

Herontwikkeling van het lang verguisde winkelcentrum Hoog Catharijne van start

Henk Willem Smits
Utrecht

De herontwikkeling van het Utrechtse stationsgebied ligt vast en de sloop van het verguisde overdekte winkelcentrum Hoog Catharijne kan beginnen. Donderdagavond tekenden de gemeente Utrecht en vastgoedbelegger Corio de laatste contracten in het Utrechtse stadhuis.

De komende tien jaar wordt gewerkt aan een nieuwe stationsterminal en nieuwe woon-, winkel- en kantoorgebouwen. De totale investeringen bedragen €3,2 mrd, waarvan ongeveer 10% voor rekening komt van de betrokken overheden, de gemeente Utrecht en het Rijk, zo meldt de gemeente.

De aanloop naar het huidige plan duurde vierenhalf jaar, vertelt Robert van Ieperen van Fakton, een adviseursbureau dat namens het projectbureau van de gemeente Utrecht de 'financiële regie' en de onderhandelingen met Corio voerde. 'Wij bedenken vanuit de financiële techniek oplossingen voor vastgoedprojecten.'

Financiële regie was nodig omdat een eerder plan, ontwikkeld medio jaren negentig, niet van de grond kwam. 'Van 1995 tot 2000 is aan een plan gewerkt, maar de betrokken partijen, de Jaarbeurs, NS, Corio en de gemeente, kregen in 2000 ruzie', vertelt Van Ieperen. 'Het oude plan had zijn kwaliteiten, maar er was niet gelet op het geld, op de kasstroom. De gemeente wilde een tijdelijk winkelcentrum opzetten en vervolgens

Burgemeester
'Utrecht is nu niet langer "de traagste stad van Nederland"'

Corio
'Het is ons grootste project in Europa'



Het Utrechtse winkelcentrum Hoog Catharijne wordt doorkruist door de Catharijnebaan.

Foto: Siebe Swart/Hollandse Hoogte

grootschalig slopen. Dat veroorzaakte een tijdelijke "onrendabele top" in het tijdpad, waarin Corio te weinig ruimte kon verhuren en zei: dat kost ons zoveel geld, dat willen we van de gemeente. Die had dat niet.'

'We hadden te weinig vierkante meters in het oude plan', beaamt bestuurder Gerard Groener van Corio, dat €250 mln gaat investeren. Ondanks dat de besluitvorming na 2000 stillag, is Corio altijd doorgedaan met plannen maken, zegt Groener. 'Wat er nu staat, is gewoon foeilelijk. Maar tegelijker-

tijd is Hoog Catharijne ons grootste project in Europa, en met een enorm potentieel. Op een drukke zaterdag lopen er een kwart miljoen mensen en heeft V&D tachtigduizend klanten.'

Het plan werd tussen 2000 en 2006 nieuw leven ingeblazen door de Leefbaar-beweging, die in Utrecht geleid werd door zanger-presentator Henk Westbroek.

Om Corio tegemoet te komen is nu besloten om de sloop gefaseerd te doen en om meer winkels en mensen te accommoderen op een kleinere ruimte. Als eerste wordt

nu de grote fietsenstalling naast muziekcentrum Vredenburg gesloopt, en daar komt een nieuw pand met 6000 vierkante meter winkeloppervlak en 78 woningen. Daarna gaat Hoog Catharijne in delen op de schop. 'Door het nieuwe gebouw voegen we ruimte toe, waarna als een soort schuifpuzzel zaken kunnen worden verplaatst', zegt Van Ieperen.

Ook is uitgerekend hoeveel vastgoedbedrijf Corio kon afdragen aan erfpacht. Van Ieperen: 'Wij hebben uitonderhandeld dat de gemeente ook z'n portie kreeg uit

de waardestijging die de herinrichting zal opleveren. Door meer winkels en mensen te accommoderen en de kwaliteit van het gebied te verbeteren, kan de eigenaar van de grond, de gemeente, meer erfpacht vragen.'

Door deze aanpak blijft er nu voor de gemeente geld over, in plaats van dat Utrecht geld aan moeten dragen, aldus Van Ieperen: 'Laten we zeggen dat het zo'n €50 mln is. Die kan weer gebruikt worden voor investeringen in de openbare ruimte om het stationsgebied heen.'

