

NS Stations

Vastgoed & Ontwikkeling

Gemeente Utrecht
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Katreinetoren
Stationshal 17
Postbus 2534
3500 GM Utrecht
Nederland
www.nsstations.nl

Datum 7 januari 2016
Ons kenmerk 16.07417
Onderwerp Verzoek partiële bestemmingswijziging

Contactpersoon Michiel Jongmans
Telefoon 0683620110
E-mail michiel.jongmans@nsstations.nl

Geachte College,

NS Stations verzoekt het College van B&W van de gemeente Utrecht om in te stemmen met het in procedure brengen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Westflank Noord-HOV. Concreet met de toevoeging van 6.000m² bvo wonen, zoals aan u gepresenteerd tijdens het Hoofdlijnenberaad van 8 december jongstleden.

Terugblik

NS is sinds 2003 eigenaar van de Van Sijpesteijnkade en in ieder geval vanaf dat moment samen met de gemeente Utrecht onderdeel van een coöperatief proces het stationsgebied Utrecht te transformeren en dan specifiek de Westflank Noord. De Van Sijpesteijnkade is een cruciaal onderdeel van deze opgave. Door de ligging vormt de kade het gezicht van het stationsgebied en is er een koppeling met het verleden door de historische bebouwing langs een, voor de inwoner van Utrecht, bekende verbinding tussen de beide zijden van het spoor.

Privaatrechtelijk kader

In 2006 is in de Bilaterale Ontwikkeling Overeenkomst (BOO) tussen de gemeente Utrecht en NS vastgelegd, als onderdeel van de totale afspraken voor de Westflanken, dat op deze locatie een ontwikkelrecht rust van 35.000m². Die is in 2012 vertaald in een Definitief Stedenbouwkundig Plan (DSP). Daarnaast is recent (november 2015) specifiek voor de Westflank Noord de Bilaterale Project Overeenkomst (BPO) gesloten, waarin privaatrechtelijk door de gemeente en NS detailafspraken zijn gemaakt voor wat betreft de ontwikkelingen voor dit deel van het stationsgebied. Hierin is het ontwikkelrecht van maximaal 35.000m² bvo bevestigd, samen met de mogelijkheid een commerciële plint te realiseren met daarin de inpassing van het aanwezige monument.

Publiekrechtelijk kader

Het bestemmingsplan Westflank Noord-HOV voor het gebied rondom de Van Sijpesteijnkade is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en sinds 1 oktober 2014 onherroepelijk. Dit bestemmingsplan is de verankering van het eerder genoemde DSP

Westflank Noord ten aanzien van programma's, massa's, routes en beeldkwaliteit. In het bestemmingsplan is voor de Van Sijpesteijnkade de bestemming gemengde doeleinden vastgelegd, met als specificatie een toekomstig planvolume van 25.000m² wonen, een commerciële plint en de inpassing van het monument. In de praktijk wordt inzake de Van Sijpesteijnkade gesproken over fase 3(a/b/c). Voor de volledigheid: fase 2 betreft een kantoorontwikkeling en fase 1 is het reeds gerealiseerde stadskantoor.



Westflank Noord, situering van de fases

In de voorbereiding op het bestemmingsplan, dat nu dus ruim een jaar vigerend is, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De woningmarkt van dat moment lag stil en er was geen perspectief op verbetering. Daarnaast leek geluidsonderzoek uit te wijzen dat ook wat dat betreft sprake was van een begrenzing van de programmatische mogelijkheden. Zodoende is in overleg tussen gemeente en NS besloten niet de volledige privaatrechtelijke ruimte vast te leggen in het publiekrechtelijk kader. Immers, wanneer die ruimte later onbenut blijft, kan die elders niet meer worden gerealiseerd.

Stand van zaken

Medio 2014 heeft NS de markt benaderd voor een verdere uitwerking van een deel van de woningbouw aan de Van Sijpesteijnkade. Het betreft het deel (fase 3a) aan de zijde van het spoor, dat onafhankelijk van de nog te bouwen parkeergarage kan worden ontwikkeld. Drie consortia hebben daarvoor in onderlinge concurrentie voorstellen gedaan. Uit deze voorstellen bleek dat alle partijen unaniem een groter woningbouwprogramma voorstelden dan is meegegeven in de uitvraag. De beperkingen als gevolg van de geconstateerde geluidsbelasting bleken minder negatief op de haalbaarheid van de ontwikkeling te drukken dan aanvankelijk bepaald. Dit was aanleiding om voor te stellen het woonprogramma, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, met 6.000m² te vergroten tot 31.000m².

Dit leidt tot de constatering dat de marktomstandigheden van de jaren voor 2014 en de voorspellingen die gedaan werden voor de jaren erna, achterhaald bleken. Een kentering

bleek het geval, die zich de laatste tijd versneld doorzet en zich juist sterk manifesteert in de stad Utrecht.

De voorgestelde uitbreiding van het woonprogramma past binnen de bouwcontouren (bouwvlak en -hoogte) van het bestemmingsplan. In december 2014 bevestigde ook het Stedenbouwkundig Atelier dat uitbreiding van het programma past binnen de gestelde kwalitatieve uitgangspunten. Op basis van deze uitspraak heeft NS vervolgens een ontwerp laten ontwikkelen voor een deel van de Van Sijpesteijnkade (fase 3a).

De verklaring voor het extra programma ligt in het feit dat de marktvraag op het gebied van wonen zich anno 2016 vooral toespitst op het middeldure huursegment, daar waar het DSP nog rekende met een ander woonprogramma. Dit leidt tot nieuwe woningtypes en per woonlaag tot een aangepaste plattegrond. Tegelijk is er vanuit datzelfde DSP opgenomen dat de woontoren in fase 3a een hoogte dient te hebben van 90 meter. Gegeven de gewijzigde afmetingen per woonlaag resulteert dat in totaal tot een oppervlak van circa 21.000m² en dus een toename ten opzichte van het oorspronkelijke programma.

Op zichzelf passend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, maar met het maximum van 25.000m² voor heel fase 3, zou dat betekenen dat de andere volumes nog maar een beperkte programmatische ruimte hebben, waardoor de balans uit het stedenbouwkundige plan wordt gehaald en de nagestreefde plankwaliteit niet wordt bereikt. Om te borgen dat er in de eindsituatie weer een evenwichtige stedenbouwkundige en kwalitatieve invulling voor de totale Van Sijpesteijnkade-ontwikkeling kan komen, wil NS middels een aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan, deze uitbreiding publiekrechtelijk mogelijk maken.

Vervolgens heeft NS een aanvullende studie laten uitvoeren om een beter beeld te krijgen van de stedenbouwkundige consequenties van deze uitbreiding. Hierin zijn de nieuwe inzichten van fase 3a verwerkt. Concreet betekent dit dat door de architect van fase 3a in afstemming met GroupA (als vormgever van het DSP) gezocht is naar de optimale balans van volumes aan de Van Sijpesteijnkade. Hierbij staan rankheid en positionering centraal, net als de laagbouw versus de hoogbouw in het spanningsveld van de historische context enerzijds en de toekomstige situatie anderzijds.

Het Stedenbouwkundig Atelier heeft zich ook over deze aanvullende studie positief uitgesproken. Hieruit is naar voren gekomen dat verruiming van het programma mogelijk is binnen de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Het Atelier is van mening dat de studie een goed kader biedt voor verrijking van de Van Sijpesteijnkade als geheel en het erin begrepen deel van het Forum. De voorgestelde uitbreiding van het programma is goed verwerkt en biedt perspectief voor de ontwikkeling van een nieuwe plek van betekenis voor de stad.

Kortom, door het extra programma wordt het hoogwaardige stedenbouwkundige streefbeeld gehandhaafd en worden extra woningen toegevoegd aan het stationsgebied Utrecht.

Aandachtspunten

Inhoudelijk is tijdens het Hoofdpijnenberaad een aantal aspecten benoemd die extra aandacht behoeven. Hierop wordt per element een beknopte reactie gegeven.

- Parkeren: gevraagd is of voorzien is in de parkeerdruk van het extra programma. De toevoeging van 6.000m² woonprogramma leidt tot een extra vraag naar circa 40 parkeerplaatsen. Die kan worden opgelost binnen de nog nieuw te bouwen parkeervoorziening van Westflank Noord die hierop wordt ontworpen. Ook in een eventuele tijdelijke parkeeroplossing is rekening gehouden met het grotere aantal parkeerplaatsen. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen valt het extra aantal parkeerplaatsen dus mee. Dit komt vooral door de doelgroep die hier komt wonen (1/2-persoons huishoudens van vaak jonge leeftijd) en door de ligging van de woningen (boven op het grootste OV-knooppunt van Nederland). Daarnaast wordt de mogelijkheid om een concept met deelauto's toe te passen nader onderzocht.
- Verkeersafwikkeling: gevraagd is of in de verkeersmodellen rekening gehouden is met extra verkeersbewegingen.
Basis voor de verkeerskundige (reken)modellen zijn de privaatrechtelijke kaders waarin 35.000m² als maximaal programma is meegenomen en dus wordt voorzien in het extra programma.
- Wind: gevraagd is in hoeverre rekening is gehouden met de factor wind.
Zoals geldt voor het hele stationsgebied, waar in toenemende mate hoogbouw plaatsheeft, is wind een voornamelijk factor van invloed op het leefklimaat. Hiertoe wordt windonderzoek uitgevoerd en de resultaten worden verwerkt in de (steden)bouwkundige uitwerking van de plannen. Overigens wijkt de bouwhoogte niet af van de oorspronkelijke plannen. Desalniettemin wordt het aangepaste ontwerp in een windtunnel onderzocht.
- Buitenruimte: in hoeverre beschikken de woningen over een (eigen) buitenruimte? Heel feitelijk: conform het bouwbesluit worden alle woningen groter dan 50m² uitgerust met een eigen buitenruimte. Daarnaast worden collectieve buitenruimtes gerealiseerd en wordt extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het woonplein. Hieraan kan worden toegevoegd dat het plan waarschijnlijk wordt gekocht door een woningbelegger die hier een zo hoog mogelijke woon- en leefkwaliteit nastreeft in optimale aansluiting op de vraag van de beoogde doelgroepen. De buitenruimte (individueel en collectief) is hierbij een zeer voornaam punt van aandacht.
- Woonplein(klimaat):
Deze buitenruimte in aansluiting op het forum, gelegen achter de Van Sijpesteijnkade en naast de kantoorontwikkeling vraagt om een hoogwaardige invulling en een prettig verblijfsklimaat met een (groene) inrichting die dat verblijf stimuleert. Hiervoor wordt een landschapsarchitect ingehuurd die binnen de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn gevraagd wordt een plein te ontwerpen dat de aangrenzende bebouwing versterkt en andersom zorgt voor een comfortabel verblijf tussen alle omliggende stedelijkheid.
- Groen: In hoeverre is een groene daktuin mogelijk?
De wens een groen dak of daktuin in te richten is uitgesproken. Dit wordt onderzocht binnen de mogelijkheden die er zijn op die hoogte, mede in relatie tot de wens zoveel mogelijk collectieve buitenruimte te realiseren. De daktuin is inmiddels opgenomen in de laatste versie van het planontwerp.

- Historische context:

dit aspect is uitgebreid besproken in onder meer het Hoofdpijnenberaad. Hierin is toegelicht dat de inpassing van het monument zeer zorgvuldig gebeurd en dat voor de gehele Van Sijpesteijnkade geldt dat wordt aangesloten bij historische lijnen, materiaalgebruik en dat daar waar mogelijk een verbinding wordt gemaakt met het verleden en de wens de menselijke maat juist hier zichtbaar te houden. Dat gebeurt onder meer door de hoogbouw verder naar achteren te plaatsen, waardoor de gebruiker van de kade, veelal de doorgaande fietser, met name de laagbouw ervaart.

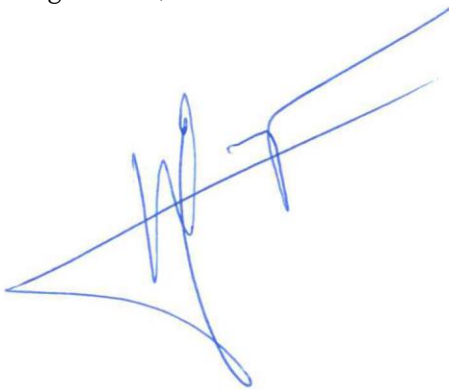
Voor een verbeelding van de laatste stand van zaken van het project en specifiek de genoemde aandachtspunten uit het Hoofdpijnenberaad die hierin verwerkt zijn, wordt verwezen naar de bijlage van de architect van het plan: Oeverzaaijer d.d. 12 januari 2016.

Vervolgstappen

NS verwacht medio 2016 een voorstel tot partiële herziening van het bestemmingsplan aan u voor te leggen. Hierbij realiseren wij ons terdege dat de inkt van het bestemmingsplan als het ware nog maar net droog is. Wij beseffen ons ook dat het voorafgaande proces intensief was en dat er daarom extra aandacht dient uit te gaan naar de onderbouwing van de vraag. We zijn dan ook uiteraard van harte bereid ons verzoek toe te lichten aan leden van de Raadscommissie Stad & Ruimte, bijvoorbeeld via een Raadsinformatieavond.

Hierbij zullen we naast de besproken elementen uit deze brief ook benadrukken dat we ervan overtuigd zijn dat deze wijziging en het extra programma tot gevolg, goed is voor het stationsgebied, antwoord geeft op de grote woningbehoefte en recht doet aan de plankwaliteit die we gezamenlijk nastreven.

Hoogachtend,



Michiel Jongmans