

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Philippe Thijssen en Leentje Savelsberg
Kenmerk	11086202
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het Chw bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' vast te stellen, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling naar een gemengd hoogstedelijk gebied met 3 torens van maximaal 140 meter mogelijk wordt gemaakt met onder meer maximaal 1.015 woningen en aanvullende, gemengde functies.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling naar een gemengd hoog stedelijk gebied met 3 torens van maximaal 140 meter mogelijk gemaakt. Het programma van deze torens bestaat uit appartementen, maximaal 1.015 woningen, voor verschillende doelgroepen, maatschappelijke voorzieningen, leisure, horeca, commerciële voorzieningen en detailhandel.

Context

Aanleiding

In 2004 heeft het college van B&W de Visie Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. In deze visie is Leidsche Rijn Centrum Noord aangewezen als het gebied waar hoogbouw gerealiseerd kan worden. Het is een plek waar wonen en werken zijn geconcentreerd en waar publieksfuncties voor levendigheid op straat zorgen. Vervolgens is in 2006 het Masterplan Leidsche Rijn Centrum door de gemeenteraad vastgesteld. De Hoogbouwkavel is hierin van intensieve en hoge bebouwing voorzien. Het is een plek geschikt voor hoogbouw vanwege de beschikbare ruimte en zichtbaarheid vanaf grote afstand.

In 2006 ontstond het plan de 'Belle van Zuylen' voor de hoogbouwkavel: een toren met een hoogte van maximaal 262 meter. In januari 2010 maakte de gemeente Utrecht bekend dat de bouw van de toren niet doorging. Nadat in 2010 de ontwikkeling van de Belle van Zuylen werd beëindigd, liet de gemeente Utrecht een studie doen naar de mogelijkheden van het gebied. Er werd breed geparticipeerd met belangstellenden en omwonenden over een alternatieve invulling van de plek. De ruimtelijke randvoorwaarden en input vanuit de omgeving zijn vervolgens vertaald in de hoogbouwvisie voor Leidsche Rijn Centrum Noord, die niet bestuurlijk werd vastgesteld.

In de raadsbrief van 20 december 2017 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voorgenomen start van de selectie voor de Hoogbouwkavel. Daarnaast heeft er op 1 februari 2018 een raadsinformatiebijeenkomst over de Hoogbouwkavel plaatsgevonden. Op 13 maart 2018 heeft het college de selectiestukken voor de Hoogbouwkavel definitief vastgesteld.

Op 16 maart 2018 is de gemeenteraad geïnformeerd over de start van de selectieprocedure voor de Hoogbouwkavel 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 nabij NS- Station Utrecht Leidsche Rijn en rijksweg A2. Op 19 november 2019 is het college een ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie KEES B.V aangegaan.

Op 17 juni 2021 is het Stedenbouwkundig Plan (SP) Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. Het bestemmingsplan is gebaseerd op dit vastgestelde Stedenbouwkundig Plan.

De grond is nu nog in eigendom van gemeente Utrecht. Voordat de bouw start zal de grond via een uitgifte overeenkomst worden overgedragen aan consortium KEES (Koopmans van Eesteren en Stadswaarde).

Bomen

Op de locatie staan nog geen bomen. Bij de beplanting van de centrale publieke ruimte, het "Groene plein", in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan, wordt deels voortgegaan op de laanbomen in de Stockholmstraat en Oslostraat. Bij de verdere inrichting komen er een aantal bomen bij. Onder het toekomstige plein komt geen parkeergarage, waardoor de bomen in de volle grond kunnen staan. Bomen in de volle grond groeien doorgaans beter, bereiken op den duur een hogere kwaliteit en zijn meer toekomstig bestendig. Bij de soortkeuze wordt rekening gehouden met biodiversiteit, de stadscondities (hoogbouw) en klimaatbestendigheid.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn 10 zienswijzen ingediend, waarvan 3 positieve reacties. De zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

De Hoogbouwkavel zorgt voor een grotere samenhang van de gebieden 'Leidsche Rijn Centrum Noord', waarin de Hoogbouwkavel ligt, en het gebied Leidsche Rijn Centrum Kern. Op deze manier functioneren de gebieden straks als één centrum.

In het plangebied van de Hoogbouwkavel vormt een groen plein het centrale hart. Aan dit plein liggen zoveel mogelijk publieke voorzieningen, met daarom heen drie bouwblokken met drie torens. Het geheel vormt een verticaal dorp waarbij op verschillende niveaus plekken zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen.

Beslistermijn

Het moment van vaststellen van het bestemmingsplan bepaalt wanneer de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling kan worden afgegeven en is daarmee bepalend voor de start van de bouw. De start van de bouw is begin 2024 gepland.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 20 december 2017: [Raadsbrief \(voornemen\) start selectie hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord](#)
- 13 maart 2018: [Start openbare selectieprocedure hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord](#)
- 16 maart 2018: [Raadsbrief start selectie hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord](#)
- 5 juli 2018: [Raadsbrief deelnemende partijen selectieproces hoogbouwkavel](#)
- 10 december 2018: [Raadsbrief Voorlopige gunning hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord](#)
- 19 november 2019: [Collegebesluit Ontwikkelovereenkomst en concept uitgifteovereenkomst hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord](#)
- 8 juni 2021: [Raadsbrief Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel](#)
- 17 juni 2021: [Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel door de Utrechtse Gemeenteraad](#)
- 15 maart 2022: [Raadsbrief parkeren in ontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord \(MARK\)](#)
- 25 maart 2022: [Start ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan hoogbouwkavel](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het Chw bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' te verwerken.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport worden de binnengekomen zienswijzen duidelijk beantwoord en wordt aangegeven tot welke aanpassingen ze hebben geleid. Er zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. We bekeken of aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De zienswijzen gaan over parkeren en mobiliteit, maar ook over de vormgeving en passendheid van het gebouw in de stad. Ook wordt ingegaan op de invulling voor wat betreft de woningtypes en het percentage sociale huur en het feit dat door de inrichting van het pand als 'dorp/buurt op zichzelf' met alle voorzieningen die daarbij horen tot gevolg kan hebben dat er nauwelijks contact is met de bewoners van de wijk. In drie van de tien zienswijzen wordt aangegeven dat men positief is over het plan. Op grond van zienswijze 8 is een regel aangepast over

	het grondwaterbeschermingsgebied. Hier is aangepast dat voor de bescherming van de zone van het grondwaterwingsgebied er ook een boringsvrije zone geldt. Het vaststellingsrapport bevat een samenvatting van en reactie op de zienswijzen en een overzicht van alle wijzigingen.
1.2	<u>In het vaststellingsrapport worden de ambtshalve aanpassingen benoemd die tot aanpassingen hebben geleid</u> In het ontwerp bestemmingsplan was het aantal woningen gemaximeerd op 1.200 woningen waardoor er wat ruimte was om te variëren in het aantal woningen. Dit is teruggebracht naar maximaal 1.015 woningen en maximaal 92.700m² bvo. Dit heeft te maken met de wet- en regelgeving op het gebied van stikstof en een nieuwe tool waarmee de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend wordt, de zogenaamd Aeries- calculator. De stikstofberekeningen lieten op basis van de nieuwe tool een hogere depositie waarde zien. Om binnen de bandbreedtes van de onherroepelijke natuurvergunning te blijven was het noodzakelijk om het maximale programma dan ook in te krimpen. Overigens paste dit bij de uitwerking van het programma die inmiddels had plaatsgevonden. De onderbouwingen voor verkeer en parkeren zijn aangepast op dit gewijzigde programma. De onderzoeken voor luchtkwaliteit en stikstof zijn geactualiseerd en de onherroepelijke natuurvergunning van provincie is als bijlage toegevoegd.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, want de gemeente is grondeigenaar en het kostenverhaal is via gronduitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond verzekerd. De ontwikkeling past daarnaast binnen de kaders van de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum.
Beslispunt	
3	Het Chw bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling naar een gemengd hoogstedelijk gebied met 3 torens van maximaal 140 meter mogelijk wordt gemaakt met onder meer maximaal 1.015 woningen en aanvullende, gemengde functies.
Argumenten	
3.1	<u>Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een goede inpassing van het zorgprogramma en plintinvulling</u> Voor het optimaal inpassen van het zorgprogramma en het creëren van een goede plintinvulling heeft de gemeente een drietal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. <u>Zware zorg programma</u> Tijdens de uitwerking van het voorlopig ontwerp en de gesprekken met de afnemer van het zorgprogramma is gebleken dat het metrage maatschappelijke voorzieningen van 2.200 m² niet toereikend is. Voor het realiseren van het zorgprogramma (48 zorgunits) is 1000 m² extra maatschappelijke voorzieningen

nodig. Het aantal zorgunits blijft hierbij ongewijzigd. De extra vierkante meters worden ingezet voor extra gemeenschappelijke ruimtes, liften en trappenhuizen. Omdat het aantal zorgunits (48) gelijk blijft heeft dit geen consequenties voor reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan.

Horeca

Om in de plinten van het gebouw toch de gewenste functiemenging en werkgelegenheid te krijgen wordt in het bestemmingsplan het aantal horeca meters, ten opzichte van het SP, vergroot van 500 m² naar 1.000 m² bvo en het metrage leisure vervolgens met 500 m² verlaagd.

Deze resterende leisure meters worden onder andere ingezet voor het realiseren van een publiek uitzichtpunt op de bovenste verdieping van het gebouw. Ook zal de ontwikkelaar zich inspannen sportieve en gezonde functies onder te brengen in de resterende leisure meters. Dit zal ik het definitief ontwerp worden meegenomen.

Commerciële voorzieningen

In het SP is 300 m² bvo opgenomen voor de realisatie van commerciële voorzieningen. Op basis van het SP is er programmatisch te weinig ruimte om alle units op maaiveld gevuld te krijgen. Hierdoor bestaat het risico dat een deel van de plinten gevuld zal worden met woonprogramma hetgeen ten koste gaat van functiemenging, toevoeging van werkgelegenheid en levendige plinten. Het voorstel is om het metrage commerciële voorzieningen te vergroten van 300 m² bvo naar 1.050 m² bvo. De vergroting van het programma commerciële voorzieningen wordt net zoals de vergroting van het horeca programma in mindering gebracht op het leisure programma.

De programmatische verschuivingen in het programma treft u aan in onderstaande tabel.

	Stedenbouwkundig Plan	Bestemmingsplan
Leisure	1.500 m ²	250 m ²
Horeca	500 m ²	1.000 m ²
Commerciële voorzieningen	300 m ²	1.050 m ²
Detailhandel	300 m ²	300 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	2.200 m ² (48 zorgunits)	3.200 m ² (48 zorgunits)
Totaal	4.800 m ²	5.800 m ²

3.2

De Hoogbouwkavel geeft invulling aan de ambitie om een hoogwaardig en gemengd stedelijk gebied te creëren

De populariteit van de stad Utrecht neemt nog steeds toe. Om deze groei te faciliteren zet de gemeente Utrecht in op 'groei door inbreiding' zoals aangegeven in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040). Door het efficiënt benutten van de beschikbare ruimte en het faciliteren van hoogbouw bij knooppunten kan er een hogere dichtheid en gevarieerd woonprogramma gerealiseerd worden.

De hoogbouwontwikkeling past binnen de kaders van de RSU 2040. Hierbij is het in beginsel belangrijk vanuit het volledige stadsdeel Leidsche Rijn de situatie in ogenschouw te nemen. Er is daarbij al gezorgd voor een evenwichtige programmering waar naast woningbouw, werkgelegenheid ook aandacht is voor een passend voorzieningenniveau en bijvoorbeeld voldoende groen en water. De hoogbouwkavel maakt deel uit van de woningbouwopgave en ontwikkeling van deelgebied Leidsche Rijn Centrum.

Wonen

- Maximaal 1.015 woningen

	• 25% sociale huur (huurprijs tot € 710,68 per maand); prijspeil 1 januari 2018 • 25% middeldure huur (tussen € 710,68 en € 950,00 euro per maand); prijspeil 1 januari 2018 • 11% levensloopbestendige woonappartementen (met optionele service- en zorgdiensten)
3.3	<u>De Hoogbouwkavel draagt bij aan de ambities in het kader van 'Gezond stedelijk leven voor iedereen' en duurzaamheid</u> Het plan gaat uit van een 'verticaal dorp' met plekken voor ontmoeting, levendigheid, rust en ontspanning. In het plan zijn er op verschillende niveaus plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontspannen. Een openbaar toegankelijk groen plein op maaiveldniveau, wintertuinen (voor bewoners) op verschillende verdiepingen. Halverwege de hoogste toren is er ruimte voor een restaurant. Daarnaast wordt binnen het plan de bovenste verdieping opengesteld als publiek toegankelijk experience-center & sky-bar met uitzichtpunt. De woningen binnen het plan krijgen een goede bescherming tegen omgevingsgeluid en een goed binnenklimaat. Om een goede luchtkwaliteit in de woningen te waarborgen, worden er aanvullende maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen het gebouw optimaal is. Tenslotte worden er op meerdere niveaus binnen het plan patio's ingericht als groene, rustige binnentuinen met verschillende thema's en plantensoorten die dieren nestgelegenheden kunnen bieden. In de architectuur van de gevels komen daarnaast ook 'natuur inclusieve' voorzieningen, waar bijvoorbeeld vogels en insecten in kunnen huizen. Ten aanzien van de bomen is het zo dat er in het plangebied geen bomen aanwezig zijn. Op het centrale plein komen er bomen en dat betekent dat er in de nieuwe situatie juist bomen bijkomen. Ten aanzien van duurzame mobiliteit wordt voor het gebied maximaal ingezet op het stimuleren van langzame verkeerstromen (lopen en fietsen) en gebruik van het aanwezige bus- en treinstation Utrecht Leidsche Rijn. In ruime fietsenstallingen op de begane grond - in de kernen van de blokken - komen deelfietsen en eigen fietsen van bewoners. In het plangebied wordt ingezet op deelmobiliteit tot 40%. Argumenten hiervoor zijn de doelgroepen die hier komen wonen, de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving en station Utrecht Leidsche Rijn op loopafstand. In plaats van deelauto's mogen ook deelmobiliteitsplekken (bijvoorbeeld elektrische bakfietsen) worden gerealiseerd voor maximaal 50% van de deelauto's en met een maximum van 5 plekken per bouwblok.
3.4	<u>De Hoogbouwkavel zorgt voor een architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied</u> In de Hoogbouwvisie Utrecht (13 januari 2005) is Leidsche Rijn Centrum aangeduid als een 'brandpunt'. Deze zijn omschreven als 'schaarse en exclusieve absolute pieken die slechts op een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen'. Het Stationsgebied/noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Leidsche Rijn Centrum zijn de potentiële gebieden waar brandpunten van hoogbouw kunnen worden gerealiseerd. In Leidsche Rijn Centrum kan dit door gebruik te maken van één of enkele hoge piek(en). Op 13 maart 2018 heeft het college van B&W besloten uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 140 meter. Hiermee werd aangesloten bij de wens van omwonenden tijdens de participatiebijeenkomsten in het verleden. Ook binnen de nieuwe hoogbouwvisie uit de RSU 2040 wordt de realisatie van een 140 meter hoge toren op deze plek mogelijk gemaakt. Daarnaast is er binnen het plan veel aandacht besteed aan het wonen op hoogte, de toepassing van groen en kwalitatieve buitenruimte.
Kantttekeningen/ Risico's	

3.1	<u>Het woningbouwprogramma wijkt af van het coalitieakkoord (35% sociaal) en de Woonvisie</u> Het Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord, die in 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld gaat uit van 25% sociaal en 25% middenhuur. Eerder, op 13 maart 2018, heeft het college selectiestukken vastgesteld welke uitgingen van een minimaal percentage sociale huur van 20%. Op basis van deze uitgangspunten zijn de verschillende consortia gestart met het uitwerken van hun plannen. In de selectiestukken werd ruimte gegeven voor de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen beide met een ondergrens van 20% van het totale programma. Partijen konden voor de realisatie van extra sociaal programma (20%>) nog extra punten verdienen tijdens de selectieprocedure. Het winnende plan gaat uit van een minimaal percentage sociale huur en middenhuur van beide 25%. De woningen die vallen in de middenhuur zijn conform het Actieplan Middenhuur d.d. 7 december 2017. Naar verwachting wordt in 2024 de middenhuur landelijk gereguleerd op basis van het woningwaarderingssysteem, wat nu alleen nog voor sociale huurwoningen geldt. Deze regulering zal in veel gevallen een negatief effect hebben op de businesscase van beleggers. Uit de <u>brief van de minister op 9 december 2022</u> met de contouren van nieuwe regulering blijkt tevens dat deze niet geheel overeen komt met onze eigen voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur. Op dit moment analyseren we, ook samen met beleggers en ontwikkelaars, de effecten. Dit zou effect kunnen hebben op de afspraken voor dit project indien wettelijk noodzakelijk.
-----	--

Financiën

De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van dit plangebied is onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn, deelplan Leidsche Rijn Centrum Noord. 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 dit bestemmingsplan passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Dit bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

De 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. Vooralsnog kunnen wij nog geen uitspraak doen over de verwachte start bouw.

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Eventuele planschade is gedekt door de grondexploitatie Leidsche Rijn. Voor de ontwikkeling van de hoogbouwkavel is een planschaderisicoanalyse opgesteld, waarin wordt geconcludeerd dat eventuele planschade op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking zal komen.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport 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.

In 2023 wordt er verder gewerkt aan het opstellen van het definitief ontwerp voor het plan en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De verwachte start bouw staat gepland begin 2024.

Participatie

Op 18 april 2018 organiseerden het consortium KEES 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 tijdens deze participatiebijeenkomst 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. Het participatieproces is opgezet volgens het Diabolo-model, waarbij de fasen voorbereiding, verdieping en terugkoppeling centraal staan.

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.

Op 18 mei 2021 is ook het online platform www.mark-utrecht.nl gelanceerd. Op dit online platform 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 is er een online nieuwsbrief opgezet. Op 9 september 2021 is de eerste (online) klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd met zeven belanghebbenden. Een divers gezelschap van zowel omwonenden als woning-geïnteresseerden. 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 - afsluitende klankbordgroep bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 20 januari 2022 waar het concept VO aan de klankbordleden is gepresenteerd en is teruggekoppeld wat is gedaan met de leerpunten uit sessie I + II. Daarin heeft het projectteam de volgende aandachtspunten meegekregen van de klankbordgroep: a) aandacht te houden voor de 'monumentale waarde' bij de uitwerking van het ontwerp op langere termijn, b) aandacht te hebben voor de functies in de plint en te bewaken dat deze functies een daadwerkelijke meerwaarde 'voor de buurt' opleveren bij de invulling ervan, c) aandacht te hebben voor de hoeveelheid glas in het ontwerp met het oog op warmte-instraling door de zon en d) bij de start van de volgende ontwerpfase weer een brede participatiebijeenkomst te organiseren om mensen te informeren over de stand van zaken.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' is 23 oktober 2021 naar de overlegpartners gestuurd zoals het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR), ProRail en provincie Utrecht. De reactie van de HDSR heeft geleid tot een aanpassing van de waterparagraaf. Dit staat beschreven in paragraaf 6.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' heeft vanaf 25 maart 2022 ter inzage gelegen. Iedereen kreeg de mogelijkheid om tijdens de terinzagelegging te reageren met een zienswijze. Het plan is gepubliceerd op www.utrecht.nl/bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl. In totaal zijn er 10 zienswijzen ingediend op het plan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel heeft aangeboden aan de gemeenteraad. Zij kregen het antwoord op hun zienswijze toegestuurd.

Zie verder hierboven onder het kopje 'Vervolg' over de wijze van communiceren over het vaststellingsbesluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport Bestemmingsplan hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord
- Digitaal bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' een link naar RO publiceert

Bijlagen informatief

- Pdf van het bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord'
- BEVAT PERSOONSgegevens - Overzicht zienswijzen bestemmingsplan