

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



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M.R. Bijl	Datum	22 februari 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	-
E-mail	martijn.bijl@utrecht.nl	Onderwerp	Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug
Bijlage(n)	Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug Memo stand van zaken trappen Moreelsebrug Memo duiding afspraken vaststellingsovereenkomst (geheim)	Beleidsveld	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

De Moreelsebrug is in 2016 opgeleverd. In het Masterplan Stationsgebied uit 2003 was de brug zuidelijker bedacht dan de huidige locatie. In de uitwerking van het ontwerp bleek een locatie waarbij de koppen van de treinperrons als funderingsmogelijkheid gebruikt konden worden veel voordelen te hebben. Rond 2013 ontstond hierbij het idee om ook trappen naar de perrons te realiseren, waarvoor ook subsidie vanuit het Rijk is verleend. Bij de bouw van de brug is latere realisatie van de trappen mogelijk gemaakt, maar zijn de trappen zelf niet gebouwd. Vanuit de raad is verzocht te onderzoeken of deze trappen naar de treinperrons te realiseren zijn. Dit omdat de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het stationsgebied gebaat zou zijn bij de aanleg van trappen van en naar de perrons.

Zoals u weet heeft de wens tot aanleg van de trappen tot een verschil in interpretatie geleid tussen gemeente en Klépierre (eigenaar van Hoog Catharijne) over de afspraken van de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst Koppen OVT / Radboud (BOO) uit 2008. Kort gezegd meent Klépierre meent dat de trappen aan Moreelsebrug een extra uitgang van de terminal zijn en dat dit contractueel niet toegestaan is. Een nieuwe uitgang schaadt haar belang, omdat het leidt tot omzetverliezen in Hoog Catharijne. De gemeente leest deze overeenkomst anders.

Het afgelopen jaar hebben wij intensief met Klépierre gesproken, met als doel om primair in gezamenlijkheid tot een oplossing van dit verschil in interpretatie te komen. Hiermee zou een juridisch geschil kunnen worden voorkomen.

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat we tot overeenstemming zijn gekomen over het realiseren van trappen van en naar de perrons via de Moreelsebrug. De gezamenlijke afspraken hebben we vastgelegd in een zogeheten Vaststellingsovereenkomst. Klépierre voegt zich met deze afspraken naar de breed gedragen wens in de gemeenteraad om met de aanleg van de trappen de Moreelsebrug met de bus-, tram-, en treinperrons te verbinden. Dit is een belangrijke mijlpaal richting het daadwerkelijk realiseren van de trappen.

In de Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug zijn vier afspraken gemaakt:

- De eerste afspraak is dat indien de trappen aangelegd worden deze vanaf 1 januari 2026 open kunnen. Op verzoek van Klépierre is deze datum afgesproken, zodat zij eerst enkele jaren kunnen herstellen van de Corona-pandemie en de herontwikkeling van Hoog Catharijne helemaal kunnen afronden. Aangezien de gemeente en ProRail ook nog enkele jaren bezig zijn met de praktische voorbereidingen en realisatie (bestemmingsplan, technische uitwerking, aanbesteding etc.) vinden wij dit uitstel acceptabel. We zullen de reeds gestarte voorbereidingen met ProRail voortzetten. De stand van zaken ten aanzien van deze voorbereidingen zijn te lezen in de bijlage bij deze brief. Een belangrijk inzicht dat in de voorbereiding naar voren is gekomen is dat er voorlopig geen veiligheidsvraagstukken in de terminal in het geding zijn als de trappen niet zouden worden aangelegd. Dit betekent dat voor de aanleg geen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Aanpassing van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de bouw te kunnen starten. Om deze reden is het belang van de Vaststellingsovereenkomst groter dan voorheen.
- De tweede afspraak is dat we een tegemoetkoming aan Klépierre zijn overeengekomen voor de waardedaling van het Hoog Catharijne. Deze waardedaling ontstaat wanneer door de aanleg van de trappen van en naar de Moreelsebrug de loopstromen door het winkelcentrum veranderen. De tegemoetkoming wordt betaald wanneer de trappen in gebruik worden genomen. Wij zullen u op een later moment vragen of de trappen daadwerkelijk gerealiseerd dienen te worden. Eerst is het nodig om met ProRail de plannen nog één stap verder te brengen, zodat we meer inzicht hebben in onder andere de te doorlopen procedures en de financiële consequenties.
- De derde afspraak is dat we uitstel tot uiterlijk 1 januari 2025 verlenen voor de realisatie en afronding van de Moreelseplint. De oplevering staat nu voor medio 2024 gepland. In de overeenkomsten met Klépierre is afgesproken dat de realisatie van de herontwikkeling van heel Hoog Catharijne per 1 januari 2023 gereed zou zijn. Deze planning is voor 95% gelukt, als gevolg van Corona-pandemie heeft echter de realisatie van de plint bij Moreelsehoek en Moreelse Park vertraging opgelopen. Nog los van het feit de planningsboete moeilijk te berekenen zal zijn en ongetwijfeld met veel discussie en wellicht ook juridica zal moeten worden opgelost, vinden we dit een gegronde reden voor uitstel. De verwachting is dat Klépierre de bouwwerkzaamheden dit najaar start.
- De vierde afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om de omzetting van 260 m² V.V.O. retailbestemming naar kantoorbestemming mogelijk te maken. Klépierre wil graag een entree maken vanuit de passage Gildekwartier naar de te herontwikkelen voormalige Rabokantoren in Gildeveste. Door de nieuwe ontsluiting wordt de aantrekkelijkheid van de kantoren vergroot. Wij hebben in de gesprekken met Klépierre ook het omzetten naar wonen van de nu leegstaande kantoren verkend. Gezien de financiële uitgangspunten (bijvoorbeeld de hoge servicekosten) is omzetten naar woningbouw voor Klépierre niet aan de orde. Door mee te werken aan deze extra ontsluiting is er sneller zicht op het opheffen van de nu leegstaande kantoren. Daarnaast past het creëren van aantrekkelijke werkplekken in de stad

2-2

2-1

Burgemeester en wethouders

Datum 22 februari 2022
Ons kenmerk -

op een goed bereikbare locatie in de stad uitstekend bij de economische ambities uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU).

De Vaststellingsovereenkomst is een privaatrechtelijke aangelegenheid, waartoe wij als college van B&W bevoegd zijn. Het realiseren van de trappen vanaf de perrons naar Moreelsebrug is in belangrijke mate een raadsinitiatief geweest. Daarom vinden wij het belangrijk om u in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen via een voorhangprocedure te uiten, voordat wij als college gebruik maken onze bevoegdheid om deze overeenkomst aan te gaan. Wij vragen u dan ook om tot veertien dagen na verzending van deze brief uw wensen en bedenkingen in te dienen bij college en de overeenkomst voor de eerstvolgende raadscommissie te agenderen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Notes

1-1

Situatie ProRail (bij drukte) ook benoemen

1-2

Vanuit de raad? Partijen noemen

1-3

, maar kan niet ontkennen...

2-1

Extern gevalideerd en op te vangen binnen reguliere budgetten

2-2

Ontbindende voorwaarde voor de deal met KP

3-1

Even check of we iets kunnen opschrijven over dat die 14 dagen te verlengen is als het verkiezingsreces daarom vraagt?