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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M.R. Bijl	**Datum**	25 februari 2022
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	9770388
E-mail	martijn.bijl@utrecht.nl	**Onderwerp**	Start voorhangprocedure Vaststelllingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug
Bijlage(n)	8 (waarvan 2 geheim)	**Beleidsveld**	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

U heeft al langere tijd de wens om door realisatie van trappen van en naar de Moreelsebrug de bereikbaarheid van Utrecht Centraal te verbeteren en het gemak voor de reizigers te vergroten. Over de stand van zaken hebben wij hebben u in 2020 en in 2021 per brief geïnformeerd. Zoals u weet zijn wij bezig om een definitief besluit over de aanleg van trappen voor te bereiden. Hierin hebben we recentelijk twee belangrijke stappen gezet. Ten eerste hebben we in een zogeheten Vaststellingsovereenkomst afspraken gemaakt met Klépierre en ten tweede hebben we belangrijke voortgang geboekt in de voorbereidingen met ProRail.
Gezamenlijk zien we dit als een belangrijke mijlpaal richting realisatie van de trappen, die het mogelijk maakt om later dit jaar/begin volgend jaar een definitief besluit met inhoudelijke afweging over het wel of niet aanleggen van de trappen naar de treinperrons aan u voor te leggen.
Wij stellen u in de gelegenheid om tot 28 maart 2022 eventuele wensen en/of bedenkingen over het aangaan van de vaststellingsovereenkomst kenbaar te maken (voorhangprocedure).

Naast de Vaststellingsovereenkomst hebben we de afgelopen periode over twee andere onderwerpen met Klépierre afspraken gemaakt. U ontvangt van ons twee separate raadsbrieven om u hierover te informeren. Deze besluiten staan qua besluitvorming los van elkaar.

Geheimhouding
We hebben op bijlage 3 van de vaststellingsovereenkomst en op bijlage ‘Duiding afspraken Klépierre’ op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet permanente geheimhouding opgelegd om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Dit is omdat deze bijlagen concurrentiegevoelige informatie bevatten. Openbaarmaking van deze afspraken en bijlagen leidt tot benadeling van de contractpartijen en bevoordeling van derden.

Achtergrond
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 2012 ontstond hierbij het idee om ook trappen naar de perrons te realiseren. Dit omdat de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het Stationsgebied gebaat zou zijn bij de aanleg van trappen van en naar de perrons. De raad heeft in dat jaar unaniem een motie aangenomen waarin het college werd opgedragen om zorg te dragen voor het realiseren van trappen. Bij de bouw van de brug is mede dankzij subsidie vanuit het Rijk latere realisatie van de trappen mogelijk gemaakt, maar zijn de trappen zelf niet gebouwd.

Zoals u weet heeft de wens tot aanleg van de trappen tot een potentieel geschil 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 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, maar kan niet ontkennen dat het belang van Klépierre geschaad kan worden door de realisatie van de trappen.

Overeenstemming met Klépierre
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.

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. Met deze afspraken zetten we een flinke stap richting de breed gedragen wens in de gemeenteraad om met de aanleg van de trappen de Moreelsebrug met de bus-, tram-, en treinperrons te verbinden. Indien de gemeente deze overeenkomst tekent zal Klépierre zich niet meer privaat- en publiekrechtelijk verzetten. Dit is een belangrijke mijlpaal richting het mogelijk maken van de trappen.

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

1. De eerste afspraak is dat indien de trappen aangelegd worden deze niet eerder dan 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, aanbestedingsprocedure etc.) vinden wij dit voorstel acceptabel. We zullen de reeds gestarte voorbereidingen met ProRail voortzetten. De stand van zaken ten aanzien van deze voorbereidingen is te lezen in de bijlage bij deze brief. Een belangrijk inzicht is dat er voorlopig geen veiligheidsrisico’s in de terminal ontstaan 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.
2. 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 alleen betaald indien en op het moment dat de trappen in gebruik worden genomen. Het bedrag en duiding vindt u in de geheime bijlage. Als bijlage is ook een externe second opinion op de onderbouwing van Klépierre voor de te leiden schade opgenomen. Dit advies geeft geen aanleiding om het overeengekomen bedrag te heroverwegen.

3. De derde afspraak is dat we tot uiterlijk 1 januari 2025 uitstel 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. Wij vinden dit een gegronde reden voor uitstel. De verwachting is dat Klépierre de bouwwerkzaamheden dit najaar start.
4. De vierde afspraak is dat de gemeente zich zal inspannen om de omzetting van 260 m^2 VVO 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. De conclusie is dat het transformeren naar woningbouw niet aan de orde is. Dit is namelijk financieel zeer onaantrekkelijk omdat de waarde van het vastgoed fors afgeboekt moet worden. Dit komt mede door een afboeking van de gekapitaliseerde servicekosten die niet aan bewoners kan worden doorbelast. Dit geeft al een omvangrijke afschrijving op de vastgoedwaarde voor dat je aan een herontwikkeling naar wonen zou beginnen. Daarnaast is het ombouwen van kantoren naar woningen in een complex als Hoog Catharijne ingewikkeld en vergt het hoge investeringen op de ontwikkel- en bouwkosten. Door mee te werken aan deze extra ontsluiting is er sneller zicht op het verhuren van de nu leegstaande kantoren. Het creëren van aantrekkelijke werkplekken in de stad op een goed bereikbare locatie in de stad past uitstekend bij de economische ambities uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU).

Voorhangprocedure
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. Om deze reden, en vanwege de consequenties van de afspraken stellen wij u conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het college van b en w (p/a stafbureau gemeentesecretaris sg@utrecht.nl), voordat wij als college gebruik maken onze bevoegdheid om deze overeenkomst aan te gaan. Wij willen u hiertoe tot 28 maart de tijd geven. Daarna ontvangt u van ons een reactie op uw wensen en bedenken. Wij bieden u aan om een technische sessie te organiseren voor vragen.

Voorbereidingen met ProRail
Zoals beschreven in de bijlage bij deze brief over de stand van zaken in de voorbereidingen richting realisatie van de trappen hebben we samen met ProRail goede stappen gezet om de uitgangspunten voor de trappen scherper te krijgen. Daaruit willen we de twee belangrijkste punten toelichten.

Eerder in deze brief is al gemeld dat uit de loopstroomonderzoeken is gebleken dat het toevoegen van een ontsluiting via de Moreelsebrug vanuit reizigersperspectief veel comfort geeft, maar voor de veiligheid bij de huidige trappen naar de OV-terminal niet noodzakelijk is. Tegelijkertijd is uit deze

onderzoeken gebleken dat er een kans bestaat dat het in de toekomst (vanaf 2035) op een paar perrontrappen in de ochtendspits mogelijk te druk kan worden. De drukte ontstaat door de autonome groei van het aantal reizigers in combinatie met de woningbouwontwikkelingen aan de zuidwestkant van het station (Beurskwartier en Merwedekanaalzone). Omdat de capaciteit van de trappen naar de brug niet uitgebreid kan worden, heeft ProRail ons erop gewezen dat bij het ontstaan van veiligheidsrisico's de trappen tijdelijk of als uiterste optie permanent uit gebruik moeten worden genomen. Omdat de kans dat dit daadwerkelijk nodig is van een hoop onzekere factoren afhangt, zoals de manier waarop reizigers hun route gaan kiezen, gaan we samen met ProRail afspraken maken over de monitoring van het gebruik van de trappen. Daarbij is drukte op deze plek voor ons ook een aanleiding in gesprek te gaan over aanvullende mogelijkheden om het station vanuit de zuidkant beter te ontsluiten.

Het tweede belangrijke punt is dat we nu samen met ProRail de plannen nog één stap verder aan het brengen zijn, zodat we meer inzicht hebben in de afspraken over monitoring en de maatregelen bij drukte, de te doorlopen procedures en de financiële consequenties. Na het zetten van deze stap bereiden we een voorstel tot het aanleggen van de trappen voor.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen
- *Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Entree kantoren Gildeveste en Moreelsebrug met 3 bijlagen (waarvan 1 geheim)*
- *GEHEIM Duiding afspraken Klépierre*
- *Memo Stand van zaken treintrappen Moreelsebrug*
- *Advies ProRail aan gemeente Utrecht trappen Moreelsebrug (20220208)*
- *Second Opinion BRO op waardevemindering (20220214)*