

Raadscommissie voor Stad & Ruimte

Behandeld door	Pim Venema	Datum	3 december 2015
Doorkiesnummer	030 – 28 61054	Ons kenmerk	15.506008
E-mail	p.venema@utrecht.nl	Onderwerp	Voorhangprocedure Ontwikkelovk Jaarbeursterrein en Overeenkomst van Grondruiling
Bijlage(n)	Zie onderaan		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Wij informeerden uw raadscommissie en uw raad al eerder over de onderhandelingen met betrekking tot de Jaarbeurs. Wij kunnen u melden in principe overeenstemming te hebben bereikt met de Jaarbeurs over de ontwikkeling van het Jaarbeursgebied.

Op de informatie in bijlage 5 bij deze brief “Financiën Bilaterale Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en Overeenkomst van Grondruiling” hebben wij geheimhouding opgelegd conform artikel 86 lid 2 gemeentewet. Op grond van WOB artikel 10 lid 2 g blijft openbaarmaking voor onbepaalde tijd achterwege. De financiële informatie die genoemd wordt kan de belangen van de gemeente schaden.

Voorhangprocedure

Omdat de uitvoering van de nog te sluiten Ontwikkelovereenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente heeft, stellen wij u in de gelegenheid “wensen en bedenkingen” over de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein uit te brengen (voorhangprocedure), zoals ook wordt beschreven in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet.

Raadsvoorstel

Tegelijkertijd met de voorhangprocedure doen wij u een voorstel voor de omzetting van erfpachtrechten en ruiling van grondposities zoals verwoord in de Overeenkomst van Grondruiling. Ook doen wij u een voorstel over de voorfinanciering van de eerste drie tranches van de vergoeding aan de Jaarbeurs, vooruitlopend op het openen van de Grondexploitatie Jaarbeursgebied Oost (Tweede Fase Stationsgebied).

Fase Twee Stationsgebied

De te sluiten Ontwikkelovereenkomst met de Jaarbeurs is een belangrijke voorwaarde voor de uitwerking van de Toekomstvisie Utrecht Centrum. Met de Ontwikkelovereenkomst worden niet alleen de ruimtelijke en duurzaamheidskaders voor de invulling van het Westterrein van de Jaarbeurs gegeven, maar wordt ook de herontwikkeling van het Oostterrein door de Gemeente mogelijk gemaakt. De Ontwikkelovereenkomst vormt een evenwichtige basis voor verdere uitwerking door zowel Jaarbeurs als Gemeente.

Op 3 juli 2015 is het concept van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein op bestuurlijk niveau met de Jaarbeurs besproken. De uitkomst van die bespreking is, in de vorm van een brief, toegevoegd als bijlage aan de Ontwikkelovereenkomst. De Ontwikkelovereenkomst is, mede op basis van het gesprek van 3 juli jl., in de afgelopen periode met Jaarbeurs nog verder uitgewerkt.

Onderstaand lichten wij de belangrijkste elementen uit de Ontwikkelovereenkomst toe. Na een korte schets van de voorgeschiedenis, komen de gemaakte afspraken op hoofdlijnen aan bod, alsmede de financiën en het vervolgproces.

Voorgeschiedenis

De herontwikkeling van het Jaarbeursterrein kent een lange tijd van voorbereiding. In bijgevoegde *besluitenhistorie* vindt u het gehele proces tot nu toe.

In mei 2013 is een belangrijke doorbraak bereikt en heeft de Jaarbeurs een nieuwe bedrijfskoers bepaald. Op basis hiervan is in mei 2014 een nieuw Afsprakenkader door de Raad van Commissarissen van Jaarbeurs en het College van B&W vastgesteld, met als belangrijkste onderdelen:

- a. de oost-west omklap inclusief de verplaatsing van het Jaarbeurs parkeren van P1 en P3 en P5 naar de overzijde Merwedekanaal;
- b. de uitwerking van de ontsluiting van het expeditieverkeer voor de Jaarbeurs over het Jaarbeursterrein via een nieuw aan te leggen brug over het Merwedekanaal;
- c. het concentreren van het parkeren aan de overzijde Merwedekanaal;
- d. de ontwikkeling van de Kop Jaarbeurs door de Gemeente (voormalige plot Holland Casino en de plot Hotel/Woningen).

Vervolgens zijn partijen aan de slag gegaan met de uitwerking van het Afsprakenkader in een nieuwe Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein.

Afspraken Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein

In de Ontwikkelovereenkomst zijn afspraken tussen de Gemeente en Jaarbeurs neergelegd over:

- grondruiling, financiën en (her)ontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen het Jaarbeursterrein;
- de harmonisatie van eigendomsposities (grondruil) en de omzetting van erfpachtrechten in een eeuwigdurend erfpachtrecht voor Jaarbeurs;
- de verkrijging van gronden langs de Van Zijstweg en Van Tellegenlaan door de Gemeente, (waarop een nieuwe weg met HOV-baan kan worden gerealiseerd);
- de verplaatsing van Jaarbeursactiviteiten van het Oostterrein naar het Westterrein;
- de invulling van het Westterrein door de Jaarbeurs, alsook het concentreren van de parkeervoorzieningen aan de overzijde van het Merwedekanaal;
- de invulling van de Kop Jaarbeurs door de Gemeente met uitzondering van de Centrumboulevard en het Vastgoedproject Bioscoop;
- de ontwikkeling van het Oostterrein door de Gemeente;
- de Ruimtelijke hoofduitgangspunten – waaronder verduurzaming – zoals deze worden opgenomen en uitgewerkt in de op te stellen Structuurvisie;
- zaken ten behoeve van bereikbaarheid en parkeren, waaronder de aanleg van een expeditiebrug.

Toelichting op een aantal gemaakte afspraken

Grondruiling

De herindeling van het Jaarbeursterrein is nader uitgewerkt in een separate Overeenkomst van Grondruiling, als bijlage van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein. Na ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst vindt de notariële uitvoering van de Overeenkomst van Grondruiling plaats. In

deze Overeenkomst van Grondruiling zijn de Gemeente en Jaarbeurs een ruiling van gronden overeengekomen, waarbij gronden respectievelijk rechten van erfpacht en rechten van opstal door Jaarbeurs aan de Gemeente zullen worden overgedragen (Oostterrein en – deels – Kop Jaarbeurs) en in ruil waarvoor de rechten van erfpacht respectievelijk eigendom Jaarbeurs zullen worden omgezet naar één eeuwigdurend recht van erfpacht volgens de AV 1989 (Westterrein, Centruboulevard). Ook worden in deze Overeenkomst van grondruiling afspraken gemaakt over het voortgezet gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van de Jaarbeurs tot en met 31 december 2022.

Bereikbaarheid en parkeren

De Noord–Zuid omklap is vervangen door de Oost–West omklap, die voor beide partijen voordelen heeft. Jaarbeurs zal het parkeren concentreren in het gebied overzijde Merwedekanaal, hetgeen beter aansluit op de toegangswegen. Bovendien is dit model beter, omdat bezoekersverkeer ruimtelijk kan worden gescheiden van expeditieverkeer. Het expeditieverkeer naar en van de Jaarbeurs zal vanaf de Overste den Oudelaan over het Jaarbeursterrein worden ontsloten en niet meer over de Van Zijstweg gaan. Dit is, naast de verplaatsing van het parkeren naar de overzijde van het Merwedekanaal, een kans om de Van Zijstweg in een 2x1–profiel te kunnen uitvoeren.

De Gemeente streeft een situatie na waarbij het Centrum van Utrecht autoluw wordt: de invalswegen Van Tellegenlaan en Van Zijstweg worden daartoe uitgevoerd in 2x1 profielen en als 30 km wegen. De Jaarbeurs parkeervoorziening Overzijde Merwedekanaal wordt de eerste opvang van auto's in Utrecht Centrum. Jaarbeurs en Gemeente hebben afspraken gemaakt over het uitwerken van het optimaal benutten van de restcapaciteit van de Jaarbeurs parkeervoorziening door andere functies, waaronder parkeren voor vastgoedfuncties op het Oostterrein. Er zal bij het parkeren geen selectie aan de poort plaats vinden.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden en de bioscoop, nu bepaald op 1.250 fietsparkeerplaatsen (waarvan 1.050 Bioscoop en 200 Jaarbeursdoeleinden), wordt tijdelijk ingevuld op de locatie rondom het huidige Veiligheidsgebouw. Dit heeft als doel inzicht te krijgen in de hoeveelheid en herkomst van bezoekers per fiets. Jaarbeurs gaat het gebruik van de tijdelijke fietsenstalling monitoren. Op basis van de monitoring wordt gezien hoe het fietsparkeren definitief wordt ingevuld. Het streven is om een gezamenlijke voorziening voor meerdere functies te maken. De definitieve invulling van het fietsparkeren (capaciteit en locatie) is uiterlijk 1 januari 2023 gerealiseerd.

Oostterrein

Door de Oost–West omklap komt er circa 8 ha vrij voor herontwikkeling door de Gemeente. De Gemeente kan het gebied langs de Croeselaan herontwikkelen; nieuwe functies komen daardoor dicht bij de OV–terminal te liggen en dit gebied biedt betere kansen voor nieuwe verbindingroutes voor voetgangers (verbinding Parkhaven) en fietsers (route over Moreelsebrug). De Gemeente kan in dit gebied maximaal sturen op gezonde verstedelijking en op de programmatische invulling.

Zo faciliteert en stuurt de Gemeente optimaal nieuwe functies op de Kop Jaarbeurs en langs een deel van de Centruboulevard. Voor het Oostterrein zijn stedenbouwkundige en financiële verkenningen gemaakt. Deze laten zien dat een neutrale grondexploitatie haalbaar is.

Duurzaamheid

In de Ontwikkelovereenkomst zijn afspraken over duurzaamheidsambities gemaakt. Jaarbeurs en Gemeente geven prioriteit aan de volgende doelen bij uitwerking van hun programma voor de herinrichting van het Jaarbeursterrein een:

1. energieneutraal gebied; door het verlagen van de energiebehoefte en benutten mogelijkheden voor zonnestroomopwekking in de vorm van een Smart Sustainable District en optimaliseren van warmte en koude opslag in de bodem;
2. duidelijke vergroening van de openbaar toegankelijke ruimte maar ook van gevels en daken, met ruimte voor waterretentie in de vorm van cool spots en rooftopfarming;
3. hoogwaardig en kwalitatief attractief gebied door introductie van nieuwe functies (waaronder kunst, cultuur, leisure en entertainment, horeca langs de Centruboulevard), attractieve gebouwen, door het verbeteren en verfraaien van alle gevels en daken van de Jaarbeurshallen en door het aanleggen van een aantrekkelijke buitenruimte, met routes en ruimte voor bewegen en ontmoeten.

WKO (Warmte- Koudeopslag)

De Jaarbeurs heeft een WKO-systeem in beheer en gebruikt dit voor koeling van haar hallencomplex. De bioscoop wordt de eerste nieuwe functie die op het bestaande WKO-systeem zal worden aangesloten. Jaarbeurs zal eventuele restcapaciteit van haar bestaande WKO-systeem in eerste instantie te koop aanbieden aan de nieuwe functies in de Kop Jaarbeurs en het Oosterrein.

Milieuruimte

Jaarbeurs beschikt over (milieu)vergunningen om per twee jaar maximaal 8 evenementen te houden, die tot overschrijding van geluidsnormen kunnen leiden.

Om overschrijding van de geluidsnormen tegen te gaan, zijn er globaal twee oplossingsrichtingen: isolatie aan de bron, door de Jaarbeurs, dan wel het treffen van extra isolerende maatregelen aan woningen. In de Ontwikkelovereenkomst is nog geen definitieve oplossing opgenomen voor het wegnemen van geluidsbelasting als gevolg van muziek-evenementen. In dit planstadium wil Jaarbeurs nog verder onderzoek doen en wil voornamelijk haar rechten op basis van de bestaande milieuvergunning behouden.

Centruboulevard

Het concept van de Centruboulevard is aangepast: van één rechte boulevard tot een boulevard met een plein, ter hoogte van de oostelijke entree van de Jaarbeurshallen (Oranjeplein). Jaarbeurs legt de Centruboulevard voor eigen rekening aan. De Centruboulevard, inclusief de passage door de Jaarbeurshallen, wordt een 24-uurs openbaar toegankelijke route voor bezoekers van alle aanliggende voorzieningen, voor recreatief wandelverkeer en voor gebruikers van de parkeervoorziening aan de overzijde van het Merwedekanaal.

Financiën

De financiële afspraken ten aanzien van de grondruiling worden nader gespecificeerd in de Overeenkomst van Grondruiling. De gehanteerde grondwaarde voor Jaarbeursdoeleinden is financieel getoetst door twee onafhankelijk deskundige adviesbureaus, waaruit blijkt dat de gehanteerde grondprijzen niet in strijd zijn met het verbod op ongeoorloofde staatssteun.

Onderdeel van de Ontwikkelovereenkomst is de betaling door de Gemeente van een vergoeding aan de Jaarbeurs in vier tranches. Deze vergoeding maakt deel uit van de in 2021 te openen grondexploitatie Jaarbeursgebied Oost (Tweede Fase Stationsgebied). Omdat de financiële afwikkeling van de eerste drie tranches plaats vindt vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie Jaarbeurs Oosterrein, wordt de betaling verevend via de algemene dekkingsreserve van de Gemeente. De besluitvorming hierover wordt samen met de omzetting van erfpachtrechten en ruiling van grondposities in een separaat voorstel aan u voorgelegd.

De mogelijkheid voor actieve ontwikkeling van de plot Hotel–Woningen en Holland Casino biedt voor de Gemeente de mogelijkheid om de grondexploitatie Stationsgebied fase 1 te optimaliseren en zorgt er voor dat de Gemeente de optie heeft om vastgoedprogramma dat in fase 1 vrijvalt, te verschuiven naar de plot Holland Casino. Met de nieuwe afspraken over de ontwikkeling van het Oostterrein is het mogelijk om (minimaal) een neutrale grondexploitatie te realiseren. Dit is het gevolg van meer vrijheden met betrekking tot het vastgoedprogramma en de levering van de Prins van Oranjehal door de Jaarbeurs aan de Gemeente. Het Oostterrein (circa 8 hectare) is circa 1 hectare groter dan het Noordterrein (circa 7 hectare), waardoor de Gemeente een groter gebied kan herontwikkelen.

Financieel geeft de Ontwikkelovereenkomst in vergelijking met de Ontwikkelovereenkomst uit 2006 een meer solide basis voor de Gemeente. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u graag naar de Geheime Financiële Bijlage 5.

Overeenstemming over ontwikkeling hotel en woningen

Onlangs is overeenstemming bereikt met Amrâth Hôtels over een ontwikkeling die al met de Jaarbeurs was ingezet: de realisering van hotelkamers met daarboven appartementen. Dit onder voorbehoud van een positief besluit van de gemeenteraad. U wordt hier nog over geïnformeerd.

Vervolgproces

De Ontwikkelovereenkomst met de Jaarbeurs, met bijbehorende bijlagen, wordt u nu voor wensen en bedenkingen voorgelegd. Wij streven er naar de wensen en bedenkingen te beantwoorden voordat uw raadscommissie het voorstel Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein zal behandelen. Op basis van het advies van uw raad nemen wij een definitief besluit over de Ontwikkelovereenkomst.

De op te stellen Structuurvisie voor fase 2 wordt het kader voor de uitwerking van de herinrichting van het Jaarbeursterrein. De Structuurvisie wordt begin 2017 ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Wanneer gaat de stad concreet iets van de afspraken met de Jaarbeurs merken? De eerste stappen zijn de aanleg van de Centruboulevard (2015/2016), de bouw van de bioscoop (2015/2016), de bouw van een nieuwe logistieke brug voor expeditieverkeer (2016), de sloop en herbouw van de hallen ten noorden van de Centruboulevard (2016 – 2020) en de concentratie van de parkeervoorzieningen aan de overzijde Merwedekanaal (vanaf 2016). De Gemeente kan het Oostterrein vanaf 2023 actief herontwikkelen, maar kan voor die tijd al aan de slag met de herontwikkeling van het plot Hotel–Woningen en het voormalig plot Holland Casino, als onderdeel van de Kop Jaarbeurs. Tot dat moment huurt Jaarbeurs de huidige parkeerterreinen P1 en P3 en heeft zij door middel van een opstalrecht het voortgezet gebruik tot 31 december 2022 van de Prins van Oranjehal en het Veiligheidsgebouw van de Gemeente.

Resumerend stellen wij u –conform artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet– in de gelegenheid wensen en bedenkingen over de Ontwikkelovereenkomst met de Jaarbeurs en de bijbehorende bijlagen uit te brengen tot veertien dagen na verzending van deze brief aan uw raadscommissie Stad & Ruimte (voorhangprocedure). De wensen en bedenkingen kunnen worden ingediend bij het college en in afschrift aan de griffie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein, concept dd 1 december 2015¹;
2. Brief aan Jaarbeurs, 9 oktober 2015;
3. Overeenkomst van Grondruiling, concept dd 1 december 2015²;
4. Besluitenhistorie Jaarbeurs;
5. Geheime bijlage "Financiën Bilaterale Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en Overeenkomst van Grondruiling";
6. Toponiemenkaart.

¹ Bijlagen bij deze overeenkomst zijn op te vragen bij Berni Jansdam, programmasecretaris Stationsgebied, b.jansdam@utrecht.nl;

² Idem als onder 1.