

Commerciële onder- en overbouwingen stationsomgeving

Inleiding

Stations zijn dagelijks voor miljoenen reizigers een cruciale schakel in de reis van deur tot deur. ProRail en NS Stations streven ernaar de reis en het verblijf op en in de directe omgeving van het station zo veilig, gemakkelijk en aangenaam mogelijk te maken. Stations ontsluiten gebieden en functioneren vaak als OV-knooppunt waardoor steeds meer mensen wonen, werken en verblijven rondom stations.

Om hieraan bij te dragen kan het in de praktijk voorkomen dat een partij mogelijkheden ziet om in de stationsomgeving de perrons en/of de sporen commercieel te onder- of overbouwen, bijvoorbeeld het ontwikkelen van een kantoor boven de perrons¹. Dit zijn meestal complexe ontwikkelprojecten waar ook speciale regels en afspraken voor gelden. Op deze pagina schetsen we de procesafspraken voor zulke projecten.

Wie mag commercieel boven en onder perrons en sporen bouwen?

Het is in Nederland zo geregeld dat NS Stations² het preferente recht heeft op commerciële onder- en overbouwingen van de perrons en sporen in de stationsomgeving.

ProRail is in Nederland verantwoordelijk voor aanleg en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur, waaronder ook de transfervoorzieningen in de stations. ProRail is doorgaans eigenaar van deze assets. Dat betekent dat een onder- of overbouwing het eigendom van ProRail raakt en daarom door ProRail getoetst wordt op het blijvend adequaat functioneren van het trein- en transferproces.

NS Stations is doorgaans eigenaar van de stationsgebouwen en draagt daar eveneens verantwoordelijkheid voor het adequaat functioneren van het transferproces.

ProRail en NS Stations trekken daarom altijd samen op bij initiatieven die betrekking hebben op het station en tot onder- en overbouwen van perrons en sporen in de stationsomgeving.

Wat moet ik doen als ik commerciële mogelijkheden zie?

Heeft u concrete plannen om de perrons en/of sporen in de stationsomgeving commercieel te onder- of overbouwen, meldt u zich dan via het contactformulier op deze website. Dan zorgen wij dat u met de juiste personen in contact gebracht wordt. Het volgende proces zal dan in gang gezet worden:

NS Stations kijkt of zij zelf plannen heeft op die locatie en/of de ontwikkeling niet in strijd is met de strategie van NS Stations waarbij het van belang is dat een project toegevoegde waarde heeft voor het spoorstelsel en/of het functioneren van het station. ProRail kijkt of de plannen in strijd zijn met toekomstige projecten, omgevingseffecten en/of effecten op de groei van het treinverkeer. Mocht dit allebei niet het geval zijn, dan kunnen ProRail en NS Stations onder nader te bepalen randvoorwaarden medewerking verlenen aan een concrete ontwikkeling. Deze bereidheid tot het verlenen van medewerking kan en mag echter niet met zich meebrengen dat de nieuwe gebruiksfuncties belemmerend werken voor de reeds aanwezige spoorwegexploitatie. Er kunnen bijvoorbeeld randvoorwaarden zijn die opgenomen worden in een overeenkomst en/of in het uit te geven recht van erfpacht- of opstal qua ontwerp, bestemming en gebruik. Ook is altijd een spoorwegwetvergunning nodig (de verlening van een spoorwegwetvergunning is per 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet). Wanneer medewerking wordt verleend zal NS Stations afstand doen van haar preferente recht tot over- of onderbouwing op de betreffende locatie³.

Gerealiseerde projecten

De afgelopen jaren heeft een beperkt aantal onder- en overbouwingen plaatsgevonden. Reden hiervoor is dat het een hoge complexiteit en hoge kosten met zich meebrengt. Tot nu toe zijn er vaak voldoende alternatieven buiten of binnen de stationsomgeving mogelijk waarmee dezelfde toegevoegde waarde voor het spoorstelsel gecreëerd kan worden. Desalniettemin is een aantal onder- en overbouwingen in gang gezet of reeds gerealiseerd. Denk hierbij aan de overbouwing in Heerlen, de overbouwing bij Utrecht Centraal (Oostplein) of de onderbouwing van passages bij Amsterdam Centraal.

¹ het betreft hier commerciële onder- en overbouwingen dus geen auto-, loop- of fietsbrug als interwijkverbinding.

² De juridische entiteit NS Vastgoed B.V. heeft het preferente recht op commerciële onder- en overbouwingen. NS Vastgoed B.V. is onderdeel van de NS Stations organisatie. NS Stations vertegenwoordigt hierbij NS Vastgoed B.V.

³ Het onder- en overbouwingsrecht behoort niet tot de diensten die aan spoorwegondernemingen moeten worden aangeboden als bedoeld in bijlage 2, punt 2 onder a van richtlijn 2012/34/EU