

Voorstel aan de gemeenteraad

Ontwerp Specifieke verklaring van geen bedenkingen voor de ontwikkeling van kavel D4/E4 in Leidsche Rijn

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	R. Verstappen
Kenmerk	34203761
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Een ontwerp specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op kavel D4/E4 in Leidsche Rijn, waardoor het mogelijk wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen en de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.
2. Als tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen worden ingediend, dan wel uitsluitend inhoudelijke zienswijzen die door het college kunnen worden behandeld, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

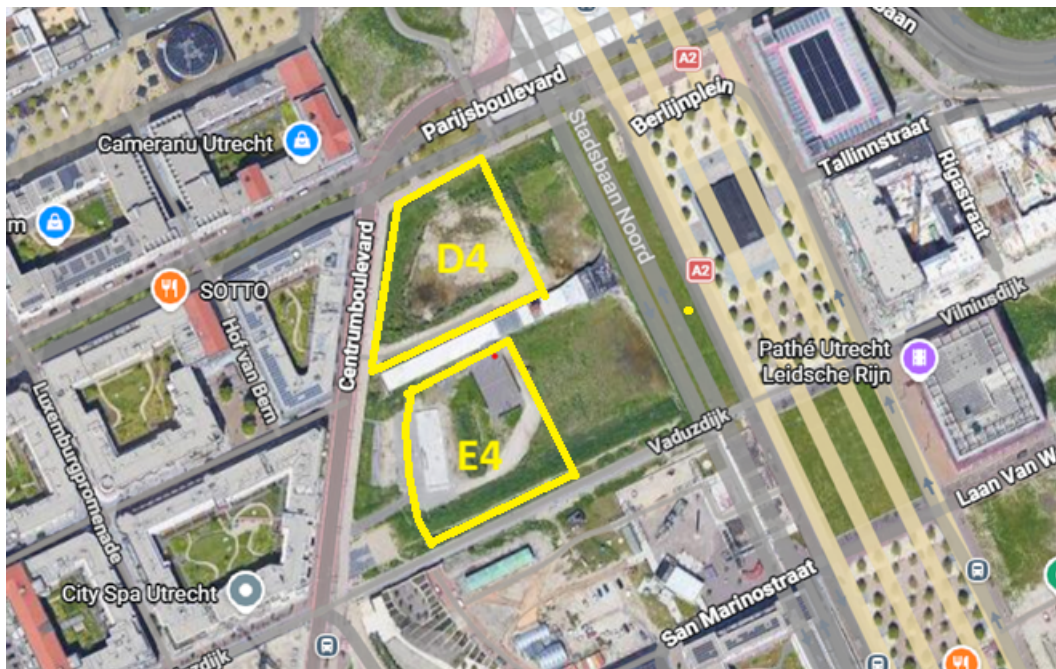
Samenvatting

In Leidsche Rijn Centrum moet het bouwplan voor de kavels D4 en E4 worden gerealiseerd. Deze bouwblokken vormen het sluitstuk van de ontwikkeling van het kernwinkelgebied dat in 2008 is gecontracteerd en waarvan het grootste deel in 2018 is opgeleverd. Tegen de op 29 september 2022 verleende omgevingsvergunning voor dit bouwplan is bezwaar gemaakt. Op een punt is dit bezwaar gegrond. Om het plan alsnog mogelijk te maken wordt de aanvraag omgevingsvergunning nu voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure. Hiervoor is een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. De gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming voor de beoogde ontwikkeling kan alleen worden verleend als de raad hiermee instemt.

Context

Aanleiding

In het hart van Leidsche Rijn Centrum moeten nog diverse bouwblokken worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de kavels D4 en E4, gelegen nabij de Centruboulevard, Parijsboulevard en Vaduzdijk. Op deze locatie worden twee woonblokken ontwikkeld met in totaal 377 woningen, circa 3.049 m² kantoorruimte (bvo), 260 autoparkeerplaatsen, 740 fietsparkeerplaatsen. Met deze ontwikkeling wordt in belangrijke mate bijgedragen aan de verdere afronding van Leidsche Rijn Centrum.



Figuur: locatie bouwblokken D4 en E4 in Leidsche Rijn Centrum

Geschiedenis van de ontwikkeling

De ontwikkeling van bouwblokken D4 en E4 kent een lange voorgeschiedenis, waarin de gemeente en de ontwikkelende partij bindende afspraken hebben gemaakt:

2006–2015: Vaststelling plannen en aanbesteding

- In **2006** stelde de gemeenteraad het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vast. De bouwblokken D4 en E4 maken hiervan deel uit.
- In **2008** won een ontwikkelende partij de Europese aanbesteding voor de realisatie van het kernwinkelgebied en daarbij behorende woningbouw o.a. in de blokken D4 en E4.
- Eind **2008** zijn de uitgangspunten vastgelegd in een erfpachtovereenkomst, later aangevuld met drie allonges (2011, 2013, 2015).
- Tijdens de economische crisis is in **2013** gezamenlijk besloten de bouw van D4 en E4 uit te stellen en het winkelgebied te verkleinen.

2018–2026: Hervatting ontwikkeling en aanvullende afspraken

- Het winkelgebied is in **2018** opgeleverd.
- In **2020** is de ontwikkeling van D4 en E4 opnieuw gestart. Binnen de kaders van de

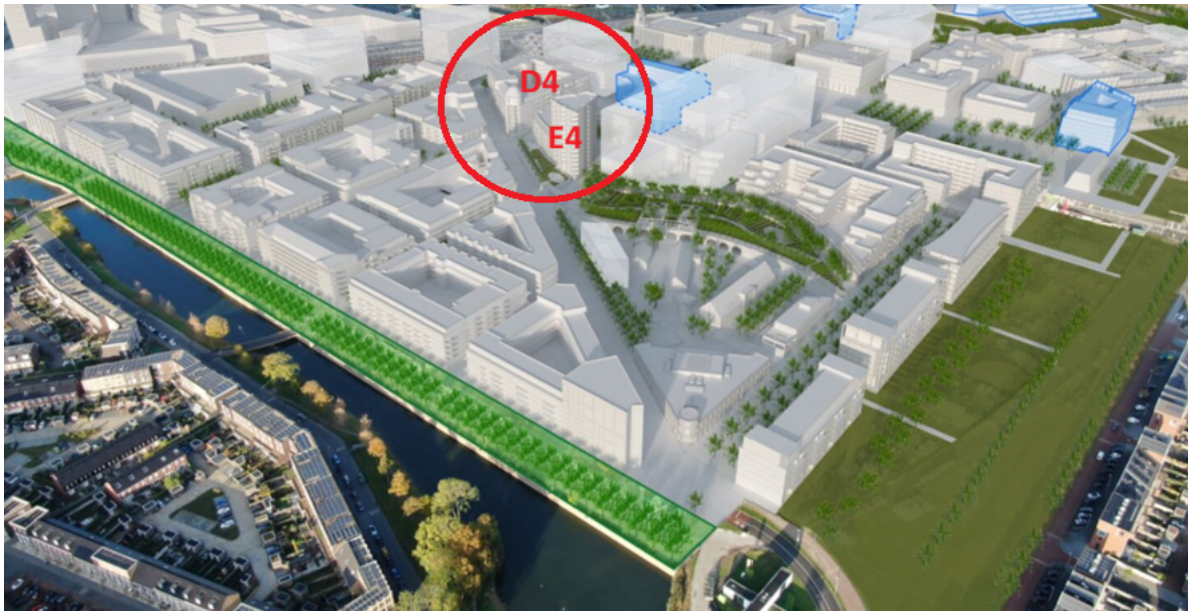
aanbesteding en het erfpachtcontract zijn aanvullende afspraken gemaakt over programma, parkeren en bouwhoogte.

Deze afspraken vormen een juridisch bindend kader waar de ontwikkelende partij en de gemeente zich aan moet houden. Afwijken hiervan kan leiden tot aansprakelijkheid en schadeclaims.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) is de stedenbouwkundige ambitie opgenomen om het centrum een stedelijk karakter mee te geven met relatief hoge en dichte bebouwing met duidelijke hoogte accenten om zodoende een gevarieerd stadsbeeld te bereiken. Deze ambitie is nader uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (2010) en vertaalt in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk sinds 2013). In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2023) is Leidsche Rijn Centrum aangewezen als één van de stedelijke knooppunten waar verdichting gewenst is.

Voor bouwblok E4 is daarom gekozen voor een woontoren van 14 lagen op de kop van de Stadstuin, op een plek waar belangrijke fietsroutes langs de Centrumboulevard en de Vaduzdijk samenkomen (zie onderstaand figuur). Deze locatie is stedenbouwkundig gezien een logische plek voor zo'n hoogteaccent.



Figuur: locatie toren E4 nabij kruising van de hoofd fietsroutes langs de Centrumboulevard en de Vaduzdijk

Op 31 mei 2022 is voor bouwplan D4E4 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Op 29 september 2022 is deze omgevingsvergunning verleend.

Bezwaar

Een tiental omwonenden heeft bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Zij zijn vooral tegen de realisatie van de hoge toren op kavel E4. In het bezwaar zijn ook andere punten aangevoerd. Eén van de punten betreft de wijze van berekenen van de hoeveelheid vierkante meters bvo Wonen in de aanvraag. In de berekeningen bij het bouwplan is alleen de hoeveelheid bvo “achter de voordeur” berekend. In het bestemmingsplan is de definitie van bruto vloeroppervlak: “de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen”. Ten onrechte zijn dus inpandige gangen en dergelijke niet meegerekend. Het bezwaar op dit punt is terecht.

Aanvullend is een aantal eerdere bouwplannen in Leidsche Rijn Centrum gecontroleerd. Er is vastgesteld dat ook daar meer vierkante meters bvo Wonen zijn vergund dan in de aanvraag zijn opgegeven. Als gevolg hiervan zijn de beschikbare hoeveelheid meters bvo Wonen in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid nu opgebruikt.

De afgelopen jaren is naar aanleiding van de bezwaren als volgt aan het project D4E4 gewerkt. In het begin lag de nadruk vooral op het overleg met de ontwikkelaar en de makers van het bezwaar met als doel tot een oplossing te komen en bezwaren weg te nemen. In een later fase is de focus verschoven naar het voorbereiden van de planologische procedure, inclusief de bijbehorende onderzoeken.

De ontwikkelaar heeft een alternatief voorstel gedaan om tegemoet te komen aan het bezwaar ten aanzien van de hoogte van de woontoren. Het voorstel betrof een getrapte toren met 12, 10 en 8 lagen. Een aantal van de bezwaarmakers kon zich vinden in dit voorstel en een aantal niet.

Gaandeweg is duidelijk geworden dat een oplossing niet mogelijk was. De ontwikkelaar wil daarom vasthouden aan gemaakte afspraken en de vergunningsprocedure met het huidige bouwplan voortzetten, omdat:

- het aanpassen van het bouwplan procedureel teveel nadelen en risico's met zich meebrengt. Een aangepast bouwplan betekent namelijk dat een nieuwe aanvraag moet worden gedaan. Deze moet worden getoetst aan nieuwe regels (Besluit bouwwerken leefomgeving in plaats van het Bouwbesluit) en er moeten opnieuw (verhoogde) leges worden betaald;
- het met een aangepast bouwplan niet uitgesloten is dat er nieuwe bezwaren – al dan niet van andere partijen – ingediend gaan worden;
- door het aanpassen van het bouwplan er minder appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dit is financieel niet wenselijk.

De uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd in een tender die in 2007 is gestart en in 2008 is afgerond. In deze tender is een ontwikkelende partij geselecteerd voor de realisatie van zowel het kernwinkelgebied als de woningen in Leidsche Rijn Centrum. Daarbij zijn bindende afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma, conform de uitvraag in de tender. Er is derhalve geen dwingende mogelijkheid om af te wijken van deze afspraken. Om toch meer aan te sluiten bij de huidige vraag hebben partijen afgesproken dat bij de eerste verhuur 20% van het aantal nieuwbouwappartementen worden gereserveerd voor toewijzing aan vitale doelgroepen (keyworkers) of friends (woningdelers). 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 voorrangregel om (langdurige) leegstand te voorkomen.

De aanvraag om omgevingsvergunning past niet in het geldende bestemmingsplan omdat:

- de maximaal toegestane oppervlakte m² bruto vloeroppervlak wonen met 41.013 m² wordt overschreden;
- de bouwhoogte op een deel van kavel E4 met 1,28 meter wordt overschreden.

Om het plan op de kavels D4 en E4 alsnog planologisch mogelijk te maken wordt de aanvraag nu voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure.

Juridische context

1. Aanvraag omgevingsvergunning

Op 31 mei 2022 is de benodigde aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat het oude recht (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van toepassing is op aanvragen ingediend vóór 1 januari 2024. Dit betekent dat de Wabo van toepassing is op de voorbereiding van de aanvraag.

Deze omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming (aantal m² bvo en bouwhoogte) is bedoeld om het bouwplan met 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen in Leidsche Rijn Centrum mogelijk te maken en heeft betrekking op de volgende Wabo-activiteiten 'bouw' en 'afwijken van het bestemmingsplan'.

2. Bestemmingsplan

Op kavel D4/E4 is het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan heeft het kavel de bestemming 'Centrum'. Op het gehele perceel mag worden gebouwd.

- Volgens deze bestemming is Wonen is toegestaan, dit is gebonden aan een brutovloeroppervlakte van maximaal 222.000 m². Dit maximum wordt berekend door alle bvo's voor wonen binnen de bestemming 'Centrum' bij elkaar op te tellen. Met de bouwblokken D4 en E4 erbij wordt deze oppervlakte met 41.013 m² overschreden;
- De bouwhoogte mag maximaal 42 meter zijn. De toren op kavel E4 heeft een hoogte van 43,28 meter, de bouwhoogte wordt met 1,28 meter overschreden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat het college van B&W af mag wijken van de bouwhoogte met maximaal 1,50 meter (dus tot 43,50 meter).

3. *Toets aan ruimtelijke criteria*

De verdeling van de functies over de bouwlagen is als volgt:

- Wonen op alle bouwlagen;
- Kantoren in de plint van gebouw D4;
- Auto- en fietsparkeren in twee ondergrondse lagen.

De ontwerpen zijn goedgekeurd door de door de gemeente aangestelde supervisor Leidsche Rijn Centrum. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht heeft het bouwplan voorzien van een positief advies.

4. *Procedure/Specifieke verklaring van geen bedenkingen*

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. Dit betekent dat de omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wabo. Dit betreft het zogenaamde "projectbesluit/afwijkingsbesluit".

Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De benodigde ruimtelijke onderbouwing daarvoor is opgesteld. Verlening van deze omgevingsvergunning is bovendien alleen mogelijk indien gebruik gemaakt kan worden van 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.

Met de nu voorliggende aanvraag worden 377 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de in 2010 door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen, heeft het college toestemming om ontwikkelingen tot 250 woningen in Leidsche Rijn mogelijk te maken. Met de nu voorliggende aanvraag worden 377 woningen mogelijk gemaakt. De raad wordt daarom gevraagd om een zogenaamde specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De specifieke verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht).

Als de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van de terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze te geven over de ontwerpbesluiten.

Inhoudelijke zienswijzen die ruimtelijk relevant zijn (zoals bijvoorbeeld over parkeren, privacy, redelijke eisen van welstand, verwachte hinder et cetera) worden door het college voorzien van een reactie. Deze zienswijzen worden dan meegewogen bij de beslissing op de aanvraag door het college. Zienswijzen over de procedure (de ontwerp verklaring zelf) worden ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd effect

Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de grote behoefte aan binnenstedelijke woningen.

Eerdere informatievoorziening

Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het [Masterplan Leidsche Rijn Centrum](#) vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is verder uitgewerkt in onder andere het [Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern](#) (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010) en het bestemmingsplan

Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013).

Zie ook:

- [Raadsbrief](#) 27 sept. 2017 over planning kernwinkelgebied Leidsche Rijn Centrum
- [Raadsbrief](#) 11 april 2018 over stand van zaken Leidsche Rijn Centrum
- [Raadsbrief](#) 27 maart 2019 over Leidsche Rijn Centrum kernwinkelgebied, fase 2:

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Een ontwerp-specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m ² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op kavel D4/E4 in Leidsche Rijn, waardoor het mogelijk wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen en de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.
Argumenten	
1.1	<u>Het initiatief voldoet aan het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern</u> In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad 12 januari 2006) 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. Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is verder uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum (vastgesteld door de college van B&W op 26 januari 2010). In dit plan 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 herkenningspunten aan eindes van zichtassen of scharnierpunten, hoogteaccenten te maken. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013). Op 1 juli 2022 heeft de supervisor advies uitgebracht over het bouwplan D4/E4. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht heeft dit advies overgenomen.
1.2	<u>Het initiatief is ruimtelijk inpasbaar.</u> In het bestemmingsplan is een opsomming opgenomen van het maximaal aantal vierkante meters per functie. Het overschrijden van het aantal vierkante meters ten behoeve van het bouwplan D4/E4 is niet strijdig met het uitgangspunt van een stedelijk karakter van Leidsche Rijn Centrum. De doelstelling van het Masterplan alsmede van het geldende bestemmingsplan is juist om de concentratie aan stedelijke bebouwing mogelijk te maken en te kiezen voor een afwisseling van bouwwerken met een gemiddelde hoogte en hoogteaccenten. Bij de beoordeling is het bouwplan op zichzelf bekeken vanuit een oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit. Juist de functie wonen is heel erg belangrijk in het plan Leidsche Rijn Kern en Zuid. Het wonen in en nabij het centrum, te midden van overige functies en nabij knooppunten van openbaar vervoer (trein en HOV) waardoor reistijd wordt beperkt, is erg belangrijk en wordt ook gestimuleerd. Een overschrijding van het maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak voor de functie wonen zorgt er niet voor dat de stedenbouwkundige opzet wordt verstoord danwel anderszins aan de functionele opzet afbreuk wordt gedaan. Daarnaast draagt de ontwikkeling van

	377 woningen bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.
	Daarnaast is sprake van een geringe overschrijding van de bouwhoogte. De supervisor heeft toegelicht dat de keuze voor de locatie van het hoogteaccent is gebaseerd op de ligging. De locatie van de hoogbouw bevindt zich in een belangrijk deel van de openbare ruimte (de Stadstuin/ Plantsoen van Boedapest), bij een stedenbouwkundig en verkeerskundig betekenisvolle plek (zie de fietsverkeerskaart in het stedenbouwkundig plan waar hoofdfietsroutes elkaar kruisen). Daarbij betreft het een plek met relatief veel afstand tot de tegenovergelegen bebouwing. Hierdoor is de locatie geschikt om een onderscheidend stedelijk accent/ toren stedenbouwkundig toe te laten.
1.3	<u>Deze ontwikkeling biedt de kans om de huidige braakliggende kavels te kunnen gebruiken op een manier die meerwaarde biedt voor de stad.</u>
	Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte is groot.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Een aantal omwonenden is het niet eens met het bouwplan, wat kan leiden tot vertraging.</u>
	Tegen het verlenen van deze vergunning is door een tiental bewoners in de directe omgeving bezwaar aangetekend. In het kader van de bezwaarprocedure is hierover overleg gevoerd met een aantal bewoners, maar dit heeft niet tot een oplossing geleid. Dit is door de ontwikkelaar meegewogen in de afweging en heeft geleid tot hun besluit om met het huidige bouwplan de vergunningsprocedure voort te zetten. Dit kan leiden tot bezwaar en/of beroep en meer vertraging.
1.2	<u>Het woningbouwprogramma voldoet niet aan geldend woonbeleid</u>
	In 2008 zijn bindende afspraken gemaakt over het te hanteren woningbouwprogramma conform de uitvraag in de tender uit 2007. Binnen de huidige aanvraag is er geen dwingende mogelijkheid om af te wijken van deze afspraken.
Beslispunt	
2	Als tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen worden ingediend, dan wel uitsluitend inhoudelijke zienswijzen die door het college kunnen worden behandeld, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.
Argumenten	
2.1	<u>De raad kan alleen worden aangesproken op de procedure (afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen), omdat zienswijzen over inhoudelijke aspecten door het college worden behandeld.</u>

	Alleen als er een zienswijze wordt ingediend waarin de raad – op haar bevoegdheid om deze specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven – aangesproken wordt, zal de conceptreactie op de zienswijze (tezamen met de voorgenomen beslissing op de aanvraag) ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. In die situatie volgt er dus een hernieuwde beoordeling door de gemeenteraad. Zienswijzen over inhoudelijke aspecten (bijvoorbeeld over parkeren, privacy, redelijke eisen van welstand, verwachte hinder et cetera), worden door het college behandeld. Doordat de raad nu reeds besluit een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, kan een nieuw raadsvoorstel en raadsbesluit achterwege blijven indien geen zienswijzen – of inhoudelijke zienswijzen die door het college worden behandeld – worden ingediend.

Financiën

De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van kavel D4/E4 is onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn, deelplan Leidsche Rijn Centrum Kern. In deze grondexploitatie worden de grondkosten en grondopbrengsten geraamd, en zijn dus ook de verwachte kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling opgenomen. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met het bouwplan passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Het bouwplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Vervolg

Nadat de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van de terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze te geven over de ontwerpbesluiten. Indien er een zienswijze wordt ingediend over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan wordt deze zienswijze samen met de ontwerpreactie van deze zienswijze nogmaals aan de raad voorgelegd. Indien wordt besloten om de omgevingsvergunning te verlenen, dan ontvangen reclamanten een afschrift van de vergunning (inclusief een reactie op de ingediende zienswijzen). Het staat belanghebbenden vrij om beroep aan te tekenen bij de rechtbank tegen de omgevingsvergunning.

Samen Stad Maken

In het kader van het opstellen van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern heeft destijds participatie plaatsgevonden. Daarnaast is in het kader van de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid gelegenheid geweest tot inspraak. Het bouwplan D4/E4 is een uitwerking van deze kaders, hierover heeft geen participatie plaatsgevonden.

Nadat bezwaar is aangetekend tegen de verleende omgevingsvergunning is een aantal keren overlegd met enkele bewoners om te komen tot een oplossing. De bezwaarmakers zijn met enige regelmaat op de hoogte gehouden van de stand van zaken. De ontwikkelaar heeft gekeken naar een alternatieve invulling van het bouwplan. De voorstellen die daarin zijn gepresenteerd konden niet rekenen op de steun van alle bezwaarmakers en/of van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft daarop aangegeven verder te willen gaan met het oorspronkelijke bouwplan. De bezwaarmakers zijn hiervan in kennis gesteld.

In de raadsbrief van 2019 staat een verbeelding van de nieuwe bouwmassa van D4 en E4. Destijds is ervoor gekozen om deze verbeelding nog niet direct op de gemeentelijke website te plaatsen omdat het een schetsplan betrof en nog geen uitgewerkt plan. Achteraf gezien was het beter geweest om dit wel te doen, zodat al in een eerder stadium voor (nieuwe) bewoners van Leidsche Rijn Centrum duidelijk was wat de plannen waren voor de nieuwe bouwmassa van D4 en E4.

Niet-Referendabel

Een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan is niet

referendabel (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht). Uit de toelichting op de verordening blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen, benodigd voor (Wabo-)projectbesluiten, ook onder de werking van artikel 3 lid 2 onder f valt. Dit raadsbesluit is daarmee niet-referendabel.

Bijlagen

Bijlagen ter besluitvorming

- Ruimtelijke onderbouwing
- Ontwerp specifieke verklaring van geen bedenkingen

Bijlagen informatief

- Getekende afsprakenbrief januari 26
- Aanmeldnotitie MER Kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum Utrecht
- m.e.r.-beoordelingsbesluit Kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum Utrecht
- Artist impressions bouwplan D4E4