

Besluitenhistorie

Projectorganisatie Stationsgebied

Postadres Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 030 – 286 96 00

Fax 030 – 286 96 01

E-mail stationsgebied@utrecht.nl

Betreft Besluitenhistorie Noordgebouw

Datum 17 juli 2015

22 januari 2002 *Eindrapportage Planontwikkeling Stationsgebied*

Blz. 39 De functiekaart geeft mogelijkheden voor winkels met daarboven hotel/wonen/kantoren (oostzijde OV-terminal) en kantoren (westzijde OV-terminal).

Augustus 2003 *Masterplan Stationsgebied Utrecht*

Blz. 80 De bebouwing over de buurtsporen aan de noordzijde herbergt woningen, kantoren, vergaderzalen, horeca, congres-/trainingsfaciliteiten, (bijvoorbeeld) een fitnesscentrum en op +1-niveau de entree naar het plein in de stationshal. Aan de spoorzijde is de bebouwing hoog om geluid tegen te gaan, aan de straatzijde is het gebouw lager met aan de zijkanten twee hogere torens, een woontoren en een kantoortoren. Binnenin bevinden zich open hoven. De woningen op deze locatie zijn middenklasse appartementen en studentenflats; de kantoren lenen zich goed voor middelgrote bedrijven en overheidsinstanties.

De entrees naar de woningen, bedrijven, zalen en dergelijke zitten in de plint op maaiveld. Daarin bevinden zich ook selfservicewinkels en de ingangen naar de Noordertunnel en de fietsenstallingen.

Kantoorgebruikers en bewoners mengen zich met de grote stromen passanten en vinden hun dagelijkse behoeften in dit gebied. De plint heeft aan de zuidzijde, onder het busstation, geen commerciële functie, maar herbergt daar wel de entree naar de (onbewaakte) fietsenstalling.

04 november 2004 *Raadsbesluit (raadsvoorstel Actualisatie Masterplan, raadsvoorstel 2004, nr. 190)*

Blz. 6 Externe Veiligheid. Besloten wordt dat in het kader van de uitwerkingsplannen nader onderzoek zal worden gedaan naar mogelijke randvoorwaarden die aan overbouwingen boven niet-doorgaande sporen en aan de eerstelijns bebouwing langs de sporen moeten worden gesteld.

Blz. 12 3.1.3 Nieuwe Stationsstraat en Stationsplein oost, Beheerste toegang OVT. In de Nieuwe Stationsstraat zorgen functies in de plinten van de bebouwing (zowel aan de HC zijde als aan de nieuwe bouwblok tegen de sporen) voor levendigheid.

Blz. 24 Motie Plinten (M173) Strekking: in bestemmingsplan en anders in beeldkwaliteitplan vastleggen dat:

- 1) gebouwen dienen te worden voorzien van open en actieve plinten
- 2) dit in privaatrechtelijke overeenkomsten met ontwikkelaars vastleggen en
- 3) dit beschrijven in voorschriften c.q. overeenkomsten.

December 2006 *Structuurplan Stationsgebied*

Planning Noordblok (Stationsstraat): 2012–2014.

Maart 2006 *Bilaterale Ontwikkelovereenkomst NSV*

Blz. 12 **Procesafspraken Oostflank, Horeca en Winkels Westflank, Hotel**

4.1 Ten aanzien van de ontwikkeling van de Oostflank hebben Partijen de bindende procesafpraak gemaakt als neergelegd in Bijlage 16 bij de Overeenkomst. Uitgangspunt bij deze procesafpraak is dat naast de in artikel 3.1 genoemde functies, ook de mogelijkheden voor Winkels en Horeca zal worden

bezien. De uitgangspunten voor de ontwikkeling voor de Oostflank zullen na het doorlopen van de procesafpraak worden vastgesteld.

15 juni 2006 B&W Besluit (Uitwerking functionele studie centrale bibliotheek)

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. op basis van de functionele studie van Gemeentebibliotheek en NS Vastgoed, de directeur POS op te dragen voor eind december 2006 een programmatisch/ financieel onderzoek te verrichten naar de locatie Nieuwe Stationsstraat noord.
2. Zodra de ruimtelijke programmatische en financiële kaders in voldoende mate zijn vastgelegd met een private partij, directeur OGU en/of POS i.o.m. de directeur GBU te machtigen aansluitend te starten met de huuronderhandelingen
3. De commissie Stedelijke Ontwikkeling en de commissie Maatschappelijke Ontwikkeling informeren zodra er voldoende duidelijkheid is over de onder punt 2 genoemde ruimtelijke, programmatische financiële kaders.

19 september 2007 B&W besluit (Uitwerking BOO/BPO Vredenburg; BOO/BPO Radboud/koppen OV-Terminal)

Het college van burgemeester en wethouders besluit o.a. :

2. het voornemen uit te spreken in te stemmen met de bilaterale ontwikkel / projectovereenkomst Radboud c.a. en Koppen OV-Terminal (hierna te noemen BOO/ BPO Radboud) met daarin onder meer de volgende elementen:
 - c. het functioneel ontwerp van de Nieuwe Stationsstraat;
 - d. het functioneel ontwerp van het Stationsplein-oost;
3. de raad/ raadscommissie S.O. te informeren over het voornemen de overeenkomst aan te gaan en deze in de gelegenheid te stellen op grond van artikel 160 en 169 gemeentewet wensen en bedenkingen kenbaar te maken
6. De directeur Projectorganisatie op te dragen voorafgaande aan de ondertekening van de BOO/ BPO Radboud, het voorlopig ontwerp van de Nieuwe Stationsstraat en Stationsplein-oost ter besluitvorming voor te leggen (zodat deze aan de bijlagen van de BOO/BPO Radboud kan worden toegevoegd). Daarbij dienen de financiële kaders van de GREX uitgangspunt te zijn.

18 december 2007 B&W Besluit (Gewijzigd contract BOO/BPO Radboud) (07.045712)

Het college van burgemeester en wethouder besluit o.a.:

3. In te stemmen met de harde randvoorwaarden die aan de schetsontwerpen van Nieuwe Stationsstraat, Stationsplein oost en Radboudkwartier c.a. zijn gesteld

29 juni 2010 B&W Besluit Uitwerkingsovereenkomst Noordgebouw

1. In te stemmen met de uitwerkingsovereenkomst Noordgebouw tussen NS Vastgoed en de gemeente Utrecht;
2. Ten aanzien van de uitwerkingsovereenkomst Noordgebouw, bijlage 2 D (financiële bieding NS), geheimhouding als bedoeld in artikel 55 lid 1 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet op te leggen.

29 juni 2010 commissiebrief, uitwerkingsovereenkomst Noordgebouw (Nieuwe Stationsstraat-noord)

Februari 2011 Voortgangsrapportage Stationsgebied februari 2011

Noordgebouw: Bij de brief van 22 juni 2010 informeerden wij u over de uitwerkingsovereenkomst met NS Poort over het

zogenaamde noordgebouw (het gebouw aan de noordoost zijde van de OV-terminal). Deze leidt in 2011 tot een ontwikkelovereenkomst.

17 november 2011 *commissiebrief* Beantwoording rondvraagpunten commissie 15 november 2011

1. De heer Oldenburg: update stand van zaken Noordgebouw.

2. De heer Van Schie: idem + relatie van het Noordgebouw met de HOV banen.

Antwoord: de exclusieve onderhandelingen met NS Poort over de ontwikkeling van het Noordgebouw zijn beëindigd. Inmiddels is gestart met de voorbereidingen van een tender. In de loop van 2012 worden daar resultaten van verwacht.

De inpassing van de Uithoflijn heeft ook gevolgen voor het Noordgebouw. Daar wordt op dit moment nog op gestudeerd. In het kader van het voorlopig ontwerp van de Uithoflijn wordt daarover gerapporteerd.

December 2011 *Voortgangsrapportage Stationsgebied december 2011*

3.7 Vastgoedontwikkeling Nieuwe Stationsstraat noord (Noordgebouw)

Eind 2010 zijn NS Poort en Gemeente een Uitwerkingsovereenkomst (UOK) aangegaan voor deze ontwikkellocatie. Daarin staat 1 juli 2011 (later verlengd tot 11 oktober) als uiterste datum genoemd om overeenstemming te bereiken over een bilaterale ontwikkelovereenkomst (BOO). Onlangs heeft NS Poort aangegeven af te zien van de ontwikkeling van het Noordgebouw. Kortweg acht NS Poort ontwikkeling van het Noordgebouw binnen de gestelde kaders niet haalbaar. POS gaat nu een nieuwe marktstrategie bepalen, op grond waarvan een ontwikkelaar zal worden gecontracteerd.

15 mei 2012 *Commissiebrief Stationsplein Oost met notitie over o.a. Noordgebouw (pt. 10a)*

December 2012 *Voortgangsrapportage Stationsgebied december 2012*

– Komende maanden zal blijken of een aantal vastgoediniciatieven (waaronder Knoopkazerne, Leeuwensteijn, Jaarbeurspleingebouw en het Noordgebouw aan het Stationsplein) daadwerkelijk tot overeenkomsten leiden.

– In de Bestuursrapportage Stationsgebied van mei 2012 is aangegeven dat er – ondanks de stagnatie in de vastgoedmarkt – nog steeds belangstelling is voor het Stationsgebied. Daarbij wijzen ontwikkelaars/beleggers op het belang van snelle procedures en flexibiliteit. Deze behoefte blijkt ook uit de gehouden marktconsultaties van het Noordgebouw en de vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld.

– Noordgebouw; De ontwikkeling van het Noordgebouw wordt begin 2013 in de markt gezet. In 2013 zal de selectie- en gunningsfase worden doorlopen.

11 december 2012 *B&W Besluit Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost*

Raadsvoorstel:

1. In te stemmen met de volgende aanpassingen (optimalisaties) van het Masterplan en het structuurplan Stationsgebied:

– aanpassing van de straatstructuur van de nieuwe Stationstraat met een knik (voorzetgebouw als uitwerking van het studiegebied) en knip (in plaats van een doorgaande autostraat)

– aanpassing van de straatbreedte van het noordelijk deel van de nieuwe Stationsstraat naar 28 meter (in plaats van 33 meter) ten behoeven van de realisering van het Noordgebouw.

2. Ter invulling van het studiegebied in het Structuurplan, definitief te kiezen voor het Zuidgebouw (in plaats van een reservering voor een fietsflat)

En vervolgens besluit het college van B&W:

3. in te stemmen met het concept definitief ontwerp van de Rabobrug inclusief nieuwe aanlanding
4. in te stemmen met het voorlopig ontwerp van de Mariaplaatsbrug.
5. in te stemmen met het definitief stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan Stationsplein-oost

15 februari 2013 *Commissiebrief over definitief stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan Stationsplein oost.*

14 maart 2013 *Raadsbesluit Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost*

1. in te stemmen met de volgende aanpassingen (optimalisaties) van het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied:

- aanpassing van de straatstructuur van de nieuwe Stationstraat met een knik (voorzetgebouw als uitwerking van het studiegebied) en knip (in plaats van een doorgaande autostraat) en
 - aanpassing van de straatbreedte van het noordelijk deel van de nieuwe Stationsstraat naar 28 meter (in plaats van 33 meter) ten behoeve van de realisering van het Noordgebouw en daarbij de maximale bouwhoogte vast te stellen op 25 meter met accenten van maximaal 38 meter (in plaats van 45 meter)(zie aangenomen amendement 2013/A 8 "Stationsstraat niet te hoog" en
2. ter invulling van het studiegebied in het Structuurplan, definitief te kiezen voor het Zuidgebouw (in plaats van een reservering voor een fietsflat).

Berap mei 2013

(blz. 5) 2. *Amendement "Stationstraat niet te hoog"(2013, A8)*

Dit amendement is 1:1 meegenomen in de openbare aanbesteding om te komen tot de ontwikkeling van het Noordgebouw. Wij melden de resultaten van de gunning in de Voortgangsrapportage van december 2013.

(blz. 22)*Stationsplein oost*

Met het raadsbesluit om in te stemmen met twee aanpassingen (optimalisaties) van het Masterplan/ Structuurplan en het amendement A 8 over het Noordgebouw, zijn zowel de ruimtelijk functionele kaders als de kwaliteitskaders voor het vastgoed en de openbare ruimte binnen het plangebied vastgelegd

Het deelproject Stationsplein Oost zit in het DO fase. Inmiddels is in overleg met ProRail duidelijk geworden dat de ruimtereservering voor perron 0 kan vervallen. Dit levert aanzienlijke ruimtelijke voordelen op. De Uithoflijn kan deels op deze ruimtereservering perron 0 worden gelegd, waarmee de plot voor het Noordgebouw aantrekkelijker wordt en de indeling van de fietsenstalling onder Stationsplein oost verbetert. De afspraak over het vervallen van de ruimtereservering voor perron O wordt nog geformaliseerd in de stuurgroep rijk/ gemeente.

(blz. 26)

Noordgebouw

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig Plan/Beeldkwaliteitsplan voor Stationsplein-Oost c.a. zijn ook de stedenbouwkundige kaders voor het Noordgebouw vastgesteld.

Op 2 april jl. is de formele verkoopprocedure voor het Noordgebouw gestart, die moet leiden tot een ontwikkelovereenkomst in het voorjaar van 2014. Dit vastgoedproject combineert de verschillende functionele bouwstenen (zie hierboven) in optima forma. De markt toont een grote interesse, gegeven de 25 vooraanmeldingen van marktpartijen.

20 juni 2013 *Commissiebrief over definitief ontwerp openbare ruimte en HOV baan*

"Naar aanleiding van de Raadsinformatie avond van 9 juli over het DO Stationsplein oost informeer ik u via deze brief over de consequenties van het verschuiven van de HOV baan naar de reservering van Perron 0.

De HOV baan op de plaats van de spoorse reservering (perron 0) is een optimalisatie van de ruimtelijke kwaliteit aan de oostzijde van het spoor. Deze verschuiving creëert een betere plot voor het Noordgebouw (+500m² per verdieping; totale volume afhankelijk van het aantal verdiepingen/verdiepingshoogte¹) en de fietsenstalling Stationsplein oost (+350m² per verdieping; in totaal 1000 m²).

25 februari 2014 *B&W besluit Verkoopprocedure gunning Noordgebouw*

1. De verkoopprocedure Noordgebouw definitief te gunnen aan het consortium Dura Vermeer divisie Bouw & Vastgoed en NIC Commercieel Vastgoed.
2. De commissie Stad en Ruimte te informeren.

14 maart 2014 *Commissiebrief Verkoopprocedure gunning Noordgebouw*

Berap mei 2014

2.8.6 Noordgebouw

Korthedshalve verwijzen wij u naar onze brief aan de raadscommissie Stad en Ruimte van 14 maart 2014 met bijbehorende notitie.

2 oktober 2014 *Commissiebrief voortgangsbericht uitvoeringsplanning Stationsgebied*

21 april 2015 *B&W besluit Ter inzage legging bestemmingsplan Noordgebouw en beantwoording wijkraadadvies Binnenstad*

1. In te stemmen met de bijgevoegde brief aan Wijkraad Binnenstad.
2. In te stemmen met ter inzage legging van het bestemmingsplan Noordgebouw, dat de ontwikkeling van het multifunctionele Noordgebouw mogelijk maakt.
3. De wethouder Stationsgebied te mandateren om het ontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte punten aan te passen en/of aan te vullen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Mei 2015 *Meerjaren Programma Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) (voorheen BERAP) Noordgebouw (blz 37)*
Het ontwerpbestemmingsplan, samen met de juridische kaders voor het te ontwikkelen gebouw, wordt de eerste helft van 2015 ter inzage gelegd. De bouw start waarschijnlijk medio 2016 waarna het gebouw eind 2017 gereed zal zijn.

Raadsbrief: brief van het college van B&W aan de raad.

Commissiebrief: brief van het college van B&W aan een commissie.