

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 Fax 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Aagje Loef	Datum	26 augustus 2014
Doorkiesnummer	030 – 286 3786	Ons kenmerk	POS 14.043826
E-mail	a.loef@utrecht.nl	Onderwerp	Voorhangprocedure bilaterale ontwikkelovereenkomst Jaarbeurspleingebouw
Bijlage(n)	4 (waarvan 1 geheim)		
Uw kenmerk		Verzonden	26 augustus 2014
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Op 3 oktober 2013 nam u op basis van het definitief stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier het besluit tot aanpassing van het Masterplan en Structuurplan¹.

Wij gaven in dat raadsvoorstel aan dat – afhankelijk van de voortgang van de vastgoedplannen rondom het Jaarbeursplein – wij rond de zomer 2014 een beslissing zouden nemen over vervolgstappen.

Ook informeerden wij de raadscommissie en uw raad verschillende keren over de onderhandelingen met betrekking tot het Jaarbeurspleingebouw².

Wij zijn verheugd u te kunnen melden inmiddels overeenstemming te hebben over de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw, fase A.

Met deze brief stellen wij u conform artikel 160 en 169.4 Gemeentewet, in de gelegenheid "wensen en bedenkingen" over de bilaterale ontwikkelovereenkomst Jaarbeurspleingebouw uit te brengen (voorhangprocedure).

Behalve afspraken over het Jaarbeurspleingebouw zelf, legt de Gemeente zich in deze overeenkomst privaatrechtelijk vast tot realisering van de ondergrondse parkeergarage. Gezien deze samenhang en het feit dat voor het Jaarbeurspleingebouw en – garage een vastgesteld bestemmingplan nodig is, wordt u in deze brief over de voortgang van beide onderwerpen geïnformeerd.

De brief is dan ook als volgt opgesteld. Na een korte schets van de context zullen wij achtereenvolgens de volgende onderwerpen behandelen:

- de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw met de daarbij behorende BOO,
- de wijze van de ontwikkeling van de Jaarbeurspleinparkeergarage en
- de stand van zaken met betrekking tot het proces van het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier–Jaarbeursplein.

Wij sluiten de brief af met het inzichtelijk maken van de diverse stappen in het proces.

Context

Vanaf de start van het Masterplan is het Van Sijpesteijnkwartier een belangrijke ontwikkel- en gemeentelijke verdienlocatie. Zie besluitenhistorie.

¹ het raadsbesluit (2013, nr. 102) luidt: in te stemmen met de volgende aanpassing (optimalisatie) van het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied

– een uitbreiding aan de bouwvelop Leeuwensteyn met 8 meter ten behoeve van een WTC kantoor.

Daarbij werd motie 2013/MO71 "Zichtlijnen OVT–Lombok Herstellen en Bewaken", aangenomen:

draagt het college op:

– zeker te stellen dat eventuele uitbreiding van het WTC gebouw niet de directe zichtlijn uitgang OVT–Westzijde/stadskantoor richting Moskee/Lombok en v.v. op de begane grond en op forumniveau doorbreekt;

– met de Ontwikkelgroep Lombok centraal, de Ulu Moskee en de Winkeliersvereniging kanaalstraat af te stemmen hoe deze zichtlijn het beste gewaarborgd kan worden.

² zie daarvoor de bijgevoegde besluitenhistorie

Datum 26 augustus 2014

Ons kenmerk POS 14.043826

Het Jaarbeursplein vormt samen met het toekomstige Forum (waaronder het inmiddels gerealiseerde Stationsplein west) de westelijke entree van de OV-Terminal.

Onder het plein komt de nieuwe parkeergarage, die ruimte biedt aan 800 parkeerplaatsen voor de diverse functies waaronder de gasten van het NH-hotel, werknemers van de kantoren en bezoekers van de functies op en rondom het Jaarbeursplein. Verder zijn er twee gebouwen gepland: het Jaarbeurspleingebouw en nieuwbouw of vernieuwbouw op de plek van kantoorpand Leeuwensteyn (WTC).

Wij hebben u hierover uitgebreid geïnformeerd bij gelegenheid van het raadsvoorstel tot aanpassing van het Masterplan³.

A: Ontwikkeling Jaarbeurspleingebouw fase A middels een bilaterale ontwikkelovereenkomst

Er is overeenstemming met de ontwikkelaar (BV Ontwikkelaar Projecten LVI (waarvan OVG 100% aandeelhouder is) voor de ontwikkeling van fase A van het Jaarbeurspleingebouw.

Fase A bestaat uit 17.000 m² b.v.o kantoorfunctie en circa 1.000 m² b.v.o. retail en/of horeca.

OVG is een gerenommeerde projectontwikkelaar die zowel qua architectuur en duurzaamheid een hoog kwaliteitsniveau nastreeft.

Ook met de voornaamste eindgebruiker zijn wij uitermate tevreden. De eindgebruiker heeft anonimiteit gevraagd tot het moment waarop de gemeentelijke besluitvorming is afgerond. Op dat moment is de overeenkomst zeker en wordt het personeel ingelicht. De eindgebruiker heeft nu nog verschillende vestigingen in den lande.

Deze partij wil zich medio 2017 in het Jaarbeurspleingebouw vestigen. Deze datum is voor de eindgebruiker cruciaal in verband met de bedrijfsvoering en inhuizing.

Met deze eindgebruiker heeft het Stationsgebied (met NS, Rabobank, Jaarbeurs en Corio) steeds meer de stabiele werkgelegenheidsmotor die wij nastreven.

De drie belangrijkste punten uit de BOO zijn:

1. De grond wordt in erfpacht uitgegeven volgens de Algemene Voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht in de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Daarbij is de grondprijs eeuwigdurend afgekocht waarbij de afkoopsom in 50 jaar wordt afbetaald. Dat is zowel voor de gemeente, ontwikkelaar als de eindgebruiker aantrekkelijk. De grondprijs past binnen de kaders van de vigerende Nota Grondbeleid 2012 en de grondexploitatie Stationsgebied.
2. Het parkeren voor het Jaarbeurspleingebouw, fase A, wordt opgenomen in de door of namens de gemeente te ontwikkelen en te exploiteren parkeergarage Jaarbeursplein.
3. De gemeente moet zorg dragen voor een tijdelijke parkeeroplossing bijvoorbeeld op het Jaarbeursterrein tot de nieuwe ondergrondse parkeergarage gereed is.

Verder staan in de BOO de gebruikelijke punten die ook in de contracten met de andere partijen terugkomen. Korthedshalve verwijzen wij naar de BOO met daarbij behorende leeswijzer.

Aan het Presidium is gevraagd tijdens de voorhangprocedure de ontwikkelingen en de BOO aan u toe te kunnen lichten tijdens bijvoorbeeld de raadsinformatieavond op 9 september 2014. Als u dat wenst, kan daarna behandeling in de commissie Stad en Ruimte van 7 oktober 2014 volgen. Afhankelijk van uw oordeel, nemen wij uiterlijk 14 oktober 2014 een definitief besluit over de BOO.

B: Jaarbeurspleinparkeergarage

De sloop van de bovengrondse parkeergarage (1.020 pp) in 2011 en de vervanging door een ondergrondse parkeergarage (800 pp) is een kwaliteitsdrager van de rijkssubsidie voor het Nieuwe Sleutel Project⁴. Ook het straatparkeren in het gebied verdwijnt hierdoor.

De parkeergarage voorziet in de parkeercapaciteit van de huidige partijen rondom het Jaarbeursplein, zoals het NH-hotel. Verder is de parkeergarage randvoorwaardelijk voor beoogde (vastgoed)ontwikkelingen rondom het Jaarbeursplein en vastgoedontwikkelingen aan de oostkant (noord- en zuidgebouw).

³ zie de bijlagen bij het raadsvoorstel 2013, nr. 102 (notitie bij raadsvoorstel en definitief stedenbouwkundig plan).

⁴ het Rijk had voor NSP projecten een eigen geldstroom. Deze valt thans onder de MIRT gelden.

Datum 26 augustus 2014
Ons kenmerk POS 14.043826

Afgelopen jaren (zie besluitenhistorie parkeergarage Jaarbeursplein) hebben wij u geïnformeerd over de planontwikkeling en het voorlopig ontwerp van deze ondergrondse parkeergarage. Daarbij hebben wij ook aangegeven over de nog te maken keuze voor het a) in de markt zetten van deze ontwikkeling (ontwikkeling en/ of exploitatie) of b) als gemeente ontwikkelen en exploiteren.

Om verschillende redenen hebben wij ervoor gekozen de ontwikkeling en de exploitatie als gemeente ter hand te nemen:

1. De gemeente heeft op deze manier maximale invloed op het parkeerbeleid dat anders alleen door marktpartijen wordt bepaald. De gemeente krijgt hierdoor de mogelijkheid te sturen op aantallen (en daarmee verkeersintensiteiten), doelgroepen en tarieven afhankelijk van tijd of tijdsduur.
2. Uit marktconsultatie blijkt dat marktpartijen de potentie van de parkeergarage inzien, maar de ontwikkeling en realisatie hiervan vanwege de hogere financieringslasten niet aan kunnen. De hogere financieringslasten bij particuliere ontwikkeling zorgen voor een langere terugverdientijd van de investering en een hoger aanvangsverlies waardoor het risicoprofiel voor de markt aanzienlijk hoger is en niet aan rendementseisen kan worden voldaan. Voor de verdere financiële vergelijking, zie de geheime bijlage 4.
3. De markt heeft minder invloed op de vastgoedplanning in het Stationsgebied dan de gemeente en daarmee samenhangende parkeerbehoefte in de omgeving wat tevens bijdraagt aan een hoger risicoprofiel.

In de bestuursrapportage Stationsgebied 2014 (2.8.1) meldden wij u een variant te onderzoeken om een gedeelte van het Beatrixgebouw te gebruiken als alternatief voor de ondergrondse Jaarbeursplein parkeergarage. Jaarbeurs staat hier voor open als onderdeel van een eigen onderzoek om 300 Jaarbeurs parkeerplekken in het Beatrixgebouw te realiseren. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de optie te veel risico's en (financiële) nadelen met zich meebrengt. Om die reden verkennen wij deze optie niet langer.

Op basis van de investeringsanalyse blijkt dat de ondergrondse Jaarbeurspleinparkeergarage haalbaar is.

Wij zullen tegelijkertijd met het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Van Sijpesteijkwartier- Jaarbeursplein, een (separaat) raadsvoorstel ten behoeve van de investeringsbeslissing voor de ondergrondse Jaarbeurspleinparkeergarage aan u voorleggen. Vooruitlopend op dit raadsvoorstel sturen wij u alvast de gemaakte investeringsanalyse toe. Op grond artikel leden 55 lid 1 en 86 lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB hebben wij geheimhouding opgelegd aan de Investeringsanalyse Parkeergarage Jaarbeursplein aangaande de financiële gegevens (bijlage 4 inclusief de bijlagen A t/m E). Het economisch/financieel belang van de gemeente wordt geschaad als deze bijlage – lopende de onderhandelingen en aanbesteding – openbaar wordt gemaakt. Als deze onderhandelingen en aanbestedingen zijn afgerond, kan de geheimhouding worden opgeheven.

C: Bestemmingsplan Van Sijpesteijkwartier-Jaarbeursplein

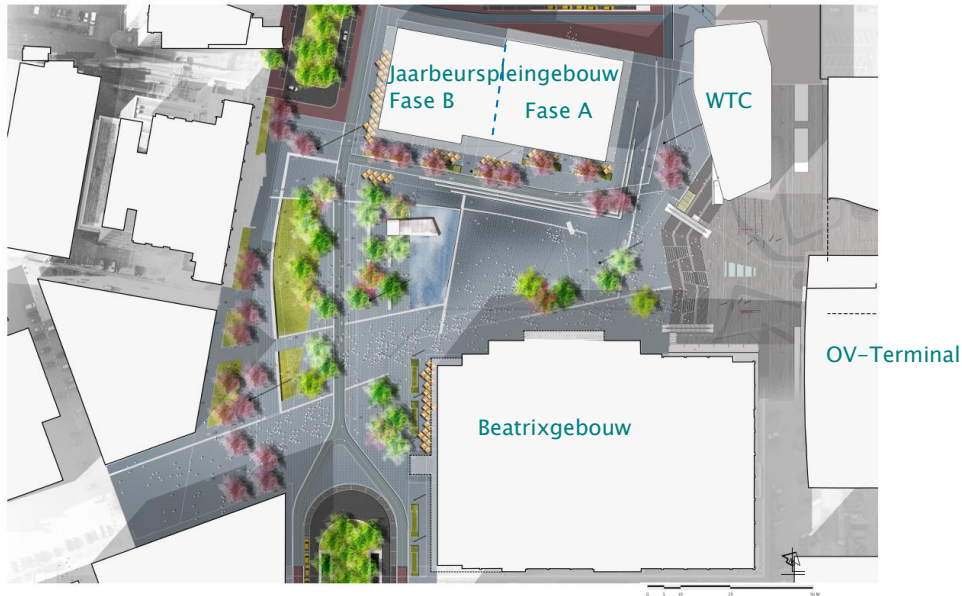
Het definitief stedenbouwkundig plan is vertaald in het ontwerp bestemmingsplan Van Sijpesteijkwartier-Jaarbeursplein.

Burgemeester en Wethouders

Datum 26 augustus 2014

Ons kenmerk POS 14.043826

Plangebied:



Het ontwerp bestemmingsplan volgt de gebruikelijke route die start met het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan voor ter visielegging (vanaf 15 augustus tot en met 25 september 2014). Na verwerking van de zienswijzen volgt in november 2014 het raadsvoorstel tot vaststelling van dat bestemmingsplan.

Planning en vervolgstappen

Wat	Wanneer
wensen en bedenkingen BOO	Aanvang: na zomerreces Raadsinformatieavond: 9 september 2014 Raadscommissie 7 oktober 2014
ter inzage legging bestemmingsplan	15 augustus tot en met 25 september 2014
ontwerp raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein	behandeling in raadscommissie S&R 25 november 2014 in
ontwerp raadsvoorstel tot investeringsbeslissing Jaarbeurspleinparkeergarage	behandeling in de raadscommissie S&R 25 november 2014
raadsvoorstel/besluit tot vaststelling bestemmingsplan	raadsbesluit 4 of 18 december 2014
raadsvoorstel/besluit tot investeringsbeslissing parkeergarage	Raadsbesluit 4 of 18 december 2014
bouw en oplevering Jaarbeurspleinparkeergarage	eind 2015 - eind 2018
bouw en oplevering Jaarbeurspleingebouw, fase A	begin 2016 - medio 2017

De planning van beide bouwprojecten is afgestemd op de start van de Tour de France in juli 2015.

Burgemeester en Wethouders

Datum 26 augustus 2014

Ons kenmerk POS 14.043826

Aangrenzende ontwikkelingen

Fase B: de ontwikkeling en realisatie van fase B van het Jaarbeurspleingebouw vindt plaats als hiervoor een eindgebruiker is gecontracteerd.

Leeuwensteijn: over de herontwikkeling van het Leeuwensteijngebouw tot WTC vinden gesprekken plaats. De toekomstige gebruikers zijn – voor zover zij gebruik maken van de auto – aangewezen op de ondergrondse Jaarbeurspleinparkeergarage.

Forum: het casco-ontwerp van het Forum inclusief verschillende scenario's leggen wij in september 2014 aan de raadscommissie voor.

Resumerend stellen wij u – conform artikel 160 en 169.4 Gemeentewet – in de gelegenheid wensen en bedenkingen over deze BOO uit te brengen (voorhangprocedure). In verband met de vervolgstappen, streven wij er naar deze uiterlijk eind september 2014 te ontvangen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlagen:

1. bilaterale ontwikkel overeenkomst Jaarbeurspleingebouw, fase A met leeswijzer
2. besluitenhistorie Van Sijpesteijnkwartier
3. besluitenhistorie parkeergarage Jaarbeursplein
4. investeringsanalyse parkeergarage Jaarbeursplein incl. bijlage A t/m E en canonmodel (geheim) ligt in postvak