Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M.R. Bijl	**Datum**	2 oktober 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12487310
E-mail	martijn.bijl@utrecht.nl	**Onderwerp**	Uitgangspunten Omgevingsvisie Jaarbeurs
Bijlage(n)	Uitgangspunten Omgevingsvisie Jaarbeurs	**Beleidsveld**	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Met deze brief en bijlage brengen wij u op de hoogte van de uitgangspunten die we zullen hanteren voor het opstellen van een omgevingsvisie voor het Jaarbeursterrein. De laatste keer hebben we u geïnformeerd over de herontwikkelingsplannen van Jaarbeurs in onze brief van 18 oktober 2022. Die raadsbrief is ook besproken in de commissievergadering ROG op 13 april 2023. In deze vergadering hebben we afgesproken dat de gemeenteraad voorafgaande aan de bespreking en vaststelling van de Omgevingsvisie een brief met uitgangspunten ontvangt.

Uitgangspunten voor Omgevingsvisie Jaarbeurs
Afgelopen maanden hebben we met Jaarbeurs gesproken over de uitgangspunten die we zullen hanteren om een aangepast en meer haalbaar plan voor de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein mogelijk te maken. Centraal daarbij staat de gezamenlijke ambitie dat het Jaarbeursterrein onderdeel wordt van het vergrote centrum van Utrecht. Voor ons staat daarbij voorop dat het plan gedragen, maar ook gefinancierd kan worden door Jaarbeurs. Dit om te voorkomen dat de plannen niet tot uitvoering komen.

Dit tussenproduct bevat de uitgangspunten voor de vast te stellen Omgevingsvisie. De gemeente en Jaarbeurs werken deze uitgangspunten in onderling overleg uit voordat de Omgevingsvisie definitief aan u ter vaststelling wordt aangeboden. In de uitwerking vind nog een belangenafweging plaats wanneer er sprake is van strijdige of onhaalbare uitgangspunten.

De basis voor de uitgangspunten en de nadere uitwerking in de Omgevingsvisie vormt de inhoud van de Ontwikkelovereenkomst met Jaarbeurs uit 2016, maar we maken nu een nieuwe visie voor het gebied. We gaan daarom parallel aan de Omgevingsvisie de afspraken uit 2016 actualiseren om afwijkende of aanvullende ruimtelijke uitgangspunten ook privaatrechtelijk vast te leggen. Leidende principes blijven daarbij overeind, zoals bijvoorbeeld dat Jaarbeurs en gemeente zich verplicht hebben om bij de herontwikkeling van hun deelgebieden over en weer maximaal rekening te houden met de invulling van het aangrenzende deelgebied binnen de mogelijkheden zoals beschreven in de overeenkomst.

Om de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein mogelijk te maken, zal Jaarbeurs een plan uitwerken dat flexibel en gefaseerd kan worden gerealiseerd, waarbij de financiële stabiliteit van de organisatie niet in gevaar moet komen. Dat betekent dat Jaarbeurs niet het hele complex in één keer zal herontwikkelen, maar stap-voor-stap te werk zal gaan. We maken met Jaarbeurs een integrale omgevingsvisie, zodat de herontwikkeling leidt tot een goed functionerende evenementen-, congres- en beursorganisatie in een modern en duurzaam complex, dat kan opereren binnen de context van een verdichte stad en daarvan onderdeel is, omringd door nieuwe stadswijken als Beurskwartier en Nieuwe Defensie en de wijken Transwijk en Kanaleneiland.

Daarbij is van belang dat de bezoekersstromen en de logistiek van Jaarbeurs nog beter georganiseerd worden, zodat dit niet strijdig is met omliggende functies als woningen, scholen en bedrijvigheid. We willen dat de centrale as door het gebied (Jaarbeursboulevard) een echte publieke (wandel)route wordt, die het Centrum met Transwijk verbindt en tegelijkertijd ook de toegang tot het hallencomplex van Jaarbeurs vormt. De randen van het complex moeten aantrekkelijker worden en ook buiten beursgebruik moet de omgeving levendig zijn.

Jaarbeurs heeft aangegeven de volgende ontwikkelstappen te willen doorlopen:
- het weer op peil brengen van het aantal parkeerplaatsen;
- het bouwen van een nieuwe grote multifunctionele beurshal geschikt voor beurzen én muziek- en sportevenementen;
- het realiseren van het tweede deel van de Jaarbeursboulevard;
- het vernieuwen en uitbreiden van bestaande hallen en congrescentrum.

Samen met deze ontwikkelingen verkennen we ook de mogelijkheden om niet-Jaarbeursfuncties (o.a. wonen) te realiseren op de parkeervelden en het voormalig Holland Casinogebouw langs de Overste den Oudenlaan. Uitgangspunt hierbij is dat ook de openbare ruimte meegroeit en vergroend.

Eerste fase: verhogen parkeercapaciteit en sloop voormalig Holland Casino gebouw
Voor het uitbreiden van de parkeervoorziening wil Jaarbeurs op korte termijn een start maken met een nieuw parkeerhuis langs de Overste den Oudenlaan. Nu de bezoekersaantallen na corona weer goed zijn, ontbreekt het Jaarbeurs aan voldoende parkeerplaatsen. In 2023 zijn immers de parkeerterreinen P1 en P3 overgedragen aan de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van Beurskwartier, hierdoor is het aantal parkeerplaatsen van Jaarbeurs tijdelijk teruggebracht naar ongeveer 3.200 plekken. In het verleden waren dit 6.500 parkeerplekken.

In de Ontwikkelovereenkomst uit 2016 hebben gemeente en Jaarbeurs afspraken gemaakt over het concentreren van de parkeergelegenheid aan de westzijde van het Merwedekanaal, waar Jaarbeurs nu gevolg aan wil geven. Vanuit het vigerende parkeerbeleid van de gemeente gaan we nadere afspraken vastleggen in de omgevingsvisie die tegemoet komen aan dat nieuwe beleid. De fase 1 voorziening die Jaarbeurs nu gaat realiseren, past binnen dat perspectief. Bovendien past de ontwikkeling ook binnen het huidige Omgevingsplan.

Verder zal Jaarbeurs binnenkort een aanvraag indienen voor het slopen van het voormalig Holland Casinopand. Voorlopig zal dit terrein dan ook dienst gaan doen als parkeerterrein, totdat fase 2 van het nieuwe parkeerhuis kan worden gebouwd.

Beantwoording moties en amendementen Startnotitie
Op 15 oktober 2020 heeft u de Startnotitie voor deze Omgevingsvisie vastgesteld, inclusief een aantal extra onderzoeksvragen, verwoord in een zestal moties en amendementen. Deze worden hieronder kort samengevat, waarbij we ingaan hoe deze in de uitgangspunten zijn verwerkt en/of straks in de omgevingsvisie beantwoord worden:

- M315 - Voorzieningen dichtbij als uitgangspunt
  Voor alle relevante voorzieningen uit het Koersdocument Leefbare Stad duidelijk te maken op welke wijze gepoogd is die in het plangebied in te passen en als dat niet past, op welke wijze (waar, wanneer, hoe en door wie) deze voorziening buiten het plangebied wordt gerealiseerd.

  Status: Beantwoording bij Omgevingsvisie
  Het Koersdocument is als beleidsstuk startpunt geweest voor de uitgangspunten voor het Jaarbeursterrein. Uitgangspunt is dat samen met het beoogde woningbouw programma op een deel van parkeerterreinen aan de Overste den Oudenlaan ook de benodigde relevante maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd.. De precieze omvang en haalbaarheid worden nog (globaal) nader uitgewerkt in de omgevingsvisie, afgestemd op de omvang van het mogelijke woningbouwprogramma en de stedelijke behoefte.

- M317 - Ook onderzoek doen naar ondergronds parkeren
  Onderzoek de kosten en mogelijkheden van ondergrondse parkeergarages in het plangebied.

  Status: Ondergrondse parkeergarage geen uitgangspunt
  Uit de eerste financiële verkenningen en gesprekken met Jaarbeurs blijkt dat de hoge bouwkosten voor ondergronds bouwen in samenhang met de omvang van het benodigde aantal parkeerplekken een forse onrendabele investering tot gevolg heeft die realisatie van alle andere ambities onder druk zet. Daarnaast is de milieubelasting van ondergrondse parkeergarages hoger dan van bovengrondse parkeergarages (o.a. meer beton, elektrische ventilatie). Maar het belangrijkste argument is dat de beoogde bovengrondse parkeergarage beter modulair en faseerbaar te bouwen of te herontwikkelen is wanneer blijkt dat de parkeerbehoefte in de toekomst minder groot is dan nu wordt voorzien.

- M318 - Nieuwe stad voor bestaande stad
  Op basis van onderzoek en analyse met een voorstel komen welk tekort aan voorzieningen in de omliggende wijken in het plangebied kan worden gecompenseerd.

  Status: Beantwoording bij Omgevingsvisie
  Het principe van groeien in balans is uitgangspunt. We streven naar een nader te bepalen percentage maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen van het nieuw toe te voegen niet-Jaarbeursprogramma in het gebied.

- M319 - Verticaal groen in Beurskwartier
  Onderzoek de mogelijkheden om verticaal groen te realiseren in het plangebied.

  Status: Beantwoording in Omgevingsvisie en latere planproducturen
  Na het intrekken van het Masterplan 2.0 door Jaarbeurs is er geen nieuw Masterplan door Jaarbeurs opgesteld en heeft de planvorming enige tijd stilgelegen. In de Omgevingsvisie werken we de groenstructuur op hoofdlijnen uit per deelgebied. De groeninvulling wordt in latere planfasen concreet gemaakt, inclusief de mogelijkheden per gebouw voor verticaal groen.

- A122 - Ruimte voor sport in het gebied Jaarbeurs
  In de startnotitie is als uitzoekpunt opgenomen hoe en waar in het plangebied in ruimte voor (buiten)sport kan worden voorzien. We onderzoeken nog hoe de realisatie en kosten van sport gekoppeld kunnen worden aan deze ontwikkeling. Dit doen we in samenwerking met de Jaarbeurs en de ontwikkelingen op sportpark Nieuw Welgelegen. Nieuwe velden voor buitensport worden inmiddels voorzien op het sportpark Nieuw Welgelegen en niet op het Jaarbeursterrein. U ontvangt voor het einde van dit jaar een update over de variantenstudie naar extra sportvelden op

Nieuw Welgelegen die we uitvoeren. We verkennen daarnaast de mogelijkheden tot het realiseren van sportvoorzieningen in de (toekomstige) openbare ruimte op het Jaarbeursterrein.

Status: Beantwoording bij Omgevingsvisie

- A123 - Onderzoek versterking en uitbreiding huidige groenstructuur Jaarbeurs
  In de startnotitie aangeven dat onderzocht wordt hoe de huidige groenstructuur zo veel mogelijk kan worden versterkt én uitgebreid. De waarde van het groen voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie is hierbij leidend.

  Status: Beantwoording bij Omgevingsvisie

Planning en vervolg
De tweede helft van dit jaar stellen gemeente en Jaarbeurs samen de Omgevingsvisie op die de verdere herontwikkeling van het Jaarbeursterrein van de kaders voorziet, waarmee Jaarbeurs gefaseerd kan ontwikkelen en de stad perspectief krijgt op een goede inpassing van het complex in de verdichtende omgeving.

Actuele (indicatieve) planning Omgevingsvisie Jaarbeurs:

Stap	Planning op hoofdlijnen (indicatie)
Uitwerken Omgevingsvisie op basis van de Uitgangspuntenbrief	Q3 en Q4 2024
Vrijgave concept voor consultatie door college	Q1 2025
Vaststellen Raadsvoorstel Omgevingsvisie door college	Q2 2025
Behandeling en vaststellen in de raad	Q3 2025

Toelichting door Jaarbeurs op ambities en plannen
We hebben met de directie van Jaarbeurs afgesproken dat zij aan de raad - indien door u gewenst – een toelichting geven op de huidige stand van zaken. Dit als vervolg op het eerdere bezoek op 29 maart 2023 dat naar aanleiding van het besluit tot herijking van het Masterplan “de Nieuwe Jaarbeurs” was georganiseerd. We horen graag of wij dit kunnen organiseren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,