

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



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	5.1.2.e	Datum	22 februari 2022
Doorkiesnummer	5.1.2.e	Kenmerk	vv.bhh
E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl	Onderwerp	Afspraken met Klepierre
Bijlage(n)	Afspraken KLP, bijlage trappen Moreelsebrug	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Afgelopen jaar hebben wij intensief onderhandeld met Klepierre, eigenaar van Hoog Catherijne The Mall, over een aantal onderwerpen.

Dit ging over de wens van Klepierre om ABA

ABA over de trappen aan de Moreelsebrug, ABA

ABA

KlepierreKlepierre en gemeente hebben afgelopen 20 jaar intensief samengewerkt aan de herontwikkeling van een belangrijk stuk stad van Utrecht. Veelal heeft dit in goede samenwerking plaatsgevonden, soms botsen belangen ook stevig. Het resultaat mag er zijn, hoe je het ook waardeert. Ook komende decennia zullen KlepierreKlepierre en gemeente nog intensief samenwerken op thema's als gebruik, beheer, veiligheid en economie van de stad.

Met de houding waarop we samen een knappe prestatie hebben neergelegd, hebben we ook vooruitgekeken, met name naar de realisatie van de trappen aan de Moreelsebrug. Daarover is, zoals u weet, een fors meningsverschil over de interpretatie van de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst uit 2008.

Afgelopen jaar, en zeker de laatste maanden, hebben we gezocht naar een modus om toch te kunnen overgaan tot het realiseren van de trappen, zonder in langjarige en erg dure, juridische procedures en voor beide partijen ongewisse uitkomst verzeild te raken met voor beide partijen ongewisse uitkomst.

Dat is gelukt door een aantal afspraken op verschillende onderwerpen aan elkaar te koppelen. Zowel KlepierreKlepierre als gemeente denken dat deze afspraken recht doen aan wederzijdse belangen en de wensen van de stad. In de geheime bijlage treft u de exacte vaststellingsovereenkomst aan, evenals een financiële duiding daarvan. In deze brief ook de afspraken en in cursief enige duiding daarvan een toelichting op hoofdlijnen.

De afspraken, met in cursief de toelichting, zijn de volgende:

- A. Gemeente realiseert trappen aan de Moreelsebrug en neemt deze op zijn vroegst op 1 januari 2026 in gebruik. ~~KlepierreKlépierre~~ zal zich hiertegen niet juridisch verzetten, noch privaatrechtelijk, noch publiekrechtelijk.
- Op verzoek van ~~KlepierreKlépierre~~ is deze datum toegevoegd (streven was 1 januari 2023), omdat zij de wens hebben eerst enkele jaren te kunnen herstellen van de Corona-pandemie. Aangezien de gemeente ook nog enkele jaren bezig is met de praktische voorbereidingen (bestemmingsplan, technische uitwerking, aanbesteding etc.) vindt de gemeente dit uitstel acceptabel. Gemeente zal de voorbereidingen zoals al gestart met ~~prorailProRail~~ voortzetten. De huidige stand van zaken kunt u lezen in de bij deze brief gevoegde bijlage xxx. Al wel helder is dat de beschikbare budgetten niet toereikend zijn om de trappen, zowel naar ~~de treinstations bus/tramperrons~~ als naar ~~de bus/tramperrons treinstations~~ te realiseren, vooral vanwege de prijsstijgingen en de toe te voegen spoorse voorzieningen (poortjes ed.). In het kader van de Voorjaarsnota komen we hierover in 2022 of 2023 met voorstellen.

- B. Gemeente en ~~KlepierreKlépierre~~ stemmen uiterlijk in februari 2021 in met het splitsen/harmoniseren van de erfpachtrechten van Hoog Catharijne en het vervreemden van de erfpachtsrechten kantoren xyz aan ~~derden~~ onder voorwaarde van de reeds gestelde en bekende kaders.

~~KlepierreKlépierre~~ is van plan op korte termijn een groot gedeelte van haar kantoren (ex Rabogedeelte) te verkopen aan een derde partij, om zich zo te concentreren op haar retailportefeuille. De gemeente moet via de erfpachtscontracten instemmen met deze verkoop en zal dat, met deze afspraken, ook doen. Dit moet op korte termijn, aangezien een concrete koper in beeld is.

Als voordeel van de verkoop ziet de gemeente dat er meer aandacht zal komen voor verduurzaming, opknappen en verbijzondering van doelgroepen in de kantoren.

Eventueel nadeel is dat over ca. 50 jaar, bij complete herontwikkeling van Hoog Catharijne, de onderhandelingen met twee partijen zal moeten plaatsvinden.

- C. Gemeente verleent uitstel tot uiterlijk 1 januari 2025 voor de realisatie en afronding van de Moreelseplint, op voorwaarde dat dit project wordt uitgevoerd conform de huidige plannen en de nieuw afgesproken planning (oplevering medio 2024).

In de overeenkomsten met ~~KlepierreKlépierre~~ is afgesproken dat de realisatie van de herontwikkeling van Hoog Catharijne per 1 januari 2023 gereed zou zijn en dat voor de overige meters dan opnieuw afgerekend zou moeten worden. Deze planning is grotendeels gelukt/gehaald, echter is dit -op dit onderdeel- door de Corona-pandemie niet gelukt.

- D. ~~KlepierreKlépierre~~ wil graag een entree maken vanuit Gildenkwardier naar de te ~~herontwikkelkenherontwikkelen~~ Rabokantoren in Gildeveste. De gemeente zal meewerken aan de ~~omzetting~~ van ca. 300 m2 retailbestemming naar kantoorbestemming om deze kantoren mogelijk te maken, voor dit specifieke geval met gesloten beurzen.

Door hieraan mee te werken is er sneller zicht op het opheffen van de leegstaande kantoren in de gildeveste (de oude Rabokantoren). Gezien de financiële uitgangspunten bij

~~KlepierreKlépierre~~ is omzetten naar woningbouw voor hen niet aan de orde.

- E. ABA

Commented [5.12.e]: Maakt t niet uit aan welke partij? Of een specifieke derde partij?

Commented [5.12.e]: Hebben wij daar invloed op?

Commented [5.12.e]: Waar komt die 50 jaar vandaan? Of moeten we in het vervolg altijd met 2 pp praten?

Commented [5.12.e]: Nog even kijken of dit stukje duidelijker kan

Commented [5.12.e]: Is het niet raar dat er eerder staat dat Klp zich concentreert op retail, en dat ze hier een deel daarvan inleveren?

5.12.e 5.12.e

Burgemeester en wethouders

Datum 22 februari 2022
Ons kenmerk vv.bhh

ABA

KlepierreKlépierre heeft ondertussen haar handtekening onder deze afspraken gezet. Ook wij stemmen in met deze afspraken. Komende maanden en jaar zullen diverse onderdelen van deze afspraken, zoals de financiering hiervan, in diverse besluiten aan u worden overlegd, of als ze gemandateerd zijn naar aan het College door ons worden genomen.

Wij zijn blij dat een langlopend meningsverschil met KlepierreKlépierre over de realisatie van de trappen aan de Moreelsebrug deze afspraken ten einde is gekomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

ABA

Commented [5.1.2.6]: Moeten we nog nadenken over een voorhangprocedure? Er staan hier 2 verschillende dingen: het college stemt in met de afspraken en we leggen ze nog aan u voor

Commented [5.1.2.6]: Wordt nu helemaal impliciet het besluit genomen de trappen te realiseren??