente verzocht om een oost-westomklap te onderzoeken omdat deze veel beter past in haar exploitatie en ook eenvoudiger in uitvoering is te faseren. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan dit onderzoek op voorwaarde dat de planvorming en uitvoering van de 3 prioritaire projecten, waaronder de Van Zijstweg geen vertraging op zou lopen.

**20 december 2012** *Raadsbrief herontwikkeling Jaarbeursterrein*

met info over de gemeentelijke strategie over “go or no go”

**Mei 2013** *Bestuursrapportage Stationsgebied*

Blz. 17 autoparkeerbalans

De deelgebieden zijn:

*het Jaarbeursterrein* (waar bijvoorbeeld de parkeervraag van de Megabioscoop volledig kan worden gefaciliteerd door de restcapaciteit op het Jaarbeursterrein te benutten), *het Jaarbeursplein en omgeving* (waar onder meer het NH-hotel, het toekomstig WTC en Jaarbeurspleingebouw gebruik zullen maken van de Jaarbeurspleingarage, *de Westflank* (waar NS de totale parkeervraag in één of enkele grote parkeervoorzieningen zal oplossen) en *de Oostzijde*, waar vooral de parkeervoorzieningen van Corio door middel van dubbelgebruik worden ingezet.

**8 april 2014** *Commissiebrief Afsprakenkader Jaarbeurs*

“Over de hoofduitgangspunten rond de herontwikkeling (het fysieke domein) zijn nu afspraken gemaakt. Dit alles onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad voor wat betreft het nog op te stellen

stedenbouwkundig kader op hoofdlijnen en een positief advies over de nog op te stellen bilaterale ontwikkelovereenkomst. Jaarbeurs en gemeente hebben de afspraken vastgelegd in het Afsprakenkader "Hoofduitgangspunten herontwikkeling Jaarbeursgebied".

#### **Mei 2014 *Bestuursrapportage Stationsgebied***

(blz. 15) In de Nota Parkeren en Stallen (februari 2013) zijn de nieuwe parkeernormen voor de stad bepaald. Binnen een bandbreedte kunnen partijen bepalen welke parkeernorm het beste bij een vastgoedontwikkeling past.

Uitgangspunten voor het parkeren in het Stationsgebied zijn:

1. "Eerst benutten, dan bouwen".

Dit basisprincipe is indertijd met de marktpartijen in het Stationsgebied vastgelegd in de intentieovereenkomsten. Restcapaciteiten in bestaande parkeergarages worden zo veel als mogelijk benut, voordat nieuwe parkeergarages worden gebouwd.

2. Parkeren op gebiedsniveau oplossen (in plaats van op gebouwniveau).

Dit maakt dubbelgebruik mogelijk en daarmee een efficiënte benutting van parkeervoorzieningen.

De deelgebieden zijn:

Blz 34 Kop Jaarbeurs.

In het Afsprakenkader (zie commissiebrief Afsprakenkader Jaarbeurs 8 april 2014) tussen de gemeente en de Jaarbeurs zijn partijen overeengekomen dat de Kop Jaarbeurs met uitzondering van de megabioscoop actief door de gemeente wordt ontwikkeld. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van de plots casino en hotel zijn in de grondexploitatie verwerkt. Dit heeft een licht positief effect op het geprognosticeerd eindsaldo van de grondexploitatie.

Voorheen werd uitgegaan van een passieve rol van de gemeente waarbij de Jaarbeurs per vastgoedontwikkeling een bijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie zou afdragen.

#### **Mei 2015 *Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2015***

(blz. 16) In de toelichting op de programmatabel is het volgende opgenomen: "Met Amrâth zijn de gesprekken heropend, nu er zicht is op de nieuwe ontwikkeloverkomst met Jaarbeurs; uitgangspunt is een hotelvolume van circa 15.000 m<sup>2</sup> b.v.o. (223 kamers)."

#### **April 2016 *Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2016***

(blz. 34) In de toelichting op de programmatabel is het volgende opgenomen: "Met Amrâth is in november 2015 privaatrechtelijk overeenstemming bereikt over een hotel in combinatie met woningen op de kop van het Jaarbeursterrein, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Deze hotelontwikkeling past binnen de beleidsmatige kaders voor hotelontwikkelingen in Utrecht, maar leidt tot een beperkte overschrijding van het volume (uitgedrukt in vierkante meters b.v.o.) zoals is vastgelegd in het Structuurplan 2006. Wij leggen een besluit over deze overschrijding voor aan de raad."

"