

Leidsche Rijn Centrumplan B.V.

Postbus 2009
3500 GA UTRECHT

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 030-2860114
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n) geen
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 6 januari 2026
Ons zaaknummer
Onderwerp Aanvulling op Afsprakenbrief D4 – E4
d.d. 6 mei 2020
Verzonden
Bij antwoord datum, zaaknummer en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Eind 2008 hebben gemeente Utrecht en Leidsche Rijn Centrumplan B.V. (bestaande uit: ASR Real Estate Development B.V. en Vesteda Project Development B.V.) de uitgangspunten voor het woon-/winkelgebied vastgelegd in een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (hierna: "Uitgifteovereenkomst"), gevolgd door drie allonges in 2011, 2013 en 2015. Per brief van 6 mei 2020 zijn nadere afspraken over de ontwikkeling van de bouwblokken D4 en E4 vastgelegd. Op basis van deze afspraken is het bouwplan voor de bouwblokken D4 en E4 uitgewerkt en is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend welke op 29 september 2022 is verleend. Tegen deze omgevingsvergunning zijn bezwaren ingediend. Hierdoor is het nodig dat partijen op een aantal punten nadere afspraken met elkaar maken. Deze brief moet dan ook gezien worden als een aanvulling c.q. afwijking van de eerdere brief van 6 mei 2020.

Planologische procedure

Leidsche Rijn Centrumplan B.V. (hierna: "LRC B.V.") en de gemeente hebben verschillende scenario's afgewogen in relatie tot de bezwaren die tegen het bouwplan zijn ingediend. Alles overwegende is besloten in te zetten op het scenario om een uitgebreide buitenplanse procedure te starten om het bouwplan mogelijk te maken. In de bezwarenprocedure is namelijk gebleken dat het beschikbare aantal m2 bvo woonruimte in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid is opgebruikt. Bedoeling is nu om met deze procedure de voor het bouwplan benodigde vierkante meters bruto vloeroppervlak "wonen" alsnog te vergunnen. De huidige aanvraag wordt voortgezet met een uitgebreide buitenplanse procedure. Hiervoor heeft de gemeente in nauwe samenwerking met LRC B.V. een concept Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Daarmee wordt het plan onderbouwd als een afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan inclusief Ruimtelijke Onderbouwing opnieuw ter inzage gelegd. Omdat het een eerder ingediende aanvraag betreft wordt deze afgehandeld onder de "oude" Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De te doorlopen uitgebreide buitenplanse procedure is voor een bouwplan met meer dan 250 woningen. Daarom is het nodig de gemeenteraad te vragen akkoord te gaan met een specifieke Verklaring van geen bedenkingen. Na akkoord van de gemeenteraad kan het ontwerpbesluit met de aanvraag omgevingsvergunning (inclusief Ruimtelijke Onderbouwing) ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen het besluit tot verlening van de vergunning kan beroep bij de rechtbank worden ingesteld. Na de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de Uitgifteovereenkomst is "de erfpachter die ingevolge het bepaalde in deze Overeenkomst verantwoordelijk is voor de realisatie van een Deelproject, - voor zijn risico - zorgdraagt voor de indiening van de ontvankelijke aanvragen voor de (bouw)vergunning(en), vrijstelling(en) onder meer ex artikel 19 WRO, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van het desbetreffende Deelproject". Desondanks willen we wel met u afspreken dat eventuele legeskosten die verbonden zijn aan de hier beschreven planologische procedure voor rekening van de gemeente komen.

Bouwprogramma

Voor wat betreft het te realiseren bouwprogramma heeft Vesteda aangegeven dat zij bij de eerste verhuur 20% van het aantal nieuwbouwappartementen wil reserveren en toewijzen aan vitale doelgroepen (keyworkers) of friends (woningdelers), een en ander conform het door Vesteda gevoerde beleid. Op basis van het huidige bouwplan betreft het ca. 38 appartementen. Mocht de belangstelling vanuit genoemde doelgroepen tegenvallen en zijn (een deel van) deze eenheden zes maanden na de start van de verhuur nog niet verhuurd aan genoemde doelgroepen, dan vervalt de voorrangsregel om (langdurige) leegstand te voorkomen. Vesteda is dan vrij de woningen aan te bieden aan de markt.

Fietsenstalling en Stadstuin

In opdracht van en voor rekening en risico van de gemeente Utrecht wordt een ontwerp voor de (openbare) fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin gemaakt tussen bouwblok E4 en de Centruboulevard. Eigendom, realisatie en exploitatie van de fietsenstalling ligt bij de gemeente Utrecht.

In de afsprakenbrief van 6 mei 2020 is afgesproken dat het terrein waar de fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin worden gebouwd eerst aan LRC B.V. ter beschikking zal worden gesteld als bouwterrein. LRC B.V. zou het terrein minimaal een halfjaar voor oplevering terug leveren aan de gemeente, waarna de gemeente zich zou inspannen om binnen dat half jaar de fietsenstalling te realiseren en de woningen van E4 aan de Stadstuin bereikbaar te maken.

Het is thans onbekend wanneer gestart wordt met de bouw van bouwblokken D4 en E4 als gevolg van mogelijke beroepsprocedures. Daarnaast geldt dat de financiële randvoorwaarden om te komen tot realisatie van het bouwplan nog niet volledig zijn ingevuld. Diverse andere projecten in Leidsche Rijn Centrum gaan wel door. Daardoor ontstaat meer en meer de behoefte aan een goede voetgangersverbinding tussen winkelgebied en Cultuur-as en aan een bewaakte/overdekte fietsenstalling aan de Vaduzdijk. De gemeente start daarom met de planvoorbereiding en aanleg van de (openbare) fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin. Dit terrein is derhalve niet meer beschikbaar als werkterrein voor LRC B.V.

Wij hebben begrepen dat door het feit dat het terrein waar de fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin worden gebouwd niet langer beschikbaar is als werkterrein, LRC B.V. extra constructieve voorzieningen moet treffen in de fundering en heimethodiek belendend aan de fietsenstalling. De extra kosten zijn op basis van een eerste inschatting begroot op een bedrag van [REDACTED] exclusief BTW. De gemeente is van mening dat deze extra kosten voor rekening van LRC B.V. dienen te komen. Vanwege de ontwikkelingen zoals hierna beschreven onder het kopje "Bouwlogistiek en werkterrein" kan de gemeente niet langer wachten met het realiseren van de fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin. Bovendien is de gemeente nu al genoodzaakt om extra kosten te maken voor de tijdelijke inrichting van het openbaar gebied van bouwblok E5 die weer verwijderd moeten worden bij de start bouw van bouwblokken D4 en E4.

Bouwlogistiek en werkterrein

Dura Vermeer is gestart met de bouw van bouwblok E5 en de gemeente gaat starten met de bouw van de (openbare) fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin direct grenzend aan bouwblok E4. Ook bouwblok D5 gaat ontwikkeld worden (planning nog niet bekend).

Nadere afspraken over bouwlogistiek en werkterrein zijn op dit moment niet te maken omdat niet duidelijk is wanneer de bouw van de bouwblokken D4 en E4 gaat starten. Zodra hierover meer duidelijkheid ontstaat worden hierover afspraken gemaakt met de gemeente (afdeling Realisatie Leidsche Rijn). De gemeente spant zich in om een alternatief terrein aan te bieden voor het plaatsen van bouwketen, bouwmaterialen en parkeren. Aangezien steeds meer mensen in Leidsche Rijn Centrum wonen, werken en bezoeken en de openbare ruimte daardoor steeds intensiever gebruikt wordt en er daarnaast steeds meer kavels zijn en worden bebouwd, waarschuwt de gemeente op voorhand dat de mogelijkheden voor plaatsing van bouwketen, bouwmaterialen en parkeren zeer beperkt zullen zijn. Zolang bouwblok D5 niet wordt ontwikkeld, kan dit bouwblok in beginsel als werkterrein worden gebruikt.

Financieel

De grondprijs voor de bouwblokken D4 en E4 ad EUR [REDACTED] excl. btw (prijsspeil 1 april 2020) is door LRC B.V. voldaan aan de gemeente en is gebaseerd op het realiseren van 3.053 m2 bruto vloeroppervlak kantoorruimte en 31.237 m2 bruto vloeroppervlak wonen (koop). Minder vierkante meters en meer vierkante meters bruto vloeroppervlak worden verrekend op basis van het bepaalde in artikel 7.3 van de Uitgifteovereenkomst. Daarbij geldt ook dat LRC B.V. te allen tijde minimaal de totale grondprijs (EUR [REDACTED] exclusief btw en prijspeil 1-1-2011, voor deelgebied A en Deelgebied B) zoals opgenomen in artikel 7.1 van de uitgifteovereenkomst uit 2008 dient te voldoen.

Planning

LRC B.V. zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan is, te starten met de bouw van de woningen/kantoorruimte.

Graag ontvang ik deze brief, voorzien van digitale handtekeningen retour.

Hoogachtend,

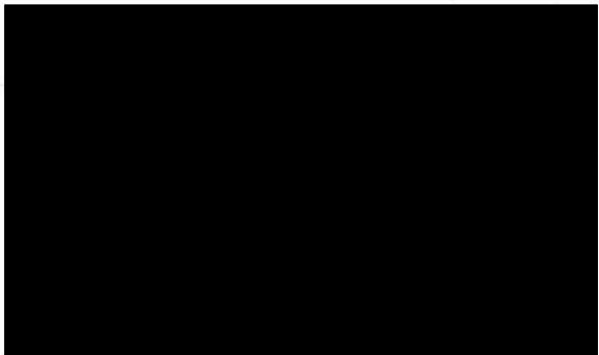
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Voor akkoord,

Leidsche Rijn Centrumplan B.V.

voor deze:

ASR Real Estate Development B.V.,



Vesteda Project Development B.V.

Voor deze:

Vesteda Investment Management B.V.,

