

Leden van de raadscommissie Stad & Ruimte

Behandeld door	J.A. Bodewitz	Datum	16 oktober 2015
Doorkiesnummer	030 – 28 61054	Ons kenmerk	15.509975
E-mail	j.bodewitz@utrecht.nl	Onderwerp	Bilaterale project overeenkomst Westflank Noord
Bijlage(n)	1	Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte dames en heren,

Hierbij willen wij u informeren over ons besluit tot instemming met de bilaterale project overeenkomst (BPO) voor de (her)ontwikkeling van Westflank Noord (WFN) tussen NS Vastgoed (NSV) en de gemeente Utrecht. De BPO is de uitwerking van de bilaterale ontwikkel overeenkomst (BOO) met NSV uit 2006. In de BPO zijn de afspraken uit de BOO met NSV uitgewerkt op basis van het definitief stedenbouwkundig plan (DSP WFN). De voorliggende BPO heeft betrekking op de woningontwikkeling Van Sijpesteijkadestroom (fase 3 DSP WFN) en de kantoorontwikkeling ter plaatse van Mineurslaan Noord (fase 2 DSP WFN) grenzend aan het Stadskantoor (fase 1) alsmede het aangrenzend openbaar gebied;

Voorgeschiedenis

Op 8 april 2013 hebben wij het definitief stedenbouwkundig plan Westflank Noord (DSP WFN) vastgesteld. Op 30 mei 2013 heeft uw raad besloten over de aanpassing Masterplan Stationsgebied en Structuurplan Stationsgebied als gevolg van het DSP WFN.

Wij hebben uw raadscommissie Stad & Ruimte op 10 september 2013 nader geïnformeerd over de uitvoering van de motie 26 (Noord Zuid route via Forum publiek domein) en 29 (Toegankelijk WFN voor iedereen). Deze moties maken onderdeel uit van het besluit over de aanpassing van het Masterplan en Structuurplan Stationsgebied.

Uw raad heeft vervolgens het bestemmingsplan Westflank Noord vastgesteld op 31 oktober 2013.

Kader BPO

De afspraken in deze BPO passen binnen:

- het Structuurplan Stationsgebied (publiekrechtelijk kader);
- de bilaterale ontwikkelovereenkomst met NSV (privaatrechtelijk kader); deze is in het kader van de voorhangprocedure in september 2005 aan uw raad voorgelegd en van een positief advies voorzien;
- het definitief stedenbouwkundig plan Westflank Noord;
- het vigerende bestemmingsplan.

Afspraken in BPO Westflank Noord

De BPO Westflank Noord is een nadere uitwerking van de afspraken uit de bilaterale ontwikkelingsovereenkomst (BOO) uit 2006 voor het plangebied Westflank Noord. Zaken zijn nu meer

Datum **16 oktober 2015**

in detail geregeld en een aantal inhoudelijke discussies met de NS zijn beslecht. Dit betreft onder andere:

- Op basis van het voortschrijdend inzicht zijn nadere afspraken gemaakt over het moment van betaling van de exploitatiebijdrage.
- De demarcatie van taken en verantwoordelijkheden tussen partijen is eenduidig vastgelegd op basis van de huidige planinzichten.
- Er zijn nadere afspraken met de NS gemaakt over haar recht op uitrijkaarten in het Stationsgebied (verplichting als gevolg van de aankoop van de voormalige Jaarbeurspleingarage).
- De verplichting voor de gemeente om bij te dragen in de exploitatiekosten HOV als gevolg van bouwwerkzaamheden door de NS ter plaatse van Westflank Noord vervalt.
- De koopplicht voor de gemeente van de Van Sijpesteijnkade-strook vervalt.
- Het treffen van (tijdelijke) maatregelen op het plot van de NS en in het openbaar gebied ten behoeve van de vastgoedontwikkeling is nader vastgelegd.

De overeenkomst maakt de realisatie van het beoogd vastgoedprogramma mogelijk en borgt de aanleg van het openbaar gebied binnen het bouwplot van de NS. De NS is verantwoordelijk voor de realisatie van een noord-zuid verbinding (Forum) die de Van Sijpesteijnkade en het Jaarbeursplein verbindt met de OV-terminal. De gemeente neemt omwille van planning en kostenefficiëntie een deel van de realisatie (naast het stadskantoor) over, voor rekening van de NS. Het beheer en onderhoud van een groot deel van deze voorziening (>60% namelijk voor het collectief private deel) zijn voor rekening en risico van de NS.

Met de NS zijn aanvullende afspraken gemaakt over de invulling van het parkeren in Westflank Noord. Gestreefd wordt naar een in omvang zo beperkt mogelijke autoparkeervoorziening binnen de gemeentelijke normen en het zoveel mogelijk toepassen van dubbelgebruik. Dit dubbelgebruik kan ingezet worden voor het parkeren van de NS dat op dit moment wordt voorzien door uitrijkaarten in de garages van Klépierre en/of voor het parkeren voor eigen (rijdend) personeel. De afspraak uit de BOO NSV dat de NS tot 150 plekken voor eigen personeel mag realiseren in het Stationsgebied is beperkt tot 100 plekken.

Financiën

De financiële balans van de in de overeenkomst gemaakte afspraken passen binnen de grondexploitatie Stationsgebied. De afspraken in de BPO hebben geleid tot een afname van het risicoprofiel voor de gemeente ten opzichte van de BOO NSV.

De raad heeft op 31 oktober 2013 het bestemmingsplan dat deze vastgoedontwikkeling mogelijk maakt, vastgesteld (onherroepelijk per oktober 2014). Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan (op 31 oktober 2013) is schriftelijk overeengekomen, dat de BOO NSV van 3 maart 2006 wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. In de voorliggende BPO Westflank Noord wordt verwezen naar deze schriftelijke afspraak van 28 oktober 2013 om de BOO NSV aan te merken als anterieure overeenkomst op basis van artikel 6.24 van de Wro. Als zodanig is de exploitatiebijdrage van de NS geborgd. Deze bijdrage wordt gedaan op het moment dat het programma daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

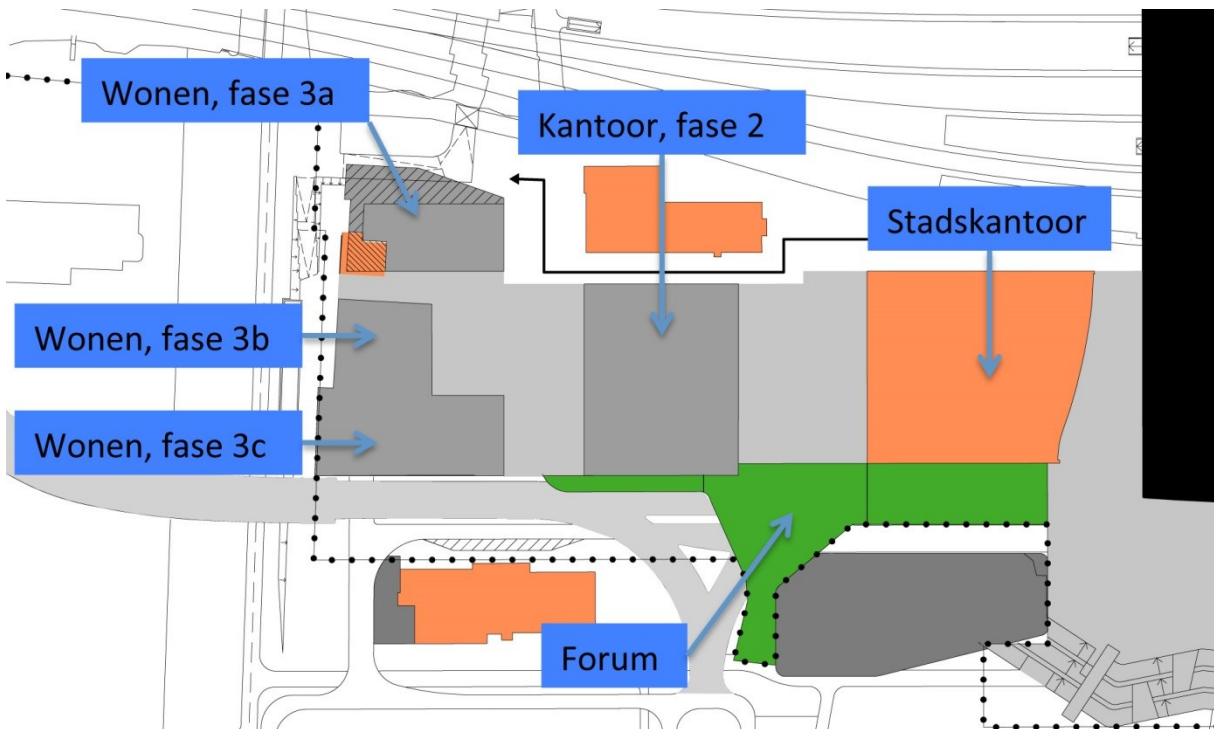
Met de voorliggende overeenkomst is de realisatie optimaal gefaciliteerd maar daadwerkelijke realisatie blijft afhankelijk van marktontwikkelingen.

Indien de ontwikkeling op korte termijn (1-3 jaar) geen doorgang vindt dan heeft dit een negatief effect op de grondexploitatie. Met dit risico is in het weerstandsvermogen rekening gehouden. Met voorliggende overeenkomst en daarin vastgelegd kader is getracht de markt zo goed mogelijk te faciliteren.

Actuele stand van zaken ontwikkeling vastgoed

De voorliggende BPO regelt de realisatie van het vastgoed door de NS. De NS is op dit moment in een vergevorderd stadium met een marktpartij over de realisatie van woningen aan de Van Sijpesteijnkade. Over de ontwerp-technische invulling vindt op dit moment afstemming plaats met de gemeente. Uit de voorliggende ontwerpen blijkt dat binnen het overeengekomen kwalitatief kader een groter volume aan woningen kan worden gerealiseerd. Op dit moment worden de publiekrechtelijke consequenties (bestemmingsplan, Welstand) inzichtelijk gemaakt.

Ten aanzien van de realisatie van het beoogde kantoorvolume door de NS zijn er op dit moment nog geen concrete ontwikkelingen.



Figuur 1 Overzicht Westflank Noord

Er op vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,