

Specifieke verklaring van geen bedenkingen (ontwerp)

De raad van de gemeente Utrecht,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders voor een specifieke verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op **kavel D4/E4¹ in Leidsche Rijn**, waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten;

Gelet op artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

Hierbij is het volgende overwogen:

- De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024. Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat het oude recht (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van toepassing is op de voorbereiding van de aanvraag;
- Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. De stedenbouwkundige structuur voorziet in een rechthoekig patroon van straten, pleinen en parken. Het stedelijke karakter staat hierin voorop, met dichte en hoge bebouwing en zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling. De blokken D4 en E4 zijn onderdeel van dit Masterplan.
- In 2008 heeft LRC de tender gewonnen voor de realisatie van het Kernwinkelgebied. Bouwblokken D4 en E4 zijn onderdeel van deze tender. De uitgangspunten voor het woon-/werk-/ winkelgebied van Leidsche Rijn Centrum zijn eind 2008 vastgelegd in een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht met LRC, gevolgd door drie allonges in 2011, 2013 en 2015. Dit heeft geresulteerd in de oplevering van dit centrumgebied in mei 2018. Vanwege de toenmalige economische crisis is afgesproken de bouwblokken D4 en E4 nog niet te bouwen.
- Masterplan Leidsche Rijn Centrum is uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010). Hierin is het uitgangspunt een gelijkmatige bouwhoogte die met het oplopende maaiveld geleidelijk mee oplopen. Binnen deze massa is het gewenst om op strategische en betekenisvolle punten voor oriëntatie, zoals herkenningpunten aan eindes van zichtassen of scharnierpunten, hoogteaccenten te maken. Deze hoogteaccenten zijn niet overal precies vastgelegd, maar in het bestemmingsplan is bewust ruimte opgenomen om dit mogelijk te kunnen maken.
- De kaders uit het Masterplan en het Stedenbouwkundig Plan zijn planologisch vertaald in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013).
- In 2020 is de ontwikkeling van de bouwblokken D4 en E4 opnieuw gestart. Daarbij zijn aanvullende afspraken gemaakt over programma, architectonische uitwerking, parkeren, bouwlogistiek, etc.
- Voldoet aan de goede ruimtelijke ordening

Besluit

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, af te geven voor:

- het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op kavel D4/E4 in Utrecht, waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten.

Deze specifieke verklaring van geen bedenkingen treedt in werking op de dag na publicatie en maakt bij gebruik ervan integraal onderdeel uit van de afdekkende omgevingsvergunning.

¹ Het gaat om de volgende adressen:

- Blok D4: Bratislavapromenade 2-80 (even) en Parijsboulevard 190-352 (even) en Wenenpromenade 71 t/m 229 (oneven);
- Blok E4: Ljubljana-promenade 1-144 (even), Plantsoen van Boedapest 11-157 (oneven), Wenenpromenade 142-222 (even).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op,

De griffier,
Miguel Israel

De burgemeester,
Sharon A.M. Dijkema