

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 Fax 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

Behandeld door	Siert de Vos	Datum	19 maart 2013
Doorkiesnummer	030 – 286 9607	Ons kenmerk	13.025017
E-mail	s.de.vos@utrecht.nl	Onderwerp	definitief stedenbouwkundig plan Westflank Noord
Bijlage(n)	Zie onderaan	Verzonden	19 maart 2013
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om in te stemmen met het definitief stedenbouwkundig plan (DSP)/ beeldkwaliteitplan Westflank Noord, inclusief:

1. een aanpassing ten opzichte van het Masterplan en het Structuurplan, namelijk het eerder inzetten van de hoogtemaat L bij het rijksmonument Van Sijpesteijnkade 25 met een setback (in plaats van een geleidelijke overgang met de hoogtemaat M). Een en ander is op verzoek van de gemeente en niet op verzoek van NS. Deze aanpassing is om stedenbouwkundige kwaliteitsredenen. Een dergelijke oplossing is uitdagender, prikkelender dan een geleidelijke opbouw van gevelhoogte. Door de introductie van een "setback" (een stedenbouwkundige term) ontstaat een architectonisch icoon.
2. een beperkte toevoeging van de programmabel retail en horeca met 1.500 m² (te weten 1000 m² voor de Van Sijpesteijnkade en 500 m² voor het Forum). Ook deze aanpassing is op verzoek van de gemeente doorgevoerd om zodoende een meer levendige plint te krijgen. Vanuit economische zaken, stedenbouw en sociale veiligheid worden dit soort functies toegejuicht.

Deze wijzigingen krijgen hun vertaling in het bestemmingsplan.

De aanpassing van de programmabel wordt bovendien ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd bij de aanbieding van de bestuursrapportage Stationsgebied (Voorjaarsnota 2013).

Om er zeker van te zijn dat wij hiermee op de goede weg zijn, willen wij u graag deze aanpassingen met u bespreken in de raadscommissie Stad en Ruimte van 2 april a.s.

Het bestemmingsplan kan dan vóór de zomer ter visie en wordt eind van dit jaar voor een besluit aan de gemeenteraad voorgelegd.

In deze brief gaan wij op hoofdlijnen in op de belangrijkste aspecten van deze ontwikkeling.

Uitgebreide informatie kunt u vinden in de bijgaande notitie.

NS heeft het DSP bij brief van 21 september 2012 aan ons voorgelegd met het verzoek – conform het toetsingsprotocol in de bilaterale ontwikkelovereenkomst – hierover een besluit in te nemen. Zoals bekend, heeft NS bij brief van 8 februari 2013 deze vraag herhaald en daar de datum van 1 maart 2013 aan gekoppeld. Na afloop van het debat op 26 februari j.l. zijn met NS praktische afspraken gemaakt over de besluitvormingsdata.

Het gaat hier om een privaatrechtelijke toetsing van het stedenbouwkundig plan aan de gesloten contracten. NS wil daarnaast zo veel mogelijk zekerheid over het publiekrechtelijke traject, met name over het bestemmingsplan. En de vaststelling daarvan is uw bevoegdheid. Die zekerheid is een voorwaarde om de plannen in de markt te kunnen zetten en om te komen tot feitelijke realisatie.

Om die reden is bij de opzet van de plannen voor het Stationsgebied gekozen voor een stelsel van publiekrechtelijke kaders en privaatrechtelijke contracten (BIO, BOO, BPO¹). De absolute zekerheid over het plan verkrijgt NS bij het raadsbesluit over het bestemmingsplan (en ingeval van beroep bij de uitspraak van de Raad van State).

De ontwikkelingsperspectieven voor de Westflank Noord liggen vast in een groot aantal beleidsdocumenten en overeenkomsten tussen de gemeente en NS Stations.

Korthedshalve verwijzen wij naar de bijgevoegde notitie.

Toetsprotocol

Conform de BOO, is het DSP getoetst aan de kaders (zie notitie). Tussentijds zijn op gemeentelijk verzoek nog aanpassingen gedaan (zie bijlage 3).

De eindconclusie is dat het DSP een goede stedenbouwkundige context is voor de ontwikkeling van woningen en kantoren op dit plangebied. De twee aanpassingen zijn kwalitatieve verbeteringen.

Het atelier stedenbouw heeft zich positief over dit plan uitgesproken.

Financiën

Het woningbouw- en kantoorprogramma zijn conform de privaatrechtelijke afspraken, zoals ze in de BOO vastgoed zijn vastgelegd. De resultaten van de uitvoering van het kantoorprogramma vallen ten gunste van de grondexploitatie van het Stationsgebied. Uitvoering van het woningbouwprogramma levert voor de gemeente geen extra inkomsten op (budgetneutraal).

Er worden nog financiële afspraken met NS Stations gemaakt die worden vastgelegd in de BPO Westflank Noord. Deze BPO is in het 2^{de} kwartaal 2013 gereed en dient als anterieure overeenkomst voor het bestemmingsplan.

Vervolg proces

Het definitief stedenbouwkundig plan wordt omgezet in het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan regelt ook de openbare ruimte Sijpesteijkade en het HOV-viaduct.

Bij het bestemmingsplan komt een BPO die als anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

NS zal verder stappen nemen in het ontwikkelingstraject gericht op realisatie van fase 2 in 2014.

Bestuurlijke planning

– juni 2013: ter visie legging bestemmingsplan Westflank Noord/HOV en voorlopig ontwerp openbare ruimte Van Sijpesteijkade

– oktober 2013 collegebesluit over bestemmingsplan en anterieure overeenkomst

– december 2013: raadsbesluit over bestemmingsplan.

Tenslotte

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij en NS zijn uiteraard bereid indien u daarop prijs stelt een presentatie te geven van het definitief stedenbouwkundig plan.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders

¹ BIO= bilaterale intentie-overeenkomst; BOO= bilaterale ontwikkelovereenkomst; BPO= bilaterale projectovereenkomst. Zie ook de bijgevoegde besluitenhistorie over Westflank noord.

Pagina 3/3

Datum 19 maart 2013

Kenmerk 13.025017

secretaris burgemeester

bijlagen:

1. notitie over definitief stedenbouwkundig plan Westflank noord.
2. definitief stedenbouwkundig plan. <http://www.cu2030.nl/images/2013-03/DSP-WestflankNoord.pdf>
3. Brieven NS 21 september, 23 november 2012 Incl. de bijlagen oplegnotitie, verslag en memo, 8 februari 2013 en mail NS 14 februari 2013.
4. besluitenhistorie