Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 00 **Fax** 030 - 286 12 24
www.utrecht.nl

Aan de directeur van Jaarbeurs Holding BV
De heer H.W. Broeders
Postbus 8500
3503 RM UTRECHT

Behandeld door	martin mulder	**Datum**	9 oktober 2015
Doorkiesnummer	030 2860200	**Ons kenmerk**	15.510092
E-mail	martin.mulder@utrecht.nl	**Onderwerp**	gesprek d.d. 3 juli 2015 over ontwikkelovereenkomst
Bijlage(n)			
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van			

Geachte heer Broeders,

Op vrijdag 3 juli jl. hebben drie leden van ons college* met u gesproken over de 'Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein', welke binnenkort gesloten zal worden. Tijdens het gesprek, dat wij als bijzonder plezierig en constructief hebben ervaren, zijn verschillende punten aan de orde geweest die wij graag in deze brief willen vastleggen, mede omdat zowel Jaarbeurs als gemeente Utrecht hebben aangegeven dat het niet zinvol zou zijn om alsnog de gedetailleerde overeenkomst zoals die thans voorligt, inhoudelijk te wijzigen. Wel stellen wij voor om, naar aanleiding van het gesprek, enkele artikelen tekstueel te verduidelijken en met name de kantlijnopmerkingen in de versie d.d. 8 juni 2015 nog voorafgaand aan ondertekening uit te werken.

Beide partijen zien de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein als de - gedegen - basis van een gezamenlijk ontwikkelproces voor de komende vijftien jaar, waarbij enerzijds partijen, los van personen en omstandigheden, elkaar binden aan een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van een belangrijk deel van het nieuwe centrum van de stad, terwijl partijen zich anderzijds realiseren dat, in de loop van een langjarig proces, onder invloed van veranderende maatschappelijke of economische inzichten, plannen op een andere wijze uitgewerkt kunnen worden dan nu is voorzien. Zoals bekend, heeft de gemeenteraad op 9 juli jl. wel ingestemd met de Toekomstvisie Tweede Fase Stationsgebied en opdracht gegeven om een Structuurvisie voor het gebied te maken. Daarmee is, van de zijde van de gemeente, de lijn bevestigd die ook in de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein is vastgelegd.

U heeft aangegeven hoe belangrijk het is dat partijen gezamenlijk communiceren over hetgeen is afgesproken en wat onze gezamenlijke intenties zijn. Wij hebben dat onderstreept door aan te geven dat een bestuurlijk overleg, dat één à twee maal per jaar plaatsvindt, daar goed bij zou passen: dan is immers ook het langjarige proces geborgd. Daarnaast speelt ook de vertaling van intenties naar concrete voornemens een rol: de gemeenteraad, die zich nauw betrokken voelt bij de ontwikkeling, zal willen zien hoe de overeenkomst in de praktijk daadwerkelijk gestalte krijgt.

**Bij het gesprek op 3 juli waren van de zijde van de Jaarbeurs de heren Broeders, van der Heijden en Otten aanwezig; van de zijde van de gemeente de wethouders Van Hooijdonk, Jansen, Everhardt en ambtelijk de heren Venema en Mulder.*

Duurzaamheid
Eén van de meest essentiële aspecten van de duurzame herontwikkeling van het Jaarbeursterrein is het maken van afspraken rond stedenbouw, groen, energie, dubbel grondgebruik (daken) en parkeren. U heeft daarbij aangegeven dat uw kerndoelstelling van het bevorderen handel en nijverheid – overigens zonder het oogmerk van winstmaximalisatie – altijd centraal zal staan en dat het realiseren van een 'smart sustainable district' weliswaar een maatschappelijke opgave is, maar ook een opgave binnen de bedrijfsdoelstellingen. Binnen die laatste zullen de duurzaamheidsdoelstellingen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Milieuruimte (geluid)
Mede naar aanleiding van het bezoek dat leden van de raadscommissie Stad & Ruimte onlangs brachten aan de Jaarbeurs – waarbij het voorbeeld van het niet kunnen verkrijgen van een vergunning voor een groot dancefestival werd genoemd – hebben wij besproken op welke wijze we in de toekomst zouden moeten omgaan met de geluidsnormen in het Jaarbeursgebied.
U heeft aangegeven, gezien uw veranderende functie binnen de stad, te overwegen een geluidsgeïsoleerde hal te realiseren, maar daarbij afhankelijk te zijn van het potentiële aantal muziekevenementen over een periode van tien, vijftien jaar, waarmee de (hoge) investeringskosten van een goed geoutilleerde, flexibele muziekhal rendabel gemaakt kunnen worden.
Economisch gezien is het kunnen faciliteren van muziekfestivals voor zowel de Jaarbeurs als de stad van belang, mede door de ligging aan het openbaar vervoer. Voor de gemeente is daarnaast het realiseren van een nieuwe binnenstad met een mix van functies, waaronder woningbouw, in diverse vormen en op diverse locaties, een voorwaarde voor de ontwikkeling van de Tweede Fase van het Stationsgebied. Om overschrijding van de geluidsnormen tegen te gaan, zijn er globaal twee oplossingsrichtingen: isolatie aan de bron, door de Jaarbeurs, dan wel het eisen van extra isolerende maatregelen aan woningen, door de Gemeente.
Als de Jaarbeurs tot een keuze is gekomen voor wat betreft het al dan niet realiseren van een geïsoleerde hal, zal de gemeente een keuze moeten maken met betrekking tot de voorwaarden in de vergunning (handhaving van de huidige gegunde milieuruimte voor geluid, of uitbreiding daarvan) en/of het extra isoleren van nieuw te bouwen woningen. In het Masterplan Jaarbeurs, dat eind 2015 gereed zal zijn, zal ook de haalbaarheid van geluidsgeïsoleerde hallen aan de orde komen. Wij stellen voor om, op het moment dat haalbaarheidsberekeningen beschikbaar zijn, hierover overleg te hebben.

Snelle (tijdelijke) verbinding over Centrumboulevard
Over ongeveer een jaar is de eerste fase van de Centrumboulevard gereed. Willen automobilisten zich laten 'verleiden' tot parkeren aan gene zijde van het Merwedekanaal, dan is snel transport van de parkeergarage tot aan het Jaarbeursplein een voorwaarde. Ook als de technisch of financieel moeilijker te realiseren varianten nog niet direct binnen handbereik liggen, is een *tijdelijke* variant onontbeerlijk om het autoverkeer te kunnen afvangen vóór het Merwedekanaal.
U heeft aangegeven zelf te werken aan een aantrekkelijke en levendige inrichting van de Centrumboulevard, waar fysiek ruimte zal zijn voor een tijdelijke en/of definitieve snelle verbinding naast de wandelverbinding, waarbij gegarandeerd is dat automobilisten altijd (24/7) van de Centrumboulevard gebruik kunnen maken, ook van het overdekte deel. In de komende maanden zal gezamenlijk worden gewerkt aan de uitwerking van mogelijke varianten.

Jaarbeursparkeren en bezoekers van de stad
Als het gaat om het gebruik van het parkeerterrein en van de Jaarbeurs, heeft u aangegeven dat u niet 'aan de poort' selecteert: u maakt geen onderscheid tussen een Jaarbeursbezoeker en andere bezoekers die willen parkeren. Ook niet als de maximumcapaciteit van de garage wordt overschreden. Nu al verwijst u, bij grote drukte, met behulp van de bebording boven de snelweg, naar alternatieve parkeermogelijkheden (P+R) aan de rand van de stad. Daarmee maakt u de parkeergarage aan de overzijde van het Merwedekanaal tot een reëel alternatief voor automobilisten die de stad in willen. Ook heeft u aangegeven deze locatie aan de Overste den Oudenlaan als primaire entree te beschouwen voor bezoekers die met de auto naar de Jaarbeurs komen.

Jaarbeurs en of haar rechtsopvolgers heeft (hebben) het recht het huidige maximaal aantal van 6.500 parkeerplaatsen in stand te houden. Voornoemde parkeerplaatsen moeten vanaf 1 januari 2023 bruikbaar zijn. De ondergrens van het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de alsdan vigerende publiekrechtelijke parkeernormen.

Blauwgroene zone
Voor ons is het Merwedekanaal een 'blauwgroen' element in de stad. Behalve een doorgaande fietsroute is het ook een belangrijke sportvoorziening voor roeiers en hardlopers. Wij hebben aangegeven met u samen te willen kijken naar de optimalisering van 'groen' en 'blauw', daar waar de Jaarbeurs aan het kanaal grenst. Juist door het ontbreken van andere, levendige, functies in dit gebied, hechten wij aan een invulling met veel groen, wellicht ook verticaal. Daarnaast heeft u aangegeven te willen bezien of en in hoeverre het mogelijk is om het dak van de parkeergarage aan te wenden voor bijvoorbeeld een sportvoorziening (er ligt al een vraag bij u m.b.t. hockey).

Expeditiebrug
In de overeenkomst is de ligging van de expeditiebrug vastgelegd (dichtbij de Mandelabrug). Om tegemoet te komen aan uw wens m.b.t. een logische looproute, zal bij de herontwikkeling van de Mandelabrug een loop- en een fietsverbinding aan de Jaarbeurszijde van de brug worden toegevoegd. Daardoor kan de functie van de Jaarbeursbrug beperkt blijven tot een expeditieverbinding.

Horeca en terrassen
Tijdens het gesprek hebben we van gedachten gewisseld over horeca en terrassen aan de Centrumboulevard, waarbij de gemeente heeft benadrukt vrij te willen zijn in de keuze voor horeca bij het uitgeven van grond. Dat past, in combinatie met andere voorzieningen (kunst, cultuur, leisure, entertainment), ook bij het gewenste levendige karakter van het gebied. U ziet, heel concreet, niet graag dat aan de kop van de Centrumboulevard de Jaarbeursbezoekers worden 'afgevangen' op een groot terras. Voor de gemeente gaat het niet om *grote* terrassen, wel om een levendige plint, waarvan een terras langs de gevel deel kan uitmaken (het gaat dan om terrassen die ondersteunend zijn aan de functie van het gebouw, bijvoorbeeld hotel of bioscoop, waarbij in de Ontwikkelovereenkomst een nadere specificatie/formulering zal worden toegevoegd van het "ondersteunende karakter" bijvoorbeeld door middel van een tekening als bijlage in de Ontwikkelovereenkomst waarop is aangeven dat de terrasfunctie bijvoorbeeld niet meer dan twee tafels breed zou mogen zijn).

Tenslotte hebben Jaarbeurs en gemeente Utrecht geconstateerd dat, anders dan voorheen, de weg vrij is voor een vruchtbare samenwerking in dit deel van de stad. Er is, met de overeenkomst en met dit overleg, een basis gelegd voor een gezamenlijk communicatietraject en voor inhoudelijk vervolgoverleg rond de voorbereiding van een snelle verbinding over de Centrumboulevard, rond de invulling van de blauwgroene zone langs het Merwedekanaal, rond horeca en terrassen aan de Centrumboulevard alsook, op het moment dat het Concept Masterplan Jaarbeurs in september gereed is, over de geluidsisolatie van gebouwen. Na het zomerreces zal het college een besluit nemen over de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs en de gemeenteraad daarbij betrekken door middel van een zogeheten voorhangprocedure.

Burgemeester en Wethouders

Datum: 9 oktober 2015
Ons kenmerk 15.510092Error! Reference source not found.

Uw Raad van Commissarissen heeft al ingestemd met een eerder concept van de Ontwikkelovereenkomst, gaf u aan. Jaarbeurs behoudt zich het recht voor de definitieve tekst van de Ontwikkelovereenkomst ook ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC.

Tenzij daar eerder een concrete aanleiding voor zou zijn, nodigen wij u hierbij alvast uit om in januari 2016 opnieuw op bestuurlijk niveau de voortgang van onze doelstellingen en projecten gezamenlijk te bespreken.

Graag willen wij deze brief als bijlage aan de Ontwikkelovereenkomst (als toelichting op en als basis voor de uitwerking van de in deze brief benoemde punten) toevoegen, waarbij de tekst van de Ontwikkelovereenkomst prevaleert, en wij verzoeken u daarom schriftelijk in te stemmen met de inhoud van deze brief.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,