

Besluitenhistorie Knoopkazerne.

4 november 2004: raadsbesluit tot actualisatie Masterplan (raadsvoorstel 2004, nr. 190):

Citaat: "Aan de West-zuidflank is een onderzoeksgebied toegevoegd (ter plaatse van het bus/tramperon). NS Vastgoed wil hier (deels over en langs) het perron vastgoed realiseren. Direct hiernaast gelegen is de ontwikkeling van de Rabobank. Bovendien heeft het Rijk (De Raad van Vastgoed) aangegeven de locatie van de Knoopkazerne te zien als een belangrijke strategische locatie voor haar huisvestingsbeleid (concentratie van rijksdiensten). Drie kansrijke ontwikkelingen die mogelijkheden bieden de kwaliteit te verbeteren in deze vlek in de gedachte van de reactie van de Rijksbouwmeester. Inmiddels initieerde het rijk een serie "summercourses" voor studenten bouwkunde waarin zij hun visie op het gebied op en rond de Knoopkazerne konden visualiseren. De resultaten zijn dit najaar tentoongesteld in het infocentrum Stationsgebied.

15 december 2005:

- positief advies meerderheid gemeenteraad over de BOO met NS Vastgoed
- vaststelling bestuursrapportage september 2005 met daarbij aangenomen motie 131 (15.000 milieuverantwoorde kantoor m2); met o.a. de volgende passage:
"dat de raad het toevoegen van een nulenergie gebouw niet wil tegenhouden zelfs stimuleren, omdat dit een positieve stimulans kan zijn voor anderen in het gebied;
maar de raad niet zomeer kan instemmen met een verhoging van het totale aantal m2 kantoorruimte in het Stationsgebied;
de Raad wel akkoord kan gaan met deze ontwikkeling indien de uitbreiding met 15.000 m2 kantoorruimte uitsluitend wordt gerealiseerd door een bedrijf als Ecofys/ Econcern dan wel een vergelijkbare organisatie die als oogmerk heeft een nulenergiegebouw te realiseren;
de realisatie van een nulenergiegebouw ook invloed heeft op de parkeerbalans in dit gebied en dat bij berekening van de behoefte niet uitgegaan wordt van de huidige berekening van extra parkeerbehoefte voor 15.000 m2 kantoorruimte maar van minimaal een halvering van die norm"

3 maart 2006: ondertekening BOO NS Vastgoed met o.a. afspraken over metrage en procesafpraak compensatie Vastgoedprogramma (zie bijlage)

21 november 2006: Brief B&W aan de raadscommissie S.O. over concentratie Defensie in Utrecht;

Citaat: "Voor de Knoopkazerne heeft de Rijksgebouwendienst aangegeven daar een rijksverzamelkantoor te willen herontwikkelen en dit past binnen onze beleidsvoornemens. Om dit voornemen uit te werken wordt op korte termijn een intentieovereenkomst Knoop getekend. In het tweede kwartaal 2007 zal het stedenbouwkundig programma bekend zijn, welke past binnen het Structuurplan Stationsgebied.

De overeenkomst over de drie kazerneterreinen zal t.z.t. ter informatie worden verstrekt"

14 december 2006: Brief wethouder Stationsgebied aan de gemeenteraad over o.a. de Knoopkazerne.

Citaat: "De wens van het Rijk om ten behoeve van rijksdiensten de Knoopkazerne te willen herontwikkelen. Momenteel voert de gemeente (POS) met de Rijksgebouwendienst en NS Vastgoed een haalbaarheidsstudie uit, om tot een integraal plan te komen voor de locatie Knoopkazerne in combinatie met de zogenaamde Westflank-Zuid van NS Vastgoed (de NS kavel aan de westzijde van het spoor en ten zuiden van de OVT). Voor het Rijk is deze optie slechts haalbaar indien het bestaande kantoorvolume ter plekke van de Knoopkazerne uitgebreid en gecombineerd kan worden met een deel van het reeds aanwezige ontwikkelrecht van NS Vastgoed".

14 december 2006: Op voorstel van B&W (raadsvoorstel 2006, nr. 238) nam de gemeenteraad het volgende besluit:

Besluit: het structuurplan Stationsgebied, waarin op hoofdlijnen het planologisch kader wordt gegeven aan de ontwikkeling van het Stationsgebied, met inbegrip van het Milieuraapport op grond van de Strategische Milieubeoordeling en de zienswijzennota vast te stellen Raadsbesluit tot vaststelling van het Structuurplan Stationsgebied.

Aan het besluit toe te voegen: onder de voorwaarde dat de tekst en cijfers van het programma voor kantoren in overeenstemming worden gebracht met de bestuursrapportage Stationsgebied van september 2006 exclusief programmatische invulling Knoopkazerne en het Jaarbeursterrein noord waarover aparte besluitvorming door de Raad zal plaatsvinden. (Amendement A73).

19 december 2006: Brief B&W aan de raadscommissie S.O. met aanbieding Vastgoedmonitor 2006. Citaat: "De vraag en opname (*van kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt*) richten zich vooral de nieuwere locaties in Leidsche Rijn en in of rond het Stationsgebied.

1 februari 2007: brief B&W aan de raad over o.a. maximaal te bouwen kantoormetraging in het RSP 2005–2015;

Citaat: "Conform de Bestuursrapportage Stationsgebied 2006 worden er in het Stationsgebied (exclusief Knoopkazerne en Jaarbeurs Noord) 201.714 m² kantoren gerealiseerd. De uitvoeringsafspraken RSP zorgen er echter voor dat de gemeente Utrecht in regionaal verband een hoger contingent heeft. Utrecht krijgt nl. een deel "cadeau", omdat metrage van het nog te realiseren Stads kantoor conform artikel 5.2.i van de Uitvoeringsafspraken niet meetelt. Hierdoor biedt het RSP op dit moment meer ruimte dan nodig is. Het is niet wenselijk afstand te doen van dit onderhandelingsresultaat omdat Utrecht het surplus aan volume in de (verre) toekomst goed te gebruiken.

Daarom stelt het College voor de uitvoeringsafspraken niet te wijzigen en met het BRU bovenstaande zienswijze te verankeren. Daarbij heeft het college de intentie het ontstane surplus door te schuiven naar de periode na 2015 en het te labelen aan de Utrechtse prioritaire gebieden (in RSP 2 zijn Leidsche Rijn en het gebied rond het Utrechtse Centraal Station als prioritaire gebied aangemerkt). Dit tenzij de Utrechtse raad conform het amendement van 14 december zal besluiten het surplus eerder dan 2015 in te zetten voor de ontwikkelingen van de Knoop en/ of Jaarbeurs Noord. De raad beslist te zijner tijd over het al dan niet inzetten van dit surplus binnen de prioritaire gebieden. De prioritaire gebieden zijn om mobiliteitsredenen en qua marktpotentie de meest geschikte locaties voor de vestiging van kantoren".

17 april 2007: B&W besluit over onderhandelingsresultaat Defensierterreinen Utrecht; besluit 2: In te stemmen met het voornemen de mogelijkheden voor een Rijkskantorengebouw op de Knoopkazerne te onderzoeken.

Bijlage Uit de BOO NS Vastgoed / gemeente van 3 maart 2006

Artikel 6 Metrage Westflank

NSV en de Gemeente zijn overeengekomen dat het totale door NSV in de Westflank te realiseren en haar gegarandeerde metrage bedraagt:

- a) 35.000 m² BVO Deelontwikkeling Van Sijpesteijnkadestrook ter compensatie van Finlesstrook;

- b) 175.000 m2 BVO Deelontwikkelingen Mineurslaan Noord, Stads kantoor, OVT-Kantoor en Zuid, exclusief de m2's BVO ter vervanging van bestaande bebouwing, en voorts autoparkeerplaatsen in de parkeergarage als nader uitgewerkt in artikel 7.

Uitgangspunt bij het te realiseren metrage van 175.000 m2 BVO is (i) 150.000 m2 BVO binnen de Westflank van het Plangebied en (ii) 25.000 m2 BVO binnen dan wel buiten het Stationsgebied, mits nabij een station, Om te komen tot een definitieve afspraak terzake de compensatie van deze 25.000 m2 BVO, is een procesafpraak gemaakt welke als bijlage 21 aan deze Overeenkomst is gehecht. Het College van B&W van de Gemeente is voornemens het Stads kantoor binnen het Plangebied te realiseren. Het voorgaande is afhankelijk van het uiteindelijke onderhandelingsresultaat over de te sluiten samenwerkingsovereenkomst voor het Stads kantoor tussen NSV en de Gemeente.

Bijlage 21

Procesafpraak Compensatie Vastgoedprogramma van 25.000m² BVO

Voor het uitplaatsen van het vastgoedprogramma (25.000 m2 bvo) buiten het plangebied conform artikel 6 is een procesafpraak gemaakt. Deze luidt als volgt:

1. Er zijn drie mogelijke locaties– in volgorde van voorkeur van beide partijen– te weten:
 - a) Knoopkazerne, waarbij een invulling met kantoren aan de orde is. Deze locatie betreft een samenwerking met Defensie/RGD; totaal volume 25.000 m2 bvo.
 - b) Leidsche Rijn Centrum, waarbij een invulling met woningen aan de orde is; 25.000 m2 bvo.
 - c) NH-Kwartier in combinatie met Kop Cranenborgh, waarbij een invulling met woningen aan de orde is; totaal woningbouwprogramma circa 15.000 m2 bvo.
2. Voor zowel de Knoopkazerne als Leidsche Rijn Centrum wordt een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Uiterlijk 1 juli 2006 zijn deze afgerond.
3. Indien de beide onderzoeken tot een negatief resultaat leiden, door beide partijen in gezamenlijkheid vast te stellen, treedt optie 1.c. (NH-kwartier en kop Cranenborgh) per direct in werking.
4. Indien het haalbaarheidsonderzoek inzake de Knoopkazerne op 1 juli 2006 niet tot een positief resultaat heeft geleid en de optie Leidsche Rijn Centrum wel positief is bevonden treedt deze laatstgenoemde in werking.
5. Voor het slagen van de onderhandelingen met Defensie/RGD gelden wat betreft NS Vastgoed de volgende randvoorwaarden:
 - a) Defensie/RGD accepteert NS Vastgoed als ontwikkelaar
 - b) Defensie/RGD garandeert aanhuur van de genoemde 25.000 m2 bvo
 - c) Alle prijsafspraken zijn marktconform
 - d) een AK van 5% en een Winst/Risico van 6% over opstalontwikkeling en grond
 - e) Het vastgoedprogramma is gekoppeld aan de afdrachtsystematiek; er is mogelijk sprake van een onrendabele top voor parkeren. Deze kostenposten worden in mindering gebracht op de marktconforme grondwaarde van € 550 per m2 bvo, prijspeil 2006.
 - f) Er is sprake van een ROZ-contract
 - g) Defensie/RGD stemt in met het maken van een herontwikkelingsplan waarbij een Defensie/RGD verleent medewerking aan het tot stand komen van een integrale visie en het tot uitvoering brengen van deze visie op de Projectlocatie Knoopkazerne (omvattende de eigendommen hoek Croeselaan en Mineurslaan van De Staat en de belendende eigendommen in Deelontwikkeling Zuid van NSV en aangrenzend perceel van de Rabobank)
6. De haalbaarheid voor een woningbouwprogramma voor Leidsche Rijn Centrum wordt in de periode tot 1 juli 2006 onderzocht. Randvoorwaarde voor NS Vastgoed is een AK van 5% en een Winst/Risico van 6 % over opstalontwikkeling en grond.

7. Indien optie 1.c. (NH-kwartier en kop Cranenborgh) in werking treedt gelden de volgende uitgangspunten:

- a) Een marktconforme grondwaarde
- b) Voor NS Vastgoed een AK van 5% en een Winst/Risico van 6 % over opstalontwikkeling en grond
- c) Indien door planoptimalisatie of anderszins het woningbouwprogramma binnen deze vlek (NH-kwartier en Kop Cranenborgh) wordt verhoogd heeft NS Vastgoed het ontwikkelrecht tot maximaal 25.000 m² bvo woningbouwprogramma.

8. Het woningbouwproject Leidsche Rijn Centrum speelt een rol bij de oplossing van een mogelijk realisatieprobleem van de woningen aan de Seijpestijnkade. NSV en gemeente hebben terzake afspraken gemaakt in artikel 17.6 van deze Overeen