

Commissie Stad en Ruimte

1234AA

<b>Behandeld door</b>	B. Jansdam	<b>Datum</b>	4 maart 2016
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 28 61032	<b>Ons kenmerk</b>	16.501882
<b>E-mail</b>	b.jansdam@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Beantwoording toezeggingen BOO
<b>Bijlage(n)</b>	2 (bij deze brief ingesloten)	<b>Verzonden</b>	
<b>Uw kenmerk</b>			
<b>Uw brief van</b>			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 januari 2016 heeft u gesproken over het raadsvoorstel bij de Ontwikkelovereenkomst met de Jaarbeurs, de Overeenkomst van Grondruiling en de commissiebrief met een reactie op de wensen en bedenkingen bij dit voorstel.

Tijdens deze bespreking zijn enkele toezeggingen gedaan naar aanleiding van vragen die hieronder en worden beantwoord.

Voor wat betreft uw voorstellen voor aanpassing van de overeenkomst (toezegging nr. 1162) verwijzen wij u naar de bijlage waarin per onderwerp een tekstwijziging is afgesproken met de Jaarbeurs. Dit wordt opgenomen in de definitieve tekst.

Inmiddels is er een second opinion uitgevoerd in opdracht van de gemeenteraad. Een eerste scan van de aanbevelingen uit het rapport heeft ons doen besluiten op een tweetal onderdelen uit de overeenkomst een extra juridische toets te laten uitvoeren. Het gaat hierbij om de volgende vragen:

1. is de Gemeente verplicht om de snelle verbinding aan te leggen als er vanuit de Jaarbeurs geen beperkingen zijn (artikel 4.11–4.12 OO);
2. is de Gemeente verplicht om het autoparkeren als eerste opvang voor de binnenstad op het Jaarbeursterrein op te lossen (artikel 4.5–4.15 OO);

Wij streven er naar u daarover te informeren voorafgaand aan de raadsvergadering van 17 maart.

Toezeggingen met reactie:

1. *Voor raadsbehandeling schriftelijk te reageren op de vraag van het CDA over het inzichtelijk maken van de kosten en dekking van de financiële verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.*

Beheer en onderhoud centrumboulevard 1 (Bijlage 15 Overeenkomst van Grondruiling)  
Gemeente is geen partij en betaalt derhalve geen beheerkosten.

Gezamenlijke communicatie (artikel 20 Ontwikkelovereenkomst)

Jaarbeurs en de Gemeente zijn overeengekomen dat beide partijen participeren in de gezamenlijke informatievoorziening (infocentrum, website en social media), door bemensing en financiering, leveren van content of andere faciliteiten.

De kosten van deze gemeenschappelijke communicatie-activiteiten worden door de deelnemende partijen voor gelijke delen gedragen, een en ander op basis van de door partijen vast te stellen kaders en accorderen budgetten en mits het doen van een uitgave vooraf door partijen is geaccordeerd. Dekking: in de grondexploitatie fase 1 stationsgebied wordt tot en met 2020 rekening gehouden met het informatiecentrum in de centrale hal van het Stadskantoor. Met de Jaarbeurs en andere partners is de jaarlijkse financiële bijdrage voor 2016 vastgelegd. Over de jaren daarna moeten nog concrete afspraken gemaakt worden over hun financiële bijdrage.

Expeditiebrug/aankoop woonboten:

Met de Jaarbeurs is overeengekomen dat de kosten voor de expeditiebrug worden gedeeld (gemeente 49%/Jaarbeurs 51%). Met een maximale bijdrage van de gemeente van € 2,5 miljoen.

Dekking: Deze kosten zijn voorzien in het project HOV Van Zijstweg van M&M en zijn gedekt middels subsidie.

Mogelijke aankoop grond toegang P1 Graadt van Roggenweg:

De ontwikkellocatie P1 en het vastgoed Hotel-woningen worden ontsloten via de Graadt van Roggenweg. Deze toegang is in eigendom van CBRE/SRLEV en is in gebruik als openbaar gebied. Om in de toekomst zekerheid te hebben over deze toegang is het wenselijk om deze grond te verwerven. Mocht aankoop van voornoemde grond niet lukken dan dient de toegang in ieder geval te worden veilig gesteld door het verkrijgen van toestemming van de grondeigenaar voor het gewijzigde gebruik in gevolge de reeds gevestigde erfdienstbaarheid.

Dekking: Deze kosten zijn voorzien in de grondexploitatie fase 1 Stationsgebied (ontwikkeling Kop Jaarbeurs).

Sloop Oranjehal (incl. kabels en leidingen):

Op het moment dat de Oranjehal per 1-1-2023 niet meer gebruikt wordt door de Jaarbeurs dient de gemeente zo spoedig mogelijk deze hal te slopen. Er is een globale kostenraming gemaakt.

Dekking: Deze kosten worden gedekt uit de vastgoedontwikkeling die op deze plot mogelijk is of de sloopkosten worden opgenomen in een nog te openen grondexploitatie voor het totale gebied Beurskwartier. Mocht blijken dat er tegen de verwachting in toch asbest in de Prins van Oranjehal aanwezig is, dan staat de Jaarbeurs garant voor de kosten van verwijdering tot een bedrag van maximaal € 500.000,-.

Bodem:

Gronden komen "as is" over van de Jaarbeurs. Iedere partij is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de bodemkwaliteit van de percelen die zij verkrijgt.

De mate van bodemverontreiniging is onderzocht. Voor de gronden die naar de gemeente gaan, zijn de bodemverontreinigingsrisico's op basis van verkennende onderzoeken naar verwachting beperkt.

Dekking: Deze kosten worden meegenomen in de gebiedsontwikkeling van dit gebied.

Archeologie:

Over het gebied dat in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven aan Jaarbeurs is afgesproken dat de kosten van regulier archeologisch (voor-)onderzoek zijn voor rekening en risico van de Jaarbeurs. De kosten van eventuele noodberging van (toevals)vondsten zijn voor rekening en risico van de gemeente.

Isolerende maatregelen t.b.v. Oostterrein-Kop Jaarbeurs:

Jaarbeurs zal eerst kijken naar het isoleren aan de bron om daarmee ruimere exploitatiemogelijkheden te realiseren. Indien dit niet haalbaar is dan dient de gemeente nieuwe functies op het Oostterrein uit te voeren met geluidsichte gevels of andere bouwkundige voorzieningen. Onderdeel hiervan kan zijn een gedeeltelijke overbouw van de expeditiestraat.

Dekking: Deze kosten worden meegenomen in de gebiedsontwikkeling van dit gebied.

2. *Voor Raadsbehandeling in te gaan op de meerwaarde regeling (meerwaarde prijs Jaarbeursdoeleinden t.o.v. aan andere bestemmingen met een hogere grondprijs).*

In de grondprijzenbrief 2015 wordt de meerwaarde regeling toegelicht. Op het moment dat de gemeente op de in erfpacht uitgegeven gronden het de Jaarbeurs publiekrechtelijk mogelijk maakt om andere functies te realiseren dan Jaarbeursdoeleinden/Centrumboulevard, kan er sprake zijn van een economische meerwaarde voor de gemeente. De meerwaarde wordt conform de AV 1989 berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde met het toekomstig en de grondwaarde met het huidige (toegestane) gebruik. Aan de hand van een taxatie van de waarden op het huidige moment zal bepaald worden of er sprake is van een meerwaarde van de grond.

Op de gronden die de Jaarbeurs in eigendom heeft (Overzijde Merwedekanaal) is er geen sprake van een meerwaarderegeling. Op het moment dat de Jaarbeurs hier andere functies wil realiseren en de gemeente dit publiek rechtelijk wil mogelijk maken dan zal de gemeente een anterieure overeenkomst moeten sluiten of een exploitatieplan moeten opstellen waardoor het kostenverhaal voor de gemeente anderszins verzekerd is.

3. *Hoe gaat de wethouder om met een risicoparagraaf (in relatie met het weerstandsvermogen)?*

In de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2015–2018 is vastgelegd op welke wijze binnen de gemeente risico's worden geïntariseerd, gewogen en beheerst. Ook wordt aangegeven welk vermogen nodig is om gebeurtenissen financieel het hoofd te bieden. Conform de nota wordt er voor het project Stationsgebied fase 1 een risicoanalyse opgesteld die twee keer per jaar wordt geactualiseerd. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor project Stationsgebied fase 1 bedraagt momenteel 31,175 miljoen euro.

Dit benodigde weerstandsvermogen zal na het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst met de Jaarbeurs niet wijzigen. De ontwikkeling van de plots in de Kop Jaarbeurs zijn reeds meegenomen in de risicoanalyse voor fase 1. Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied 2<sup>e</sup> fase kan de grondexploitatie geopend worden na vaststelling van de structuurvisie. Op dat moment zal in lijn met de grondexploitatie fase 1 Stationsgebied een risicoanalyse worden opgesteld en zal het benodigde weerstandsvermogen worden bepaald.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Bijlage 1

### AANPASSINGEN CONCEPT ONTWIKKELOVEREENKOMST GEMEENTE – JAARBEURS NAAR AANLEIDING VAN RAADSCOMMISSIE VAN 21 JANUARI 2016

#### 1. Agenda 22:

Agenda 22 wordt toegevoegd aan artikel 3.5.3 sub h met inachtneming van het bepaalde in het nieuw in te voegen artikel 3.5.6 van de OO.

Nieuw artikel 3.5.6 OO:

“Jaarbeurs geeft aan zelf groot belang te hebben bij de toegankelijkheid van haar complex. Twee maal per jaar vindt er een beurs voor mensen met een beperking plaats, zodat de toegankelijkheid van de Jaarbeurshallen ook voor Jaarbeurs zelf een vereiste is. Daarnaast onderschrijft Jaarbeurs het streven van de Gemeente bij te dragen aan een toegankelijke stad. Jaarbeurs zal hiertoe:

- (i) het relevante deel van Agenda 22 implementeren. Dit houdt in: consultatie en aandacht geven aan toegankelijkheid, waarbij Jaarbeurs nu al een hoger niveau dan het wettelijk minimum hanteert;
- (ii) nader te selecteren gebruikersgroepen in het consultatieproces betrekken om de wensen op het gebied van toegankelijkheid zo goed mogelijk in kaart te brengen en te borgen.

De uiteindelijke beoordeling van de implementatie van Agenda 22 is aan Jaarbeurs, waarbij te allen tijde aan de wettelijke normen zal worden voldaan.”

#### 2. Plintenstrategie:

Voorstel tot uitwerking “verfraaiing van alle gevels van de Jaarbeurshallen” als bedoeld in artikel 15.1 derde bullit OO:

Toelichting/toevoeging onder artikel 15.1 derde bullit OO:

“Ten aanzien van verfraaiing dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds de gevels rondom het Jaarbeurscomplex en anderzijds de gevels grenzend aan de Centruboulevard. De gevels rondom het Jaarbeurscomplex zullen een transparante, eenduidige en kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. Gezien de functies die zich achter deze gevels bevinden, zal functionaliteit prevaleren boven levendigheid. De gevels grenzend aan de Centruboulevard zullen daarnaast levendig en dynamisch worden door de toevoeging van diverse voorzieningen en functies.”

#### 3. Snelle verbinding:

Voorgesteld wordt een definitie van het begrip “Snelle verbinding” toe te voegen en artikel 4.12 (met behoud van artikel 4.11) te vervangen door onderstaand tekstvoorstel:

Nieuwe definitie in artikel 1.39 OO

“Snelle Verbinding: een nader te bepalen vorm van natransport tussen het parkeren aan de Overzijde Merwedekanaal en de OV-terminal en de binnenstad. Naast snel dient deze verbinding gebruiksvriendelijk, aantrekkelijk, duurzaam en veilig te zijn.

Nieuw artikel 4.12 OO.:

Indien de keuze voor het traject/route van de Snelle Verbinding tot gevolg heeft dat deze (deels) een inpassing krijgt in/op de Centruboulevard zal Jaarbeurs deze Snelle Verbinding fysiek inpassen op de Centruboulevard, mits dit haar bedrijfsvoering niet zal schaden. Partijen maken in gezamenlijk overleg afspraken over de wijze en het moment waarop in dat geval de Snelle Verbinding wordt gerealiseerd, zodanig dat met de feitelijke realisatie/bouw de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet belemmerd of beperkt wordt.

In verband met de ruimtereservering nodig voor de aanlanding/start van de Snelle Verbinding vanaf het Overzijde Merwedekanaal, dient Gemeente uiterlijk 1 januari 2019 te laten weten of en in welke vorm er een Snelle Verbinding komt zodat Jaarbeurs deze ruimtereservering kan meenemen bij de herinrichting van de Overzijde Merwedekanaal, mits dit de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet schaadt.

Indien Jaarbeurs van oordeel is dat de Snelle Verbinding van toegevoegde waarde voor de bedrijfsvoering van Jaarbeurs is, dan is Jaarbeurs bereid een nader overeen te komen deel van de kosten van de Snelle Verbinding te dragen”.

4. Duurzaamheidsambities:

Toe te voegen onder artikel 15.3 OO:

“In het lopende SSD-programma zijn vier speerpunten geformuleerd:

- (i) het duurzaam verwarmen en koelen met als doel een energieneutraal gebied;
- (ii) het lokaal opwekken en gebruiken van duurzame elektriciteit;
- (iii) een aantrekkelijk, groen en klimaatrobuust gebied;
- (iv) een aantrekkelijk gebied dat duurzame persoonlijke mobiliteit bevordert.

Afhankelijk van de uitkomsten van het SSD-programma vindt bij de herontwikkeling implementatie van concrete maatregelen plaats, waarbij gelet op de looptijd van de herontwikkeling nieuwe ontwikkelingen en trends kunnen worden meegenomen. Voor eventuele aanvullende duurzaamheidsmaatregelen die niet worden uitgewerkt in het SSD-programma worden andere oplossingen gezocht. Dit betreft b.v. het toepassen van duurzame materialen, hergebruik van materialen, energieneutraal bouwen, verbouwen in combinatie met gebouwgebonden grondstofkringlopen en het opzetten van een systeem om de verduurzaming te kunnen monitoren. Jaarbeurs zal toepassing en/of implementatie van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen beoordelen op basis van bedrijfseconomische en financiële haalbaarheid en op basis van toegevoegde waarde, waarbij ook als uitgangspunt wordt gehanteerd dat sprake moet zijn van maatregelen die een substantiële verbetering opleveren, welke verbetering niet beperkt hoeft te blijven tot de bedrijfsvoering van Jaarbeurs zelf.”

5. Asbest Prins van Oranjehal:

Nieuw artikel 7.4. overeenkomst recht van opstal Prins van Oranjehal/Ontwikkelovereenkomst;

“Zowel uit het archief als uit het asbestbeheerssysteem van Jaarbeurs is niet gebleken dat er in de Prins van Oranjehal asbest verwerkt is. Jaarbeurs is daarom bereid aan de Gemeente een garantie verstrekken dat de Prins van Oranjehal vrij is van asbest. Indien en voor zover er toch asbest in de Prins van Oranjehal blijkt te zitten, dan zal Jaarbeurs de saneringskosten, die de Gemeente aantoonbaar en redelijkerwijs moet maken om de asbest te verwijderen, vergoeden tot een maximum bedrag van €500.000,--.”

6. Breedte expeditiebrug:

Toelichting:

Jaarbeurs geeft aan dat de expeditiebrug tweebaans moet zijn om aan- en afrijdend verkeer te kunnen afwikkelen. Bij de opbouw van een beurs is de frequentie 600 tot 800 vrachtwagens per dag, waarbij de lengte van de vrachtwagens 18 tot 25 meter kan bedragen. Een enkelbaans expeditiebrug kan deze verkeersbewegingen niet afwikkelen, aangezien sprake is van gelijktijdig aan- en afrijdend logistiek verkeer.

Datum **4 maart 2016**

7. Wijzigen bijlage 14:

De verwijzing naar het ondergronds parkeren op deze bijlage is verwijderd.

8. Openbaarheid Centruboulevard t/m parkeerterrein:

Toevoeging artikel 5.9. OO;

“Jaarbeurs onderkent het belang van de openbare toegankelijkheid van de Expobrug voor de bereikbaarheid van het parkeren van de Overzijde Merwedekanaal. Daarom zal de 24/7 toegankelijkheid zoals die voor CB 2 is opgenomen worden uitgebreid naar de Expobrug als omschreven in artikel 5.9 van de OO.”

9. Bijlage 9 – planning:

Planning is geactualiseerd conform planning Masterplan en wordt aan OO toegevoegd. (Zie bijlage 2 bij deze brief)

10. Eerdere oplevering P1 en P3:

Toelichting:

In artikel 2.2. van de huurovereenkomst (bijlage 7 van de OVG) is opgenomen dat de huur uiterlijk 31 december 2022 eindigt of zoveel eerder als Jaarbeurs het parkeerterrein aan de Overzijde Merwedekanaal als omschreven in artikel 4.4. van de OO in gebruik heeft genomen. De inrichting en de ingebruikname van de Overzijde Merwedekanaal is mede afhankelijk van de parkeerbehoefte van of namens de Gemeente ten behoeve van het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs.

Nieuwe toevoeging o.v.v. Jaarbeurs:

Jaarbeurs wenst graag in de OO toe te voegen dat Gemeente uiterlijk vóór 1 januari 2019 haar parkeerbehoefte aan Jaarbeurs kenbaar maakt, zodat Jaarbeurs hiermee rekening kan houden bij de herinrichting van de parkeervoorziening aan de Overzijde Merwedekanaal voor 1 januari 2023.

Datum wordt toegevoegd aan artikel 4.7. OO.

11. Detailhandel Oostterrein–Kop Jaarbeurs:

Tijdens de Raadscommissie werd gevraagd of detailhandel mogelijk is op de door de Gemeente te verkrijgen gronden. Onder verwijzing naar de non-concurrentiebepaling, zoals opgenomen in artikel 6.4. en 7.2. OO en de gedefinieerde bestemming Jaarbeursdoeleinden als opgenomen in artikel 1.20 OO is detailhandel niet-concurrerend met de bestemming Jaarbeursdoeleinden.

Nieuwe toevoeging o.v.v. Gemeente:

Detailhandel expliciet toevoegen aan opsomming non-concurrentiebepaling als omschreven in artikel 6.4. en 7.2. OO.

Bijlage 2

