

Voorstel aan het college van B&W

Vaststellingsovereenkomst gemeente-Klépierre trappen Moreelsebrug met voorhangprocedure

Beleidsveld	Stationsgebied
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2.e
Kenmerk	9770388
Vergaderdatum College	22 februari 2022
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In afwachting van wensen en bedenking van de raad, in principe de privaatrechtelijke 'Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug' aan te gaan met Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V. (Klépierre), waarin ter voorkoming van een geschil nadere afspraken over een drietal onderwerpen worden gemaakt, te weten de Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en de Moreelsebrug.
2. In te stemmen met het op zijn vroegst per 1 januari 2026 in gebruik nemen van de trappen naar bus, tram en treinperrons vanaf de Moreelsebrug, nadat na verdere uitwerking van de kaders de raad definitief besloten heeft deze trappen te realiseren.
3. Uitstel te verlenen voor realisatie van de plint van Hoog Catharijne ter hoogte van Moreelsehoek/Moreelsepark tot uiterlijk 1 januari 2025.
4. Medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van een bestemmingswijziging van een unit in de Gildepassage (260m² V.V.O.) van retail naar kantoren waardoor Klépierre de entree tot de voormalige Rabokantoren kan verbeteren.
5. Aan Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V. (Klépierre) voor waardeverlies Hoog Catharijne een eenmalige tegemoetkoming te betalen zoals opgenomen in de geheime bijlage 'Duiding afspraken Klépierre'.
6. Op de bijlage 'Duiding afspraken Klépierre' en 'bijlage 3 van de Vaststellingsovereenkomst' permanente geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub g van de Wob.
7. De raad met bijgevoegde brief te informeren en overeenkomstig artikel 160 lid 2 en 169 lid 1 van de gemeentewet in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen uit te brengen (voorhangprocedure) over de vaststellingsovereenkomst.
8. Indien geen wensen en bedenken vanuit de gemeenteraad worden ingediend de portefeuillehouder Stationsgebied mandaat te verlenen om het besluit onder beslispoint 1 definitief te nemen

Samenvatting

Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V, hierna te noemen 'Klépierre' en gemeente werken al lang samen aan de herontwikkeling van het stationsgebied. Daarbij is er een potentieel juridisch geschil op basis van de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst uit 2008 (BOO) ontstaan over de vraag of aanleg van trappen naar de bus-, tram- en treinperrons vanaf de Moreelsebrug in strijd is met de gemaakte afspraken. Dit verschil van inzicht duurt al jaren. Tijdens het sluiten van de BOO waren de plannen voor de Moreelsebrug nog niet uitgewerkt, Het trappenvraagstuk is pas een aantal jaar later ontstaan toen de plannen voor de brug concreter werden en de huidige locatie over de perrons was gekozen. Over het verschil van inzicht is de raad geïnformeerd.

Om langjarige en dure juridische procedures te voorkomen, met een ongewisse uitkomst voor beide partijen, hebben gemeente en Klépierre afgelopen jaar intensief overleg gevoerd. Met als resultaat dat Klépierre onder condities instemt met het voornemen van de gemeente om trappen aan te leggen. Door het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst leggen we de resultaten van het onderling overleg ter aanvulling op de BOO vast.

Samenvattend komt het erop neer dat door het aangaan van de vaststellingsovereenkomst, Klépierre zich niet langer meer privaatrechtelijk en publiekrechtelijk zal verzetten tegen realisatie van trappen naar zowel tram-, bus- als treinperrons vanaf de Moreelsebrug, onder vier condities, namelijk als:

- A. Deze trappen op zijn vroegst per 1 januari 2026 in gebruik kunnen worden genomen, wat in de praktijk betekent dat dit ongeveer 1 jaar later is dan op zijn vroegst procedureel en aanbestedingstechnisch mogelijk is. Voor de mogelijke realisatie van trappen vanaf de Moreelsebrug naar perron C en D van busstation Jaarbeurszijde is geen termijn afgesproken.
- B. De gemeente een eenmalige tegemoetkoming aan Klépierre betaalt voor waardeverlies Hoog Catharijne omdat er minder mensen door Hoog Catharijne zullen lopen als zij via de perrons en de Moreelsebrug de stad inlopen. Het betreft hier een eenmalige vergoeding waarmee alle mogelijke consequenties voor Klépierre zijn afgekocht.
- C. De gemeente uitstel verleent voor realisatie van de plint ter hoogte van Moreelsehoek/Moreelsepark tot uiterlijk 1 januari 2025. Streven is afronding realisatie medio 2024 (in plaats van 1 januari 2023).
- D. De gemeente meewerkt aan het mogelijk maken van een wijziging van de bestemming van een unit in de Gildepassage (ca. 260m² verhuurbaar vloeroppervlak) van winkelruimte naar kantoren zodat Klépierre de entree tot de Gildeveste (voormalige Rabokantoren) kan verbeteren. Dit vanzelfsprekend onder voorwaarde van de te doorlopen publiekrechtelijke procedures.

Met deze vaststellingsovereenkomst is een belangrijke stap genomen in het mogelijk maken van de realisatie van trappen vanaf de Moreelsebrug. Op basis van deze stap wordt een definitief besluit over de realisatie voorbereid

Context

Aanleiding

In 2008 werd de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst tussen (de voorloper van) Klépierre en gemeente gesloten. Deze overeenkomst vormt de basis voor de toen hevig gewenste transformatie van winkelcentrum Hoog Catharijne en maakte ook de bouw van de nieuwe OV-Terminal in zijn huidige vorm mogelijk. In het kader van de afronding van de ontwikkeling van het stationsgebied worden in de vaststellingsovereenkomst vier afspraken gemaakt.

Trappen Moreelsebrug

In de BOO is een passage opgenomen dat aan de kant van de binnenstad het station slechts 1 uitgang mocht hebben, de huidige uitgang bij het Stationsplein onder het bollendak.

Later, in 2016, is de Moreelsebrug opgeleverd. Deze is, nadat hij eerder was gepland aan de zuidkant van de Rabobank, gemaakt aan de noordkant van de Rabobank, uitkomend op de Moreelseparkstraat. Dit had, naast een betere inbedding van de route in de stad, ook een technische reden, namelijk dat de brug kon afsteunen op de koppen van de perrons.

Vervolgens is er vrijwel raadsbreed de wens ontstaan om ook via de brug naar de tram-, bus- en treinperrons te kunnen lopen. De brug is technisch voorbereid op het maken van deze trappen. Ook hebben het Rijk en de Provincie subsidie hiertoe toegekend.

Klépierre neemt de stelling dat in de BOO is afgesproken dat er slechts één uitgang aan de binnenstadkant van de OV-terminal mag worden gerealiseerd. Zij zullen zich daarom publiekrechtelijk en privaatrechtelijk gaan verzetten tegen (voorbereidingen) van de aanleg van trappen. In haar ogen is deze afspraak de basis geweest voor de herontwikkeling van Hoog Catharijne. Zij beweert dat bij aanleg van de trappen de gewijzigde loopstromen van een deel van de trein-, tram- en busreizigers niet meer door Hoog Catharijne zal lopen en dat hen dat financieel zal schaden.

Gemeente interpreteert deze BOO anders, namelijk dat de betreffende passage in de BOO de aanleg wel mogelijk maakt, omdat de beoogde uitgangen van de perrons de facto niet tot de terminal behoren. In bijlage 'Duiding afspraken Klépierre' is een

Geheimhouding Gemeentewet

Geheimhouding Gemeentewet

In het huidige bestemmingsplan voor de Moreelsebrug is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de trappen te kunnen realiseren, wanneer er op de perrons (zonder de trappen) als gevolg van de groei van het aantal reizigers veiligheidsproblemen zouden ontstaan. Een afwijkingsbevoegdheid houdt in dat er geen nieuw bestemmingsplan nodig is. Uit een nieuw loopstromenonderzoek uitgevoerd in opdracht van ProRail blijkt echter dat er voorlopig geen veiligheidsrisico's zullen ontstaan (zie bijlage 'Stand van zaken treintrappen Moreelsebrug').

Nu de uitkomsten van het loopstromenonderzoek geen grond leveren voor de afwijkingsbevoegdheid, de realisatie van Hoog Catharijne haar einde nadert en de afspraken in de BOO om een stapsgewijze afronding vragen, hebben Klépierre en gemeente afgelopen jaar intensief overleg gevoerd om de impasse rond de trappen te doorbreken. Daarbij is ogenschouw genomen dat voor de gemeente een dilemma optreedt doordat er in 2008 aan de ene kant de privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten met Klépierre, en aan de andere kant de vrijwel raadsbreed gekoesterde wens leeft om ook rechtstreeks vanaf de brug de perrons te kunnen bereiken.

Het doorbreken van de impasse is met wederzijds respect gebeurd en gelukt. Zowel gemeente als Klépierre vinden een potentieel langdurige conflictueuze situatie onwenselijk, omdat er ook een langdurige samenwerkingsrelatie is op diverse terreinen, zoals het beheer van dat deel van de stad, veiligheid, de economische vitaliteit, culturele activiteiten enzovoort. Klépierre zal, bij instemming met de vaststellingsovereenkomst door de gemeente, zich niet meer publiek- en privaatrechtelijk verzetten tegen de aanleg van trappen aan de brug.

Tegelijkertijd met de gesprekken met Klépierre hebben we de afgelopen periode samen met ProRail verschillende studies gedaan ter voorbereiding op het realiseren van trappen naar de treinperrons vanaf de Moreelsebrug. Op basis van deze studies stemt ProRail nu in met het realiseren van de trappen naar de treinperrons (zie bijlage 'Advies trappen Moreelsebrug ProRail'). Ze wijzen er wel op dat in de toekomst (vanaf 2035) potentieel nieuwe veiligheidsissues bij enkele van de trappen aan de Moreelsebrug kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld in de spitsuren, vooral als gevolg van de sterke groei van het aantal reizigers als gevolg van de grote woningbouwlocaties aan de Jaarbeurskant van het station (Beurskwartier, Merwedekanaalzone). Daarom gaan we samen de wijze van monitoring van het aantal reizigers en beheersmaatregelen uitwerken voordat een definitief besluit voor de realisatie van de trappen naar treinperrons genomen kan worden. Op basis van eerdergenoemde studies is ook overeenstemming over de vormgeving van de spoorse voorzieningen. Hierbij is het uitgangspunt dat de architectuur en interwijkfunctie van de brug zoveel mogelijk intact blijft.

Na afronding van de voorhangprocedure gaat de gemeente samen met ProRail de voorbereidingen, , waaronder het opstellen van een kader voor monitoring, verder oppakken. Dit zal een vervolg krijgen in een definitief besluit over de aanleg van de trappen.

Realisatie plint Moreelse

In de BOO is de realisatie van een nieuwe commerciële plint rondom een groot deel van Hoog Catharijne vastgelegd. Een groot deel van deze plint is inmiddels gebouwd door Klépierre. Het deel bij de Moreelsehoek/Moreelse Tuinen is nog niet gebouwd. In de BOO is een eindtermijn afgesproken voor de realisatie van deze plint. Klépierre heeft echter vanwege de onzekerheden als gevolg van COVID een tijdelijke investeringsstop afgekondigd. Dit is aanleiding geweest om ons uitstel te vragen op de afgesproken eindtermijn van 1-1-2023.

Nieuwe ontsluiting kantoren Gildeveste

Klépierre heeft verzocht om bij de herontwikkeling van de kantoren Gildeveste (voormalig Rabokantoren) een extra ingang te mogen maken in de Gildepassage. Hiervoor moet gemeente instemmen met een wijziging van de bestemming.

Juridische context

De afspraken uit de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst uit 2008 gaven richting aan de herontwikkeling van het onderhavige gebied, maar bleken ruimte te geven aan interpretatieverschillen.

Bij een vaststellingsovereenkomst binden partijen ter voorkoming of beëindiging van een bestaande onzekerheid of een bestaand geschil zich ten opzichte van elkaar aan een vaststelling daarvan.

Geheimhouding Gemeentewet

Op de Vaststellingsovereenkomst heeft Van Benthem & Keulen advocaten een second-opinion gedaan. Hieruit zijn verschillende aandachtspunten gekomen om de belangen van de gemeente in de overeenkomst beter te borgen. De opmerkingen zijn besproken met Klépierre en zijn verwerkt in de overeenkomst.

Beoogd effect

De afspraken op hoofdlijnen uit de BOO van 2008 zijn helder uitgewerkt en er is geen verschil van interpretatie meer tussen partijen, waardoor het voor de stad duidelijk is wat de eindsituatie wordt. Met het afsluiten van de vaststellingsovereenkomst voorkomen we een potentieel langjarig juridisch geschil en doen we recht aan de goede onderlinge samenwerking bij de ontwikkeling van het stationsgebied. Hiermee komt het realiseren van trappen naar de Moreelsebrug een stap dichterbij.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

04 november 2004 Raadsbesluit inzake actualisatie Masterplan Stationsgebied

29 juni 2006 Motie 2006/M066 Fietsen over de RABO-brug

17 juli 2007 B&W besluit inzake Integraal Programma van Eisen Rabobrug
langzaamverkeersverbinding Croeselaan-Mariaplaats

15 januari 2008 B&W besluit inzake resultaten inspraak integraal programma van eisen RABObrug

14 december 2010 B&W besluit Voorlopig ontwerp Rabobrug

9 februari 2012 B&W besluit antwoorden schriftelijke vervolgvragen Rabobrug

[5 juli 2012](#) Motie M67 "Trappen naar de perrons Rabobrug direct bij de bouw

11 december 2012 B&W Besluit Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost

18 december 2012 B&W Besluit Resterende aspecten Rabobrug

[20 december 2012](#) Commissiebrief Resterende aspecten Rabobrug

2 juli 2013 B&W Besluit Definitief ontwerp Rabobrug

[22 oktober 2013](#) Raadsbrief Langzaamverkeersbrug Moreelsepark (incl. aanpak
loopstromenonderzoek)

[31 oktober 2013](#) Raadsbesluit bestemmingsplan Langzaamverkeersbrug Moreelsepark

[17 juni 2014](#) Collegebesluit aanpassing Bestemmingsplan langzaamverkeersverbinding en
Moreelsepark naar aanleiding tussenuitspraak Raad van State

[11 februari 2016](#) Motie M31 'Zuidgebouw verbinden met Moreelsebrug'

[12 april 2017](#) Raadsbrief Behandeling motie verbinding Het Platform met Moreelsebrug

[17 juli 2020](#) Raadsbrief Onderzoek trappen Moreelsebrug

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
------------	--

1	In afwachting van wensen en bedenking van de raad, in principe de privaatrechtelijke 'Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug' aan te gaan met Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V. (Klépierre), waarin ter voorkoming van een geschil nadere afspraken over een drietal onderwerpen worden gemaakt, te weten de Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en de Moreelsebrug.
Argumenten	
1.1	<u>Met deze vaststellingsovereenkomst ontstaat duidelijkheid over uitvoering van eerdere afspraken met Klépierre en de afronding van de ontwikkeling van Hoog Catharijne.</u> Bij een vaststellingsovereenkomst binden partijen ter voorkoming of beëindiging van een bestaande onzekerheid of een bestaand geschil zich ten opzichte van elkaar aan een vaststelling daarvan. De afspraken uit de BOO gaven richting aan de herontwikkeling van het onderhavige gebied, maar bleken ruimte te geven aan interpretatieverschillen. Deze vaststellingsovereenkomst geeft duidelijkheid over de onderlinge afspraken ten aanzien van de mogelijke realisatie van trappen aan de Moreelsebrug, waardoor we ook helderheid bieden aan de stad.
1.2	<u>Omdat de gemeente geen gebruik kan maken van de afwijkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is minnelijke overeenstemming gevonden over de mogelijke aanleg van trappen aan de Moreelsebrug.</u> Uit loopstromenonderzoek van ProRail blijkt dat de trappen aan de Moreelsebrug niet noodzakelijk zijn om de veiligheid van de reizigers te garanderen. Dit betekent dat de gemeente geen gebruik kan maken van de clause in het vigerende bestemmingsplan om via een afwijkingsbevoegdheid de trappen qua bestemming mogelijk te maken. Er is volgens het onderzoek geen sprake van veiligheidsrisico's in en om de terminal als de trappen niet gerealiseerd zouden worden. Het ontstaan van veiligheidsrisico's zijn de basis voor de huidige afwijkingsbevoegdheid. Dit terwijl vanuit het oogpunt van comfort voor de reiziger er een brede wens leeft om de trappen wel te bouwen. De afspraken in de vaststellingsovereenkomst ondervangen dit dilemma en voorkomen langdurige en dure juridische procedures met ongewisse uitkomst voor beide partijen.
Kantttekeningen/ Risiko's	
1.1	Geheimhouding Gemeentewet Geheimhouding Gemeentewet
1.2	<u>Monitoring is nodig om tijdig maatregelen te kunnen nemen indien de veiligheid van de trappen -op langere termijn- in het geding is.</u> Binnen ProRail is lang en intensief onderzocht of de situatie bij de trappen op langere termijn, bij nog intensiever worden van de reizigersstromen niet tot veiligheidsissues zal kunnen leiden. Bijvoorbeeld bij pieken als er evenementen zijn of bij drukke spijtijden. Of dit zal gaan optreden zal nog van zeer veel factoren afhangen, zoals het doorzetten van thuiswerken, het tempo van de groei van de stad, het doorvoeren van de Ruimtelijke Strategie Utrecht waarbij ontlasting van het Centraal Station plaatsvindt door het ontwikkelen van de OV-knopen op andere plekken in de stad, et cetera. Daarom spreken we met ProRail af het gebruik van de trappen goed te gaan monitoren.
Beslispunt	

2	In te stemmen met het op zijn vroegst per 1 januari 2026 in gebruik nemen van de trappen naar bus-, tram- en treinperrons vanaf de Moreelsebrug, nadat na verdere uitwerking van de kaders de raad definitief besloten heeft deze trappen te realiseren.
Argumenten	
2.1	<u>Het verzoek van Klépierre om uitstel is redelijk en de consequenties in de tijd beperkt.</u> Klépierre kan instemmen met de bouw van de trappen indien deze op zijn vroegst vanaf 1 januari 2026 in gebruik worden genomen. Dit geeft hun de tijd om de ontwikkelafspraken uit de BOO af te ronden. Wij achten dit verzoek om eerst Hoog Catharijne af te bouwen redelijk. Daarnaast krijgt ook het reeds gerealiseerde deel daarmee de kans om te herstellen van de economische moeilijke periode vanwege Corona. Als we kijken naar de voorbereidings-, procedure- en realisatietijd die wij samen met ProRail nodig hebben voordat de trappen in gebruik kunnen worden genomen, dan zitten we niet ver van de afgesproken termijn af.
2.2	<u>Met het maken van deze termijnafpraak komt het uitvoeren van een wens van de raad een stap dichterbij.</u> Vrijwel raadsbreed is de wens uitgesproken om trappen te realiseren aan de Moreelsebrug van en naar de perrons. Met de vaststellingsovereenkomst wordt een drempel voor het realiseren van de trappen weggenomen. De gemeente heft hiermee het dilemma op tussen de beloftes aan Klépierre (één ingang naar de terminal) en de wensen van de stad.
Kantttekeningen/ Risico's	
2.1	<u>De afgesproken einddatum voor de MIRT subsidie van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) moet uitgesteld worden.</u> Het ministerie van I&W heeft in 2013 een bedrag van ^{5.1.2f} aan ProRail toegekend om trappen naar de treinperrons te realiseren. Het Ministerie van IenW heeft indertijd bepaald dat dit uiterlijk 2023 gaat gebeuren, of eerder wanneer het publieke belang (i.c. veiligheid op perrons) hierom vraagt. Gezien het ontbreken van het veiligheidsargument en de termijnafpraak in de Vaststellingsovereenkomst is het duidelijk dat deze termijn onhaalbaar is. Het Ministerie van IenW is hiervan op de hoogte gesteld. We gaan samen met ProRail het Ministerie in het eerstvolgende Bestuurlijk Overleg MIRT verzoeken om een nieuwe einddatum van de subsidiebeschikking zodat dit bedrag beschikbaar blijft voor de realisatie van de trappen naar de perrons. We verwachten geen bezwaren. Door de Provincie is in het verleden aan de gemeente een subsidie uitgekeerd voor de aanleg van de trappen. Richting de Provincie is geen verantwoording over de nieuwe einddatum nodig.
2.2	<u>Er moet een nieuwe ruimtelijke procedure voor de realisatie van de trappen doorlopen worden</u> Uit de loopstroomonderzoeken die we samen met ProRail hebben uitgevoerd is gebleken dat binnen afzienbare termijn de veiligheid op de perrons niet in geding is. Dat betekent dat we voor de bouw van de trappen geen gebruik kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Het doorlopen van een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen is noodzakelijk. Tegen het wijzigen van de bestemming kan bezwaar en beroep worden aangetekend, wat onzekerheid meebrengt voor de planning.
Beslispunt	

3	Uitstel te verlenen voor realisatie van de plint van Hoog Catharijne ter hoogte van Moreelsehoek/Moreelsepark tot uiterlijk 1 januari 2025.
Argumenten	
3.1	<u>Door Corona zijn de omstandigheden tijdelijk dusdanig veranderd dat uitstel redelijk is.</u> Onder andere door Corona heeft Klépierre een tijd lang de investeringen in de herontwikkeling moeten stopzetten. Dit wordt nu weer opgepakt. Wij zien Corona als een sterk gewijzigde omstandigheid waarvoor de BOO ruimte biedt om in gezamenlijk overleg tot alternatieven te komen. Wij willen daarom meewerken aan de vraag van Klépierre het opleveringsmoment van de plint uit te stellen van 1 januari 2023 naar 1 januari 2025. Overigens is de huidige planning gebaseerd op oplevering medio 2024. De afspraak voorziet in enige marge.
3.2	Geheimhouding Gemeentewet Geheimhouding Gemeentewet
Kanttelingen/ Risico's	
3.1	<u>Door het uitstel van de plint is er in de openbare ruimte op Moreelsehoek langer sprake van een tijdelijke situatie.</u> De openbare ruimte op Moreelsehoek is vooruitlopend op de bouw van de plint gedeeltelijk afgerond. Aan de zijde van Hoog Catharijne is er sprake van een tijdelijke situatie tot de plint is gerealiseerd. Door het uitstel wordt de eindsituatie in het openbaar gebied rondom de plint later aangelegd waardoor er langer sprake is van een tijdelijke situatie.
Beslispunt	
4	Het aangaan van een inspanningsverplichting voor het mogelijk maken van een bestemmingswijziging van een unit in de Gildepassage (260m ² V.V.O) van retail naar kantoren, waardoor Klépierre de entree tot de voormalige Rabokantoren kan verbeteren.
Argumenten	
4.1	<u>Een extra ingang in de Gildekwartierpassage naar de Gildeveste leidt tot verbetering van de kwaliteit van deze kantoren en draagt bij tot het verminderen van de leegstand.</u> De herontwikkeling van deze al enkele jaren leegstaande kantoren wordt door het realiseren van deze nieuwe entree makkelijker. De kantoren worden aantrekkelijker voor potentiële huurders. Voor de gemeente zijn er geen consequenties aan verbonden. Wel is de stad gebaat bij aantrekkelijke werkplekken op deze belangrijke plek in de stad.
Kanttelingen/ Risico's	
4.1	<u>Deze afspraak levert een bijdrage aan de economische ambities van de stad.</u> Binnen een deel van de gemeenteraad leeft de wens om de voormalige Rabokantoren te herontwikkelen tot wonen. Klépierre geeft echter aan dit vastgoed ooit te hebben aangekocht met de bestemming kantoren (en navenante boekwaarde), zodat herontwikkeling naar woningen op deze plek financieel alleen

	tegen zeer hoge afschrijvingskosten mogelijk zou kunnen zijn. Omdat wij deze locatie uitstekend geschikt achten voor werken willen wij vasthouden aan de kantoorbestemming voor dit vastgoed. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is het behoud van arbeidsplaatsen in de stad als belangrijke opgave benoemd.
Beslispunt	
5	Aan Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V. (Klépierre) voor de negatieve effecten op de loopstromen door Hoog Catharijne als gevolg van het realiseren van een nieuwe stationstoegang een eenmalige tegemoetkoming te betalen zoals opgenomen in de geheime bijlage 'Duiding afspraken Klépierre'.
Argument	
5.1	Aannemelijk is dat Klépierre schade ondervindt van veranderende loopstromen. Indien de trappen gerealiseerd worden zal een deel van de treinreizigers gebruik gaan maken van deze nieuwe entree naar de perrons. De logische verbinding van en naar centrum voor voetgangers loopt in dat geval via Moreelsepark en niet door het winkelcentrum. Het is aannemelijk dat een deel van deze reizigers anders de route door Hoog Catharijne richting het centrum had genomen. De loopstromen door Hoog Catharijne zorgen voor bestedingen in de winkels en vormen daarmee een basis voor de huurinkomsten van Klépierre. Vanuit dat oogpunt kan beargumenteerd worden dat gewijzigde loopstromen invloed hebben op de waarde van Hoog Catharijne.
5.2	Geheimhouding Gemeentewet
	Geheimhouding Gemeentewet
5.3	<u>De Second opinion geeft geen aanleiding om hoogte tegemoetkoming te heroverwegen</u> Klépierre heeft zelf door een adviesbureau een inschatting laten maken van de schade (lagere waarde) die als gevolg van de realisatie van de trappen kan optreden. Wij hebben een second opinion op de methode, uitgangspunten en bandbreedte van de uitkomst laten uitvoeren door een gerenommeerd adviesbureau (BRO), die het onderzoek van Klépierre heeft kunnen inzien. De uitkomst van de second opinion geeft geen aanleiding om het onderhandelingsresultaat van de tegemoetkoming te herzien.
Beslispunt	
6	Op de bijlage Duiding afspraken Klépierre en bijlage 3 van de Vaststellingsovereenkomst permanente geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub g van de Wob.
Argumenten	
6.1	<u>Openbaarmaking kan de belangen van derden schaden</u> Deze bijlage bevat voor Klépierre beursgevoelige financiële afspraken. Vanwege de financiële belangen van deze partij wordt permanente geheimhouding opgelegd, zoals ook is vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst.

Beslispunt	
7	De raad met bijgevoegde brief te informeren en overeenkomstig artikel 160 lid 2 en 169 lid 1 van de gemeentewet in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen uit te brengen (voorhangprocedure) over de vaststellingsovereenkomst.
Argumenten	
7.1	<u>Bij het aangaan van contractuele verplichtingen met mogelijk ingrijpende gevolgen is de voorhangprocedure voorgeschreven.</u> Conform de Gemeentewet (artikel 160 lid 2 en 169 lid 1) wordt de Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd (zgn. voorhangprocedure). Op basis van de wensen en bedenkingen van de raad wordt vervolgens een definitief besluit genomen.
Beslispunt	
8	Alleen in het geval van geen wensen en bedenken vanuit de raad, de portefeuillehouder Stationsgebied mandaat te verlenen om het besluit onder beslispunt 1 na afloop van bespreking hiervan in de raadscommissie ROGV, definitief vast te stellen.
Argumenten	
8.1	<u>Hiermee wordt onnodige vertraging in de besluitvorming voorkomen.</u> In het geval van wensen en bedenkingen vanuit de raad wordt het besluit over het definitief aangaan van de vaststellingsovereenkomst - na bespreking in de raadscommissie ROGV - door het college genomen.

Financiën

Geheimhouding Gemeentewet

Vervolg

Na besluitvorming in het college van B&W over de vaststellingsovereenkomst zal de voorhangprocedure starten. Indien wensen en bedenkingen worden ingebracht zal het college hierop reageren en zal bespreking in de raadscommissie ROGV volgen. Daarna kan de overeenkomst

worden ondertekend en in diverse notariële aktes worden vastgelegd. Klépierre heeft de overeenkomst reeds ondertekend. Voor deze ondertekening geldt de voorwaarde dat het college vóór 1 november 2022 besluit om de Vaststellingsovereenkomst aan te gaan en te ondertekenen. Gebeurt dit niet vervalt de instemming van de contractpartner.

De voorbereidingen van het mogelijk maken van de trappen aan de Moreelsebrug worden komende tijd in verhoogd tempo opgepakt.

Participatie

Op verzoek van Klépierre hebben de afspraken zonder externe communicatie plaatsgevonden.

Gezien de aard van de afspraken is dit ook acceptabel. Via de te wijzigen bestemmingsplannen staan de belangrijkste afspraken nog open voor inspraak, bezwaar en beroep.

Communicatie

Het besluit zal via de gebruikelijke kanalen worden gecommuniceerd, zoals de Raadsbrief. Inschatting is dat dit voldoende door de (sociale) media zal worden opgepakt, dus dat extra communicatie niet nodig is. Klépierre zal de ondernemers en bewoners van Hoog Catharijne informeren.

Bijlage(n)

Bijlage besluitvorming:

- Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug
- GEHEIM Duiding afspraken Klépierre
- Raadsbrief Start voorhangprocedure Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug

Bijlagen informatief:

- Memo Stand van zaken treintrappen Moreelsebrug
- Advies ProRail aan gemeente Utrecht trappen Moreelsebrug (20220208)
- Second opinion BRO op waardevermindering (20220214).