Bijlage 7 – openbaar deel
Beantwoording technische vragen VVD over H8 en H9 van het document "Toekomst parkeergarage Springweg"

Vragen gesteld door Marijn de Pagter en Gertjan te Hoonte, VVD 4 maart 2021.

7.Hoe verhoudt de conclusie over aanbestedingsrecht zich tot de erfpachtcontracten van Hoog Catharijne en de Jaarbeurs? Op welke punten verschillen die dat daar wel één op één met een partij afspraken gemaakt konden worden?
De oorspronkelijke uitgiftecontracten van Hoog Catharijne stammen uit de zestiger jaren toen er nog geen sprake was van de huidige Europese aanbestedingsverplichtingen. De extra erfpachtuitgiften die zijn gedaan in het kader van de herontwikkeling van Hoog Catharijne betekenden in feite de uitbreiding van de reeds bestaande 100-jarige erfpachtuitgiften.

14.Waarom is het college voornemens om privaatrechtelijk met Klépierre een afspraak te maken over het slopen van de garage in 2028?
Het college wil iedereen de zekerheid geven dat dit besluit ook wordt uitgevoerd. Daarom is het onderdeel geworden van de privaatrechtelijke afspraken met Klépierre en niet alleen van een publiekrechtelijk besluit van de gemeenteraad. Ook voor Klépierre is slopen ook een voorwaarde voor het sluiten van dit akkoord.

15.Hoe verhoudt deze privaatrechtelijke afspraak zich tot de publiekrechtelijke positie van de gemeente?
Indien de gemeente privaatrechtelijk heeft afgesproken de garage te zullen slopen zal de gemeente deze afspraak moeten nakomen. Er zijn wat dat betreft geen publiekrechtelijke belemmeringen. De bestemming "parkeren" zal in de toekomst gewijzigd worden in o.a. "wonen", afhankelijk van besluitvorming over de Visie Strosteeg en het later op te stellen SPvE.

16.Kan de gemeente nog afzien van sloop, als deze overeenkomst wordt getekend?
Nee, dat is niet meer mogelijk.

17.Wat zijn de consequenties als de raad op een later moment toch wil afwijken van de sloop?
De gemeente gaat de overeenkomst aan indien deze vooraf door de gemeenteraad is goedgekeurd. De gemeente gaat er verder van uit dat indien die goedkeuring wordt verleend en geen reden is om later van die afspraak af te wijken. Wil de gemeenteraad dat toch doen, dan is er sprake van contractbreuk en kan Klépierre in rechte nakoming vorderen.

18. Kan er op deze locatie nog enige parkeervoorziening worden geëxploiteerd als deze overeenkomst wordt getekend? Indien dit niet op deze locatie kan maar er toch parkeercapaciteit gewenst is in dit deel van de Binnenstad, welke alternatieven zijn er dan?
Op deze locatie kan niet een publiektoegankelijke parkeergarage voor bezoekers terugkomen. Wél kan er een parkeergarage voor bewoners komen behorende bij de woningen die gepland zijn in Visie Strosteeg.
Voor bezoekers zijn er voldoende alternatieven in de HC-garages H1-H6 en/of de gemeentelijke openbare garages, zoals Vaartsche Rijn en Jaarbeurs. Zie hiervoor de rapportage van RHDHV.

De gemeente verplicht HC om 250 abonnementen te leveren in andere garages (artikel 8) waarvan minimaal 100 in P6 (Rijnkade) zolang die in bedrijf is. Deze verplichtingen worden toegevoegd aan de erfpachtcontracten. Hierover de volgende vragen.

19. Is deze afspraak aanbestedingsrechtelijk getoetst? Zo ja, wat waren de uitkomsten daarvan? Zo nee, waarom niet?
De afspraak is niet aanbestedingsrechtelijk getoetst. De gemeente heeft een recht op afname, geen verplichting. De kosten zijn conform de gemeentelijke voorwaarden en tarieven. Er is geen andere exploitant in de omgeving die een vergelijkbare dienst zou kunnen leveren.

20.Met het verplaatsen van 250 abonnementen van de Springweg naar P1 t/m P6 verandert de parkeerbalans van het stationsgebied. Kan het college dit inzichtelijk maken en aantonen dat de parkeerbalans nog voldoet aan de uitgangspunten in de diverse bestemmingsplannen in het Stationsgebied alsmede de gekoppelde bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Bijenkorf?
In het rapport van RHDHV is aangetoond dat op basis van de beschikbare bezettings-gegevens, er voldoende parkeerruimte is voor de aanwezige functies in dit deel van de binnenstad en dat er voldoende ruimte is om 250 abonnementen aan bewoners uit te geven. Bij de ontwikkeling van het stationsgebied is per bouwaanvraag aangetoond dat er voldaan werd aan het destijds geldende parkeernormenbeleid. Nu is op basis van de bezettingsgegevens gekeken hoe het daadwerkelijk gebruik is en gebleken dat er voldoende plek is. Op grond van het geldende parkeerbeleid is het mogelijk om deze in te zetten ten behoeve van de 250 bewonersabonnementen. Dit is destijds ook gebeurd bij de Bijenkorf.

21.Op welke wijze heeft het college rekening gehouden met de jurisprudentie bij de uitbreiding van de Bijenkorf, toen het bestemmingsplan werd vernietigd?
Bij gebruik van een particuliere garage van een derde moet op grond van het parkeerbeleid met een contract worden aangetoond dat die plekken bij die particulier beschikbaar worden gehouden. Dit is bevestigd in de Bijenkorf uitspraken. Dit is met deze erfpachtclausule voor 100 plekken ten behoeve van de Bijenkorf al geregeld.

22. Is de parkeergarage Springweg gehanteerd in de onderbouwing van de parkeerbalansen in omgevingsvergunningen en/of bestemmingsplannen? Zo ja, welke?
Nee, er zijn geen omgevingsvergunningen c.q. bestemmingsplannen bekend die via een parkeerbalans gekoppeld zijn aan de Springweg-garage. Zie ook het rapport van RHDHV.

24. Kan de huidige erfpachtovereenkomst met de raad worden gedeeld? Is die openbaar? Zo nee, waarom niet?
De huidige erfpachtovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 4. Deze is openbaar omdat deze bij het kadaster is op te vragen.

26.Moet de gemeente een bedrag aan Klépierre betalen voor de 250 parkeerplaatsen die ter beschikking worden gesteld voor bewonersparkeerplaatsen? Zo ja, welk bedrag? Zo nee, is dit bedrag anderszins verwerkt in de schikking met Klépierre, d.w.z. in het bedrag van 3,3 miljoen, en hoe is het daar dan in verwerkt?
Nee, de gemeente hoeft geen bedrag aan Klépierre te betalen, het is onderdeel van de totale afspraak. Steenhuis Grondzaken heeft de afspraak met Klépierre op marktconformiteit beoordeeld en daarin is de “waarde van de 250 bewonersvergunningen” wel meegerekend.

Bijlage
1972-1207 Huidige erfpachtakte uitgifte Strosteeg 84, 1e uitgifte

KONINKLIJKE BROEDERSCHAP DER NOTARISSEN IN NEDERLAND

Heden de zevende december
negentienhonderd twee en zeventig
verschenen voor mij, Jan Willem Frans Swane, notaris ter standplaats Utrecht:

1. De Heer Been Kuipers, ambtenaar in algemene dienst,
wonende te Culemborg,
ten deze handelende als gemachtigde overeenkomstig artikel 78 van de Gemeentewet, van de Burgemeester van Utrecht, krachtens diens besluit de dato vijf september negentienhonderd vijf en veertig (Gemeenteblad van Utrecht 1945 nummer 35) zoals dit nader is gewijzigd, die Gemeente vertegenwoordigende en voorts handelende ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Gemeente Utrecht van zeventien februari negentienhonderd twee en zeventig nummer 757 O.W./S.O.
2. De Heer Mr. Nicolaas Lambertus Wijnstok, bedrijfsjurist,
wonende te Utrecht.
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap:
Maatschappij tpt exploitatie van onroerende goederen "Strosteeg " B.V., hierna te noemen de erfpachtster,
en als zodanig deze vennootschap ten deze vertegenwoordigende.
Blijkende van de volmacht uit een onderhandse akte van volmacht welke na vooraf door de gevolmachtigde in tegenwoordigheid van mij, notaris, voor echt erkend te zijn en na ten blijke daarvan door hen getekend te zijn aan deze akte is vastgehecht.

De komparant sub 1, handelend als gemeld, verklaart voor en namens de Gemeente bij deze ten behoeve van de bouw van een parkeergarage in erfpacht uit te geven aan de vorengenoemde besloten vennootschap voor wie de komparant sub 2 verklaart te aanvaarden het recht van erfpacht op:

Enige percelen grond te Utrecht aan de Strosteeg en het Vischersplein, uitmakende die gedeelten ter gezamenlijke grootte van ongeveer negentien aren vijftig centiaren, van de kadastrale percelen gemeente Utrecht, sectie C nummers 1908, 4621, 5595, 5772, 7104, 7105, 7175, 7211 en 7281, zoals die

gedeelten op de aan deze akte gehechte, door de komparanten en mij, notaris, getekende tekening schetsmatig zijn aangegeven met een zwarte omlijning, nummer A 19.481.

Voormeld recht van erfpacht is ingegaan op vijftien mei negentienhonderd twee en zeventig,

en eindigt op vijftien mei tweeduizend twee en twintig.

De komparanten verklaren, dat voor dit recht van erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd is van tien procent van de parkeergelden,

exclusief B.T.W., waarvan zal blijken uit een terzake door de registeraccountants van de erfpachtster af te geven verklaring, een en ander met inachtneming en toepaselijkverklaring van de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente Utrecht" (Gemeenteblad van Utrecht 1961, nummer 102), zoals deze zijn vermeld in een akte negentien juli negentienhonderd een en zestig voor de plaatsvervanger van de te Utrecht gevestigde Notaris J.W.Borgers verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op diezelfde dag, in deel 1690 nummer 91, en zoals deze sindsdien zijn gewijzigd, welke wijziging is vastgelegd in een akte, negen en twintig september negentienhonderd zeven en zestig voor genoemde notaris Borgers verleden, bij afschrift overgeschreven ten genoemde hypotheekkantore op diezelfde dag, in deel 1990 nummer 27, met de inhoud van welke Algemene Voorwaarden de komparanten verklaarden ten volle bekend te zijn, en deze te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat deze Algemene Voorwaarden worden aangevuld met de volgende bijzonder bepalingen:

1. artikel 4, lid 1, van de Algemene Voorwaarden dient te worden gelezen als volgt:

"de grond wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevindt, bij het verlijden van de erfpachtsakte, vrij van lijdende erfdienstbaarheden, hypotheken, hypothecaire inschrijvingen, pacht, huur en beslag, en voorts met alle heersende erfdienstbaarheden, rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.

2. artikel 22 van de Algemene Voorwaarden dient te worden gelezen als volgt:
"de in erfpacht uit te geven grond is bestemd voor de stichting en instandhouding van een parkeergarage van tenminste vierhonderd (400) parkeerplaatsen.

3. artikel 28, lid 2, van de Algemene Voorwaarden dient te worden gelezen als volgt:
"behoudens in de parkeergarage en voorzover niet van de openbare weg af zichtbaar, mogen de grond en hetgeen zich daarop bevindt zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet in enigerlei opzicht worden gebruikt voor reclamedoeleinden, anders dan voor zaken op de daarop of daarin gevestigde handel betrekking hebbend.

4. de erfpachtster mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders geen wijziging brengen in de onder twee (2) omschreven bestemming, daaronder mede begrepen vermindering van het aantal parkeerplaatsen.

5. indien de onder vier (4) bedoelde toestemming tot wijziging van de bestemming wordt verleend, zal de canon aan de hand van de nieuwe bestemming opnieuw worden vastgesteld.

6. de canon moet over elk kalenderjaar, binnen een maand na afloop daarvan, ten kantore van de comptable der gemeente Utrecht worden voldaan;
aan een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen registeraccountant zal desgewenst inzage dienen te worden gegeven in de voor de berekening van de canon relevante gegevens.

7. de in rekening te brengen parkeertarieven, de parkeerduur, alsmede de verdeling van lang- en kortparkeerplaatsen benevens het aantal vaste parkeerplaatsen, dat voor langere tijd aan bedrijven in de omgeving mag worden verhuurd, worden regelmarig, tenminste éénmaal per jaar, in onderling overleg tussen Burgemeester en Wethouders en de erfpachtster vastgesteld.

8. de gemeente zal in de omgeving van de parkeergarage het parkeren op straat en andere openbare terreinen, waarover de gemeente zeggenschap heeft, beperken.

9. tenminste drie jaren voor het eindigen van het erfpachtsrecht door verloop van de termijn waarvoor dit is verleend zal aan de hand van de dan geldende omstandigheden in nader overleg worden beoordeeld of tot verlenging van het erfpachtsrecht zal worden overgegaan en onder welke voorwaarden zulks alsdan zal geschieden.

10. de gemeente zal zorgdragen voor de bereikbaarheid van de parkeergarage en de aanleg van het aangrenzende terrein, zoals dit op voormelde aangehechte tekening, met streeparcering schetsmatig is aangegeven.

Partijen verklaren voorts dat op deze uitgifte in erfpacht van toepassing is de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 der Algemene Voorwaarden, verklaart erfpachtster ten deze domicilie te kiezen te hare kantore te Utrecht, en de Gemeente Utrecht ten stadhuize te Utrecht.

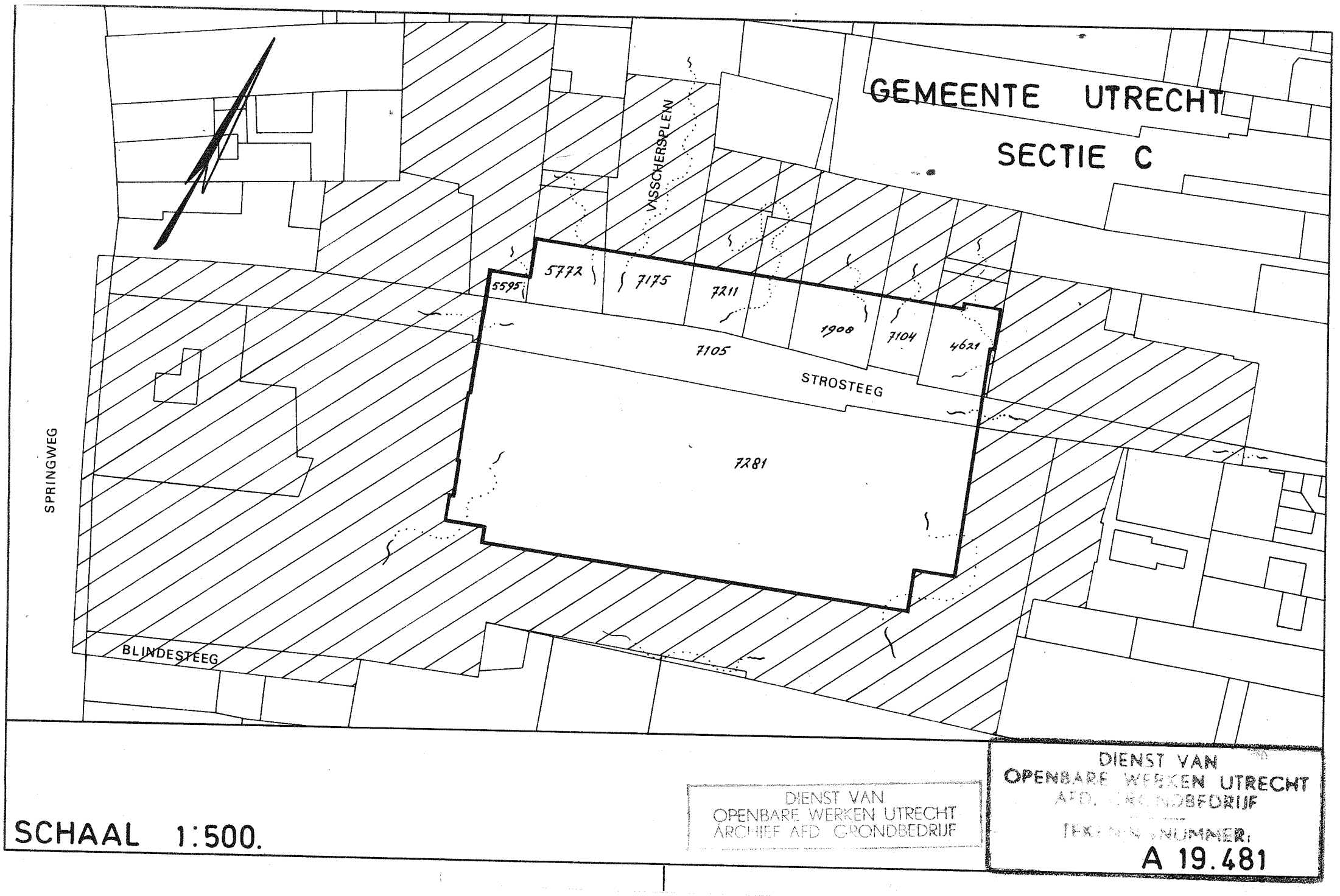
De komparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Utrecht ten dage in het hoofd dezer gemeld.

Onmiddellijk na zakelijke opgave en volledige voorlezing is deze akte door de komparanten en mij, notaris, getekend.
(getekend): B.Kuiper; N.L.Wijnstok; J.W.Swane.

VOOR AFSCHRIFT



SCHAAL 1:500.

DIENST VAN
OPENBARE WERKEN UTRECHT
ARCHIEF AFD. GRONDBEDRIJF

DIENST VAN
OPENBARE WERKEN UTRECHT
AFD. GRONDBEDRIJF
TEKENING NUMMER:
A 19.481