

# 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 Westflank Noord

**Datum** 14 juli 2015

Westflank noord, ook wel bekend als Mineurslaan noord gaat over het ontwikkelingsterrein van NS Stations. Deze besluitenhistorie heeft raakvlakken met de ontvlechtingovereenkomst, Stadskantoor, de HOV baan, Van Sijpesteijnkade en het Forum. Hiervoor zijn aparte besluitenhistories.

### 22 januari 2002 *Eindrapportage Stationsgebied*

–

### 24 juni 2003 *Raadsbrief (bij concept Masterplan Stationsgebied)*

In deze uitvoerige brief wordt het concept Masterplan Stationsgebied toegelicht, dat met deze brief aan de raadsleden werd aangeboden. Er staat o.a. een hoofdstukje in "wat moet er worden gesloopt"? (4.4) *o.a. bebouwing langs de Van Sijpesteijnkade, behoudens nr. 23 en 25.*

### Augustus 2003 *Masterplan Stationsgebied Utrecht*

Blz. 55 In het Masterplan is het volgende programma opgenomen dat in het gebied "Mineurslaan" (Westflank Noord) mag worden gerealiseerd: 180 woningen, 128.500 m<sup>2</sup> bvo kantoren en 4.000 m<sup>2</sup> bvo hotel.

Blz. 82 Westzijde station: Als straks bijna tweederde van de Utrechtse bevolking aan de westzijde van het station woont, ligt daar de belangrijkste entree en voor velen het gezicht van het station. Met de aanpak van de entree en het plein wordt een begin gemaakt met de ontwikkeling van de hele omgeving tot het Merwedekanaal. Dit lege, onderontwikkelde gebied krijgt met een intensief programma in omvang en in menging een nieuwe identiteit als onderdeel van de oude stad.

Een belangrijke bijdrage aan de herkenbaarheid van de Stationsentree-West levert het hoge driehoeksgebouw, de nieuwe icoon van Utrecht-West. De reiziger moet 'ervaren' dat hier het station gelegen is. Een andere markant gebouw is het hotel NH Utrecht. Vanuit de OV-Terminal komt de reiziger op een plein, de Stationsentree-West. Dit is een oriëntatieruimte en knoop van diverse mogelijkheden: Kiss & Ride en taxi, kantoren, woningen en routes naar Lombok, de Jaarbeurs en de Stadscorridor. Het gebied aan de westzijde kenmerkt zich door een professionele en eigentijdse uitstraling en gemengd gebruik. Hier wordt grootstedelijk gewoond en gewerkt in hét centrum van Nederland. De bouwblokken zijn groot, gerelateerd aan de schaal van de Graadt van Roggenweg, en zijn solitair of als complex ingevuld. Ze hebben één gemeenschappelijke entree aan de straat, actieve plinten op maaiveld en atria of binnenterreinen.

### 04 november 2004 *(Raadsbesluit ((2004/190); Raadsvoorstel Actualisatie Masterplan Stationsgebied)*

Blz. 9 Bebouwing van de "west-noordflank" is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het Masterplan (hier is het stadskantoor gedacht). Er is zicht gekomen op het integreren van zowel de Van Sijpesteijnkade als het gebouw Leeuwensteijn in de plannen van NS Vastgoed.

### 9 november 2004 *Commissiebrief over de BIO met NS Vastgoed*

met daarbij procesafspraken over de Finnlesstrook (bijlage 13):

1. NSV maakt een financiële opstelling waarin het benodigde volume aan woningen en indien noodzakelijk eventueel kantoren en andere functies, ter compensatie van de verwervings-, sloop- en bouwrijpmaakkosten wordt berekend.
2. Gemeente Utrecht en NSV treden in overleg om tot overeenstemming te komen over de parameters en de berekeningsmethodiek.
3. Na overeenstemming over de parameters en de methodiek wordt het benodigde bouwvolume aan woningen vastgesteld. Vervolgens worden de financiën en het programma geoptimaliseerd en vastgesteld.
4. Indien het uiteindelijke programma en financiële resultaat voor de grondwaarde hoger is dan het benodigde bouwvolume zullen tussen Gemeente Utrecht en NSV afspraken worden gemaakt over de verdeling, waarbij Gemeente Utrecht gezien haar inbreng van grond het hoogste recht heeft.
5. NSV zal de strook voor rekening en risico ontwikkelen.
6. Indien stap 2 of 3 niet afgerond kunnen worden, zal NSV een plan maken waarbij geen grond van Gemeente Utrecht benodigd is.
7. Indien stap 6 niet haalbaar blijkt, zal NS Vastgoed de panden aanbieden aan de gemeente.
8. Indien NSV en de gemeente niet tot overeenstemming komen is NSV vrij de panden aan te bieden aan derden.

**21 september 2005 raadsbrief om "wensen en bedenkingen inzake bilaterale ontwikkelovereenkomst tussen NS Vastgoed en gemeente Utrecht**

Als bijlagen waren o.a. het stedenbouwkundig plan van Kraaijevanger&Urbis en de planning bijgevoegd. Bij de BOO bijlage 7 met daarbij procesafspraken over realisatie woningen Westflank

Passages uit de raadsbrief:

"1. Westflank noord

Om te komen tot een kwaliteitsverbetering in dit deelgebied heeft NSV het initiatief genomen tot verwerving van de Finnlesstrook, de panden aan de Van Sijpesteijnkade. Deze verwerving biedt de mogelijkheid door middel van semi-openbare route de Van Sijpesteijnkade door het deelgebied te verbinden met de OV-Terminal, zoals opgenomen in de rasterkaart. Voor de financiering van deze verwerving is – op basis van een stedenbouwkundige studie – een woonprogramma ontwikkeld. Voor dit woonprogramma is NSV geen afdracht verschuldigd aan de gemeente. De reden hiervoor is dat de Finnlesstrook geen deel uitmaakt van de "ontvlechtingsovereenkomst" en dus geen onderdeel is van het volume waarover afdracht moet worden betaald aan de gemeente. Motief voor de verwerving van de Finnlesstrook (door NS Vastgoed) is het mogelijk maken van een hogere (stedenbouwkundige) kwaliteit voor de gehele Westflank Noord".

"Fasering

De eerste ontwikkeling is het deelgebied Westflank Noord: de parkeergarage en het beoogde Stads kantoor; start medio 2007.

Naar verwachting wordt aansluitend (2010) gestart met het overige vastgoed in dit deelgebied (twee kantoor torens en de woningen aan de Van Sijpesteijnkade).

**6 oktober 2005 raadsbesluit over motie "Toetsing van de BOO's Stationsgebied"(motie 2005, nr. 74)**

Besluit het college mede te delen dat zij, in dit geval, van de mogelijkheden die de artikel 160 en 169 van de Gemeentewet bieden, gebruik wenst te maken.

En besluit voorts dat zij ten behoeve van een debat over bovengenoemde mogelijke wensen en bedenkingen de voorliggende contracten zal doen onderwerpen aan een juridische toetsing door een onafhankelijke deskundige.

**6 december 2005** *B&W besluit Gewijzigde contracten en aanvullende info Stationsgebied*

1. In te stemmen met de gewijzigde contracten Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (BOO)/ BPO Vredenburg en de BOO NS Vastgoed (een en ander conform aanbevelingen Simmons&Simmons).
2. In te stemmen met de brief aan de raad met aanvullende informatie.

**20 december 2005** *B&W besluit Definitieve besluiten contracten Stationsgebied*

Gehoord het advies van de gemeenteraad d.d. 15 december 2005, definitief in te stemmen met o.a. de gewijzigde BOO NS Vastgoed versie 1 december 2005.

**03 maart 2006** *ondertekening bilaterale ontwikkelovereenkomst gemeente – NS Vastgoed (BOO)*

Voor de contractbepalingen over Westflank zie de BOO en bijlage 1, 7 en 22.

**September 2006** *Bestuursrapportage Stationsgebied september 2006*

Blz. 6 Binnen het Stationsgebied worden diverse gronden en panden verworven. Minnelijke verwerving is het uitgangspunt. Voor de vastgoed projecten die door private ontwikkelaars worden gerealiseerd, worden projectovereenkomsten gesloten. Voor de volgende projecten worden in 2007 projectovereenkomsten afgerond.

1. Kantoren Westflank-Noord (midden)
2. Stadskantoor
3. Woningen Sijpesteijnkade

**14 december 2006** *Structuurplan Stationsgebied*

Blz. 90 De maat van 25 meter is als basishoogte vastgelegd voor de Van Sijpesteijnkade, daarna wordt het richting de OVT basishoogte van 45 meter, soms tot 90 meter.

Blz. 42 Planning Westflank: 2008–2012.

**April 2009** *Voortgangsrapportage Stationsgebied april 2009*

Blz. 9 Aurora: NS Poort heeft met Econcern een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling voor een

kantoorgebouw aan de noordwestzijde van het station. Partijen maken goede voortgang en inmiddels ligt er een functioneel ontwerp. Zodra de ontwikkelingen concreter zijn, nemen wij hierover besluiten.

**08 mei 2009** *Commissiebrief van de wethouder Stationsgebied (Panden van Sijpesteijnkade)*

In de brief wordt achtergrond informatie verstrekt over de panden van de Van Sijpesteijnkade. Behalve het beschermde monument, is het aan de eigenaar om te bepalen of hij de panden wil behouden en opknappen of vervangen door nieuwbouw. Gefaseerde sloop is geen optie.

**11 juni 2009** *Toezegging (Gevelstructuur Van Sijpesteijnkade) in de commissie Stad en Ruimte*

Wethouder Janssen zegt toe dat hij aan NS Poort de suggestie zal overbrengen om op een creatieve manier de cultuurhistorische bewaking van de gevelstructuur van de Van Sijpesteijnkade te bekijken

**08 september 2009** *Commissiebrief (Van Sijpesteijnkade) met als bijlagen o.a. stedenbouwkundige illustratie.*

In de brief wordt in gegaan op de twee toezeggingen die gedaan zijn op 11 juni 2009:

1. nadere informatie te geven over de mogelijkheden van tijdelijke fietsenstallingen elders in de directe omgeving van de Van Sijpesteijnkade; Antwoord college: Van Sijpesteijnkade is de enige grote locatie voor tijdelijke fietsenstallingen aan de westzijde;
2. aan NS Poort de suggestie door te geven om "op een creatieve manier de cultuurhistorische bewaking van de gevelstructuur van de Van Sijpesteijnkade te bekijken". Antwoord college: suggestie is gedaan om de bestaande bouw in de nieuwbouw op te nemen. NS Poort is in ieder geval in beginsel bereid elementen van de verschillende panden mee te nemen in de nieuwbouw. NS Poort komt eind 2009 met stedenbouwkundige visie.

### **17 september 2009 Raadsvergadering**

*Motie ((2009/M062) Viva van Sijpesteijn)*

Draagt het college op

- In gesprek te gaan met NS Poort om de wens van de raad over te brengen en te sturen op behoud dan wel inpassing van de historische bebouwing.
- Een SPvE aan de raad te overleggen voor de van Sijpesteijnkade waarin bijvoorbeeld verwoord staat
- Dat de cultuurhistorische uitstraling van de Van Sijpesteijnkade zoveel mogelijk behouden dient te blijven
- Dat de rooilijn van de Van Sijpesteijnkade zoveel mogelijk behouden dient te blijven
- Dat de bebouwing aan de Van Sijpesteijnkade, in ieder geval de panden 25, 23 en 19 zoveel mogelijk behouden zou moeten blijven
- Dat de natuurlijke verbinding via de Leidsche Rijn uitgebreid zou kunnen worden met een zichtlijn van de organisch gegroeide bebouwingsstructuur
- Dat er zicht zou moeten komen op een natuurlijke verbinding met het Westplein richting Lombok
- NS Poort te verzoeken tot het bespreken van het SPvE niet over te gaan tot daadwerkelijke sloop van de panden aan de Van Sijpesteijnkade

#### *Toezegging:*

Wethouder Janssen zegt toe dat ervoor zal worden gezorgd dat als de bebouwing eenmaal is gesloopt, er geen situatie ontstaat die geen van de betrokkenen wil, namelijk braakliggend terrein waarmee niets gebeurt. Het college ziet het nadrukkelijk als zijn opdracht om ervoor te zorgen dat de plek gedurende de bouwactiviteiten acceptabel zal zijn om te verblijven en om doorheen te rijden.

### **27 oktober 2009 Raadsbrief**

In de brief wordt in gegaan op de motie van Viva Sijpesteijnkade en de vorderingen van de motie door het college van B&W.

### **14 december 2009 B&W Besluit (openbare ruimte Stationsgebied westzijde)**

1. in te stemmen met het integraal programma van eisen openbare ruimte Stationsgebied west
2. Tot het toevoegen van onderdelen uit fase 2 aan de grondexploitatie Stationsgebied fase 1.
3. Tot geheimhouding met betrekking tot financiële bijlage ex artikel 55 lid 1 Gemeentewet.
4. In te stemmen met het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte van Esplanade Croeselaan.

### **April 2010 collegeprogramma 2010-2014 Groen, Open en Sociaal:**

blz. 18 "het college zet zich actief in voor het behoud van de Sijpesteijnkade.

**22 juni 2010 raadsbrief** *(over diverse onderwerpen in verband met de Voorjaarsnota, o.a. over de Van Sijpesteijnkade)*

citaat: "Er is overleg gaande met NS Poort over het stedenbouwkundig plan van de westflank en de Van Sijpesteijnkade. Zoals wij ook in de bestuursrapportage 2010 hebben aangegeven (blz.16), vindt bij NS Poort een heroriëntatie plaats op de portefeuille. Wij verwachten hierover in de zomer duidelijkheid te krijgen en komen er daarna op terug".

**Mei 2011 Bestuursrapportage Stationsgebied mei 2011**

Daarnaast is ook concrete belangstelling voor de locaties Mineurslaan noord en –zuid (NS Poort) van de grond gekomen. Momenteel zijn NS Poort en gemeente met meerdere klanten (waaronder de Rijksgebouwendienst) voor kavels aan de Mineurslaan, Van Sijpesteijnkwartier en de Knoopkazerne in gesprek over kantoorontwikkelingen met een totaalvolume van circa 100.000 – 120.000 m<sup>2</sup> bvo.

**Mei 2012 Bestuursrapportage Stationsgebied mei 2012**

NS Stations (voorheen NS Poort) onderzoekt de haalbaarheid van vastgoedontwikkelingen op Westflank-Noord en –Zuid.

**19 juni 2012 commissiebrief met daarin de laatste ontwikkelingen over de Van Sijpesteijnkade.**

**Februari 2012 Voortgangsrapportage Stationsgebied februari 2012**

Blz. 17 De heroriëntatie van NS Poort heeft nog niet geleid tot een besluit over het te realiseren vastgoed aan de Van Sijpesteijnkade. Zodra deze ontwikkeling helder is zullen wij u daarover informeren.

**24 september 2012 commissiebrief dwangpunten westflank noord Van Sijpesteijnkade**

**December 2012 Voortgangsrapportage Stationsgebied december 2012**

Blz. 5 1.5 Geplande bestuursproducties tot mei 2013

– definitief stedenbouwkundig plan Westflank (Mineurslaan) Noord NS Stations (in samenhang met het raadsinitiatief tot onafhankelijk onderzoek (motie M081) (januari 2013)

**25 januari 2013 Commissiebrief rapport Posad Van Sijpesteijnkade**

met daarin collegereactie op het rapport van Posad.

**15 februari 2013 Commissiebrief aanvullende informatie rapport Posad Van Sijpesteijnkade en diverse bijlagen waaronder modellenstudie.**

**25 februari 2013 Commissiebrief met laatste informatie over standpunt NS, Projectorganisatie Uithoflijn en aangepaste besluitenhistorie.**

**26 februari 2013 Commissievergadering over van Sijpesteijnkade**

**19 maart 2013 B&W besluit Definitief Stedenbouwkundig plan Westflank Noord**

1. in te stemmen met het definitief stedenbouwkundig plan voor Westflank noord inclusief:

- 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) en
- beperkte toevoeging van de programmatabel retail en horeca met 1.500 m<sup>2</sup> (te weten 1000 m<sup>2</sup> voor de

Van Sijpesteijnkade en 500 m2 voor het Forum).

2. De commissie Stad en Ruimte te consulteren over dit richtinggevend besluit voor het bestemmingsplan.

**19 maart 2013** *Commissiebrief Definitief Stedenbouwkundig plan Westflank Noord*

**8 april 2013** *B&W besluit Definitief Stedenbouwkundig plan Westflank Noord Raadsvoorstel*

In te stemmen met twee aanpassingen van het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied als gevolg van het definitief stedenbouwkundig plan voor Westflank noord, te weten:

1. het eerder inzetten van de hoogtemaat L bij het Rijksmonument Van Sijpesteijnkade 25 met een setback (in plaats van een geleidelijk overgang met de hoogtemaat M) en
2. een beperkte toevoeging aan de programmatafel retail en horeca met 1.500 m2 (te weten 1000 m2 voor de Van Sijpesteijnkade en 500 m2 voor het Forum).

**12 april 2013** *Commissiebrief definitief stedenbouwkundig plan westflank noord (n.a.v. vragen 2 april in commissie)*

**30 mei 2013** *Raadsbesluit Aanpassing Masterplan Westflank noord (2013, nr.47)*

in te stemmen met twee aanpassingen van het Masterplan en het Structuurplan Stationsgebied als gevolg van het definitief stedenbouwkundig plan voor Westflank noord, te weten:

1. 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) en
2. een beperkte toevoeging aan de programmatafel met:
  - 1000 m2 retail (600 m2 voor de Van Sijpesteijnkade voor 4/5 units van 100 a 150 m2 en 400 m2 voor het Forum voor max 4 units van 100 m2) en
  - 500 m2 horeca (400 m2 voor de Van Sijpesteijnkade en 100 m2 voor het Forum).

Verder zijn er drie moties aangenomen:

– *M26 Noord-Zuid route via Forum publiek domein*

Draagt het college op:

- Bij de nadere uitwerking van het DSP Westflank Noord te voorzien in een Noord- Zuid route over het Forum die een onlosmakelijk onderdeel vormt van de publieke ruimte;
- Daarbij rekening te houden met een prettige sociale en veilige inrichting van het Forum zodat reizigers en passanten veilig en gemakkelijk hun weg kunnen vinden van de OV-terminal naar het Westplein /Lombokplein ;
- Hierbij met speciale aandacht het probleem van wind en zonlicht te beschouwen;
- Te waarborgen dat deze route toegankelijk is op alle momenten dat de OV-Terminal in gebruik is.

– *M 28 Vasthouden aan woningbouw Westflank Noord in het Stationsgebied*

Roept het college op: mocht woningbouw niet mogelijk zijn op de locatie Sijpesteijnkade de gemeenteraad te betrekken bij een alternatieve invulling in dit gebied.

– *M29 Toegankelijkheid Westflank noord voor iedereen*

Roept het college en de NS op:

- Het Stedenbouwkundigplan Westflank Noord, in samenspraak met de coördinator toegankelijkheid en de andere reguliere gesprekspartners op dit terrein, aan te passen door er in op te nemen hoe de toegankelijkheid voor alle mensen, met en zonder beperkingen, wordt geregeld,
- Hierover op de kortst mogelijke termijn verslag te doen aan de raad,

- Bij toekomstige bouwplannen de toegankelijkheid van gebouwen en (semi-) openbare ruimte vanaf het eerste ontwerp volwaardig te integreren in het proces.

Een vierde motie werd overgenomen en vervolgens ingetrokken. Deze luidt:

*M27 Een ambitieus "Forum West" als High Line van Utrecht*

Draagt het college op:

- een apart ambitieus vormgevings- en inrichtingsplan voor het Forum-West te (laten) ontwikkelen,
- waarbij inhoudelijk wordt meegenomen:
  - \* het gehele geplande Forum van Noord t/m Zuid;
  - \* mogelijke aansluitingen op het Lombokplein en de Noordertunnel;
  - \* de bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor minder validen en ouderen;
  - \* de veiligheid en gereguleerde afsluitbaarheid;
  - \* een hoog niveau van duurzaamheid en vergroening;
- waarbij procesmatig wordt meegenomen:
  - \* alle eigenaren van aanliggende kantoren, ontwikkelende partijen en gebruikers;
  - \* geïnteresseerde bewoners (primair uit de omliggende buurten);
  - \* de mogelijkheden van zelfrealisatie (en zelfbeheer) binnen het vastgestelde vormgevings- en inrichtingsconcept;
  - \* de architectonische vormgeving in te brengen in het geplande Aorta-stadsdebat (over de architectuur van het Stationsgebied)

**10 september 2013** *B&W besluit Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV, Stationsgebied*

**10 september 2013** *Commissiebrief 'Forum Westflank Noord/ Westflank Zuid'.*  
met info over de uitvoering van moties 26 en 29.

**24 oktober 2013** *Raadsbrief Bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV Stationsgebied*  
met info over wijzigingsbevoegdheid, duiding motie 27, 24-uurs openstelling, koppeling fase 2 en 3.

**31 oktober 2013** *Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV, Stationsgebied*

**25 maart 2014** *Commissiebrief Van Sijpesteijkade/Westflank noord met info over de schorsingsbesluit van de voorzitter Raad van State.*

**22 april 2014** *Raadsinformatie avond*

**27 mei 2014** *Mail aan commissie met informatie van Sijpesteijkade Westflank Noord (verweerschrift en opheffing schorsing)*

**17 juni 2014** *Commissiebrief Uitspraak schorsing bestemmingsplan Westflank Noord*

**18 september 2014** *Commissiebrief beantwoording toezeggingen en actuele ontwikkelingen beroepsprocedures Stationsgebied (bestemmingsplan Westflank Noord)*

**2 oktober 2014** *Commissiebrief voortgangsbericht uitvoeringsplanning Stationsgebied*

**Mei 2015** *Meerjaren Programma Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) (voorheen BERAP) Westflank noord* (blz. 36)  
**Westflank-Noord**

NS streeft er naar om de bouwontwikkelingen aansluitend op het Stads kantoor te continueren.

Op basis van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan voor Westflank noord, heeft NS drie marktconsortia biedingen laten uitbrengen voor de eerste fase woningbouwontwikkeling aan de Van Sijpesteijnkade. Het beschermde monument Van Sijpesteijnkade 25 maakt onderdeel uit van de plannen.

Uit de indieners is inmiddels één consortium geselecteerd waarmee door NS verder wordt onderhandeld. Conform afspraak houdt NS de te slopen panden aan de Van Sijpesteijnkade in stand en gebruik tot de plannen zijn uitgekristalliseerd.

De NS is gelijktijdig op zoek naar een kantoorgebruiker voor de locatie gelegen tussen het Stads kantoor en de woningbouw aan de Van Sijpesteijnkade. Zie hiervoor de website [www.dehogedame.nl](http://www.dehogedame.nl).

De bilaterale projectovereenkomst Westflank-Noord (BPO WFN) zit in de afrondende fase.

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

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