



Leidsche Rijn o.v.v. hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
t.a.v. mevr. I. Oosterbeek
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

Onderwerp

Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Datum

1 maart 2021

Geachte mevrouw Oosterbeek,

Graag informeren wij u in deze voortgangsbrief over de ontwikkeling van de Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord door de Ontwikkelcombinatie KEES. Er wordt hard gewerkt aan het verder brengen van de ontwikkeling. In deze brief informeren wij u graag over de stand van zaken.

KEES

KEES bestaat uit Koopmans Bouwgroep B.V., J.P. van Eesteren B.V. en Stadswaarde B.V. Koopmans en J.P. van Eesteren zijn zelfstandige ondernemingen binnen TBI Holdings met ruime ervaring in de ontwikkeling en realisatie van grootschalige, complexe en uitdagende (hoogbouw)projecten. Daarnaast kent Stadswaarde B.V. als geen ander de omgeving. KEES werkt samen met de CIE, KCAP, Geurst & Schulze en Karres + Brands aan het ontwerp.

Inleiding

Met de ontwikkeling van MARK zal in Utrecht een van de meest toonaangevende woonprojecten van Nederland worden gerealiseerd. Een project met drie woontorens, waarvan de helft van de woningen wordt gerealiseerd in de betaalbare categorieën (sociale en middeldure huur), is uniek in zijn soort en zal Utrecht als moderne en gezonde woonstad verder op de kaart zetten. In totaal worden er ca. 1.200 woningen gerealiseerd op een grondstuk van ca. 1,5 hectare. In geval van grondgebonden woningen zou voor deze productie ongeveer 30 à 40 hectare moeten worden gereserveerd. MARK biedt Utrecht een betaalbaar, sociaal, binnenstedelijk woningbouwproject, waar ontmoeten en veiligheid voor de bewoners centraal staat.

Het ontwerpen van een dergelijk groot en omvangrijk hoogbouwproject als MARK vraagt een zorgvuldige aanpak. Samen met de ontwerpers is ervoor gekozen om alle belangrijke keuzes voor het ontwerp te maken in de fase van het structuurontwerp teneinde een zekere afzet en daarmee de realisatie van het project vroegtijdig te waarborgen. De gewijzigde inzichten van de afnemers gedurende het afgelopen jaar, gecombineerd met invloeden door de Corona-crisis op programmering en besluitvorming, heeft van de zijde van KEES en haar adviseurs veel inspanning gevergd. Zonder volledig te zijn, gaan de gemaakte keuzes over thema's als: *stramienen, plattegronden, woonkeur, gewenst programma, fietsenbergingen, geluidsbelasting, windonderzoek, bezonningsonderzoek, GPR, liftcapaciteit, installatieprincipes en schachten, constructie-principes, parkeeroplossing, maaiveld entrees, maatafstanden van de torens, bouwbaarheid, bouwfaserings, bouwveiligheid, bouwplaatsinrichting*, etc. Deze extra inspanningen in de structuurfase van de ontwikkeling moeten nu gaan leiden tot een snellere ontwikkeling richting het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

MARK



Figuur 1 indicatie van detailniveau waarop structuurontwerp plattegrond voor plattegrond is uitgewerkt

MARK is groen.

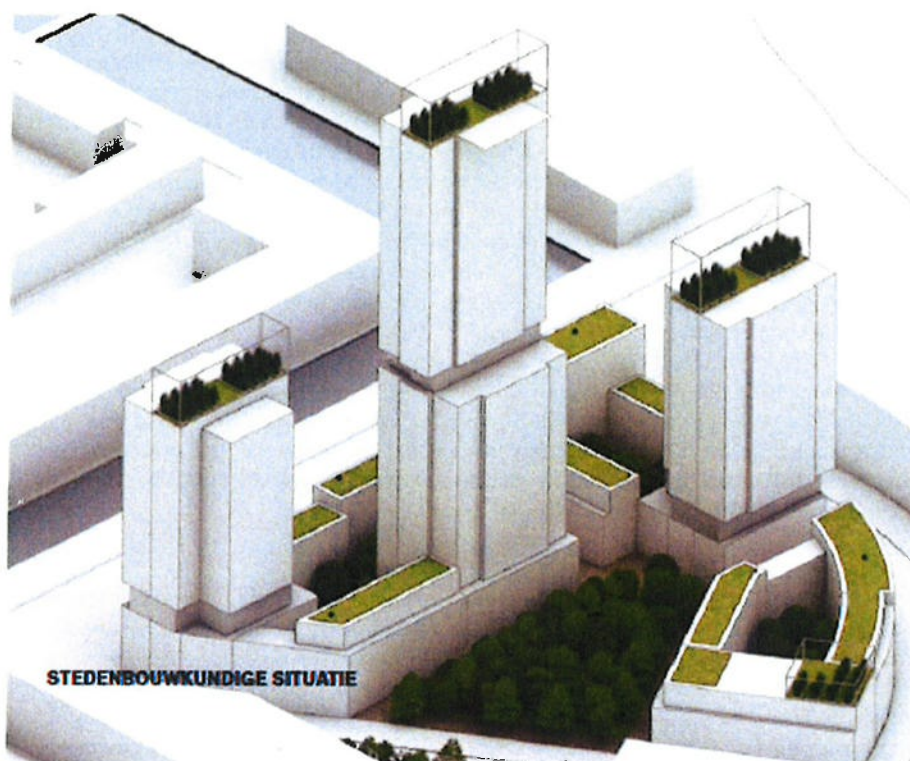
Duurzaamheid, circulariteit, gezonde verstedelijking en slimme mobiliteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het hart van het plan komt een centraal groen plein als ware aanvulling voor de stedelijke omgeving.

MARK is een 'verticaal dorp' met plekken voor ontmoeting, levendigheid, rust en ontspanning. In het plan zijn er op verschillende niveaus in de torens plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontspannen. De woningen in MARK krijgen een goede bescherming tegen omgevingsgeluid en een goed binnenklimaat. Om een gezonde luchtkwaliteit in de woningen te waarborgen, worden alle benodigde maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen het gebouw optimaal is.

KEES streeft naar welzijn van de toekomstige bewoners door, zoals gezegd, te kijken naar de lucht in het gebouw, maar ook naar de waterhuishouding, lichttoetreding, en plekken die comfort en kwaliteit bieden aan bewoners en bezoekers. KEES zet daarnaast maximaal in op het gebruik van de fiets. In ruime fietsenstallingen op de begane grond - in de kernen van de blokken - komen fietsen van bewoners en deelfietsen. Er is veel aandacht voor de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de fietsenstalling, zodat gebruikers zich hier prettig voelen. MARK zal worden voorzien van ca. 100 deelauto's. De investering in de aanwezigheid van deelauto's gebeurt vanuit een circulaire gedachte (minder stilstaand blik en minder blik-parkeerplekken), maar zorgt er ook voor, dat mensen die minder te besteden hebben sporadisch van automobiel gebruik kunnen maken, zonder daar zelf een auto voor te hoeven aanschaffen. Bezit is voor veel mensen niet meer zaligmakend. In combinatie met de directe nabijheid van een hoogwaardig trein- en busstation, wordt maximaal ingezet op deelmobiliteit.

De gebouwen binnen het plan van MARK zijn ontworpen aan de hand van BENG-regelgeving (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Het halen van de BENG-1 (maximale energiebehoefte van 25 KWh/m²/jr conform rekenmethode ten tijde van selectiefase) normering lukt dankzij goede isolatiewaardes, gunstige gevel/vloer verhouding en oriëntatie van de torens. De Energieprestatiecoëfficiënt van het gebouw, mede als gevolg van externe opwekking van PV (Photo Voltage), is 0,0. Met de gelijktijdige ontwikkeling van PV-panelen, wordt niet-fossiele energie opgewekt, die nodig is om aan de ambitieuze duurzaamheidsambities van project MARK te voldoen.

MARK



Figuur 2 Het centrale ontmoetingsgebied wordt een groen plein voor alle bewoners en bezoekers

MARK is voor iedereen.

Het centrale, groene plein en de hoogste verdieping van de middelste toren is voor iedereen toegankelijk. Op de top van de hoogste toren komt een rooftopbar om over de gehele stad uit te kijken. De rooftopbar zal worden geëxploiteerd vanuit het restaurant dat op een lager niveau zal worden ondergebracht. Veiligheid en een beheersbare bereikbaarheid moeten hierin leiden tot de juiste keuze. De ornamenten in de vorm van kassen op de torens kunnen verlicht worden en kleuren van Utrechtse evenementen aannemen. Een uitnodigend ontwerp van het maaiveld zal ervoor zorgen, dat MARK een stepping stone zal zijn voor voetgangers, die vanuit het Winkelcentrum Leidsche Rijn willen lopen naar het ziekenhuis, The Wall of de kantoren. Daarmee zal het gebied ten noorden van het Station Leidsche Rijn onderdeel worden van het Centrum. De (beperkte) commerciële voorzieningen zullen dit ondersteunen.

MARK is sociaal.

Saompies met de omgeving is het programma zorgvuldig samengesteld en worden de plannen nu verder uitgewerkt. Meer dan 60% van de woningen zijn sociaal, middelduur of voor bewoners met een zorgbehoefte (zie ook kopje 'programma'). Het ontwerp van MARK stimuleert bewoners en bezoekers elkaar te ontmoeten en samen gelukkig en gezond te leven.

In de komende ontwerpfase zal KEES de omgeving gaan betrekken bij het verdere ontwerp- en ontwikkeltraject. Als gevolg van de huidige Corona-regelgeving zal worden gestart met een online faciliteit, die mensen de gelegenheid geeft haar mening te kunnen geven over verschillende onderwerpen. Ook socialmedia kanalen zullen daarvoor worden ingezet. Het participatietraject zal vanaf februari 2021 worden gestart. De ontwikkelcombinatie evalueert regelmatig en bekijkt welke verbeteringen aangebracht kunnen worden in het proces.



Stedenbouw en ontwerp

In het structuurontwerp zijn de torens en de laagbouw verder 'in de maat' gezet en is het woonprogramma exact ingevuld naar de wens van belegger en corporatie. De woning configuratie in het proejct sluit goed aan op de vraag naar woningen in de stad. De huidige economische omstandigheden en de situatie op de woningmarkt vraagt een groter deel van het programma in de middenhuur categorie. Daarom is gekozen om ook een aanzienlijk deel van de vrijesector huurwoningen bereikbaar te maken voor een grote doelgroep en qua huurniveau in de middenhuur categorie te laten vallen. Door deze aanpassing in het vrije sectorprogramma, is de gemiddelde omvang van de appartementen iets lager komen te liggen, hetgeen ertoe heeft geleid dat de torens een aantal lagen lager worden gemaakt om binnen het aantal van 1.200 woningen te blijven. De middelste toren blijft (met een maximale hoogte van 140m¹) bijzonder hoog en zal een baken zijn voor Utrecht.

Bijzondere aandacht in het ontwerp zal er zijn voor de verbinding met de Reykjavikstraat als looproute richting het achterliggende kantoren programma en het St. Antonius ziekenhuis en de positie van de entree van de parkeergarage in relatie tot het te verwachten verkeer. De entrees van de fietsenbergingen op maaiveld zijn een belangrijk en zichtbaar ankerpunt voor de bewoners, zonder dat het geweld aandoet aan het functioneren van de commerciële voorzieningen in de plint.

Programma

MARK telt nu in totaal 1.191 woningen. Meer dan 60% van het totale woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen, middenhuur en woningen voor bewoners met een (toekomstige) zorgbehoefte. In totaal worden ca. 300 sociale huurwoningen gerealiseerd (25%) en ca. 300 woningen die voldoen aan het Actieplan Middenhuur (25%). Naast de programma's Sociaal en Middenhuur, zijn er ca. 133 zorgwoningen (11%) opgenomen, wat betekent dat deze woningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd en worden voorzien van optionele service- en zorgdiensten, zodat mensen daar tot aan de laatste levensfase kunnen blijven wonen. Tevens, in aanvulling op het programma tijdens de indiening, wordt - naar de wens van het zorgfonds van de belegger - een maatschappelijk metrage van ca. 2.200m² naar verwachting ingevuld met de realisatie van ca. 48 zorgunits met gemeenschappelijke ruimtes voor mensen die zware zorg nodig hebben. Een bijzondere toevoeging voor de wijk Leidsche Rijn. Alle overige woningen bevinden zich in de vrije sector categorie huur of koop. KEES zal aan de hand van marktvraag op een later moment de exacte mix tussen huur of koop vaststellen.

disclaimer: In de loop van het ontwerp kan een kleine aanpassing van de aantallen nog plaatsvinden. Het programma kent echter een aantal zekerheden: maximaal 1.200 woningen, 25% sociaal, 25% middeldure huur en 11% zal uit zorgwoningen bestaan. Voor de voorlopige aantallen van het huidige plan, verwijzen wij naar bijgaand overzicht (tabel 1)

wonen	aantal	
sociale huurwoningen	300	
middeldure huurwoningen	300	
zorgwoningen	133	
vrije sector huur / koop	458	
	1191	
commercieel en maatschappelijk		
leisure	max.	1.500 m2 bvo
horeca	max.	500 m2 bvo
commerciële voorzieningen	max.	300 m2 bvo
detailhandel	max.	300 m2 bvo
zware zorg voorziening	ca.	2.200 m2 bvo
Parkeren		
binnenplanse parkeergarage	350	11000 m2 bvo

Tabel 1 Globale programma verdeling



Figuur 2 Zicht vanaf zijde van St. Antonius ziekenhuis

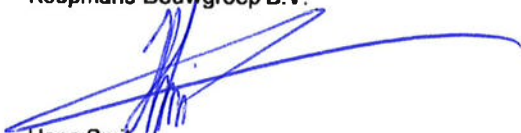
Planning

Als gevolg van de omstandigheden met betrekking tot Corona, is er vertraging opgetreden in het besluitvormings- en ontwerpproces. Wij verwachten derhalve om rond het zomerreces 2021 het Voorlopig Ontwerp te kunnen presenteren en voor eind 2021 het Definitief Ontwerp. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure zijn alle voorbereidingsstukken in Q1 2021 door KEES en de gemeente Utrecht afgerond. Daarmee kan de bestemmingsplanprocedure in Q1 2021 in gang worden gezet.

Indien de publiekrechtelijke vergunningstrajecten naar wens verlopen, ligt KEES op koers naar start bouw eind 2022!

Met vriendelijke groet,
Namens KEES

Koopmans Bouwgroep B.V.


Hans Smit
Directievoorzitter

J.P. van Eesteren B.V.


Marco Peppel
Directievoorzitter

Stadswaarde B.V.


Jeroen Messemaeckers van de Graaff
Directeur

