

**Burgemeester en Wethouders****Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht**Telefoon** 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24**www.utrecht.nl**

Aan de raadscommissie Stad en Ruimte

<b>Behandeld door</b>	Anita Dirix	<b>Datum</b>	17 mei 2013
<b>Doorkiesnummer</b>	030-2869600	<b>Ons kenmerk</b>	13.027586
<b>E-mail</b>		<b>Onderwerp</b>	Westflank Zuid/ Knoopkazerne
<b>Bijlage(n)</b>			
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Verzonden</b>	17 mei 2013
<b>Uw brief van</b>			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Hierbij willen wij u informeren over een volgende stap om te komen tot de ontwikkeling van Westflank zuid/ de herontwikkeling van de Knoopkazerne.

Westflank zuid is het ontwikkelingsgebied van NS dat publiekrechtelijk in het Masterplan en het Structuurplan is vastgelegd. Privaatrechtelijk is de ontwikkeling vastgelegd in de bilaterale ontwikkelovereenkomst tussen NS Vastgoed en de gemeente.

De Knoopkazerne is een voormalig Defensiekantoor en is later aan de Stationsgebied plannen toegevoegd.

De Raad nam hiertoe in januari 2008 het besluit (zie daarvoor bijgevoegde besluitenhistorie). Als gevolg van een lange discussie over het Rijkshuisvestingsbeleid vanaf 2010, was die herontwikkeling enkele jaren onzeker. Ook NS Stations maakte pas op de plaats.

In 2012 werden de ontwikkelingen duidelijk.

De Rijksgebouwendienst koos voor een bescheidener herontwikkeling van de Knoopkazerne. Wij informeerden u bij brief van 4 juni 2012 over de intentie-overeenkomst tussen de RGD en de gemeente.

Ook NS Stations sloot weer aan.

Wij zijn bijzonder verheugd dat het Utrechtse Stationsgebied in de toekomst een belangrijke pijler blijft in het rijkshuisvestingsbeleid en zien dit als een bevestiging dat het beleid om kantoorontwikkeling rond nationale knooppunten te stimuleren, ook thans nog volop actueel is.

In onze brief van 20 december 2012 over de resterende aspecten Rabobrug, kondigden wij aan te werken aan bilaterale ontwikkel/ projectovereenkomsten met de Rijksgebouwendienst en NS Stations over de herontwikkeling van Westflank zuid.

In de aanloop daartoe, hebben partijen afgesproken om twee samenwerkingsovereenkomsten aan te gaan. Het zijn procesdocumenten met afspraken over wat er in de opvolgende BOO/ BPO wel (en niet) wordt geregeld.

In de samenwerkingsovereenkomsten zijn de uitgangspunten van de integrale visie vastgelegd. Deze overeenkomsten worden op dit moment aangegaan omdat:

- de Rijksgebouwendienst een toereikende borging van de uitgangspunten nodig heeft, zodat op korte termijn de (vooraankondiging van de) aanbesteding van de herontwikkeling Knoopkazerne kan starten. Dit is noodzakelijk om de planning voor de herhuisvesting van de belastingdienst op deze locatie te halen.
- partijen een borging van de uitgangspunten voor ontwikkeling wensen ten behoeve van het op te stellen stedenbouwkundig programma van eisen en bestemmingsplan.

Hoewel er in juni 2012 al een intentie-overeenkomst tussen de gemeente en de Staat der Nederlanden over de Knoopkazerne is afgesloten, kunnen wij ons de behoefte aan deze tussenstap voorstellen. Wij hebben hier dan ook onze medewerking aan toegezegd. Vanzelfsprekend zijn de afspraken in deze samenwerkingsovereenkomsten pas bindend en juridisch afdwingbaar nadat het college en de Raad middels de voorhang procedure hebben ingestemd met de voor te leggen bilaterale ontwikkel/projectovereenkomsten. Naar verwachting zal dat na de zomer 2013 het geval zijn.

De belangrijkste uitgangspunten en afspraken zijn:

*Fase 1;*

- Rijksgebouwendienst realiseert 30.000 m<sup>2</sup> deels door renovatie van de voormalige Knoopkazerne en deels door uitbreiding.
- De gemeente realiseert de fietsenstalling voor 3.500 fietsen (onderdeel van de opgave om te voorzien in 22.000 OV-T gerelateerde fietsparkeerplaatsen).
- De gemeente realiseert samen met NS het Forum, het verhoogde maaiveld die de OVT verbindt met Knoopkazerne, fietsenstalling en Rabobrug.

*Fase 2;*

- NS realiseert maximaal 40.000 m<sup>2</sup> b.v.o. van haar kantoorvolume dat gepland stond voor Westflank-Zuid aan de achterzijde kavel Rijksgebouwendienst. Hierdoor blijft het overgrote deel van Westflank-Zuid gevrijwaard van bovenliggende bebouwing.

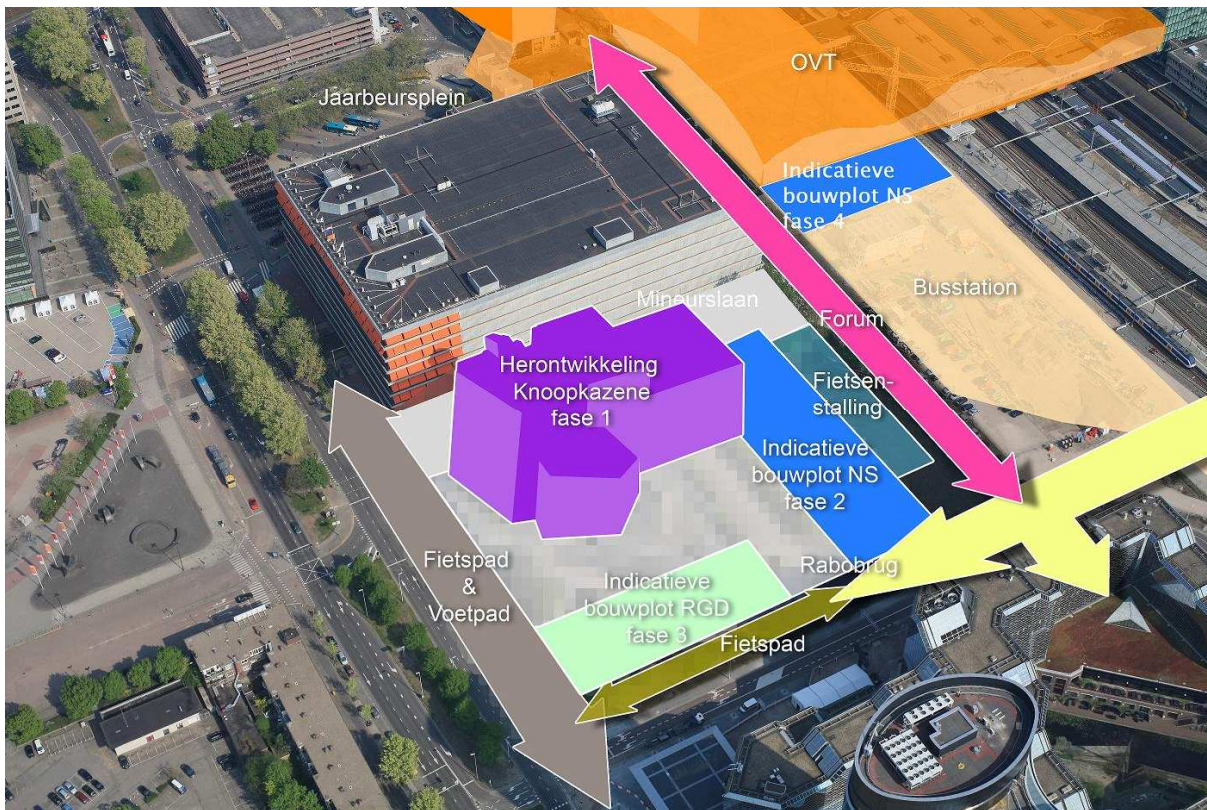
*- Fase 3;*

Rijksgebouwendienst realiseert kantoorvolume, mogelijk in combinatie met woningbouw aan de Croeselaan.

Deze uitgangspunten en afspraken van de herontwikkeling zijn verwoord in twee samenwerkingsovereenkomsten met bijbehorende kaarten: één tussen de Rijksgebouwendienst en de gemeente en één tussen NS Stations en de gemeente. Zie daarvoor de bijgevoegde overeenkomsten en kaarten.

De afspraken passen binnen

- het structuurplan Stationsgebied (publiekrechtelijk kader),
- de bilaterale ontwikkelovereenkomst met NS Vastgoed (privaatrechtelijk kader),
- de financiële kaders van de grex en
- de businesscase fietsparkeren.



*Schematische weergave van programma en fasering herontwikkeling Knoopkazene/Westflank Zuid*

Eventueel volgt nog een fase 4 (maar die is nog zodanig indicatief dat die niet wordt verwerkt in het nog op te stellen bestemmingsplan.

### **Overste den Oudenlaan**

Deze ontwikkeling maakt deel uit van de driepartijenovereenkomst tussen het Rijk (Defensie/Rijksgebouwendienst) en de gemeente over de herontwikkeling van drie terreinen: Kromhoutkazerne, Overste den Oudenlaan en de Knoopkazerne.

De gemeente heeft er maximaal aan meegewerkt om de Kromhoutkazerne zo snel mogelijk geschikt te maken voor het nieuwe Defensiegebruik. Dit terrein is inmiddels volledig in gebruik.

De gemeente is uiteraard ook bereid zich maximaal in te spannen om de herontwikkeling van de Knoopkazerne zo snel en goed mogelijk te begeleiden.

De contractvorming over het derde terrein, de Overste den Oudenlaan tussen het RVOB (voorheen de Inspectie der Domeinen, thans genaamd Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf) loopt al lang en is door verschil van inzicht nog niet afgerond. Eind maart jl. is daar bestuurlijk overleg gevoerd. Op basis daarvan is de ontwerp koopovereenkomst aangepast en voorgelegd aan Defensie/RVOB. Begin juni zal duidelijk worden of er overeenstemming is bereikt. Als dat niet het geval is, zullen wij de Minister van Wonen en Rijksdienst (verantwoordelijke bewindspersoon voor het RVOB) berichten bereid te zijn tot vervolgstappen rond de Knoopkazerne als er wel zicht is op een overeenkomst voor het voormalig Defensierrein aan de Overste den Oudenlaan.

### **Vervolgproces**

– *Vóór de zomer 2013*: collegebesluit over stedenbouwkundig programma van eisen; de raadscommissie Stad en Ruimte wordt hierover geïnformeerd; ingeval van afwijkingen ten opzichte van het Structuurplan, wordt dit: consultatie.

– *Najaar 2013*:

– ter visielegging bestemmingsplan Westflank zuid;

– de bilaterale ontwikkelovereenkomsten tussen Rijksgebouwendienst en gemeente en NS Stations en gemeente om wensen en bedingen aan de gemeenteraad (voorhangprocedure)

Datum 17 mei 2013  
Ons kenmerk 13.027586

- *voorjaar 2014*: raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlagen:

Besluitenhistorie

Samenwerkingsovereenkomsten Rijksgebouwendienst – gemeente Utrecht en NS Stations –  
gemeente Utrecht incl. bijlagen