

Gemeente Utrecht – Projectorganisatie Stationsgebied

Ondernemersavond

Datum: 22 september 2009

Locatie: Infocentrum Stationsgebied, Gildenkwartier 193 te Utrecht

Aanwezig:

- Harm Janssen Wethouder gemeente Utrecht
- Jaap Docter Kamer van Koophandel Midden-Nederland
- Albert Hutschemaekers Projectorganisatie Stationsgebied
- circa 50 belangstellenden zie presentielijst

1. Opening

Jaap Docter heet de aanwezigen welkom en opent de bijeenkomst om 18.40 uur.

2. Stand van zaken uitvoering

Albert Hutschemaekers schetst de stand van zaken van de lopende werkzaamheden aan de hand van foto's.

Vredenburg

De provincie heeft een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van het Muziekpaleis. De milieuvergunning is binnen en de bouwvergunning wordt medio oktober verwacht. Daarna kan onder voorbehoud van bezwaar- en beroepsprocedures worden gestart met de bouw. Er is daarvoor een aannemingsovereenkomst gesloten met Heijmans.

Start bouw van woon/winkelgebouw De Vredenburg door Corio, staat nu in november gepland. Rondom deze eerste paal wordt door Corio een evenement georganiseerd.

Kabels en leidingen

Tot nu toe zijn er vooral mantelbuizen gelegd, inclusief extra buizen voor toekomstige bebouwing. Binnenkort wordt begonnen met het trekken van de kabels. Al het graafwerk wordt overigens begeleid door archeologen. Op het Smakkelaarsveld zijn resten van de oude kademuur van de Vleutenschevaart gevonden. Alle vondsten die tot nu toe tijdens de uitvoering uit de grond zijn gehaald, worden in 2010 in het nieuwe Infocentrum aan het Vredenburg tentoongesteld voor het publiek.

In oktober wordt begonnen met het verleggen van kabels en leidingen in de Stationsstraat. Om ruimte te creëren voor de bouw en het verkeer, worden volgende week de bomen in de Stationsstraat geveld. Geprobeerd wordt om in de drukke en voor winkeliers belangrijke decembermaand, zo min mogelijk overlast te veroorzaken.

Catharijnesingel

Begin volgend jaar wordt er gestart met de voorbereidende werkzaamheden van de complexe aanleg van de Catharijnesingel. Projecten die hiermee samenvallen zijn; aanleg expeditiehof en toerit van het Muziekpaleis, sloop van de Catharijnebak, verleggen riolering, aanleg Vredenburgknoop en definitieve aanleg Catharijnesingel. Deze projecten zullen in fases gerealiseerd worden. Elke fase wordt voorafgegaan door tijdelijke verkeersmaatregelen om de bereikbaarheid van het centrum op peil te

houden. De eerste tijdelijke verkeerssituatie zal van noord naar zuid bestaan uit drie rijbanen voor het autoverkeer, met daarnaast ruimte voor zowel fietsers als voetgangers. Van oost naar west wijzigt de situatie in de eerste fase niet.

Noordertunnel

De Noordertunnel is vanaf 24 augustus weer open. De renovatie is nog wel volop bezig en wordt voor het einde van het jaar afgerond. De looproute langs de tunnel is momenteel versperd door hekken in verband met de bekabeling. Dit blijft zo tot uiterlijk het voorjaar van 2010.

OV-terminal

ProRail is inmiddels gestart met voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het nieuwe Centraal Station, de OV-terminal. Een deel van het parkeerterrein aan de Mineurslaan wordt gebruikt voor het verleggen van kabels en leidingen en het saneren van de bodem. Op het Stationplein wordt de halte Centraal Station eind 2009 ingericht als tijdelijke nieuwe eindhalte van de tram. De huidige eindhalte Moreelsepark maakt plaats voor onder meer een taxistandplaats, die in het voorjaar van 2010 in gebruik wordt genomen. Dan zal ook het taxiplateau een andere invulling krijgen.

Begin 2010 start ProRail ook met het vervangen van de perronkappen. De oude kappen worden opgeslagen en mogelijk gebruikt bij de inrichting van het nieuwe Stationsplein Oost en/of Nieuwe Stationsstraat. De nieuwe perronkappen zijn in het kader van CO₂-neutraal bouwen voorzien van zonnecellen. De zonnecellen bevinden zich in lichtdoorlatend materiaal en zijn daarmee uniek.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren is een voortdurend punt van aandacht. Het blijft druk rond het station. Komende weken wordt de stalling op het Smakkelaarsveld voorzien van een hek en extra in- en uitgangen. De stalling is dan helemaal af en biedt de komende vijf jaar plaats aan 2.500 fietsen.

De gemeente en partners blijven zoeken naar extra fietsparkeerplekken, aangezien er tijdens de uitvoering ook weer fietsparkeerplekken zullen verdwijnen. Locaties die voor het plaatsen van tijdelijke rekken in aanmerking komen zijn onder meer het Smakkelaarsveld en het gebied rondom de Van Sijpesteijnkade.

Schades

Tijdens de eerste ondernemersavond is er al over dit onderwerp gesproken. Bij het project Stationsgebied kunnen de volgende schades optreden:

- Planschade; hierbij gaat het om aantasting van de waarde van een object. Dit kan optreden door wijziging van een bestemmingsplan waardoor de exploitatie/verhuurbaarheid wordt aangetast. Voor het project Stationsgebied is het risico van planschade door advies- en ingenieursbureau Oranjewoud onderzocht.
- Uitvoeringsschade; hierbij gaat het met name om bouwschade. Hiervoor heeft de gemeente Utrecht een CAR-verzekering. Daarnaast wordt er voorafgaand en tijdens de bouw gebruik gemaakt van bouwkundige opnames en diverse metingen.
- Nadeelcompensatie; dit betreft het onevenredig veel hinder ondervinden van de uitvoering. Dit wordt per geval bekeken. Hiervoor maakt de Projectorganisatie Stationsgebied gebruik van een risicomanager, hier kunnen zowel ondernemers als bewoners terecht met hun vraag, klacht of melding. Contact met de risicomanager kan worden opgenomen via het Infocentrum Stationsgebied.

Publieksacties

Regelmatig worden er rondleidingen georganiseerd in de bouwput, zoals bij de archeologische opgravingen op het Vredenburg en het Smakkelaarsveld. Daarnaast worden grote publieks-evenementen georganiseerd, zoals theatergroep de Lunatics die van 16 t/m 20 september optraden op het bouwterrein Vredenburg.

Vragenronde

Hoe staat het met het ontwerp van de Rabobrug?

Architectenbureau CEPEZED heeft de aanbesteding van het ontwerp van de nieuwe 'Rabobrug' gewonnen. De 275 meter lange fiets- en voetgangersbrug komt straks naast het station, over het spoor tussen de Croeselaan en het Moreelsepark. CEPEZED gaat nu aan de slag met het voorlopig ontwerp, waarna nog een definitief ontwerp volgt. In het eerste kwartaal van 2012 moet er over de brug gewandeld en gefietst kunnen worden. De aansluiting van de brug op de bestaande stad aan zowel de oost- als westkant is essentieel, hier zal dan ook met extra zorg naar gekeken worden.

Hoe staat het met tijdelijke winkelruimte in relatie tot de verbouwing van Hoog Catharijne?

Dit is een verantwoordelijkheid van Corio. Wat wij als gemeente weten is dat Corio zoveel mogelijk wil gaan werken met ruilen en verplaatsen. Hiervoor zijn zij ook het traject van huuropzeggingen gestart. Plekken die voor tijdelijke winkelruimte in aanmerking komen zijn onder meer het woon/winkelgebouw De Vredenburg en de overbouwning van de Stationsstraat.

Hoe groot wordt die overbouwning precies?

Dat weten we op dit moment niet en zal moeten worden nagegaan bij Corio.

Wanneer zijn de kabels en leidingen werkzaamheden op het Smakkelaarsveld klaar?

Volgens de laatste planning zijn de werkzaamheden in het voorjaar van 2010 klaar, zodat dan het nieuwe kabeltracé in gebruik kan worden genomen. Op het Smakkelaarsveld gebeurt dan even niets, zodat de oorspronkelijke verkeerssituatie weer wordt teruggebracht.

Wanneer stroomt er weer water in de singel?

De aanleg van de singel start volgend jaar. Aangezien er op, onder en in de omgeving van de singel nog veel meer staat te gebeuren, zal er volgens de laatste planning pas in 2018 weer overal water stromen.

Wordt er in het plan rekening gehouden met mensen in een rolstoel en blinden en slechthorenden?

Met iedereen wordt in het plan rekening gehouden en zeker ook met mensen met een beperking. Zo vindt er structureel overleg plaats met deze groep over bereikbaarheid, toegankelijkheid en leefbaarheid, zowel tijdens als na de uitvoering.

Wat betekent de nieuwe OV-terminal voor de kantoortoren van de NS?

Een aantal verdiepingen zal straks binnen het dak van de OV-terminal vallen. Hierdoor is het mogelijk dat er een aantal werkplekken zal verdwijnen vanwege arbo technische redenen.

Hoe ziet het ontwerp van de nieuwe OV-terminal er uit?

Hiervoor kunt u terecht in het Infocentrum.

3. Stand van zaken bestuurlijke besluitvorming

Harm Janssen schetst de stand van zaken van de bestuurlijke besluitvorming aan de hand van een aantal sheets.

Bereikbaarheid

Voorwaarde bij de herontwikkeling van het Stationsgebied is dat het gebied ook tijdens de uitvoering bereikbaar blijft. Daarvoor moeten er tijdelijke verkeersmaatregelen genomen worden, zoals al eerder toegelicht bij de aanleg van de Catharijnesingel. Bereikbaarheid speelt ook op stadsniveau. Het gaat dan om de volgende twee vragen; 1) hoe zorgen we ervoor dat de stad bereikbaar blijft? en 2) hoe zorgen we ervoor dat de stad straks voldoet aan de eisen voor luchtkwaliteit? In het kader hiervan is er door de gemeente een Actieplan Luchtkwaliteit (ALU) opgesteld waarin zowel de bereikbaarheid als de luchtkwaliteit gewaarborgd worden. In oktober neemt het college hier een besluit over, waarna in december de raad volgt.

Deelprojecten

- Woon/winkelgebouw De Vredenburg; het definitief ontwerp is klaar, de bouwvergunning is binnen en de start van de bouw staat gepland in november. Daarmee wordt gelijk de eerste paal in het Stationsgebied geslagen.
- Muziekpaleis; de verklaring van geen bezwaar van de Provincie is binnen, net als de milieuvergunning. De bouwvergunning wordt medio oktober verwacht. Daarna kan, wel onder voorbehoud van bezwaar- en beroepsprocedures, worden gestart met de bouw. Er is daarvoor een aannemingsovereenkomst gesloten met Heijmans, die ook de naast het Muziekpaleis gelegen Vredenburgknoop zal bouwen. Oplevering van het Muziekpaleis staat gepland in 2013, het herdenkingsjaar van de Vrede van Utrecht.
- Catharijnesingel; het definitief ontwerp van de te herstellen Catharijnesingel is inmiddels vastgesteld, waarbij er meer nadruk is gelegd op groen. De aanleg ervan start begin volgend jaar. Naast het terugbrengen van het water wordt er nog veel meer herontwikkeld in dit gebied, waardoor er over zo'n 10 jaar pas weer echt water stroomt waar nu nog elf banen asfalt liggen.

Juridische procedures in relatie tot de Crisis- en herstelwet

De wethouder betoogt dat de veelheid aan en ingewikkeldheid van juridische procedures onnodige vertragingen veroorzaken bij de herontwikkeling van het Stationsgebied. De regering ziet dit ook in en probeert hier door middel van de Crisis- en herstelwet wat aan te doen. Het gaat daarbij niet zozeer om inspraak en democratische besluitvorming te beperken, maar om sneller aan de slag te kunnen als de plannen eenmaal zijn vastgesteld. De wethouder schetst de situatie op het Vredenburg; om een bouwvergunning te kunnen krijgen was er een monumentenvergunning nodig, aangezien er restanten van het vroegere kasteel Vredenburg onder de grond liggen. Om een monumentenvergunning te krijgen moest er archeologisch onderzoek gedaan worden. Om dit onderzoek te kunnen doen moesten er een aantal bomen geveld worden die precies op de plek van een deel van de restanten stonden. De regel in Utrecht is echter dat je pas bomen mag vellen als er een concreet bouwplan / een bouwvergunning ligt. Uiteindelijk zijn we als gemeente tot aan de Raad van State moeten gaan om alleen al een paar bomen te mogen vellen.

Compenserende maatregelen

De wethouder geeft aan dat de gemeente niet de aangewezen partij is om ondernemers te compenseren voor omzetverlies. Het gemeentebestuur wil het ondernemersklimaat wel bevorderen door de bereikbaarheid van het winkelgebied op peil te houden. Zo valt er bijvoorbeeld te praten over het eventueel gratis maken van het openbaar vervoer naar de binnenstad, zoals wordt verzocht in de brief van Belangenvereniging Hoog Catharijne. Het gemeentebestuur wil met ondernemers en Kamer

van Koophandel van jaar tot jaar bekijken wat nog meer gedaan kan worden om de bereikbaarheid te bevorderen.

Vragenronde

Komt de knip in de Catharijnesingel er nog?

Er wordt onderzocht of deze knip nog wel nodig is, gelet ook op het ontwerp van de nieuwe Catharijnesingel met nog maar twee rijstroken voor autoverkeer. Het college neemt hier in oktober een besluit over.

De heer van der Steuijt (Werkgroep Winkelbedrijven Hoog Catharijne) spreekt zijn teleurstelling uit over de samenwerking tussen Corio en de ondernemers. Er is maar één keer overleg geweest tussen Corio en de ondernemers. Juristen zijn bezig met onderzoek naar wettelijke mogelijkheden om voor eigen gebruik winkelruimte op te eisen. Hij vraagt de wethouder of in het plangebied rekening is gehouden met ondernemingen die verplaatst moeten worden?

Hij vraagt ook aan de wethouder mogelijkheden om ondernemers te compenseren voor de periode van tien/vijftien jaar waarin ondernemers beperkt gebruik kunnen maken van hun winkeloppervlak?

Wethouder Janssen antwoordt dat de gemeente geen gesprekspartner is als het gaat om schadeloosstelling. Als gemeente kijken we wel naar stimuleringsmaatregelen. Corio is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van Hoog Catharijne en dus ook verantwoordelijk voor de interne verhuizingen en de verhuur van vierkante meters.

De heer Docter vult aan dat het overleg tussen Corio en huurders een zaak is tussen marktpartijen. De Kamer van Koophandel kan wel bevorderen dat het gesprek op gang komt.

Corio laat ondernemers wachten, waardoor voor hen onduidelijk is of ze straks mogen terugkomen als ze verplaatst moeten worden. Als voorbeeld dient een horecaondernemer die al eenentwintig jaar in het gebied zijn zaak heeft, nu wordt geconfronteerd met huuropzegging en maar moet afwachten op hij terug mag komen. Schiet de gemeente niet tekort ten opzichte van een ondernemer?

De wethouder stelt nogmaals dat Corio en ook bijvoorbeeld de NS verantwoordelijk zijn voor hun projecten in het plan. Dit is ook contractueel zo vastgelegd. De wethouder is bereid met Corio te gaan praten om het signaal van de ondernemers over te brengen. De heer Docter benadrukt dat ook de Kamer van Koophandel bereid is stappen te zetten om Corio en de ondernemers aan tafel te krijgen.

Is er een vertegenwoordiger van Corio aanwezig is?

Dit is niet het geval.

Waarop is de behoefte aan extra winkeloppervlak met 30.000 m2 gebaseerd, gelet op de leegstaand in sommige winkelcentra?

De gemeente heeft een economische effectstudie laten doen naar de behoefte aan extra winkelcapaciteit in Utrecht. Uit deze studie blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan meer vierkante meters winkeloppervlak. De bevolking in Utrecht groeit naar 400.000 inwoners de komende jaren. De verwachting voor de regio is ook groei.

De wethouder bedankt de aanwezige ondernemers voor hun inbreng tijdens de discussie en beëindigt de vergadering om 19.30 uur. Uiteraard is er tijd voor een drankje na afloop.

De volgende ondernemersavond vindt op een nog nader te bepalen datum plaats. Uiteraard worden ondernemers ruim van te voren hierop attent gemaakt.