Voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk	15.506009
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	8 maart 2016
Geheim	Nee

BOO Jaarbeursterrein

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris	De burgemeester
Drs. M.R. Schurink	Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Bijlages
Voorstel: Voorstel_3214
Bijlage: Ontwikkel Overeenkomst Jaarbeursterrein concept dd 1 december 2015
Bijlage: Overeenkomst van Grondruiling concept dd 1 december 2015
Bijlage: Bijlage 1.i. 20150605 2015-POS-jaarbeursterrein omklap
Bijlage: Toponiemenkaart
Bijlage: Besluitenhistorie Jaarbeurs
Bijlage: Bijlage 10 OO RHU 26-11-2015
Bijlage: Brief BW aan JAARBEURS dd 2015-10-09
Bijlage: GEHEIM Bijlage 2 OvG Vergoeding Jaarbeurs OvG_okt2015
Bijlage: GEHEIM Bijlage 5 Financiën BOO Jaarbeursterrein en OvG 27-11-2015
Bijlage: GEHEIM Bijlage 13 OO Financien expeditiebrug_def_nov
Bijlage: GEHEIM Bijlage 23 OO Financiele afspraak OO
Bijlage: Ciebrief Voorhangprocedure Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en Ovk Grondruiling
Bijlage: GEHEIM Gemeente Utrecht - Second opinion Ontwikkel Overeenkomst Jaarbeursterrein Utrecht
Bijlage: Gemeente Utrecht - Second opinion Ontwikkel Overeenkomst Jaarbeursterrein Utrecht-openbaar
Bijlage: Commissiebrief beantwoording toezeggingen BOO Jaarbeurs

Eerdere besluitvorming
Zie besluitenhistorie Jaarbeurs.

Uitvoering

Gemeente Utrecht

Context

De herontwikkeling van het Jaarbeursgebied kent een lange geschiedenis. Zie bijgevoegde besluitenhistorie Jaarbeurs. In mei 2013 is een belangrijke doorbraak bereikt en heeft de Jaarbeurs een nieuwe bedrijfskoers bepaald. Op basis hiervan is een nieuw Afsprakenkader tussen de Jaarbeurs en de Gemeente gemaakt. Het Afsprakenkader is in 2014 door de Raad van Commissarissen Jaarbeurs en B&W vastgesteld voor uitwerking in een nieuwe Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein.

In de overeenkomst zijn in hoofdlijnen afspraken gemaakt over:
- grondoverdracht, financiën en het herontwikkelen van delen van het gebied;
- de verplaatsing van Jaarbeursactiviteiten van het Oostterrein naar het Westterrein;
- de voorgenomen invulling van het Westterrein door de Jaarbeurs alsook het verplaatsen van het parkeren naar de overzijde van het Merwedekanaal;
- de voorgenomen invulling van de Kop Jaarbeurs door de Gemeente met uitzondering van de Centrumboulevard en het Vastgoedproject Bioscoop;
- de herontwikkeling van het Oostterrein door de Gemeente;
- de harmonisatie van eigendomspositie (grondruil) en omzetting van het bestaande erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht voor de Jaarbeurs; verder verkrijgt de Gemeente gronden langs de Van Zijstweg en de Van Tellegenlaan;
- de ruimtelijke hoofduitgangspunten die nader moeten worden uitgewerkt in de structuurvisie;
- zaken m.b.t. bereikbaarheid en parkeren, waaronder de aanleg van een expeditiebrug.

Hoofduitgangspunten, bereikbaarheid en parkeren

Jaarbeurs en Gemeente geven prioriteit aan de volgende 3 duurzaamheidsdoelen bij de uitwerking van hun programma voor de herinrichting van het Jaarbeursterrein:
1. een energieneutraal gebied; door het verlagen van de energiebehoefte en het benutten van mogelijkheden voor zonnestroomopwekking in de vorm van het realiseren van een ‘Smart Sustainable District’, alsook het optimaliseren van warmte- en koudeopslag in de bodem;
2. een vergroening van de openbaar toegankelijke ruimte en van gevels en daken, met ruimte voor waterretentie in de vorm van cool spots en rooftopfarming (klimaatadaptatie);
3. een hoogwaardig en kwalitatief attractief gebied, door introductie van nieuwe functies (waaronder kunst, cultuur, leisure entertainment en horeca langs de Centrumboulevard), gebouwen van hoge architectonische kwaliteit, met bijzondere aandacht voor de ‘plinten’ van die gebouwen, het ingrijpend verbeteren en transparanter maken van de Jaarbeurshallen, alsook een hoogstedelijke, aantrekkelijke buitenruimte.

Jaarbeurs zal haar parkeren concentreren op het terrein aan de overzijde van het Merwedekanaal. Het bezoekersverkeer wordt gescheiden van het expeditieverkeer. Deparkeervoorziening wordt zoveel mogelijk de eerste opvang van auto’s voor Utrecht Centrum.

Ter ontlasting van de Van Zijstweg zal het expeditieverkeer over eigen terrein van Jaarbeurs worden afgewikkeld. Hiervoor is er een nieuwe brug over het Merwedekanaal nodig. Jaarbeurs legt de Centrumboulevard aan voor eigen rekening. De boulevard wordt, samen met de passage door de hallen, een 24u/7d openbaar toegankelijke route voor bezoekers van alle aanliggende voorzieningen, voor recreatief wandelverkeer en voor gebruikers van de parkeervoorziening op de overzijde van het Merwedekanaal. Daartoe zal er op de boulevard ruimte zijn voor een snelle verbinding, bijvoorbeeld een ‘tapis roulant’.

De Overeenkomst wordt voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de Raad. Een definitief besluit wordt genomen als de Raad in de gelegenheid is geweest wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De op te stellen Structuurvisie voor de Tweede Fase wordt het kader voor uitwerking van de plannen. De Structuurvisie wordt, na een brede participatieronde, volgens planning begin 2017 ter vaststelling aan de Raad voorgelegd.

Beslispunt

1 In te stemmen met omzetting van erfpachtrechten en ruiling van grondposities zoals verwoord in de Overeenkomst van Grondruiling, welke overeenkomst deel uitmaakt van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein.

Argumenten

1.1 Een aanpassing van de bestaande eigendomsposities en omzetting in eeuwig durende erfpacht draagt bij aan de realisatie van de Toekomstvisie Utrecht Centrum – a Healthy Urban Boost.
Op dit moment is het Jaarbeursterrein een grote lappendeken qua erfpacht/eigendom. Voor een nieuwe verdeling van het grondgebruik is een ingrijpende aanpassing van de grondposities (eigendom en erfpacht) nodig. Na de totstandkoming van de Ontwikkelovereenkomst kan de notariële uitvoering van de Overeenkomst tot grondruiling plaatsvinden. Tot 31 december 2022 heeft Jaarbeurs het voortgezet gebruik van haar parkeerterreinen (P1 en P3) op basis van een huurovereenkomst. Het voortgezet gebruik van de Prins van Oranjehal is geregeld in de vorm van een opstalrecht. Vanaf 2023 valt het Oostterrein van de Jaarbeurs vrij voor herontwikkeling door de Gemeente.

1.2 De grondruiling en uitgifte in eeuwig durende erfpacht geeft bedrijfszekerheid aan de Jaarbeurs om haar activiteiten in het centrum van Utrecht te kunnen blijven vervullen.
De Jaarbeurs krijgt bedrijfszekerheid voor het kunnen herontwikkelen van haar vastgoed aan weerskanten van het Merwedekanaal. Voor Utrecht is het belangrijk dat de Jaarbeurs in het centrum van de stad blijft. De huidige locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer: 2/3 van de bezoekers van de Jaarbeurs komt al met de trein. Daarnaast is de huidige locatie economisch van belang voor de stad: veel bezoekers combineren een beursbezoek bijvoorbeeld met eten in de stad of winkelen op Hoog Catharijne of in de Oude Stad.

1.3 De omzetting van de erfpachtsregeling en grondtransacties vergen een expliciet besluit.
Het beslissen over omzetting van de erfpachtsregeling en ruiling van grondposities is een bevoegdheid van de raad.

Beslispunt

2 In te stemmen met: - de betaling door de Gemeente van de vergoeding aan de Jaarbeurs, volgens het in de Ontwikkelovereenkomst opgenomen kasritme; en - met het vooruitlopend op het openen van de Grondexploitatie Jaarbeursgebied Oost het verevenen van de betaling van de eerste drie tranches via de algemene dekkingsreserve; en - dit financieel te regelen bij de eerstvolgende technische wijziging op de programmabegroting.

Argumenten

2.1 De financiële afwikkeling van de eerste drie tranches vindt plaats vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie Jaarbeursgebied Oost.
Onderdeel van de overeenkomst tussen Gemeente en de Jaarbeurs is de betaling door de Gemeente van de vergoeding aan de Jaarbeurs in vier tranches. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van de nog te openen grondexploitatie Jaarbeursgebied Oost (zie geheime financiële bijlage). Omdat de financiële afwikkeling van de eerst drie tranches plaatsvindt vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie Jaarbeursgebied Oost, wordt deze betaling verevend via de algemene dekkingsreserve van de gemeente. Het meerjarig verloop van deze reserve biedt deze ruimte. Financieel technisch wordt deze wijziging meegenomen in de eerstvolgende technische wijziging op de programmabegroting. Mocht de betaling van de eerste tranche, die plaats heeft bij de notariële uitvoering van grondruiling, niet helemaal parallel lopen met de raadsbehandeling van begrotingswijzing,

dan zal ter overbrugging de betaling worden gedaan via de grondexploitatie Stationsgebied fase 1.

2.2 Het beslissen over budgetten is een bevoegdheid van de raad.
De betaling en het verevenen van de eerste drie tranches via de programmabegroting is het budgetrecht van de raad.

Beslispunt

3 Ex art. 25 lid 3 van de Gemeentewet (Gw) de geheimhouding te bekrachtigen die het college heeft opgelegd m.b.t. 4 bijlagen: nr 23 bij art 12 Financiële Paragraaf uit de Ontwikkelovereenkomst (OO) tot aan ondertekening van de OO, nr 2 genoemd in art 3 e.v. van de Overeenkomst van grondruiling (Ovg) tot aan notariële uitvoering van de Ovg, nr 13 bij de OO tot aan aanbesteding van de Expeditiebrug en nr 5 Financiën Bilaterale OO Jaarbeursterrein en Ovg

Argumenten

3.1 Op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet op de Openbaarheid (WOB) is geheimhouding nodig.
Het financiële belang van de Gemeente wordt geschaad als de inhoud van de financiële bijlagen openbaar worden gemaakt. Ook leidt openbaarmaking tot onevenredige bevoordeling van derden. In de betreffende bijlagen zijn financiële uitgangspunten en gegevens uit de grondexploitatie Stationsgebied opgenomen. In het kader van lopende en toekomstige onderhandelingen over gronduitgifte dienen deze gegevens niet openbaar te worden gemaakt.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Jansdam, B. (Berni)
Kenmerk	15.506009
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	8 maart 2016

BOO Jaarbeursterrein

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op …

De griffier

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen