

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Thijssen	Datum	7 juli 2023
Doorkiesnummer	030-2860388	Kenmerk	11156180
E-mail	p.thijssen@utrecht.nl	Onderwerp	Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over het raadsvoorstel bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord dat aan u wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 25 maart 2022 tot en met donderdag 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen op het plan worden ingediend. In totaal ontvingen wij 10 zienswijzen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en ontvankelijk.

Locatie Hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord

De locatie bevindt zich in de wijk Leidsche Rijn in de buurt Leidsche Rijn Centrum. Het ligt in het deelgebied ten noorden van NS-station Utrecht Leidsche Rijn. Aan de zuidkant en de oostkant wordt Leidsche Rijn Centrum Noord begrensd door belangrijke infrastructuur: de rijksweg A2 en het spoortracé Utrecht-Woerden/Rotterdam/Den Haag. De locatie is een van de laatst te bouwen ontwikkelingen in Leidsche Rijn Centrum Noord en ligt in een omgeving die nu nog volop in ontwikkeling is.

Voorgeschiedenis

Op 16 maart 2018 informeerden wij de gemeenteraad over de start van de selectieprocedure voor de Hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum Noord. Tijdens dit selectieproces hebben ontwikkelaars, vastgoedgebruikers, ontwerpers, beleggers en gebruikers de kans gekregen om met een vernieuwend en ambitieus plan te komen voor de kavel op deze prominente locatie in Leidsche Rijn Centrum. Op 19 november 2019 ging het college een ontwikkelingsovereenkomst aan met de ontwikkelcombinatie KEES B.V.. Op 17 juni 2021 is het Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum door u vastgesteld.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan ontvingen wij in totaal 10 zienswijzen op het plan. Alle zienswijzen zijn samengevat in het vaststellingsrapport. Daarnaast is bekeken of op basis van de zienswijzen aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Naar aanleiding van 1 zienswijze is er een wijziging aangebracht in het bestemmingsplan. Het gaat hier om een aanpassing van de regel over het grondwaterbeschermingsgebied. Hier is aangepast dat voor de bescherming van de zone van het grondwaterwingsgebied er ook een boringsvrije zone geldt. Daarnaast zijn er 3 positieve zienswijzen ingediend van mensen die de locatie graag gerealiseerd zien worden.

Inperken woningprogramma als gevolg van stikstofdepositie

Ook is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd om het woonprogramma in te perken. In het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en het Ontwerpbestemmingsplan was het aantal woningen gemaximaliseerd op 1.200 woningen. Dit aantal is teruggebracht naar maximaal 1.015 woningen en een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 92.700 m². Ontwikkelcombinatie KEES heeft ingestemd met deze wijziging.

Het inperken van het woonprogramma heeft onder andere te maken met de wet- en regelgeving op het gebied van stikstof. En met de tool waarmee de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend wordt, de Aeries-calculator. De stikstofberekeningen lieten op basis van deze tool een hogere depositiewaarde zien. Om binnen de bandbreedtes van de onherroepelijke natuurvergunning te blijven, was het noodzakelijk om het maximale programma in te krimpen.

De onderbouwingen voor verkeer en parkeren zijn in het bestemmingsplan aangepast op dit gewijzigde programma. In de onderbouwing is uitgegaan van:

- 15% van het aantal parkeerplaatsen worden vervangen door fietsplekken; dat is de maximumaftrek die de parkeernota toestaat;
- 40% van het aantal parkeerplaatsen bij woningen wordt vervangen door parkeerplaatsen voor deelauto's, waarbij één parkeerplaats voor een deelauto vier gewone parkeerplaatsen vervangt;
- Aftrek voor dubbelgebruik. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week;
- Gehele bezoekersparkeren vindt plaats in de bestaande Doelgroepengarage tegenover het kavel.

De onderzoeken voor luchtkwaliteit en stikstof zijn geactualiseerd. En de onherroepelijke natuurvergunning van Provincie Utrecht is toegevoegd aan de stukken van het bestemmingsplan. Door diverse extra onderzoeken in verband met stikstof is een vertraging in het bestemmingsplanproces van circa een half jaar opgetreden.

Voor de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan is een één op één inpassing op basis van de onherroepelijke natuurvergunning noodzakelijk. Het woningbouwprogramma uit de natuurvergunning, betreft maximaal 1.015 woningen en een depositie van 0,02 mol/ha/jr.

Planaanpassingen

In maart 2022 informeerde consortium KEES de gemeente over de financiële onzekerheid van plan MARK. De onzekerheid lag vooral in de geopolitieke situatie, de hoge bouwkosten, de beperkte faseerbaarheid, het energieconcept en de hoge kosten voor de ondergrondse parkeergarage binnen het plan. Het consortium heeft samen met de gemeente onderzocht op welke manier het toch mogelijk is een haalbaar plan neer te leggen, binnen de vastgestelde kaders van het Stedenbouwkundig Plan en tenderdocumentatie. Er zijn hiervoor optimalisaties in het plan doorgevoerd die we hieronder toelichten.

Bovengrondse parkeergarage bewoners

Bij de tenderinzending en het voorlopig ontwerp ging KEES uit van een parkeergarage onder alle bouwblokken en een klein deel onder het centrale groene plein (StadsOase). Dit is nu aangepast in een bovengrondse parkeergarage aan de Reykjavikstraat, waarin alle parkeerplekken voor bewoners en de voorzieningen van de torens worden ondergebracht (afbeelding 1 blauwe deel). De tenderuitgangspunten uit 2018 staan bovengronds parkeren toe, mits het parkeergebouw ten minste aan drie zijden worden ingepakt met woningen. Het huidige, nieuwe plan voldoet hieraan. Daarnaast biedt deze opzet voor parkeren de kans om extra groen op het dak van de parkeergarage toe te voegen (afbeelding 2). Alleen ter plaatse van het blok met zorgwoningen (Blok 3, zie afbeelding 4) wordt nog een beperkte ondergrondse garage gerealiseerd met het oog op de (oudere) doelgroep die van dit blok gebruik gaat maken.

Afbeelding 1: parkeergarage ingepakt met woningen



Afbeelding 2: groenvoorzieningen in het plan



Verkleinen van de doorgang vanuit de Terwijdesingel – naar de StadsOase

De oorspronkelijke verbinding tussen de Terwijdesingel en het centrale plein is verkleind. Zo creëren we meer ruimte voor de bovengrondse parkeergarage, en voor het inpakken van de parkeergarage met woningen (afbeelding 3). Ook deze aanpassingen hebben we beoordeeld aan de hand van de tenderuitgangspunten uit 2018. Een verbinding tussen het centrale plein en de Terwijdesingel blijft hierbij een harde randvoorwaarde. De voorgestelde verbinding kan kwaliteit aan het plan toevoegen, indien het groene plein voor de hoogbouwtoeren goed wordt ontworpen in combinatie met de horeca en het bezoekerscentrum voor de hoogste verdieping. Dit is een ontwerpopgave die de architecten meenemen in het voorlopig ontwerp.

Afbeelding 3: Doorgang Terwijdesingel



Bouwhoogte

In het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en het Ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte vastgelegd van 140 meter. In het schetsontwerp uit 2019 was er sprake van drie torens van 80, 100 en 140 meter, aangevuld met een woongebouw van 25 meter hoog. Het huidige structuurontwerp van MARK is aangepast naar drie torens van 60, 80 en 140 meter, aangevuld met een woongebouw van 25 meter hoog. Door het lagere aantal woningen zijn twee torens nu lager.

Energieconcept

Het plan gaat uit van een zeer intensieve bebouwing. De intensieve bebouwing kent beperkingen als het gaat om energieneutrale opwekking binnen de eigen kavelgrenzen. Zoveel woningen betekent een hoog energiegebruik. Maar er zijn beperkte mogelijkheden in de eigen ondergrond voor warmte- en koudeopslag (WKO), mede vanwege een boordieptebeperking in verband met grondwaterwinning.

Bij hoogbouw is er bovendien een beperkt dakoppervlak voor bijvoorbeeld luchtwarmtepompen. Ten opzichte van reguliere nieuwbouw vraagt de hoogbouw dus om een specifieke benadering en zienswijze bij de beoordeling van energieconcepten.

Ten tijde van de tender werd er voor het plan uitgegaan van een WKO met regeneratie vanuit de retourleiding stadswarmte. In het huidige voorstel van consortium KEES gebruikt MARK één WKO-bron op eigen terrein. Dit vermogen wordt aangevuld met de aanvoerleiding vanuit stadswarmte.

Hoewel dit een aangepast energieconcept is dan die in de tenderaanbieding van de ontwikkelaars, voldoet het concept nog steeds aan alle duurzaamheidseisen uit de tender uitvraag, de duurzaamheidsambities van de winnende tenderinzending en het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan. Tevens werd er in de vastgestelde tenderstukken reeds een mogelijkheid geboden om aan te sluiten op stadsverwarming.

Bezoekersparkeren

In de raadsbrief van [15 maart 2022 \(20220113-PT\)](#) gaven wij een aanvullende toelichting op het onderdeel parkeren in het ontwerpbestemmingsplan. In het huidige plan zijn alle bewonersparkeerplaatsen voorzien in de bovengrondse parkeergarage aan de Reykjavikstraat. Wat

betreft het bezoekersparkeren wil het consortium zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande parkeerfaciliteiten (dubbelgebruik) in het gebied. Het is immers niet duurzaam extra plekken te realiseren, als deze in het omliggende gebied al aanwezig zijn. De gemeente en het consortium voerden dan ook meerdere gesprekken met de eigenaar (Wisdom) van de naastgelegen bezoekersgarage (Doelgroepengarage). Op weekdays maandag tot en met vrijdag zijn er in de middag 58 bezoekersparkeerplekken nodig voor MARK. Op weekdays maandag tot en met vrijdag in de avond gaat het om 188 bezoekersparkeerplekken en in het weekend om 231 parkeerplekken.

De eigenaar van de garage is bereid deze parkeerplekken beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van MARK. Consortium KEES en de eigenaar van de Doelgroepengarage hebben hiervoor een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst wordt voorzien in de benodigde parkeerplekken voor alle bezoekers van MARK. De overeenkomst heeft een looptijd van 30 jaar. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van de Doelgroepengarage. Deze overeenkomst ziet toe op een wijziging van de erfpachtvoorwaarde over de toekomstige omzetting van de onderste parkeerlaag naar commerciële voorzieningen en het regelen van bezoekers parkeren in de garage voor een looptijd van 30 jaar. De doelgroepengarage kan daarmee beter aansluiten bij de behoefte uit de markt.

Moties en toezeggingen Stedenbouwkundig Plan

Motie 132 MARK ook gezinsvriendelijk

Naar aanleiding van deze motie heeft consortium KEES het volgende aangegeven. Er komen op verschillende plekken in het plan speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën. Speelplekken voor kinderen in de leeftijd 0-5 jaar en 6-10 jaar komen in de centraal gelegen StadsOase (het groene plein). Ook komen er speelplekken voor de allerkleinste in de hoger gelegen delen van het plan. In overleg met het wijkbureau is besloten om voor oudere kinderen in de leeftijd van 11-14 jaar elders in de buurt een speelplek te creëren. Een mogelijkheid hiervoor ligt in het groen voor de huidige Doelgroepengarage.

Motie 128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen

Consortium KEES gaat voor de parkeergarage van MARK uit van 7 gehandicapten parkeerplaatsen. Van deze 7 parkeerplaatsen komen er 4 direct onder blok 3 (zorg- en ouderenwoningen). En 3 parkeerplaatsen komen in de parkeergarage achter toren C (zie afbeelding 4).

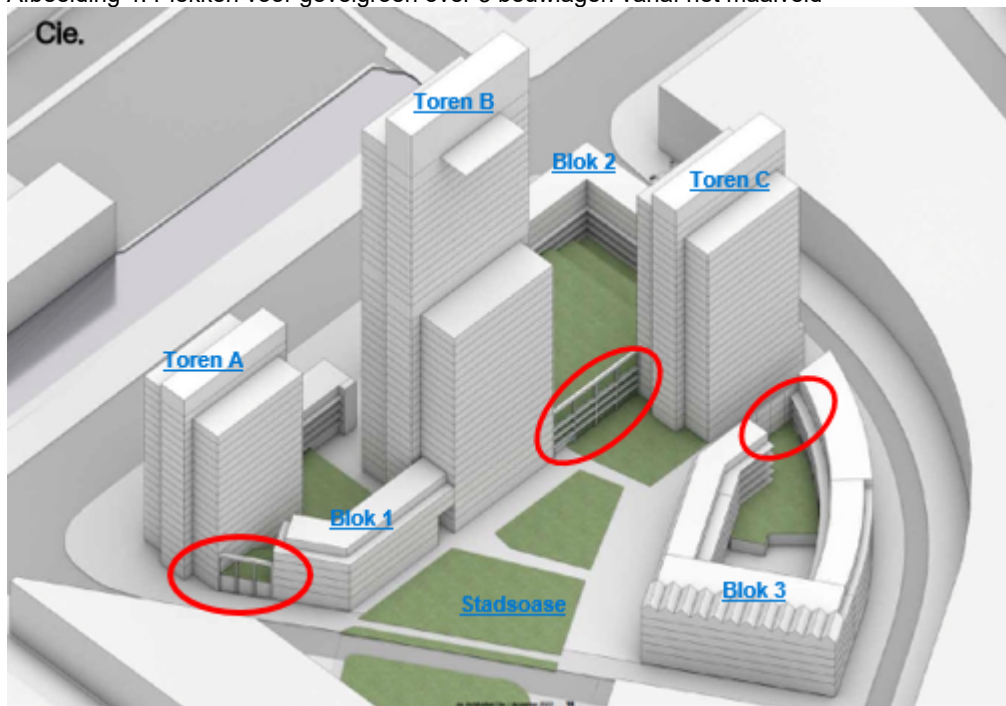
Toezegging sporten op daken

Consortium KEES heeft onderzocht of het mogelijk is om te sporten op de daken van de torens. Hieruit blijkt dat door de aanwezigheid van (te) veel installaties het ruimtelijk niet mogelijk is om hier sportvoorzieningen te maken. Daarnaast wordt de dakverdieping van toren B openbaar met leisure en horeca. De dakverdieping van toren A en toren C is toegankelijk voor de bewoners van die torens, en krijgt daarmee een collectief karakter. De gemeente zal de invulling van de verschillende daken in het voorlopig ontwerp verder inzichtelijk maken.

Toezegging onderzoeken van verticaal groen in de gevels

Consortium KEES heeft onderzocht op welke plekken het mogelijk is om verticaal groen toe te voegen in het plan. Hierbij zijn drie mogelijkheden naar voren gekomen, namelijk: tegen de parkeergarage aan de zijde van de StadsOase, tussen toren A en blok 1, en bij de opening in blok 3 tegenover toren C. Daarnaast biedt het bovengronds brengen van de parkeergarage mogelijkheden voor het toevoegen van extra groen op het dak van de parkeergarage. Dit wordt de komende tijd door de ontwerpers verder uitgewerkt. Zie afbeelding 4.

Afbeelding 4: Plekken voor gevelgroen over 3 bouwlagen vanaf het maaiveld



Toezegging borgen maatregelen in het kader van geluid, lucht, duurzaamheid en ontmoeting

Voor geluid is een onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai van de A2, het railverkeerslawaai en/of industrielawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een ontheffing voor een hogere waarde is nodig om aan de waarden voor geluid te voldoen. Dit hogere waarden besluit neemt het college van B&W en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning moet hieraan worden voldaan. Geluid vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Voor lucht is een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke waarden die gelden voor lucht. Ook wordt voldaan aan de waarden in de toekomstige situatie in 2030 die strenger zijn dan de wettelijke waarden.

Ontmoeting en ontspanning komen terug in het planconcept van een verticaal dorp. In het plan komen op verschillende niveaus plekken waar bewoners elkaar ontmoeten en kunnen ontspannen. Hierbij moet men denken aan het centrale uitkijkpunt op de bovenste verdieping van de hoogste toren, de daktuinen en de centrale StadsOase op maaiveldniveau. Op de hoogste verdieping komt bijvoorbeeld een uitkijkpunt waar ook niet-bewoners kunnen komen.

Participatie

Tegelijkertijd met de voorselectie van de tender organiseerde de gemeente Utrecht op 18 april 2018 een participatiebijeenkomst. Doel van deze participatiebijeenkomst was om in samenspraak met bewoners uit de omgeving de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. De geïnterviewde wensen en aandachtspunten zijn in de selectiefase aan alle partijen meegegeven. Een contactgroep van bewoners beoordeelde vervolgens in hoeverre deze wensen en aandachtspunten van de omgeving waren verwerkt in de plannen.

In 2021 is een vervolg gegeven aan het participatieproces van MARK, op basis van het Plan van Aanpak Participatie. Na een inhoudelijke voorbereiding op de participatiethema's, is op 18 mei 2021 een brede (online) bijeenkomst georganiseerd, met als doel om belanghebbenden en belangstellenden mee te nemen in het planinitiatief MARK. Tijdens de bijeenkomst waren 140 aanwezigen. Zij hadden de mogelijkheid om vragen te stellen en eerste reacties te geven. De bijeenkomst is teruggekoppeld met een verslag en aankondiging voor het vervolgproces: de klankbordgroep bijeenkomsten. Het verslag van deze bijeenkomst kunt u terugvinden via de volgende [link](#).

Op 18 mei 2021 heeft KEES het online platform www.mark-utrecht.nl gelanceerd. Hier kunnen belanghebbenden en belangstellenden meer informatie verkrijgen over het plan, de verslagen teruglezen, zich aanmelden voor de klankbordgroep en meepraten over diverse thema's middels polls. Ook kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor een online nieuwsbrief.

Op 9 september 2021 is de eerste (online) klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd met zeven belanghebbenden, een divers gezelschap van zowel omwonenden als geïnteresseerden in een woning. Tijdens deze bijeenkomst is gepeild welke betrokkenheid de klankbordgroep leden wensen voor het project MARK en is het gesprek gevoerd over het programma wonen en duurzaamheid. Hier zijn diverse bruikbare ideeën uit naar voren gekomen. De tweede klankbordgroep bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 23 september 2021, waar de thema's voorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte centraal stonden.

Een derde en voorlopig - voor wat betreft het Voorlopig Ontwerp (VO) - afsluitende klankbordgroep bijeenkomst vond plaats op 20 januari 2022. Het concept VO is toen aan de klankbordleden gepresenteerd en er is teruggekoppeld wat er is gedaan met de leerpunten uit sessie I + II. Daarin heeft het projectteam de volgende aandachtspunten meegekregen van de klankbordgroep:

- a) Houdt aandacht voor de 'monumentale waarde' bij de uitwerking van het ontwerp op langere termijn,
- b) Heb aandacht voor de functies in de plint en te bewaken dat deze functies een daadwerkelijke meerwaarde 'voor de buurt' opleveren bij de invulling ervan,
- c) Heb aandacht voor de hoeveelheid glas in het ontwerp met het oog op warmte-instraling door de zon,
- d) Organiseer bij de start van de volgende ontwerpfasen weer een brede informatiebijeenkomst om mensen te informeren over de stand van zaken.

Vanaf januari 2022 tot heden is er met name gefocust op een aantal technische aspecten van het bestemmingsplan. Daarbij valt te denken aan onderwerpen als stikstof, energievoorziening, parkeren, haalbaarheid, bouwlogistiek en -fasering van het plan.

Tijdens de volgende ontwerpfasen (definitief ontwerp) van het project zullen opnieuw sessies met de klankbordgroep worden ingepland. De bijeenkomsten worden aan de deelnemers teruggekoppeld in verslagen. Belanghebbenden en belangstellenden worden tijdens het project betrokken gehouden via de website, nieuwsbrieven, brede bijeenkomsten en klankbordgroep bijeenkomsten.

Planning bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiëlebekeendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en het hogere waarden besluit zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe zij tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Planning project

De genoemde planinhoudelijke aanpassingen zorgen voor een verlaging van de kosten en hebben derhalve een positief effect op de financiële haalbaarheid van het project. De planoptimalisaties voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Utrecht en vallen binnen de kaders van de tender. Hoewel de planoptimalisaties de haalbaarheid van dit project vergroten, is er nog geen besluit 'Start Bouw' genomen. Zorgpunten blijven de hoge bouwkosten en de oplopende rente. Een andere belangrijke reden voor terughoudendheid bij beleggers is de onduidelijkheid over de uitgangspunten voor het middenhuurprogramma. In de tender is het Actieplan middenhuur uit 2017 randvoorwaardelijk gesteld. Dit actieplan is strenger dan de nu voorgestelde rijksregeling middenhuur waar naar verwachting eind 2023 meer duidelijkheid over zal komen. Zolang er geen duidelijkheid is over de uitgangspunten voor middenhuur zal de ontwikkelcombinatie KEES het voorlopig ontwerp niet verder uitwerken omdat dit direct invloed heeft op de uitwerking van de woningplattegronden. De

Burgemeester en wethouders

Datum 7 juli 2022
Ons kenmerk 11156180

gemeente spant zich met ontwikkelcombinatie KEES maximaal in om te komen tot een haalbaar plan binnen de tenderkaders. Fasering van het hoogbouwplan kan daarbij een oplossingsrichting zijn.

De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Om te zorgen dat huidige en toekomstige inwoners van de Utrecht een woning kunnen vinden, moeten er veel woningen worden gebouwd. Utrecht staat hierbij voor een grote woning- en verdichtingsopgave de komende jaren. We spannen ons met de ontwikkelaar in om zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van MARK. Zorgpunten zoals de hoge bouwkosten, oplopende rente, stikstof en netcongestie zorgen echter wel voor steeds meer onzekerheid over de planning.

Wij houden u op de hoogte van de voortgang van dit mooie en ambitieuze project.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris

de burgemeester,