

Jaarbeurs Holding
De heren drs. A. Brienen RA en mr. P.A.E.M. Coffeng
Postbus 8500
3503 RM UTRECHT

Behandeld door	A. Hutschemaekers	Datum	19 december 2012
Doorkiesnummer	030 – 286 9603	Ons kenmerk	12.099846
E-mail	a.hutschemaekers@utrecht.nl	Onderwerp	Herontwikkeling Jaarbeursgebied
Bijlage(n)			
Uw kenmerk		Verzonden	19 december 2012
Uw brief van	17 oktober 2012 en 23 november 2012	Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer Brienen, geachte heer Coffeng,

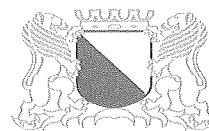
In reactie op hierboven vermelde brieven berichten wij u het volgende.

Onze verwachting was dat er door de Jaarbeurs een keuze zou worden gemaakt tussen óf het uitgewerkte noord-zuid óf het oost-west model. Op basis van de bij uw brief bijgesloten plattegrond 'oost-west variant aangepast', komen wij evenwel tot de conclusie dat uw voorkeur het midden houdt tussen het oost-west en noord-zuid model.

Op zich is de introductie van een nieuwe variant bespreekbaar, maar een dergelijk model moet dan wel aantoonbaar meer voordelen hebben dan de twee andere – met u voorbereide – modellen en snel kunnen worden geïmplementeerd. Dit nieuwe model heeft deze voordelen niet. Het model voldoet niet aan de oorspronkelijke opzet van concentratie van Jaarbeursvoorzieningen en het vrij spelen van een aanéengesloten gebied dat de gemeente kan herontwikkelen. Vooral door het toevoegen van een groot gebouwd parkeervolume ten behoeve van de Jaarbeurs op locatie P3 is toevoeging van een levendig, divers en stedelijk programma met verbindingen naar de omgeving niet goed mogelijk. Bovendien vervalt hierdoor het voordeel om de oostzijde van het Jaarbeursgebied zo maximaal mogelijk op het openbaar vervoer te enten en de westzijde (met een voorkeur voor de overzijde van het Merwedekanaal) te gebruiken voor autoparkeervoorzieningen. Door dit parkeervolume blijven er een aantal kleinere restgebieden over waarmee de doelen uit het Masterplan Stationsgebied maar beperkt zijn te realiseren.

Andere wijzigingen zoals het ontbreken van een "Poort" aan de Croeselaan ter markering van het begin van de centrumboulevard, zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De wijzigingen in de Kop resulteren niet in een duidelijke en uniforme centrumboulevard en in een aantrekkelijk plein voor de megabioscoop. De voorgestelde wijzigingen in de Kop Jaarbeurs zullen financiële en planningstechnische knelpunten geven. Deze worden veroorzaakt door de afhankelijkheid van tijdige verwerving van een deel van de Croeselaan en een afname van vermindering van bouwvolume. Het vasthouden aan de financiële afspraken van de Kop Jaarbeurs is belangrijk voor de gemeente.

Al met al zijn wij we teleurgesteld in het globale karakter van uw voorstel, gelet op de mate waarin door medewerkers al zaken zijn uitgewerkt en het risico van een nieuwe ronde onderhandelingen conform het addendum.



Wij hebben bij verschillende gelegenheden benadrukt in 2012 tot onomkeerbare besluiten te willen komen over de herontwikkeling van het Jaarbeursgebied. Het ijzer moet worden gesmeed als het heet is. Het is voor de gemeente het natuurlijke moment: fase 1 van het NSP project is volop in uitvoering. Fase 2 waartoe een groot deel van het Jaarbeursgebied behoort (inclusief de overzijde van de Merwedekanaal), heeft nu de kans om tot herontwikkeling te komen. Het Stationsgebied is en gaat grootschalig op de schop. Fase 2 van het Stationsgebied Utrecht is in het kader van de Crisis- en Herstelwet aangewezen als lokaal project van nationale betekenis. Voorlopig loopt de termijn daarvan tot 1 januari 2014. Door nog in 2012 keuzes te maken, kunnen in deze raadsperiode nog onomkeerbare besluiten worden genomen.

Het oost-west model is in de periode oktober 2011 – februari 2012 in samenwerking tussen de Jaarbeurs Utrecht en de Gemeente uitgewerkt. Gezien uw nieuwe variant en mede gelet op het late moment waarop u deze aan ons voorstelt, trekken wij de conclusie dat er geen basis is voor het nemen van onomkeerbare besluiten in 2012 op basis van een oost-west model. Naar onze mening bestaat er een te groot verschil van inzicht om succesvol tot een herontwikkeling te komen op basis van het oost/west model.

Uitgaande van de noodzaak van een onomkeerbaar besluit – is nu nog de enige optie om terug te vallen op het noord-zuid model. Over dit model is namelijk al in 2009 in het kader van de uitwerking van het BOO addendum mondeling overeenstemming bereikt.

Wij vernemen graag uw standpunt in deze.

Indien ook het noord-zuid model geen basis is voor overeenstemming, is voor ons de conclusie dat het niet is gelukt een onomkeerbaar besluit in 2012 te nemen over de omklap. Dit ondanks dat hier veel tijd en energie in is gestoken. Beide partijen zijn dan niet tot een perfecte BOO gekomen. De enige zekerheid voor partijen bieden de huidige erfpachtcontracten waarbij een deel zal vrijvallen in 2019. Wij hopen evenwel dat ook u in eendrachtige samenwerking tot uitvoering van fase 2 wilt komen.

Het verheugt ons overigens dat u zich opnieuw uitspreekt om de kop van het Jaarbeursterrein, zoals bekend ooit ingezet als het eerste deel van fase 1, thans toch op korte termijn ter hand te nemen. Wij vinden het van het grootste belang dat in ieder geval de megabioscoop zich op korte termijn kan vestigen. Wij stellen voor om conform de gezamenlijke bestuursverklaring uit 2011 door te gaan met de voorbereiding en realisatie van de benoemde prioritaire projecten in de Kop Jaarbeurs in combinatie met afspraken over de grondtransacties nodig voor realisatie van de Van Zijstweg. De posities en rooilijnen van de gebouwen in de Kop Jaarbeurs zullen dan eerst in onderling overleg moeten worden bepaald, waarbij de tot nu toe gehanteerde principes het uitgangspunt blijven.

In de schets bij uw brief wordt de Galaxy-room op een andere positie geplaatst dan waarvoor door de Jaarbeurs Utrecht een planologische procedure is gestart. Wij concluderen daaruit dat de eerder ingediende aanvraag niet meer actueel is. Wij vragen u daarom ons per brief te bevestigen dat deze procedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) is vervallen. De gemaakte procedurele kosten door de gemeente zullen wij bij u in rekening brengen.

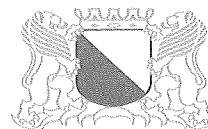
Verder willen wij een aantal dossiers rond het Beatrixgebouw met u afronden, waaronder de huur en huurverlenging van de theaterzaal. Wij zullen daartoe voorstellen doen en vervolgens met u in overleg treden

In uw brief geeft u aan dat de autobereikbaarheid van het Jaarbeursgebied veilig gesteld dient te worden. U stelt pas tot uitvoering van uw plannen over te gaan zodra het zeker is dat de Van Zijstweg 2x2 rijstroken plus HOV zal krijgen.

Uiteraard is het ook ons belang dat de bereikbaarheid van Jaarbeurs en alle andere bedrijven in het Stationsgebied op peil wordt gehouden, ook tijdens de grote beursevenementen. Wij zullen ons dan ook maximaal inspannen om dat te bereiken en in stand te houden.

Wij hebben wel te maken met maatschappelijke gewijzigde omstandigheden en trends die het nodig en mogelijk maken, om eerdere plannen op actualiteit te blijven onderzoeken.

De luchtkwaliteit in de stad en het land en de Europese regelgeving dwingen ons daartoe.



Daarnaast constateren wij trends waarbij de automobilititeit in Nederland aan het afnemen is en waarbij vervoer per fiets en openbaar vervoer in zwang komt.

Wij wijzen u op het onlangs verschenen rapport Mobiliteitsbalans 2012 van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid.

Juist met het nationale knooppunt van openbaar vervoer op steenworpafstand, kan de Jaarbeurs daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

De op te stellen Structuurvisie biedt mogelijkheden de diverse ontwikkelingen in verband te brengen en op basis daarvan een koers te bepalen. De Jaarbeurs en alle andere grote ondernemingen in het gebied, hebben daarbij medebepalende posities.

Wij hopen met het bovenstaande uw zorg en bezwaren over de bereikbaarheidsproblematiek te hebben weg genomen.

Betrokkenheid en inzet van alle partijen – juist gelet op de grootschalige vernieuwing, is daarbij een absolute voorwaarde.

Gelet op het belang van de stad en de toezeggingen die de wethouder Stationsgebied al verschillende keren aan de raadscommissie Stad en Ruimte heeft gedaan om de commissie te informeren, hebben wij de raad per brief geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,