

Mr. drs. V. Everhardt

Wethouder voor Volksgezondheid, Welzijn/Wmo, Stationsgebied, Diversiteit en de wijk Zuidwest

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 11 13 **Fax** 030 – 286 10 33

www.utrecht.nl

Commissie S&R

Behandeld door	A. Dirix	Datum	12 april 2013
Doorkiesnummer	030 – 286 9600	Ons kenmerk	13.029632
E-mail	a.dirix@utrecht.nl	Onderwerp	Definitief stedenbouwkundig plan Westflank Noord
Bijlage(n)		Verzonden	12 april 2013
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte commissieleden,

Hiermee beantwoorden wij uw vragen die gesteld zijn tijdens de bespreking van het Definitieve Stedenbouwkundig Plan Westflank Noord op dinsdag 2 april jl. Vragen over de unit voor het gecontroleerde verstrekking van heroïne als medische behandeling worden separaat beantwoord.

Hoeveel (beleids-)ruimte heeft de raad aangaande Westflank Noord

Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Dit is dus een raadsbevoegdheid. Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit op basis waarvan straks bouwontwikkelingen kunnen worden gebaseerd ten behoeve van de nieuwbouw op Westflank Noord, een ontwikkeling die door NS Stations wordt geïnitieerd.. De privaatrechtelijke contracten zijn gesloten op grond van de Gemeentewet door het college en daarvoor is de voorhangprocedure gevolgd (de raad heeft dan de gelegenheid om eventuele bedenkingen te uiten tegen het gehele of onderdelen van de geplande ontwikkelingen). Dit betekent juridisch in de hoofdlijn het volgende:

- Formeel moet de raad nog een besluit nemen en is als zodanig beslissingsbevoegdheid om afwegingen te maken, zowel in de politieke zin als naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.
- Materieel is de beleidsruimte enigszins ingekaderd doordat via de voorhangprocedure de hoofdprincipes van de herontwikkeling door de raad zijn onderschreven. Als de planontwikkeling uitgewerkt is binnen de contractuele afspraken dan heeft NS Stations gedaan wat er contractueel van haar verwacht mag worden.

In het Definitief Stedenbouwkundig Plan wordt op twee punten afgeweken van het Masterplan Stationsgebied::

– het eerder inzetten van de hoogtemaat L bij het rijksmonument Van Sijpesteijnkade (in plaats van een geleidelijke overgang met de hoogtemaat M), en

– een toevoeging aan de programmatafel retail en horeca met 1.500m².

Voor beide afwijkingen zal de Raad zich moeten uitspreken. Hiervoor is een Raadsvoorstel opgesteld dat op 7 mei door de commissie Stad en Ruimte zal worden besproken.

De openbaarheid van het forum en de gevolgen voor de noord-/zuid-route

Over het forum ligt van noord naar zuid, over de gehele Westflank een route voor voetgangers. Deze route loopt uiteindelijk van Rabobrug via Stationsplein West naar de Van Sijpesteijnkade. Met dit Definitief Stedenbouwkundig Plan wordt dus een deel van deze voetgangersroute gerealiseerd, deels als publieke route, en deels als collectief

private route. De mogelijkheid om overdag –als er meer mensen in het gebied zijn– dóór het collectief private gebied te kunnen lopen draagt bij aan de gewenste doorwaadbaarheid van het Stationsgebied, en zorgt voor comfortabele bereikbaarheid van de OV Terminal. Het is dan een goede aanvulling op de noord–zuid route op begane grond niveau voor het kantoorblok 'Leeuwesteijn/ Sijpesteijn'. 's Nachts echter, als er weinig publiek in het gebied verblijft, is het sociaal veiliger dat het collectief private gebied niet toegankelijk is (want bijvoorbeeld lopend door een afgesloten atrium van een kantoorgebouw).

Het aandachtspunt van een aantal commissieleden dat heldere keuzen gemaakt dienen te worden ten aanzien van gebruik en inrichting van het opgetilde maaiveld (het forum) wordt ondersteund door het Definitieve Stedenbouwkundige Plan (DSP). Uitgangspunten voor de inrichting en beheer van het forum zijn:

1. sociale veiligheid
2. heldere, overzichtelijke routes;
3. voorkomen van storende hekken;
4. voorkomen van onnodige openbare ruimte: niet meer dan nodig; geen onveilige hoekjes
5. helderheid in beheer: onderscheid in dag en nacht openstelling en helderheid in (verantwoordelijkheid voor) beheer

Binnen het plan voor het forum van Westflank Noord is daarom onderscheid gemaakt tussen een publiek deel en een collectief privaat deel (zie pagina 37 DSP).

Het **publieke (openbare) deel** is altijd toegankelijk. Hier is de gemeente de beheerder. De inrichting dient aan alle gemeentelijke eisen voor openbaar gebied te voldoen. In principe zijn er twee openbare routes. Een route sluit aan die bij de tramhalte en het station. De tweede openbare route is via stationsplein west. Via beide routes wordt het nieuwe kantoorgebouw en het Stadskantoor ontsloten. De tweede route voldoet aan alle eisen van toegankelijkheid voor minder validen (roltrappen en liften).

Het **collectief private deel** is slechts delen van de dag toegankelijk en valt onder de verantwoordelijkheid van de aangrenzende private partijen (eigenaar kantoor en woningen). In een collectief private ruimte is het publiek te gast op terrein in privaat eigendom. In het plan worden twee collectief private gebieden voorgesteld; de bewonerstuin en de private tuin (zichtgroen) tussen de twee kantoren. Functie van de collectief private gebieden is verblijfsgebied voor respectievelijk de woonbebouwing aan de Van Sijpesteijnkade en het geplande nieuwe kantoorgebouw. Bij nadere uitwerking wordt onderzocht hoe de toegankelijkheid voor minder validen gerealiseerd wordt. (binnen het vastgoed of in de openbare ruimte)

De afscheiding tussen publiek en privaat deel gebeurt zoveel mogelijk op een als natuurlijk te ervaren wijze zoals :

- een ruim atrium in het kantoorgebouw vormt de entree en grens van het besloten plein rond de woongebouwen;
- een fraai vormgegeven 'uitnodigende' afscheiding vormt rand van de geplande kantoortuin.

Toegankelijkheid en participatie

Het nieuwe kantoorgebouw is voor mensen met een beperking toegankelijk op dezelfde wijze als het Stadskantoor Utrecht: via Stationsplein West en de parkeergarage. Deze entrees zullen voldoen aan de eisen t.a.v. toegankelijkheid, en het gebruik van drempels zal daarbij minimaal zijn.

De woningen worden ontsloten via entrees aan de Van Sijpesteijnkade en vanuit de parkeergarage. Deze entrees zullen toegankelijk zijn voor mensen met een beperking en het gebruik van drempels zal minimaal zijn. Dit sluit ook aan bij het laten aansluiten van het woonproduct voor jong en oud (kinderwagen en rollator).

De NS heeft het DSP meermalen gepresenteerd aan de wijkraden binnenstad, west en zuidwest en Lombok Centraal.

Op dinsdagavond 9 april 2013 heeft de NS het DSP voor de omgeving toegelicht aan het geïnteresseerde publiek.

De NS zal bij de verdere planontwikkeling van het vastgoed en van de openbare ruimte de diverse belangengroeperingen betrekken. Ook de belangenorganisaties voor mensen met een beperking zullen daarbij worden betrokken, zodat gewerkt wordt volgens Agenda 22. De toegankelijkheidscoördinator zal daar een actieve rol in krijgen. POS zal dit overleg ondersteunen en organiseren. De verschillende ontwerpen worden met elkaar afgestemd, zodat gewenste voorzieningen consistent door de verschillende projectgebieden worden toegepast.

Het windklimaat in de openbare ruimte en op het forum;

De openbare ruimte op het forum moet geschikt zijn voor de hier geplande functies. In een gebied met veel hoge gebouwen is dit een opgave die veel aandacht vraagt.

Bestudering van de 'verkenning windtunnelonderzoek augustus 2012' leert dat de windsituatie op het forum sterk afhankelijk is van de uiteindelijke realisatie van de geplande hoge gebouwen op het Jaarbeursplein zoals het geplande WTC. Als deze gebouwen gerealiseerd worden, is voor de meer collectief private delen van de openbare ruimte geen windprobleem meer aanwezig.

Voor het publieke deel van de route tussen SKU en het huidige kantoorgebouw Leeuwensteijn is het vraagstuk het sterkst. Het laat zich echter aanzien dat de windhinder wél goed kan worden opgelost, ofwel door het aanbrengen van luifels aan de gebouwen in deze zone, ofwel door het plaatsen van luifelachtige elementen in de openbare ruimte.

De te volgen werkwijze ten aanzien van windhinder is dat voor alle bouwaanvragen voor hoogbouw in het Stationsgebied een afdoend windhinderonderzoek wordt gevraagd. Aangetoond moet worden dat de openbare ruimte rond het geplande gebouw voldoet aan de eisen ten aanzien van windklimaat (beoordeling als 'goed en matig windklimaat'). Dit zal vragen om specifieke gebouwontwerpen in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte.

De ingrepen in de openbare ruimte dienen hierbij dusdanig te zijn dat deze niet ten koste gaan van de helderheid en overzichtelijkheid van de publieke routes.

Eventuele gevolgen van Schwung 2:

Het geluidsonderzoek zoals verricht wordt voor het Bestemmingsplan Westflank Noord is gebaseerd op de DSSU (DoorStroomStationUtrecht) prognoses die gehanteerd worden bij de aanpassingen van de sporen rond Utrecht CS door ProRail. Hiermee is als het ware materieel aangesloten bij de GPP's (geluidproductieplafonds) zoals deze gelden inzake Swung-1. Dit is op vergelijkbare wijze als bij het Bestemmingsplan Smakkelaarsveld. Voor wat betreft de normering in relatie tot de woningbouw zal hiervoor de bestaande wet- en regelgeving in acht moeten worden genomen (dat wil zeggen maximale ontheffing die wettelijk mogelijk is langs spoor 68 dB).

Nader inzicht in de contracten en de daarin gemaakte afspraken over m2

In de BOO NSV d.d.3 maart 2006 (artikel 18) is voorzien dat Gemeente en NS Vastgoed B.V. bij de uitwerking van de plannen voor de deelontwikkelingen in de Westflank een BPO (Bilaterale Project Overeenkomst) per

deelontwikkeling of voor meerdere deelontwikkelingen tezamen in één BPO aangaan. De BPO bevat – ter uitwerking van de BOO NSV – de wederzijdse verplichtende afspraken tussen Gemeente en NS Vastgoed B.V. met betrekking tot de realisatie van een deelontwikkeling. Hieronder worden in ieder geval begrepen rechtens bindende afspraken over het vastgoedprogramma, aanleg, beheer en onderhoud van de publiek toegankelijke ruimte, plannings- en financiële afspraken (waaronder start bouw en de exploitatiebijdrage), grondtransacties en de levering van gronden over en weer en de voorwaarden waaronder de leveringen zullen plaats vinden. In de BPO zal verder expliciet worden vastgelegd dat de BOO tezamen met de BPO voor Westflank Noord zal gelden als een anterieure overeenkomst als aangegeven in artikel 6.24 Wet Ruimtelijke ordening.

In het DSP is voor de Westflank Noord een programma voorzien van maximaal 30.000 m² BVO kantoor, circa 25.000 m² woningen (ruim 200 appartementen) en retail/horeca ter grootte van maximaal 1.000 m² vvo aan de Van Sijpesteijnkade en maximaal 500 m² vvo aan het Forum. De volumes retail en horeca zijn aanvullend aan de BOO-afspraken, en zullen ook tot een ophoging van het de programmatabel leiden en daardoor de grenzen van de Structuurplan overschrijden. Deze toevoeging past binnen de afspraken met Corio over uitbreiding retail aan de westzijde van de OV- Terminal.

In de BOO NSV is een regeling getroffen voor het geval dat een wijziging van de verkeersoplossing voor het Westplein ten opzichte van het Masterplan verhindert dat woningbouw aan de Van Sijpesteijnkade kan worden ontwikkeld en gerealiseerd. Gemeente en NS Vastgoed B.V. zullen alsdan een oplossing of alternatief vinden, waaronder valt een functiewijziging.

In de BOO NSV is verder een procesafpraak opgenomen voor het geval de beoogde woningbouw niet mogelijk c.q. haalbaar is tengevolge van wet- en regelgeving terzake externe veiligheid. Eén of meerdere functiewijzigingen maar ook het schuiven binnen de Westflank met het vastgoedprogramma zullen dan als oplossing of alternatief nader worden onderzocht.

Mogelijkheden voor fietsparkeren;

Tijdens de commissievergadering is gevraagd als de parkeergarage kleiner wordt n.a.v. nieuwe parkeernormen, dit dan ten goede kan komen voor een fietsenstalling?

Indien NS ervoor kiest om niet vast te houden aan de gemaakte afspraken m.b.t. parkeren en het nieuwe parkeerbeleid in acht neemt, dan zal men daarbij ook rekening moeten houden dat er in het nieuwe parkeerbeleid fietsparkeernormen zijn genoemd. Dat betekent dat een kleinere parkeergarage ten goede zal moeten komen aan fietsparkeerplaatsen voor de bovenliggende functies cf. de nieuwe parkeernormen. Voor het nieuwe kantoor zal er een stalling moeten komen voor ca 450 fietsen. Voor de woningen zullen er bergingen komen waar men de fietsen kan stallen of een collectieve stalling. De NS zal hier geen publieke fietsenstalling realiseren.

NB. Voor kantoren blijft de parkeernorm in de nieuwe Nota Parkeren en Stallen voor het Stationsgebied ongewijzigd. Voor woningen biedt de nieuwe Nota de mogelijkheid om een lagere parkeernorm toe te passen, aangezien de ondergrens van de bandbreedte onder de 1 per woning ligt.

Effect van uitbreiding detailprogramma op Lombok en contracten Corio

De detailhandel aan de Sijpesteijnkade is gericht op de passantenstroom van fietsers en voetgangers aan deze zijde van het stationsgebied. Het betreft traffic-gerelateerde detailhandel in kleinschalige units. De voorzieningen hebben geen autonome trekkracht vanwege hun omvang (kleine units) en het bereikbaarheidsprofiel. Deze voorzieningen zijn alleen met de fiets of te voet bereikbaar. De wijze waarop het fietsparkeren voor deze voorzieningen zal worden geregeld, zal mede bepaald worden door de resultaten van het experiment fietsparkeren westzijde.

Pagina 5/5

Datum 12 april 2013

Kenmerk 13.029632

De Kop van Lombok betreft een wijkvoorziening voor in eerste instantie de bewoners van de wijk. Het betreft reguliere detailhandel die ook per auto bereikbaar is. Dat betekent dat de aanpassing aan het programma bij de Sijpesteijkade geen effect zal hebben op de voorzieningen in Lombok.

Met Corio is afgesproken dat aan de westzijde uitbreiding van 4.000 m² retail is toegestaan, zonder dat dit nadere afstemming vereist. De aan de westzijde voorgestelde uitbreiding valt nog ruim binnen de afspraken van de 4.000m².

Verslagen van het Stedenbouwkundig Atelier.

De verslagen van het Atelier, inclusief het eindadvies, zijn als bijlage toegevoegd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

V. Everhardt.