

Aan: gemeenteraad Utrecht

Trappen aan de Moreelsebrug

Klépierre en gemeente werken al lang samen aan de herontwikkeling van het stationsgebied. Daarbij is er -zoals bekend- een interpretatieverschil van de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst uit 2008 (BOO) ontstaan over de aanleg van trappen naar de bus-, tram- en treinperrons. Dit verschil van inzicht duurt al jaren.

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 de trappen aan te brengen.

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

- A. Deze trappen op zullen op zijn vroegst per 1 januari 2026 in gebruik worden genomen. Dit betekent in praktijk 1 jaar later dan op zijn vroegst procedureel en aanbesteding technisch vanaf nu mogelijk is. Overigens met uitzondering van de trappen naar busperrons aan de westkant van de OVTerminal, deze moeten eerder in gebruik worden genomen.
- B. De gemeente uitstel verleent voor realisatie van de plint ter hoogte van Moreelsehoek/Moreelsepark tot uiterlijk 1 januari 2025 (in plaats van 1 januari 2023). Streven is afronding realisatie medio 2024
- C. De gemeente meewerkt aan wijziging van de bestemming van een unit in de Gildepassage (ca. 300m²) van retail naar kantoren zodat Klépierre de entree tot de Gildeveste (voormalige Rabokantoren) kan verbeteren. Dit vanzelfsprekend onder voorwaarde van de te doorlopen publiekrechtelijke procedures.
- D. De gemeente een eenmalige tegemoetkoming aan KLP 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 gekapitaliseerd voor 43 jaar (2026 tot 2069, einde erfpachtcontract).

Wij hebben in onze vergadering van 22 februari ingestemd met deze voorwaarden zoals vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst, die wij u hierbij geheim toezenden. (zie geheim bijlage X).

De duiding van de juridische en financiële implicaties van deze afspraken vindt u in geheime bijlage y.

De geschiedenis

In 2008 werd de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst tussen Klépierre en gemeente gesloten. Hierin is ook 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 201X is de Moreelsebrug gerealiseerd. Deze is, nadat hij eerder was gepland aan de zuidkant van de Rabobank, gemaakt aan de noordkant van de Rabobank, uitkomend op de Moreelsepark straat. 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 heeft het Rijk en de Provincie subsidie toegekend

Klépierre neemt de stelling in dat in de BOO is afgesproken dat het hier een tweede uitgang aan de binnenstadskant van het station betreft en dus de gemeente contractueel breekt met de afspraak dat er slechts 1 uitgang aan de binnenstad kant van de OV-terminal mag worden gerealiseerd. Zij wilde zich, totaan deze afspraken, publiekrechtelijk en privaatrechtelijk zal verzetten tegen (voorbereidingen) van de aanleg van de trappen. 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 BOO de aanleg wel mogelijk maakt, omdat de beoogde uitgangen van de perrons de facto niet tot de terminal behoren.

In het bestemmingsplan is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de trappen te kunnen realiseren, als er op de perrons zonder de trappen bij de groei van het aantal reizigers veiligheidsproblemen zouden ontstaan. Dit blijkt uit nieuw onderzoek naar de loopstromen uitgevoerd door NS/Prorail in samenwerking met de gemeente **niet** het geval (zie bijlage xxx voor stand van zaken voorbereidingen trappen). De gemeente kan dus geen gebruik maken deze afwijkingsbevoegdheid en daarom was de keuze: langdurig procedren of proberen een afspraak met Klepierre te maken.

Zowel gemeente als Klépierre vinden de potentieel langdurige conflictueuze situatie onwenselijk, omdat zij ook een langdurige samenwerkingsrelatie hebben op diverse terreinen, zoals het beheer van dat deel van de stad, veiligheid, de economische vitaliteit, culturele activiteiten enzovoort. De gemeente realiseert zich dat zij zich in een spagaat bevindt doordat zij in 2008 aan de ene kant de privaatrechtelijke overeenkomst heeft getekend. En aan de andere kant de vrijwel raadsbreed gekoesterde wens leeft om ook rechtstreeks vanaf de brug de perrons te kunnen bereiken.

Nu de uitkomsten van het looponderzoek de escape via de afwijkingsbevoegdheid uitsluit en de realisatie van Hoog Catharijne zijn 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. Dit is met wederzijds respect gebeurd en gelukt. Klepierre zal zich niet meer publiek en privaatrechtelijk verzetten tegen aanleg van trappen aan de brug na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst door de gemeente. De overeenkomst is al door Klepierre ondertekend.

Prorail/NS stemmen ondertussen ook in in met het realiseren van de trappen (zie bijlage q, brief Prorail), maar wijzen nog wel op een in de toekomst potentieel nieuw veiligheidsissues bij de nieuwe trappen aan de Moreelsebrug zelf. Bijvoorbeeld bij grote evenementen kan er piekbelasting ontstaan. Ditzelfde geldt voor sommige spitsuren, vooral door de sterke groei van het aantal bewoners aan de Jaarbeurskant van het station die van de via de Moreelsebrug van de trappen gebruik maken om op de perrons te komen. Monitoring en beheersmaatregelen moeten hiervoor worden uitgewerkt.

Ook over een minimale vormgeving is overeenstemming met Prorail/NS, zodat de architectuur van de brug zoveel mogelijk intact blijft (zie plaatjes in bijlage xxx). Helaas is door ontbrekende indexering en duurder wordende grondstofprijzen de aanleg van de trappen wel duurder geworden. Hierover worden nu analyses gemaakt en komen we bij het definitieve go no go besluit met voorstellen.

Duiding van de afspraken

Uitstel tot 2026

De vraag van Klepierre om pas vanaf 2026 de trappen in gebruik te nemen zodat Hoog Catharijne eerst afgebouwd kan worden en zich eerst kan herstellen van de economische moeilijke periode vanwege Corona is redelijk. Bovendien heeft de gemeente nog de nodige voorbereidings- en proceduretijd nodig, waardoor in de praktijk geen grote vertraging bij het in gebruik nemen van de

trappen. De oorspronkelijke planning was 1 januari 2023, dus vanuit dat perspectief is het uitstel 3 jaar.

Doordat de gemeente geen gebruik kan maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, moet de bestemmingsplanprocedure en aanvragen omgevingsvergunning nog volledig worden doorlopen.

De nog beschikbare budgetten zijn waarschijnlijk niet toereikend om alle trappen naar de bus-, tram- en treinperrons te realiseren. Dit komt doordat de budgetten niet zijn geïndexeerd, en de bouwkosten afgelopen jaren wel heel flink zijn gestegen.

Er zal op basis van nieuw te maken ramingen worden onderzocht of deze binnen bestaande budgetten kan worden opgevangen dan wel aanvullende budgetten worden gevraagd.

Onder andere hierom zal de Raad nog een definitief go-no go worden voorgelegd voor aanleg van de trappen, waarbij alle condities, zoals ook gesteld door ProRail, worden vastgelegd (wie is waar verantwoordelijk voor bijvoorbeeld).

Mocht de Raad besluiten in de toekomst geen extra budget ter beschikking te stellen, dan zullen alternatieve scenario's worden ontwikkeld, zoals bv. fasering of geen trappen naar de bus-treinperrons, versoberen etc. De vaststellingsovereenkomst laat dit toe.

De subsidiegevers, Provincie en Rijk weten van uitstel van de realisatie van de trappen, maar moeten formeel nog definitief instemmen met later uitgeven van de gereserveerde gelden. We verwachten hier geen problemen.

We verwachten najaar 2022 de Raad een definitief go no go besluit aan de Raad voor te leggen.

Uitstel realisatie plint tot uiterlijk 1 januari 2025

Onder andere door Corona heeft Klépierre een tijd lang de investeringen in de herontwikkeling stopgezet. Dit wordt nu weer opgepakt. Het is een redelijke vraag van Klépierre om in deze Coronatijd het opleveringsmoment van de plint te verlengen van 1 januari 2023 naar 1 januari 2025. Overigens is de planning gebaseerd op oplevering medio 2024. De afspraak voorziet in enige marge.

Het uitstel van de oplevering van de plint naar uiterlijk 1 januari 2025 (planning medio 2024) levert wat langer overlast op.

Contractueel is Klepierre verplicht een nulmeting te doen op 1 januari 2023, waarna alle op te leveren m2 vastgoed daarna van een nieuwe afrekening zou worden voorzien. Aangezien deze afspraak in de BOO 2008 niet verder is uitgewerkt is de hoogte van deze uitgifte echter moeilijk te bepalen (of zelfs negatief), aangezien ook het realiseren van deze m2 veel geld kost. Omdat de gemeente er ook belang bij heeft dat deze plint goed wordt gerealiseerd vinden wij deze afspraak billijk.

Entrée-unit voor voormalige Rabokantoren

De derde afspraak is om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging (zowel publiek als privaatrechtelijk van een unit in de Gildepassage (ca. 300m2) van retail naar kantoren zodat Klépierre de entree tot de voormalige Rabokantoren kan verbeteren. De herontwikkeling van deze al enkele jaren leegstaande kantoren wordt hiermee makkelijker. Voor de gemeente zijn er geen consequenties aan verbonden.

Sommige partijen hebben BenW gevraagd om bij Klepierre aanhangig te maken of het niet mogelijk is de voormalige Rabokantoren te herontwikkelen tot wonen. Dit hebben we gedaan, maar Klepierre geeft aan dit vastgoed ooit te hebben aangekocht met de bestemming kantoren (en navenante boekwaarde), zodat herontwikkeling naar woningen op deze plek financieel alleen tot zeer hoge negatieve resultaten zou leiden en dus de facto onmogelijk is, tenzij de gemeente een zeer forse som geld op tafel legt.. Bovendien is deze locatie uitstekend geschikt voor werken, waar ook in Utrecht, als centrale knooppunt van Nederland, veel behoefte aan is (barcode).

Eenmalige tegemoetkoming in waardevermindering Hoog Catharijne

Geheimhouding Gemeentewet

De hoogte van de financiële tegemoetkoming is opgenomen in de geheime bijlage. Hierin ook de

Geheimhouding Gemeentewet

Klepierre heeft een analyse laten van de schade die zij menen te hebben van het effect op de loopstromen van de trappen aan de bruggen op Hoog Catharijne. In hun ogen zullen minder mensen door Hoog Catharijne lopen, wat een waardedaling van Hoog Catharijne tot gevolg heeft.

Aangezien deze analyse, uitgevoerd door een extern bureau, bedrijfsgevoelige informatie bevat, is dit rapport niet overhandigd aan de gemeente maar heeft de gemeente besloten -met instemming van Klepierre- door de directeur van BRO, Wigman, een second opinion te laten maken van dit rapport en de tegemoetkoming die de gemeente wil betalen aan Klepierre. Voor dhr. Wigman is gekozen omdat hij een gezaghebbend retail-expert is en zowel gemeente als Klepierre groot vertrouwen hebben in zijn deskundigheid en integriteit. Zijn conclusie is dat de vergoeding die de gemeente betaald om langjarig procederen te voorkomen

Vervolg

Wij zijn voornemens binnen enkele weken de vaststellingsovereenkomst te tekenen. Gezien de impact van deze privaatrechtelijke overeenkomst, waarvan het mandaat voor ondertekening bij het College ligt, willen wij u de gelegenheid geven voor x datum uw wensen en bedenkingen aan te geven.

Afhankelijk van de aard daarvan zal het College de overeenkomst in onderhandeling met Klepierre al dan niet gewijzigd vaststellen.

De voorbereidingen met Prorail gaan nu in volle vaart verder, om ook verfijnder zicht te krijgen op de financiën. We verwachten in het najaar van 2022 u een definitief go no go voorstel voor te leggen.