

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Thijssen	Datum	12 december 2025
E-mail	p.thijssen@utrecht.nl	Kenmerk	34010669
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Stand van zaken project MARK
Bijlage(n)	-		Leidsche Rijn Centrum Noord
		Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

We zijn verheugd u te informeren over het feit dat een groot ontwikkelteam van de ontwikkelcombinatie KEES nu volop bezig is met het voorlopig ontwerp voor bouwplan MARK in Leidsche Rijn Centrum Noord. Naar verwachting wordt er begin 2026 gestart met het definitief ontwerp voor het bouwplan. Met de aansluiting van ontwikkelaar BPD Ontwikkeling, de gesloten intentieovereenkomst met het Rabobank Woonfonds voor 40% van het woningbouwprogramma en de samenwerkingsovereenkomst die wordt gesloten met STUW-corporatie Cazas Wonen, voor het volledige sociale programma, zijn grote stappen gezet richting de beoogde start bouw van medio 2027. Hierna geven wij een meer uitgebreide toelichting over de stand van zaken van MARK.

Afbeelding 1: Impressie MARK vanuit stadsoase (2025)



Bron: Voorlopig ontwerp presentatie (2025)

Overdracht naar nieuwe ontwikkelaar BPD Ontwikkeling

In de raadsbrief van [18 december 2023](#) (kenmerk: 20231208-PT) informeerden wij u over de stand van zaken van project MARK en over de wijziging in de samenstelling van de ontwikkelende partijen

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

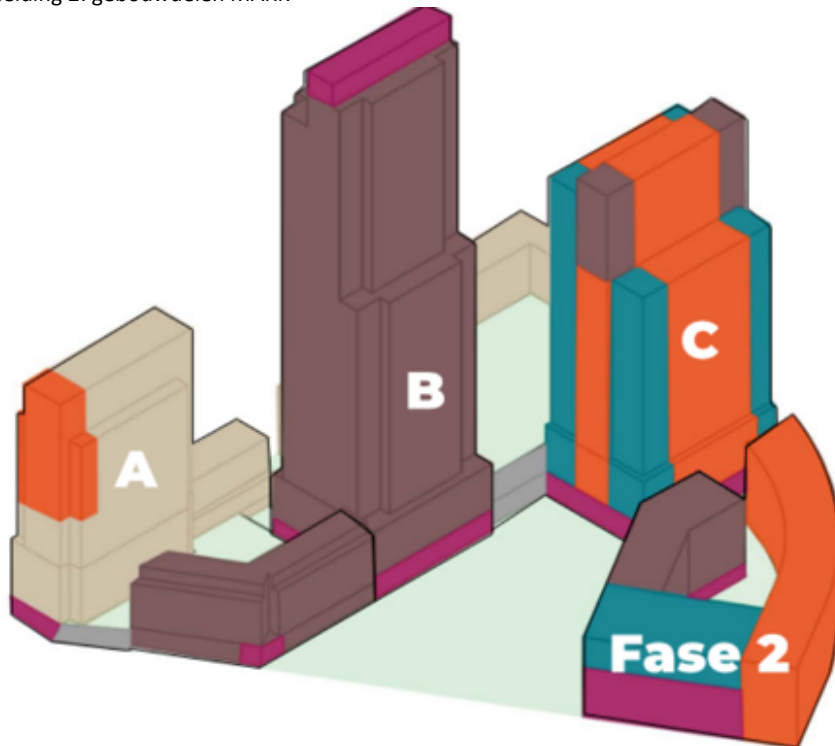
binnen het consortium KEES. Eind 2023 sloten wij, de oorspronkelijke ontwikkelaar Stadswaarde, de oorspronkelijke bouwbedrijven Koopmans Bouwgroep en J.P. van Eesteren, ontwikkelcombinatie KEES en de nieuwe ontwikkelaar BPD Ontwikkeling een wijzigingsovereenkomst.

De overdracht in 2023 had uitsluitend betrekking op de rechten en verplichtingen uit de ontwikkelingsovereenkomst. Het winnende tenderontwerp, de ontwikkelingsovereenkomst, het stedenbouwkundig plan en het door de raad vastgestelde bestemmingsplan blijven intact. Consortium KEES werkt het huidige plan verder uit tot een voorlopig en definitief ontwerp, binnen de gestelde kaders en afspraken uit de ontwikkelingsovereenkomst.

Financiële haalbaarheid van het plan en 5e Tranche Utrechtse Aanpak

MARK is een grootschalig project met circa 1.015 woningen en 2.600 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan commerciële voorzieningen en 3.200 m² aan maatschappelijke voorzieningen. Het betreft een complex plan met meerdere onderdelen: toren A, B en C, vier laagbouwblokken (La, Lb, Lc). Fase 2 bestaat uit een bouwblok (blok 3) waar in de toekomst zware zorg wordt gerealiseerd. Het overzicht van de gebouwdelen ziet u in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2: gebouwdelen MARK



Bron: Voorlopig ontwerp presentatie (2025)

De hoogste toren wordt circa 135 meter. Hoe hoger het gebouw, hoe hoger de bouwkosten per m². Voor gebouwen boven de 70 meter gelden bovendien strengere veiligheidseisen, wat de bouwkosten verder opdrijft. Eerdere doorrekeningen toonden aan dat het plan financieel niet haalbaar was. Verdere investeringen door de ontwikkelaar en beleggers waren daardoor niet verantwoord. De betrokken partijen gaven inzage in de businesscase, waarna wij deze kritisch hebben beoordeeld. De conclusie: de businesscase liet inderdaad een negatief resultaat zien. Om die reden besloten wij het project te agenderen voor de Utrechtse Aanpak. Daarbij is voorgesteld om af te wijken van het Actieplan Middenhuur Utrecht. Op basis van de Utrechtse Aanpak is vervolgens voorgesteld om voor project MARK aan te sluiten bij de Wet betaalbare huur. Uw raad heeft op 10 juli jl. positief besloten over dit voorstel als onderdeel van de 5^e Tranche Utrechtse Aanpak.

Voorlopig ontwerp

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

Om een financieel haalbaar en uitvoerbaar plan te realiseren, is de nieuwe ontwikkelaar samen met de twee bouwbedrijven (Koopmans Bouwgroep en J.P. van Eesteren) en de beoogde afnemers (het BPD Woningfonds en Cazas Wonen) gestart met een voorlopig ontwerp voor het plan. De afbeelding op de volgende pagina toont de opzet van het voorlopig ontwerp. Het doel van dit ontwerp is om het volledige woningbouwprogramma, inclusief de commerciële functies, maatschappelijke voorzieningen en de parkeergarage, op een samenhangende en realistische manier op te zetten. Tegelijkertijd maakt het structuurplan de totale kosten en opbrengsten van het project inzichtelijk. Het plan laat zien dat de programmatische kaders, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, daadwerkelijk realiseerbaar zijn.

Afbeelding 3: Impressie bouwvolumes voorlopig ontwerp



Bron: Voorlopig ontwerp presentatie (2025)

Op [18 december 2023](#) hebben wij uw raad via een brief (kenmerk: 20231003-PT) geïnformeerd over een aantal planoptimalisaties en de juridische onderbouwing daarvan. In het huidige voorlopig ontwerp zijn de hoogtes als volgt: toren B is circa 135 meter hoog, toren C circa 90 meter en toren A circa 55 meter. Het winnende plan, het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gaan uit van een verbijzondering van de hoogste toren in de vorm van een publiek toegankelijk uitkijkpunt en een voorziening voor de hele stad. Een verbijzondering van de bovenste verdieping van de hoogste toren was een nadrukkelijke wens van de omgeving ten tijde van het participatieproces in 2018 en is daarna meegegeven in het selectieproces. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in 2021 zijn hierover ook toezeggingen gedaan. Het realiseren van een publiek toegankelijke functie in een woongebouw is complex en vereist zorgvuldige keuzes op het gebied van technische installaties, liftontsluiting en het scheiden van bewoners en bezoekers. In het huidige voorlopig ontwerp is deze functie behouden: op de bovenste verdieping komt publiek toegankelijke skyroom met daarbovenop een terras met uitzicht.

Consortium KEES heeft toegezegd deze functie in het voorlopig ontwerp verder uit te werken. In de huidige plannen is rekening gehouden met een speciaal vormgegeven lift naar de bovenste verdieping. De lift naar de skyroom wordt ontsloten via de commerciële ruimte in de plint en zal niet op de tussengelegen woonlagen stoppen. Dit is essentieel om bezoekers van de skyroom en bewoners van elkaar te scheiden. Voor een succesvolle invulling van de skyroom is het cruciaal dat de programmering op de begane grond – met name de ontmoetingsruimte – goed aansluit op de

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

programmering van de bovenste verdieping. Dit wordt in de vervolgfase nader uitgewerkt.

Afbeelding 4: Gevelaanzicht van Terwijdesingel



Bron: Voorlopig ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 5: Gevelaanzicht van Reykjavikstraat



Bron: Voorlopig ontwerp presentatie (2025)

Mobiliteit en parkeergarage

In de raadsbrief van [1 november 2023](#) (kenmerk: 20231003-PT) informeerden wij u al over het bovengronds brengen van de parkeergarage tussen toren B en toren C. Deze bovengrondse garage is bedoeld voor de toekomstige bewoners van plan MARK. Voor bezoekersparkeren is eerder al een overeenkomst gesloten: enerzijds tussen Consortium KEES B.V. en de eigenaar van de nabijgelegen Doelgroepengarage, en anderzijds tussen de gemeente en dezelfde eigenaar. De parkeergarage in project MARK wordt ingepakt met woningen zodat deze grotendeels uit het zicht is. Daarnaast zal de parkeergarage worden voorzien van een groen dak/ daktuin. De locatie van de bovengrondse garage is in het huidige plan ongewijzigd gebleven. De gemeenteraad heeft eerder de wens uitgesproken

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

voor extra groen op gevels en daken. De huidige opzet met een bovengrondse garage biedt ruimte om hier invulling aan te geven. De ontwikkelaar heeft toegezegd deze mogelijkheid mee te nemen in het voorlopig ontwerp.

In het kader van het bestemmingsplan voerde Goudappel Coffeng eerder een maatwerkonderzoek uit naar de parkeervraag voor auto's, fietsparkeren en de inzet van deelmobiliteit binnen het plan. Voor het huidige ontwerp actualiseerde Goudappel Coffeng dit maatwerkonderzoek en ontwikkelde zij een mobiliteitsconcept voor project MARK. Wij hebben deze update beoordeeld en goedgekeurd. Tijdens het VO-traject moet de ontwikkelaar aantonen dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor het realiseren van autoparkeerplaatsen, fietsparkeerplekken en voorzieningen voor deelmobiliteit.

Bij de uitwerking van de in- en uitrit van de parkeergarage aan de Reykjavikstraat is het belangrijk om eventuele risico's op verkeersopstoppingen richting de Terwijdesingel in de ochtend- en avondspits goed te onderzoeken. Hiervoor is het noodzakelijk om voldoende inpandige opstelruimte op te nemen in het ontwerp van de garage. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in het voorlopig ontwerp. Leidsche Rijn Centrum is aangewezen als maatwerklocatie. Dit betekent dat er met de ontwikkelaar nadrukkelijk gezocht wordt naar het verder beperken van autoparkeren. Dit is ook op die manier vastgelegd in het bestemmingsplan voor de locatie. De ontwikkelaar zal het maatwerkonderzoek dat in het verleden is opgesteld nogmaals actualiseren.

Duurzaamheid en energie

In het kader van de tender, het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden voor duurzaamheid en energie vastgelegd. Binnen deze kaders werkt het Consortium, samen met de vier ontwerpers, op dit moment aan de uitwerking van het voorlopig ontwerp van de gebouwen en de toekomstige openbare ruimte.

In samenspraak met energieadviseur Nuna Energy en de exploitant van de WarmteKoudeOpslag (WKO) en stadsverwarming (Eneco) voert het projectteam momenteel de benodigde berekeningen uit. Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek is de vermogensopgave van het project. Deze geeft inzicht in de totale energievraag, waaronder warmte, koude en elektriciteit. In het kader van netcongestie en het daarbij horende netbewust bouwen is het essentieel om de gemiddelde energievraag per woning zo laag mogelijk te houden. Project MARK bestaat voor circa 95% uit woningen (1.015 woningen) en slechts een beperkt voorzieningen programma (circa 5.800 m² bvo). Het is een zeer netbewust project door het gekozen energiesysteem met WKO en stadsverwarming.

Afbeelding 6: zonnepanelen DHL, Lage Weide

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669



Bron: onderbouwing energieconcept MARK

In project MARK wordt gebruik gemaakt van een WarmteKoudeOpslag (WKO) in combinatie met stadsverwarming. Vanwege het nabijgelegen waterwingebied is de maximale boringsdiepte beperkt tot 40 meter. Daarnaast doen meerdere omliggende complexen al een beroep op de beschikbare bodemwarmte, waardoor van meet af aan werd verwacht dat het potentieel beperkt zou zijn. Consortium KEES heeft in samenspraak met exploitant Eneco en de gemeente Utrecht een effectenanalyse laten uitvoeren. Hieruit is gebleken dat – door de hoge bebouwingsdichtheid in combinatie met de maximale boringsdiepte – het onmogelijk is om enkel WKO toe te passen.

Consortium KEES heeft inmiddels een overeenkomst gesloten met Eneco voor de levering van WKO, stadsverwarming en zonnepanelen op afstand. Uitgangspunt hierbij is dat de zonnepanelen binnen een straal van 10 kilometer worden gerealiseerd, een directe relatie hebben met de ontwikkeling van MARK en gedurende een periode van vijftien jaar niet verhandeld mogen worden. Voor de ontwikkeling van MARK is in totaal 2.235 GVO (garantie van oorsprong) aan zonnepanelen vereist. De eerste locatie, bij DHL in Lage Weide, is inmiddels gerealiseerd (afbeelding 6). Voor het resterende deel wordt nog gezocht naar een geschikte locatie.

Programma

Het geldende bestemmingsplan bepaalt een programma van maximaal 1.015 woningen en een bruto vloeroppervlak van 92.700 m². Naast wonen legt het bestemmingsplan ook de overige functies vast, zoals weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Afbeelding 7 op de volgende pagina toont de huidige verdeling op basis van het actuele ontwerp. De verhouding sociaal (25%), middenhuur (25%) en levensloopbestendig (11%) sluit volledig aan bij de tenderinzending, het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en de ontwikkelingsovereenkomst. Om het contact tussen verschillende doelgroepen te bevorderen, vroegen wij de ontwikkelaar om de woningcategorieën beter over het plan te spreiden. De ontwikkelaar gaf hier gehoor aan, wat leidde tot een nieuwe verdeling. De huidige structuur laat een grotere menging van woningcategorieën zien.

Programma tabel

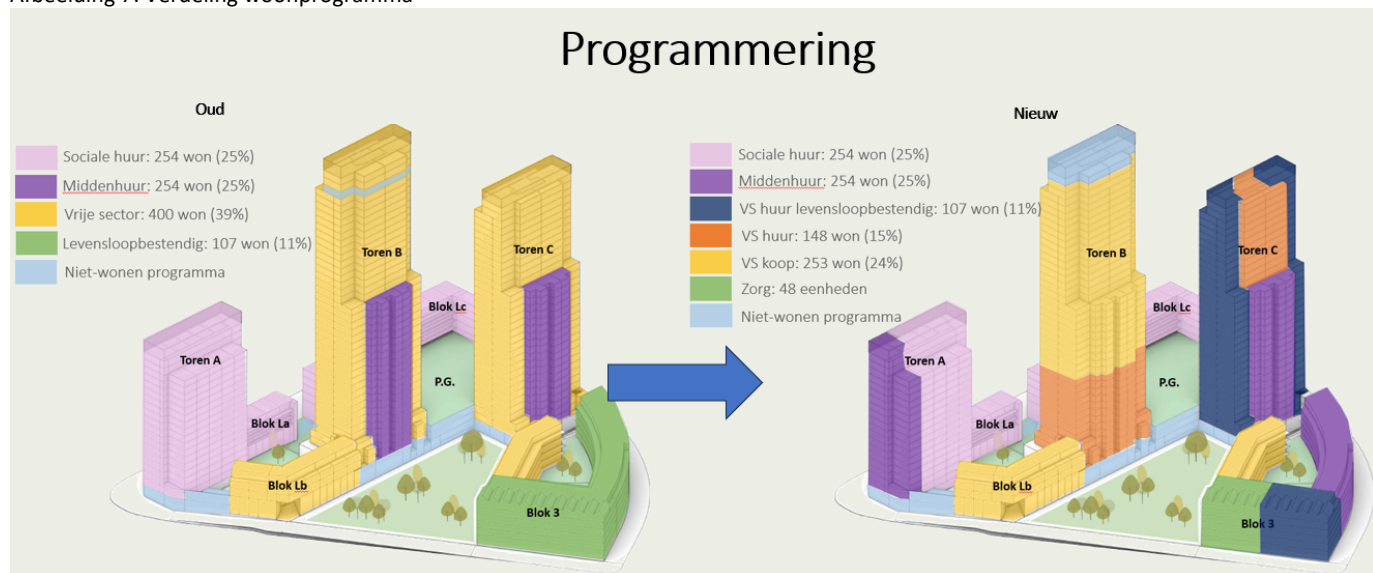
Functie	Metrage
Leisure	250 m ²
Horeca	1.000 m ²
Commerciële voorzieningen	1.050 m ²
Detailhandel	300 m ²

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

Maatschappelijke voorzieningen (48 zorg units)	3.200 m ²
Totaal	5.800 m ²

Afbeelding 7: Verdeling woonprogramma



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Het Actieplan Middenhuur (2017) van de gemeente Utrecht ging voor dit project oorspronkelijk uit van een woonoppervlak tussen de 50 m² en 80 m², met een gemiddelde van 65 m². Tijdens de raadsvergadering van 10 juli jl. besloot uw raad over de 5^e tranche van de Utrechtse Aanpak. In lijn met dat besluit hanteert het huidige ontwerp nu een minimale oppervlakte van 55 m² GBO voor middenhuurwoningen. Daarnaast verzochten wij het Consortium KEES B.V. om meer driekamerwoningen in de middenhuur aan het plan toe te voegen, zodat het beter aansluit op de behoeften van gezinnen. Dit sluit aan bij motie M132 'MARK ook gezinsvriendelijk', die uw raad aannam bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan. In het huidige ontwerp zijn in totaal 58 middenhuurappartementen met drie kamers opgenomen. Naast de 58 extra driekamerwoningen in het middenhuursegment, zal ook een deel van het vrije sector huur- en koopprogramma worden ingevuld met driekamerwoningen. Dit zat altijd al in de plannen. Naast het woonprogramma is er ook ingezet op de uitwerking van de onderste laag van de gebouwen. Bij een hoogbouwproject is het van groot belang hoe deze laag gaat functioneren en welke functies daar worden geprogrammeerd. Afbeelding 8 op de volgende pagina toont de voorlopige uitwerking van deze plannen, waarin de beoogde invulling van de begane grond en de verbindingen met de openbare ruimte zijn weergegeven.

Het project MARK is een hoogstedelijke ontwikkeling met een grote mix van functies. Programmaonderdelen die normaal gesproken over een hele wijk verspreid zouden worden, worden hier geconcentreerd in drie torens. Deze clustering vraagt om een zorgvuldige, integrale aanpak om een gezonde, sociale en sterke leefomgeving te realiseren. De woningplaattegronden en indelingen zijn zo ontworpen dat het in de toekomst mogelijk blijft om ook andere doelgroepen binnen de sociale huursector te huisvesten. De corporatie zal conform de stedelijke afspraken, een deel van deze woningen beschikbaar stellen voor huurders uit de aandachtsgroepen en houdt daarbij rekening met de passendheid van dit woonconcept bij de potentiële huurders. Ter ondersteuning hiervan is op 19 september 2025 een Gezondheidsinnovatie-praktijkclub georganiseerd. Dit praktijkclub richtte zich op het ontwikkelen van oplossingen en inzichten voor het creëren van een gezonde, sociale leefomgeving binnen project MARK.

Daarnaast is in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen in het kader van zware zorg. Dit betreft circa 48 kamers met gedeelde woonkamers, bedoeld voor

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

intramurale zorg, bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een verstandelijke beperking. Deze voorzieningen maken onderdeel uit van fase 2 van het project.

Afnemers

Ontwikkelcombinatie KEES B.V. voerde het afgelopen jaar gesprekken met het BPD Woningfonds van de Rabobank. De Rabobank en ontwikkelaar BPD (een dochteronderneming van Rabobank) willen de komende tien jaar 15.000 middeldure huurwoningen ontwikkelen via dit fonds. Met het BPD Woningfonds heeft consortium KEES B.V. een principeafpraak gemaakt over de afname van zowel het middenhuurprogramma als het vrije sector huurprogramma. Voor het sociale huurprogramma heeft KEES B.V. gesprekken gevoerd met woningcorporatie Cazas. Met het Woningfonds is door KEES B.V. een Letter of Intent afgesloten (LOI). Met corporatie Cazas zijn vergevorderde gesprekken om een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te sluiten. Met deze twee beoogde afnemers is inmiddels voor ruim 65% van het totale woonprogramma een afnemer in beeld.

Afbeelding 8: Functieverdeling begane grond MARK



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Planning

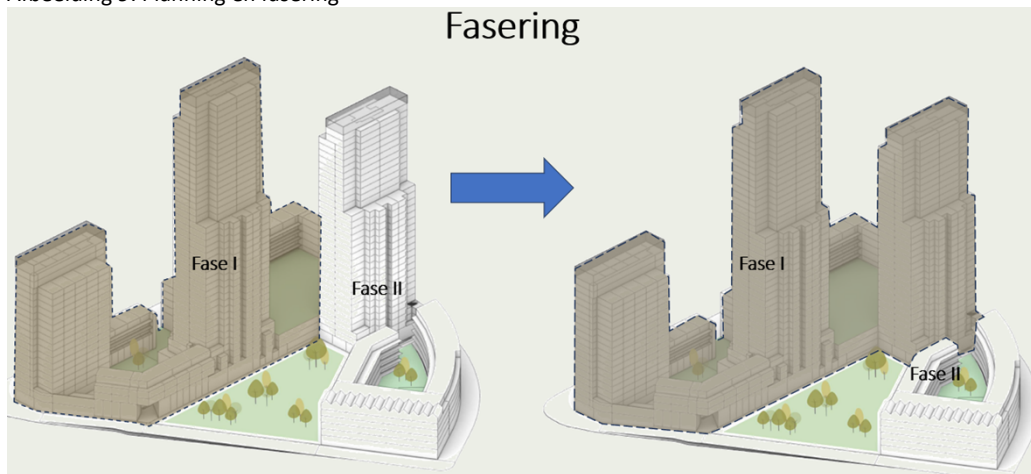
Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

In de gesprekken tussen de gemeente en KEES B.V., in het kader van de 5^e tranche van de Utrechtse Aanpak, is ook gekeken naar de planning en fasering van het project. In het oorspronkelijke plan was een groot deel van het sociale huurprogramma nog opgenomen in het laagbouwblok (blok 3). Later is dit programma verplaatst naar toren A.

Het Consortium heeft gehoor gegeven aan het verzoek om de verschillende woningtypologieën beter te mengen en heeft hiervoor een aangepaste fasering van het project opgesteld. Deze is weergegeven in onderstaande afbeelding. De eerste fase van het project omvat circa 900 woningen, verdeeld over de drie torens (A, B en C), blok La, blok Lc en de bovengrondse parkeergarage. De tweede fase bestaat uit blok 3. Het definitief ontwerp start begin 2026 en neemt naar verwachting ongeveer zes maanden in beslag. Het definitief ontwerp is naar verwachting halverwege 2026 gereed. De indiening van de omgevingsvergunning staat gepland voor de zomer van 2026. In de tweede fase van het project is zorgvoorziening gepland. Het bestemmingsplan reserveert hiervoor 3.200 m² voor de realisatie van 48 zorgunits. Deze fase is op dit moment nog niet verder uitgewerkt.

Afbeelding 9: Planning en fasering



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Tijdens de uitwerking van het voorlopig ontwerp heeft consortium KEES in mei 2025 alvast het omgevingsoverleg voor project MARK aangevraagd. Dit project valt binnen de categorie complex. In het omgevingsoverleg bespreken de afdelingen Ruimte en VTH alle relevante stukken en thema's die een rol spelen bij de uiteindelijke omgevingsvergunning. Daarbij controleren zij of de stukken compleet zijn, of er tegenstrijdigheden in staan en of aanpassingen nodig zijn.

Participatie

Op 18 april 2018 organiseerden het Consortium KEES de eerste 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. Een contactgroep van bewoners beoordeelde vervolgens in hoeverre deze wensen en aandachtspunten van de omgeving waren verwerkt in de plannen. 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 er 140 aanwezigen.

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. De tweede klankbordgroep bijeenkomst vond plaats 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

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

plaatsgevonden op 20 januari 2022 waar het concept VO aan de klankbordleden is gepresenteerd.

Consortium KEES zal het participatietraject voor het vervolgtraject nieuw leven inblazen. Zo is er in september 2025 een nieuwe website gelanceerd ([Home - Mark-Utrecht](#)). Ook is er op 17 september jl. een inloopavond georganiseerd door het Consortium in buurtcentrum Indekerngezond in Leidsche Rijn. Leden van het ontwikkelteam Mark gaven een toelichting op panelen waarop informatie over de architectuur, bouw, openbare ruimte en voorzieningen werd getoond. Ook gingen zij, samen met de wethouder en een placemaking-team, in gesprek met de aanwezigen over de mogelijke tijdelijke invulling/buurtactiviteiten op de bouwlocatie en over de wensen die leven bij bewoners in de buurt en woningzoekenden. De eerste bijeenkomst met een groep enthousiaste bewoners uit de buurt vond plaats in oktober 2025. De eerste schetsen en ideeën worden uitgewerkt. Streven is nog voor het einde van het jaar te starten met de eerste activiteiten op de kavel. Tevens heeft het consortium ook een overleg georganiseerd met de klankbordgroep die ten tijde van de selectiefase betrokken was.

Moties en toezeggingen

In het kader van de vaststelling van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan in de gemeenteraad zijn een aantal toezeggingen gedaan die hierna worden uitgelegd.

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 allerkleinsten 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 vóór de huidige Doelgroepengarage. Naast het bestaande driekamerprogramma voor vrije sector huur en koop, hebben wij het Consortium KEES B.V. gevraagd om extra driekamerwoningen in het middenhuursegment aan het plan toe te voegen. Hiermee sluiten we ook in die categorie beter aan op de woonbehoeften van gezinnen. In het huidige ontwerp zijn daarom 58 extra middenhuurappartementen met drie kamers opgenomen.

Motie 128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen

In het huidige plan en geactualiseerde plan van Goudappel Coffeng zijn 7 parkeerplaatsen voor mindervaliden voorzien zodat het plan aansluit bij het huidige beleid van de gemeente Utrecht. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de bovengrondse parkeergarage.

Toezegging sporten op daken

Consortium KEES heeft eerder al 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 een publiek toegankelijke skyroom met daarbovenop een terras met uitzicht. Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan biedt 250 m² ruimte voor leisure. Binnen deze bestemming kan onder meer een sport- of fitnessfunctie worden gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft toegezegd te onderzoeken of een geschikte sportaanbieder kan worden gevonden. Daarnaast is de ontwikkelaar in het kader van placemaking in gesprek gegaan met directe omwonenden en gebruikers over mogelijke tijdelijke invullingen en buurtactiviteiten op de bouwlocatie, evenals over wensen die leven bij bewoners. Eén van de ideeën is het realiseren van een 'basecamp', waarin sport een belangrijke rol speelt. Deze ideeën worden in het kader van placemaking samen met de community van omwonenden verder uitgewerkt.

Toezegging onderzoeken van verticaal groen in de gevels

Tijdens de raadsbehandeling van het stedenbouwkundig plan heeft Consortium KEES toegezegd te onderzoeken op welke plekken het mogelijk is om verticaal groen toe te voegen. In het ontwerpteam zijn hiervoor meerdere mogelijkheden gevonden. Op afbeelding 10 op de volgende pagina ziet u een bovenaanzicht van het plan met de groene StadsOase. Het gevelgroen concentreert zich met name bij

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

het pocketplein tussen toren B en de Terwijdesingel, omdat daar het groen – mede vanuit stedenbouwkundig opzicht – het meest wenselijk is (afbeelding 12). Alles locaties met gevelgroen worden getoond op afbeelding 13, pagina 11. Daarnaast wordt er een groen dak toegevoegd op het dak van de parkeergarage en fietsenstalling (afbeelding 16 en 17). Ook wordt er groen toegevoegd aan de gevels van de parkeergarage die grenzen aan het pocketplein (afbeelding 15). Ten slotte zijn er in het voortraject ook afspraken gemaakt met de eigenaar van de nabijgelegen parkeergarage (Doelgroepengarage). De eigenaar heeft zich hierbij verplicht tot het realiseren van een groene gevel.

Afbeelding 10: Bovenaanzicht stadsoase MARK (2025)



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 11: Impressie Stadsoase

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 12: Locatie pocketplein tussen toren B en de Terwijdesingel



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 13: locaties gevelgroen

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 14: Entree pocketplein tussen toren B en de Terwijdesingel met groene gevels



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 15: groene gevel parkeergarage zijde pocketpark

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 16: Daktuin parkeergarage



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

Afbeelding 17: Impressie dak fietsenstalling

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669



Bron: Ontwerp presentatie (2025)

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

In de raadsbrief van [7 juli 2023](#) (kenmerk 11156180) hebben wij u hierover geïnformeerd. Het plangebied van MARK ligt in de nabijheid van de rijksweg A2, spoorverbindingen (Utrecht–Den Haag) en hoofdonthutingswegen zoals de Vleutensebaan, Terwijdesingel en de Stadsbaan Leidsche Rijn. Dit maakt het een complexe locatie op het gebied van geluid en luchtkwaliteit. Zo'n omgeving vraagt om een integrale aanpak waarin sociale en fysieke gezondheidsaspecten in samenhang worden meegenomen.

Geluidbelasting

In de tenderfase en later ook de bestemmingsplanfase werd reeds verwacht dat ingrijpende en bijzondere voorzieningen nodig zouden zijn om de geluidbelasting op een goede manier op te vangen. Uit het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan bleek dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden door wegverkeerslawaai van de A2, railverkeerslawaai en/of industriellawaai én op sommige delen van de torens de maximale grenswaarde. Hierdoor was op voorhand duidelijk dat woningen realiseren een complexe juridische en technische uitdaging zal zijn. Het afgelopen halfjaar heeft Consortium KEES intensief overleg gevoerd met architecten, akoestisch adviseurs, gemeentelijke geluidsdeskundigen, vergunningverleners, de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en adviseurs op het gebied van gezondheid. Doel van deze gesprekken was het opstellen van een lijst met integrale maatregelen die een aanvaardbaar leef- en woonklimaat garanderen, uitvoerbaar zijn, passen binnen de wettelijke c.q. juridische kaders en gedragen worden door ons. Wij hebben met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over technische oplossingsrichtingen welke in het definitief ontwerp verder uitgewerkt zullen worden.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is tijdens de bestemmingsplanfase al onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit. Ook voldoet het plan aan de strengere Europese normen die vanaf 2030 van kracht worden. We voldoen voor wat betreft de luchtkwaliteit echter niet aan de WHO normen uit 2021 (waar het college naar streeft). Er moeten dus extra maatregelen getroffen worden – zoals optimale ventilatie en toevoer lucht aan de schonere zijde van het gebouw – om tot een zo gezond mogelijk binnenklimaat te komen. Een positieve wijziging in de huidige opzet is dat de sociale huurwoningen zo ver mogelijk van de A2 zijn gepositioneerd. Dit voldoet aan de

Burgemeester en wethouders

Datum 12 december 2025
Ons kenmerk Volgt
34010669

gemeentelijke ambitie van een evenwichtige verdeling van gezondheidsdruk in het plangebied. Aandachtspunt is wel de beoogde locatie van de zorgwoningen aan de snelwegzijde, waarop het plan niet voldoet aan de afstandsrichtlijnen.

Sociale en mentale gezondheid

Op 19 september 2025 is een Gezondheidsinnovatie-praktijklab georganiseerd over het creëren van een gezonde, sociale leefomgeving in project MARK. Het GezondInnovatie-praktijklab is een concept van GezondIn (Pharos en Platform31) dat helpt om een gemeentelijke casus concreet te maken door een workshop te faciliteren. In de workshop wordt het gesprek gevoerd op basis van wetenschappelijke kennis en praktijkkennis.

Tijdens dit lab maakten betrokken collega's van de gemeente en samenwerkingspartners uitgangspunten voor de sociale en mentale gezondheid van toekomstige bewoners en gebruikers van MARK scherper en concreter. Dit helpt om nog beter te kunnen adviseren wat in sociaal-ruimtelijk opzicht nodig is om een compacte en hoogbouw locatie zoals MARK te laten slagen. De uitkomsten van het lab worden meegenomen in het definitief ontwerp van het plan.

Tijdens de workshop is er onder andere gesproken over het creëren van een sterke community. Naar aanleiding daarvan is al gestart met de vorming van deze community door het oprichten van een appgroep, waarin nu vooral omwonenden actief zijn. Via deze groep is onder andere meegedacht over de inrichting van een tijdelijk park op de locatie. De ontwikkelaar wil deze community in de toekomst verder uitbreiden met de toekomstige bewoners. Dit wordt ondersteund door ontmoetingsruimtes, een huismeester/community manager en een digitaal platform. Om ontmoeting tussen bewoners van de verschillende gebouwen te stimuleren, is er bijvoorbeeld gekozen voor een centrale plek voor pakketpunten. Daarnaast is er gesproken over sociale veiligheid. Dit heeft onder andere geleid tot een aanpassing van de route tussen de fiets- en autoparkeerplaatsen en de woningen, zodat deze veiliger en prettiger wordt.

Met deze brief hebben wij u geïnformeerd over de huidige stand van zaken en de vervolgstappen binnen project MARK. Wij zullen u op de hoogte houden van de voortgang en komen bij u terug met een nadere update in aanloop naar de geplande start van de bouw medio 2027.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,