

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Bureau NegenTien
Kenmerk	1929611/1505021506-PE
Vergadering	Raadsinformatieavond
Vergaderdatum	31 maart 2015
Jaargang en nummer	
Geheim	Nee

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost

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

- 1 In te stemmen met het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost met de stedenbouwkundige structuur en het bijbehorende programma.
- 2 De geheimhouding, die het college heeft opgelegd op de bijlage Grondexploitatie bij Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_2837

Bijlage: 1. SP LRC Oost

Bijlage: 3. tweekolommenstuk SP LRC Oost a

Bijlage: 4. Precisering kunstwerken tbv aanleg Vleutensebaan

Bijlage: 4a Tekening lrc viaduct roodnoot

Eerdere besluitvorming

1. Visie Leidsche Rijn Centrum, het Levende Centrum, vastgesteld in B&W d.d. 23 maart 2004 en besproken in de commissie Stedelijke Ontwikkeling op 27 april 2004,
2. Ontwikkelingsvisie Centrale Zone en Masterplan Leidsche Rijn Centrum, beiden vastgesteld door de raad op 12 januari 2006.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan is nog een aantal stappen te doorlopen voordat de eerste bouwactiviteiten kunnen starten. Bepaalde delen van het plangebied kunnen niet ontwikkeld worden zolang de tijdelijke Verlengde Vleutenseweg door het gebied loopt en tijdelijke voorzieningen in het gebied aanwezig zijn, zoals toekomstige studentenhuisvesting en Skaeve Huse, P&R en parkeerterrein bioscoopvoorziening.

Tenderprocedure: Het Stedenbouwkundig Plan is het stedenbouwkundig kader en zal worden gebruikt voor de selectie van ontwikkelaar(s).

Bestemmingsplan: Na vaststelling van dit Stedenbouwkundig Plan zal gestart worden met de bestemmingsplan procedure.

Bouwrijpmaken: Het plangebied wordt bouwrijp gemaakt wanneer daar behoefte aan is en de gronden beschikbaar zijn.

Start bouw: Het vroegste moment van start bouw –behoudens de bioscoop- is gepland in 2017, wanneer het bestemmingsplan gereed is en de tijdelijke Verlengde Vleutenseweg is vervangen door de Vleutensebaan.

Communicatie: April 2014 heeft gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de Fietzersbond en de Wijkraad over de infrastructuur in het plangebied. November 2014 heeft gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de wijkraad waarin onder meer het behoud/vellen van de bomen in het plangebied is besproken. Opmerkingen uit deze bijeenkomsten zijn meegenomen in het plan of worden in het inrichtingsplan verder meegenomen. De bewoners en gebruikers van boerderij Rood Noot zijn geïnformeerd over de plannen. De communicatie zal tevens in bredere context van de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum worden meegenomen. In het voorjaar zal een informatiemoment worden gehouden over heel Leidsche Rijn (Centrum).

Raadsbesluit

Opgesteld door	Bureau NegenTien
Kenmerk	1929611/1505021506-PE
Vergadering	Raadsinformatieavond
Vergaderdatum	31 maart 2015
Jaargang en nummer	

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost

Besluit

- 1 In te stemmen met het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost met de stedenbouwkundige structuur en het bijbehorende programma.
- 2 De geheimhouding, die het college heeft opgelegd op de bijlage Grondexploitatie bij Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 31 maart 2015,

De griffier,

De burgemeester,

Drs. A.A.H. Smits

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

In 2004 is de Visie Leidsche Rijn Centrum, 'Het Levende Centrum' door de Gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is in 2006 het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan (het Stedenbouwkundig Programma van Eisen) zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Leidsche Rijn Centrum uitgewerkt. Dit vormt het kader voor de uit te werken stedenbouwkundige plannen voor elk deelgebied van Leidsche Rijn Centrum, te weten Kern, Noord, Zuid en Oost.

Voor u ligt het laatst vast te stellen Stedenbouwkundig Plan voor Leidsche Rijn Centrum, te weten Oost. Dit is voor deelgebied Oost de uitwerking van het Masterplan uit 2006. Dit Stedenbouwkundig Plan is integraal als bijlage bij dit bestuursadvies opgenomen.

Met de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Oost, wordt de realisering van één van de belangrijke schakels/ verbinding tussen bestaande stad en Leidsche Rijn bewerkstelligd. Het plangebied is voornamelijk gericht op het (stedelijk) wonen met diverse voorzieningen zonder kantoorprogramma noch detailhandel. Het woonprogramma dient tevens als extra ondersteuning/ draagvlak voor het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum.

Er is voor gekozen om in dit stedenbouwkundig plan de ontwikkeling van het deelgebied Overtuin (vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone 2006) mee te nemen en voor het totale gebied één uitwerking te maken. De overwegingen hiervoor zijn enerzijds een optimalisatie van het programma en toename van het uitgeefbare terrein en anderzijds de marktomstandigheden die vragen om een meer gedifferentieerd woonaanbod binnen Leidsche Rijn (Centrum). Eengezinswoningen voor stedelijk georiënteerde gezinnen, in een stedelijke gebied met dito uitstraling en een relatief hoge dichtheid nabij hoogwaardige voorzieningen, passen hier goed in.

Deelgebied Oost vormt het oostelijke gedeelte van Leidsche Rijn Centrum. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door het spoor Utrecht - Den Haag/Rotterdam. De oostgrens wordt bepaald door het Amsterdam-Rijnkanaal. Leeuwesteyn Noord vormt de zuidelijke grens van het gebied. Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid begrenzen de westkant van het gebied. Het totale plangebied meet circa 25 ha.

Het plan wordt gekenmerkt door een hoge mate van flexibiliteit in programma en verkavelingsopzet (ter plaatse van de eengezinswoningen) en is zeker geen blauwdruk. Het plan moet inspringen op toekomstige ontwikkelingen en vragen vanuit de markt en consument. Van groot belang is dat het programma grote flexibiliteit biedt om op actuele marktontwikkelingen in te spelen. Het programma is tevens uitwisselbaar tussen de verschillende bouwblokken.

Leidsche Rijn Centrum Oost bouwt voort op de stedelijke setting van de deelgebieden Kern en Zuid. Ook hier is er een niveauverschil van circa 7 meter, tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Berlijnplein (A2-kap). Dit hoogteverschil vormt een duidelijke karakteristiek en geeft het centrum zijn identiteit.

De bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum Oost is voor fietsers en openbaar vervoer goed geregeld. De Fietsboulevard loopt door Leidsche Rijn Centrum Oost. Op de kop van het Berlijnplein is het busstation van Leidsche Rijn Centrum gelegen. De automobilist bereikt Leidsche Rijn Centrum Oost via de Stadsbaan.

Het gebied kent een verscheidenheid aan functies en voorzieningen. Er zijn culturele, leisure- en horecafuncties langs de 'Cultuuras'. Hier bevindt zich onder meer de bioscoopvoorziening (thans in aanbouw). Daarnaast is in het plangebied plek voor religieuze voorzieningen. Leidsche Rijn Centrum Oost heeft een gedifferentieerd woningaanbod van studentenwoningen tot appartementen en eengezinswoningen.

Groen en recreatie zijn goed vertegenwoordigd, met het Berlijnplein en twee parken binnen de plangrenzen (Park Leeuwesteyn en Verthorenpark), waar getracht is de huidige bomen zoveel mogelijk in te passen.

Er zijn 4 inspraakreacties op het SP ontvangen.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost met de stedenbouwkundige structuur en het bijbehorende programma.

Argumenten

- 1.1 Het stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost is een uitwerking van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone.

In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum zijn stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum beschreven. De overkoepelende uitgangspunten voor elk van de deelgebieden zijn: functiemenging, hoge bouwblokken, hoge dichtheid, kwaliteit van de openbare ruimte en levendigheid. Daarbij zijn in het Masterplan Leidsche Rijn Centrum voor elk van de deelgebieden specifieke randvoorwaarden meegegeven.

In de uitwerking van het voorliggend stedenbouwkundig plan is aangesloten bij de uitgangspunten in het Masterplan. De levendigheid in het gebied wordt gefaciliteerd door in de plint van de bouwblokken (o.a. aan het Berlijnplein) en in de Cultuuras, publieksgerichte functies als horeca en culturele voorzieningen mogelijk te maken.

Het groen en recreatie is, met het Berlijnplein en de twee parken binnen de plangrenzen, zeer goed vertegenwoordigd. Ook in programmatische zin sluit het SP LRC Oost aan op het Masterplan: het heeft duidelijk de functie van woon/ cultuur/ uitgaan/ voorzieningen gebied.

- 1.2 Het plan past binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.

Voor de beoogde ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Oost is een Financiële Haalbaarheidsanalyse LRC Oost opgesteld. Deze is als geheime bijlage (Grondexploitatie bij Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost) opgenomen. Het resultaat daarvan past binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum. De resultaten van de financiële analyse worden hierin opgenomen. Deze financiële analyse laat een positief resultaat zien. Het saldo sluit aan bij de vastgestelde MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties) Leidsche Rijn 2014.

- 1.3 Het concept Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost is afgestemd met de betrokken organisatieonderdelen en partijen.

Bij de start van de planvorming zijn vertegenwoordigers van relevante vakgebieden samengebracht in een projectgroep die het plan hebben opgesteld. Gedurende de planvorming is er contact geweest met verschillende betrokken instanties. Het concept stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan de Welstandcommissie en getoetst door verschillende disciplines binnen de gemeente. De opzet van het plan is tevens gepresenteerd aan een afvaardiging van de Wijkraad en de Fietzersbond en de bewoners van boerderij Rood Noot (bewoners van het gebied).

- 1.4 Het Stedenbouwkundig Plan van Leidsche Rijn Centrum Oost fase 1 (Bioscoop) past volledig binnen dit plan.

Vooruitlopend op dit stedenbouwkundig plan is in 2013 het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost Fase 1 gemaakt en vastgesteld. Dat stedenbouwkundig plan is het ontwikkelingskader voor de bioscoopvoorziening met toebehoren in het deelgebied Oost. Het beschrijft onder andere de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, het gemeentelijk beleid en de ambitie en (beeld)kwaliteit van de locatie. Dit stedenbouwkundig plan voor fase 1 wordt nu ingebed in het voorliggende stedenbouwkundig plan voor het totale gebied Oost.

1.5 Het programma van het Stedebouwkundig Plan past binnen de programmatische uitgangspunten van het Masterplan.

Het programma vormt een inschatting van de programmatische ruimte in Leidsche Rijn Centrum Oost. Dit programma kan in de toekomst nog naar boven of beneden afwijken, maar blijft binnen de bestuurlijk vastgestelde kaders voor Leidsche Rijn Centrum, met dien verstande dat tegen de achtergrond van het coalitieakkoord kan worden afgeweken van het oorspronkelijke programma, mede afhankelijk van de investeringsmogelijkheden van corporaties en ontwikkelaars. In dit kader worden ook de mogelijkheden voor realisatie van beleggershuurwoningen in het midden segment bij de uitgifte van kavels expliciet meegenomen.

Met betrekking tot de programmatische ruimte van maatschappelijke voorzieningen/leisure/ cultuur/ religieuze voorzieningen en horeca en commerciële voorzieningen is de als zodanig specifiek benoemde beschikbare ruimte in het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) en het Stedebouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (2010) (grotendeels) verbruikt bij het vaststellen van de bestemmingsplannen LRC Kern en Zuid (2012), bestemmingsplan LRC Noord (2014) en het SP LRC Oost, fase 1 (bioscoop) Bij de genoemde bestemmingsplannen is dat gebeurd uit oogpunt van gewenste flexibiliteit daarin.

Ten opzichte van het Masterplan LRC is voor het invullen van programmatische ruimte in het onderhavige SP mede gebruik gemaakt van de in het Masterplan destijds nog niet specifieke benoemde "Programma Nader in te vullen" à 86.000 m² bvo.

1.6 In het plan is plaats voor culturele voorzieningen.

Een spraakmakend programma op het gebied van cultuur en leisure (vrijtijdsbesteding) is essentieel voor Leidsche Rijn Centrum om als volwaardig stadscentrum te kunnen fungeren. In Leidsche Rijn Centrum Oost is naast de bioscoop ruimte voor cultuur en leisure.

1.7 De Hoogteverschillen in het plan zorgen voor een duidelijke karakteristiek en identiteit.

Door het samenvoegen van Leidsche Rijn Centrum Oost en Overtuin loopt het centrum nu geleidelijk af naar het Amsterdam-Rijnkanaal, waardoor Leidsche Rijn Centrum aan het Amsterdam Rijn Kanaal komt te liggen.

1.8 Sluipverkeer door het centrum wordt voorkomen door geen directe verbinding te maken op de Vleutensebaan.

Om sluipverkeer te voorkomen is er geen directe autoverbinding meer voor Leidsche Rijn Centrum Oost op de Vleutensebaan, behoudens de verbinding met de openbare parkeergarage/P&R.

1.9 De Fietsboulevard is ingepast in het plan

De Fietsboulevard loopt door Leidsche Rijn Centrum Oost en heeft een directe verbinding met andere delen van het centrum, Leidsche Rijn en de binnenstad van Utrecht.

1.10 Het Woningbouwprogramma is aangepast aan de marktomstandigheden.

Het appartementenprogramma is afgenomen, maar het programma voor eengezinswoningen is toegenomen. Deze locatie vraagt om een woningbouwprogramma dat recht doet aan de stedelijkheid van deze plek. Stedelijkheid is niet synoniem aan appartementenbouw. In een aantrekkelijk hoogstedelijk gebied is er sprake van veel afwisseling in woningtypes. In het plan dient daarom ook ruimte te zijn voor eengezinswoningen. De stad wordt meer en meer als aantrekkelijk woonmilieu gezien door stedelijk georiënteerde gezinnen. Eengezinswoningen die in een relatief hoge dichtheid worden gerealiseerd nabij hoogwaardige voorzieningen en goed openbaar vervoer, passen hier goed in. In dit gebied komen straks minimaal 540 appartementen/ studentenwoningen en 360 eengezinswoningen.

1.11 Er is een plaats ingeruimd voor een P&R/ openbare parkeervoorziening.

Het aantal plaatsen in de garage zal voorshands in beginsel circa 750 bedragen. Daarvan is

een deel aangeduid als P&R. Afhankelijk van de behoefte kan de capaciteit opgehoogd worden; de plaatsen binnen de parkeervoorziening zijn, wat betreft de functie P&R resp. overig, zoveel mogelijk uitwisselbaar en uit te breiden.

1.12 In Leidsche Rijn Centrum Oost is ruimte voor religieuze voorzieningen

Ook religieuze voorzieningen zijn in Oost mogelijk. Afhankelijk van de vraag kan worden gekeken waar deze kunnen worden ingepast.

1.13 In Leidsche Rijn Centrum Oost wordt getracht zoveel mogelijk bestaande bomen in te passen.

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het behouden van bestaande bomen in het plangebied. De bomen in Leidsche Rijn Centrum Oost op het boerderij-eiland van Rood Noot worden gehandhaafd, de bomen rondom het sluiscomplex worden grotendeels gehandhaafd en de bomen langs het Amsterdam Rijnkanaal worden grotendeels gehandhaafd. Er worden naar schatting 210 van de c.a. 515 bomen in het plangebied gehandhaafd. Door de ophoging van het gebied (naar het tunneldak van de A2) is het niet mogelijk om meer bomen te laten staan. Uit de bomeninventarisatie van Leidsche Rijn Centrum Oost blijken de bomen niet of moeilijk verplantbaar. De overlevingskansen bij verplanten van deze bomen is gering.

De bomen worden gefaseerd geveld op het moment dat dit nodig is.

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het nieuw aanplanten van c.a. 500 bomen, waarvan de eerste 130 bomen in het voorjaar 2015 al op het Berlijnplein staan. Per saldo komen er in Leidsche Rijn Centrum-Oost straks ruim 200 bomen meer in het plangebied dan er op dit ogenblik staan.

1.14 Het plan heeft voor inspraak ter visie gelegen.

Het plan heeft zes weken (van 20 november t/m 31 december 2014) voor de inspraak ter visie gelegen. Dit heeft vier reacties opgeleverd. Deze reacties zijn in de meegestuurde Nota van inspraak.

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het inrichtingsplan in overleg met wijkraad en natuur en milieuplatform verder uitgewerkt. Met stal Thamen wordt de mogelijkheid besproken om in de toekomst gebruik te maken van de omliggende parken om schapen en paarden te laten lopen.

Kanttekeningen

1.1 Het Stedenbouwkundig Plan wijkt op onderdelen af van de kaders uit de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone.

Deelgebied Overtuin is vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (2006). Overtuin wordt hierin beschreven als een plangebied met losse bebouwing in een parkachtige omgeving met tussen de 100 en 400 appartementen. Dit wijkt af van het huidige voorliggende stedenbouwkundige plan voor het gebied.

De overwegingen hiervoor zijn enerzijds een optimalisatie van het programma en toename van het uitgeefbare terrein en anderzijds de marktomstandigheden die vragen om een meer gedifferentieerd woonaanbod binnen Leidsche Rijn (Centrum). Eengezinswoningen voor stedelijk georiënteerde gezinnen, in een stedelijke gebied met dito uitstraling en een relatief hoge dichtheid nabij hoogwaardige voorzieningen, passen hier goed in.

1.2 Langs de Vleutensebaan, die een drukke weg wordt, komt woningbouw

De Vleutensebaan wordt een drukke weg. Aangezien er geen kantoren in Leidsche Rijn Centrum Oost zijn opgenomen is woningbouw de enige mogelijkheid langs de Vleutensebaan. Daar waar de maximale ontheffingswaarde voor geluid wordt overschreden komen dove gevels. Dove gevels zorgen ervoor dat het mogelijk negatief effect van het geluid wordt teniet gedaan.

De nadere planuitwerking moet mogelijke negatieve gezondheidseffecten tot een minimum beperken en de woonkwaliteit borgen.

1.3 De inpassing van de Nouw 2 op de Vleutensebaan gaat ten koste van het uitgeefbare gebied.

De NOUW2 (de Noordelijke Ontsluiting Utrecht West), die als Wolfgang Pauliweg langs Lage Weide parallel aan de A2 loopt, komt aan de noordkant op het bestaande maaiveld onder het spoor aan en draait het plangebied in om vervolgens tussen de rijbanen te stijgen naar het niveau van de Hogeweidebrug. De definitieve inpassing van de NOUW 2 gaat ten koste van het uitgeefbare gebied in Leidsche Rijn Centrum Oost.

Beslispunt

- 2 De geheimhouding, die het college heeft opgelegd op de bijlage Grondexploitatie bij Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Argumenten

2.1 Openbaarheid van deze stukken kan het financieel belang van de gemeente schaden en kan derden onevenredig bevoordelen.

Een grondexploitatie geeft o.a. weer wat de geschatte kosten en opbrengsten zijn van een bepaald plan. Derden kunnen hier hun voordeel mee doen. Artikel 10 van de WOB, lid 2 sub b en g bieden de mogelijkheid om, rekening houdend met het financiële belang van de gemeente, van openbaarheid af te zien.