

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Opsteller	Philippe Thijssen
Kenmerk	8675310
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord vast te stellen, dat de ontwikkeling mogelijk maakt naar een gemengd hoogstedelijk gebied van maximaal 1.200 woningen en aanvullende functies

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het stedenbouwkundig plan Hoogbouwkavel ontstaat er in Leidsche Rijn Centrum Noord een gemengd hoogstedelijk gebied. Het plan gaat uit van een verticaal dorp met 3 torens waarvan de hoogste 140 meter bedraagt. Binnen het plan worden maximaal 1.200 woningen mogelijk gemaakt. Naast wonen is er ruimte voor horeca, commerciële voorzieningen, leisure en maatschappelijke voorzieningen. Op verschillende niveaus in de torens kunnen bewoners elkaar ontmoeten en ontspannen. In de hoogste toren komt een rooftopbar met uitkijkpunt over de stad.

Context

Aanleiding

De hoogbouwkavel is gelegen in Leidsche Rijn Centrum Noord. Leidsche Rijn Centrum is een levendig stadhart met een grote menging van functies. De locatie ligt nabij nationaal openbaar vervoer. Als strategisch knooppunt verbindt het de nieuwe woonbuurten en werklocaties van Leidsche Rijn met de bestaande (binnen)stad.

In de raadsbrief van 20 december 2017 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voorgenomen start van de selectie van 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.

Tijdens de voorselectie hebben 10 consortia een plan ingediend. Uit de ingediende plannen heeft de gemeente Utrecht vijf consortia geselecteerd die door zijn gegaan naar de tweede ronde van de selectieprocedure. De gemeente heeft uiteindelijk drie geldige inschrijvingen ontvangen en beoordeeld.

De winnaar aan wie voorlopig gegund werd, was plan MARK van het consortium KEES (Koopmans Bouwgroep B.V., J.P. van Eesteren en Stadswaarde). Dit plan bestaat uit drie hoge torens afwisselend in hoogte en met een maximale hoogte van 140 meter en een laagbouw van circa 25 meter.

Het plan heeft enige vertraging opgelopen door een gerechtelijke procedure. Uiteindelijk is op 29 november 2019 de ontwikkelingsovereenkomst ondertekend door beide partijen.

Afgelopen jaar is gewerkt aan het schetsontwerp. Als gevolg van de coronacrisis die het werken in grote ontwerpteams bemoeilijkt heeft dit proces echter vertraging opgelopen. Inmiddels heeft het consortium het schetsontwerp officieel aan de gemeente aangeboden middels bijgevoegde aanbestedingsbrief. Het aangeboden schetsontwerp past binnen de uitgangspunten van de tender en binnen het thans voor besluitvorming voorliggende Stedenbouwkundig Plan.

Juridische context

Het voorliggende stedenbouwkundige plan past binnen de selectiestukken die door het college van B&W op 13 maart 2018 zijn vastgesteld. Tevens past het plan binnen de gesloten ontwikkelingsovereenkomst met de Ontwikkelcombinatie van KEES B.V. waarover het college op 19 november 2019 heeft besloten.

Beoogd effect

Het doel van het stedenbouwkundig plan Hoogbouwkavel is de realisatie van een hoog stedelijk gemengd plan in Leidsche Rijn Centrum Noord. Binnen het plan worden maximaal 1.200 woningen gerealiseerd (waarvan 25 sociale huur, 25% middenhuur en 11% tevensloopbestendige woningen). Daarnaast wordt er 2.200 vierkante meter te behoeve van 24-uurs zorg gerealiseerd.

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](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord vast te stellen, dat de ontwikkeling mogelijk maakt naar een gemengd hoogstedelijk gebied van maximaal 1.200 woningen en aanvullende functies
Argumenten	
1.1	<u>Het Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel sluit aan bij de ambitie om een gemengd stedelijk gebied te creëren</u> 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. 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. Het stedenbouwkundig plan past binnen de kaders van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en gaat uit van een gevarieerd woningbouwprogramma aangevuld met overige functies. Het woningprogramma kent een grote diversiteit aan type woningen voor verschillende soorten bewoners en doelgroepen. <i>Wonen</i> - Maximaal 1.200 woningen - <u>25% sociale huur</u> (huurprijs tot € 720,42 per maand); prijspeil 1 januari 2019 Programma sociale huur moet voldoen aan: - o Exploitatieduur (minimaal 20 jaar) - o Toegankelijkheid voor doelgroepen (de woningen komen zoveel mogelijk ten goede aan de huurtoeslagdoelgroep onder de eerste en tweede aftoppingsgrens, de 'kernvoorraad', en wordt ook bij mutatie onder die grenzen aangeboden). - o Oppervlaktes in relatie tot kwaliteit en toewijzing van de woningen (gezien de schaarste in de diverse segmenten binnen de sociale huur, is het gewenst om een gedifferentieerd programma qua oppervlaktes en prijzen te realiseren en toewijzing en matching van de woningen respectievelijk via Woningnet en het Vierde Huis te laten plaatsvinden). - <u>25% middeldure huur</u> (tot maximaal € 966,15 euro per maand); prijspeil 1 jan.2019 - o Het programma middeldure huur moet passen binnen het vastgestelde Actieplan Middenhuur (2017) - <u>11% levensloopbestendige woonappartementen</u> (met optionele service- en zorgdiensten) - o Deze woningen vallen in de categorie vrije sector huur - <u>Koopwoningen</u> - o Het aandeel koopwoningen binnen het project is beperkt. - o Verkoop van de koopwoningen zal naar verwachting niet eerder starten dan start bouw. Dit is ook het moment waarop de verkoopprijzen worden bepaald. <i>Overig programma</i> Op deze centrale plek in Leidsche Rijn Centrum wil de gemeente een levendig gebied ontwikkelen. Op de begane grond is er naast woningen, horeca en commerciële voorzieningen een ondergeschikt kantorenconcept voorzien voor de verhuur van

	vergader ruimte of werkplekken aan zzp'ers. Tijdens de participatiebijeenkomst in april 2018 inventariseerde de gemeente de belangrijkste 'wensen en aandachtspunten' vanuit de omgeving. Een van de punten die werd genoemd, was het publiekelijk toegankelijk maken van het hoogste punt van de toren door bijvoorbeeld een rooftopbar, restaurant of uitzichtpunt in de top te plaatsen. In het plan voor MARK zit een publiek toegankelijk uitkijkpunt op de bovenste verdieping van de hoogste toren. Tevens wordt het bezoekers van het restaurant (bar) mogelijk om hier te eten en te drinken. Een deel van het restaurant inclusief de bijbehorende keuken bevinden zich op een lagere plaats in de hoogte toren. Binnen het plan worden de volgende functies mogelijk gemaakt: - Maximaal 1.500 m2 bvo leisure - Maximaal 500 m2 bvo horeca (uitgezonderd categorie A) - Maximaal 300 m2 bvo commerciële voorzieningen - Maximaal 300 m2 bvo detailhandel (opgedeeld in kleine unitgroottes van max. 100 m2 BVO). - Maximaal 2.200 m2 bvo maatschappelijke voorzieningen (circa 48 kamers met gedeelde woonkamers voor zware zorg (intramuraal) voor bijvoorbeeld ouderen of geestelijk gehandicapten).
1.2	<u>Het Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel draagt bij aan de Utrechtse ambities in het kader van 'Gezond stedelijk leven voor iedereen'.</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. Daarnaast wordt binnen het plan de bovenste verdieping opengesteld als publiek toegankelijk uitkijkpunt waar het voor bezoekers van het restaurant (bar) mogelijk wordt hier te eten en drinken. Binnen het plan streeft men naar een 'WELL Gold' certificaat. Dit certificaat richt zich op het algemeen welbehagen en welzijn van de toekomstige bewoners door onder andere te kijken naar de lucht in het gebouw, waterhuishouding, lichttoetreding, en plekken die comfort bieden aan bewoners en bezoekers. 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.
1.3	<u>Het Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel draagt bij aan het streven naar een klimaatneutrale stad en verduurzaming</u> De gebouwen binnen het plan zijn conform de uitgangspunten van de selectieuitvraag ontworpen aan de hand van de BENG regelgeving. Dit lukt mede dankzij goede isolatiewaardes, gunstige gevel/vloer verhouding en oriëntatie van de torens waardoor het plan een energiebehoefte van maximaal 25kWh/m² per jaar heeft. Alle gebouwen binnen het plan zijn volledig 'all-electric' en energieneutraal De EPC van het gebouw is 0,0. Deze privaatrechtelijke BENG en EPC waardes worden op basis van NEN7120 berekend. Het project presteert daarmee beter dan wat de huidige wetgeving eist. Het jaarlijkse gebouwgebonden energieverbruik van de gebouwen wordt volledig hernieuwbaar opgewekt. De gebouwen worden voornamelijk van warmte en koude voorzien via een WKO-systeem. Mocht er een jaarlijkse onbalans of warmtetekort ontstaan dan kan dit worden aangevuld met het stadswarmtenet van Eneco. Binnen het plan wordt uitgegaan van een GPR gebouwscore. Deze score meet op 5 verschillende thema's de duurzaamheid van het plan te weten; 'energie', 'milieu', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit' en 'toekomstwaarde'. Het plan gaat uit van een GPR

	gebouwscore van 8,96 (uitmuntend). In de uitwerking van de plannen is klimaatadaptatie het uitgangspunt met aandacht voor hittestress, wateroverlast bij extreme buien en waterberging. Daarnaast wordt bij de nieuwe gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en bij vrijkomend materiaal aandacht geschonken aan circulair bouwen.
1.4	<u>Het Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel draagt bij aan de ambities op het gebied van duurzame mobiliteit</u> Voor het gebied wordt maximaal ingezet op het stimuleren van langzame verkeerstromen (lopen en fietsen) en gebruik van het aanwezige bus- en treinstation Utrecht Leidsche Rijn. De meest efficiënte en duurzame manier van vervoer is toegespitst op het reisplan van de bewoners. Binnen het plan wordt maximaal ingezet op het gebruik van de fiets. In ruime fietsenstallingen op de begane grond - in de kernen van de blokken - komen deelfietsen en eigen fietsen van bewoners. De gemeente heeft de aantallen en de wijze van parkeren van auto's en fietsen vastgelegd in de 'Nota Stallen en Parkeren' (2013) en het bijbehorend 'Addendum Nota parkeernormen Fiets en Auto' (2019). Het plangebied bevindt zich in het parkeerzone B1 en dus geldt er betaald parkeren. Er zijn meerdere mogelijkheden om het parkeergedrag bij de toekomstige ontwikkeling te sturen. Volgens de parkeernorm zijn voor de ontwikkeling van het plan circa 800 parkeerplekken nodig. Maar binnen het plan wordt extra ingezet op deelauto's en extra fietsparkeerplekken waardoor er een lagere parkeereis geldt. Dit betekent dat er totaal circa 600 parkeerplekken nodig zijn. Deze parkeerplekken komen in een ondergrondse parkeergarage dan wel worden op afstand georganiseerd. In dit laatste geval worden door de ontwikkelaar van MARK afspraken gemaakt met eigenaren van parkeergarages met structurele restcapaciteit in de directe omgeving van het plan. Naar verwachting wordt voor de zomer van 2021 de nieuwe Parkeervisie 'Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Dit nieuwe beleid bestaat uit actuele parkeernormen en maatwerkoplossingen passend bij de mobiliteitsambities van Utrecht. De aantallen parkeerplaatsen voor auto en fiets kunnen als gevolg van het vaststellen van de nieuwe parkeervisie nog veranderen. Dit nieuwe beleid kan worden meegenomen in de planontwikkeling. Bij de oplevering van MARK wordt volgens het 'Actieplan Schoon Vervoer' van de gemeente Utrecht ruimschoots ingezet op deelmobiliteit. Ontwikkelaar KEES wil een samenwerking aan gaan met het Utrechts bedrijf 'We Drive Solar' (of soortgelijke organisatie) als exploitant van de benodigde elektrische deelauto's en e-bikes. Hiermee wordt in de autobehoeft van alle woningen voorzien, plus een deel van de vraag uit de directe omgeving van de hoogbouwkavel.
1.5	<u>Met het stedenbouwkundig plan hoogbouwkavel is de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied geborgd</u> Binnen de selectieprocedure zijn de uitgangspunten van het participatietraject uit 2010, samen met de belangrijkste opmerkingen/punten die naar voren kwamen tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst op 1 februari 2018, gehanteerd als vertrekpunt. Gelijktijdig met de voorselectie van de hoogbouwkavel organiseerde de gemeente op 18 april 2018 een participatiebijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst was om samen met bewoners uit de omgeving en andere geïnteresseerden, en binnen de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde kaders (de selectiestukken), de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. 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 concept-RSU wordt de realisatie van een 140 meter hoge toren op deze plek mogelijk gemaakt. In het voorliggende stedenbouwkundige plan (MARK) wordt de maximale hoogte benut (140 meter). Het plan volgt daarbij de meegegeven stedenbouwkundige kaders. Daarnaast is er binnen het plan veel aandacht besteed aan het wonen op hoogte, de toepassing van groen en kwalitatieve buitenruimte.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het woningbouwprogramma wijkt af van het coalitieakkoord (35% sociaal) en de Woonvisie</u> 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.
1.2	<u>Bij een ontwikkeling met hoogbouw en in hoge dichtheid is er weinig (dak)oppervlak voor opwekking van energie en/of klimaatadaptatie.</u> Het streven naar klimaatneutraliteit vraagt om veel (dak)oppervlak. Het benutten van daken voor de opwekking van energie (zonnepanelen) staat op gespannen voet met het benutten van daken voor groen en klimaatadaptatie. Door binnenstedelijk te bouwen in hoge dichtheid, is het aantal m2 dakoppervlak klein in verhouding tot het aantal woningen. De ontwikkelaar onderzoekt de plaatsing van zonnepanelen als pergola boven het parkeerdek van de naastgelegen parkeergarage van The Wall dan wel op een andere locatie in de nabije omgeving van het project.
1.3	<u>Bij de ontwikkeling is extra zorg nodig voor luchtkwaliteit</u> Ten tijde van het opstellen van de selectiestukken, die door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld op 13 maart 2018, is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het onderdeel luchtkwaliteit. Het plan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van het 'Besluit luchtkwaliteit'. Dit betekent dat het plan niet mag leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een gezonde woon- en leefomgeving heeft onder meer betrekking op de plaatselijke luchtkwaliteit. Er moet voorkomen worden dat met name kwetsbare groepen (onder andere kinderen en ouderen) langdurig in gebieden met een slechte luchtkwaliteit verblijven. Ten tijde van de selectie golden er nog geen minimale afstanden voor kwetsbare groepen ten opzichte van drukke verkeersinfra. Deze zijn dus ook niet als randvoorwaarden meegegeven aan marktpartijen bij de uitvraag. Alle partijen zijn tijdens de selectiefase uitgedaagd oplossingen te zoeken om in- en rondom de toekomstige gebouwen een aantrekkelijk en leefbaar woonklimaat mogelijk te maken. De woningen binnen het plan beschikken over een goed binnenklimaat. Om een gezonde luchtkwaliteit in de woningen te waarborgen, worden er aanvullende maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen het gebouw optimaal is.
1.4	<u>Bij de ontwikkeling is extra zorg nodig op het onderdeel geluid</u>

Het plangebied van MARK ligt in de nabijheid van de rijksweg A2, spoorverbindingen (Utrecht-Den Haag) en hoofdontsluitingswegen (Vleutensebaan, Terwijdesingel en Sadsbaan Leidsche Rijn). Het is een uitdagende locatie op het gebied van geluidbelasting. Uiteraard zullen de uiteindelijke plannen voldoen aan de wettelijke geluideisen.

De verwachting is dat er bijzondere en ingrijpende voorzieningen getroffen moeten worden aan de toekomstige gebouwen om de geluidbelasting te reduceren. Vanwege de hoge geluidbelastingen van meerdere bronnen (weg, rail en industrie) moet er ontheffing (een 'hogere waarde') worden verleend. Volgens het gemeentelijk beleid wordt ontheffing alleen verleend als er aan de randvoorwaarden uit de Geluidnota Utrecht wordt voldaan zoals bijvoorbeeld het hebben van een geluidsluwe gevel en geluidluwe buitenruimte (indien aanwezig). Ontheffing is alleen mogelijk tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Daarboven dienen gevels doof (zonder te openen delen) of met een vliesgevel uitgevoerd te worden.

Om de ontwikkelende partijen bewust te maken van de uitdagingen op het gebied van geluid, heeft de gemeente voor de start van de selectieprocedure een presentatie gehouden over de 'Wet geluidhinder'. In een vroeg stadium van de planvorming zijn geluidberekeningen gemaakt om zo een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Als eerste verkenning voerde de gemeente een quickscan uit naar de mogelijkheden en belemmeringen voor geluid op basis van een 'indicatieve' verkaveling. Uit de quickscan blijkt dat binnen alle bouwblokken gevels zijn met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde, en op sommige plaatsen boven de maximale ontheffingswaarde. Dit betekent dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om een geluidsluwe gevel te creëren. Uit het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan moet blijken dat aan de eisen uit de 'Wet geluidhinder' en de 'Geluidnota Utrecht' wordt voldaan en welke maatregelen genomen moeten worden.

Financiën

Deze ontwikkeling past binnen de kaders van de grondexploitatie van Leidsche Rijn Centrum.

Vervolg

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de hoogbouwkavel planologisch mogelijk.

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dat 6 weken duurt, kan een ieder een zienswijze indienen. Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het bestemmingsplan nog een keer voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het benodigde besluit hogere waarde wordt gecoördineerd met de procedure van het bestemmingsplan.

Participatie

In september 2010, na het stoppen van de ontwikkeling van de Belle van Zuylen, is nagedacht over een alternatieve invulling van de plek. De gemeente heeft breed geparticipeerd met geïnteresseerde bewoners uit Utrecht en andere belangstellenden over de alternatieve invulling van de hoogbouwkavel. De ruimtelijke randvoorwaarden en input vanuit de omgeving zijn daarna vertaald in de hoogbouwvisie voor Leidsche Rijn Centrum Noord, welke nooit bestuurlijk werd vastgesteld.

De belangrijkste conclusies uit dit participatietraject waren:

- Een maximale bouwhoogte van circa 140 meter, in plaats van 262 meter
- 3 tot 5 kleinere torens, in plaats van 1 grote toren
- Het plan moet op een logische manier faseerbaar zijn
- Een goede en bruikbare openbare ruimte rondom en tussen de torens (een plein), stadspark en ruimte voor ontmoeting

Gelijktijdig met de voorselectie van de hoogbouwkavel organiseerde de gemeente op 18 april 2018 een participatiebijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst was om samen met bewoners uit de omgeving en andere geïnteresseerden, en binnen de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde kaders (de selectiestukken), de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. Aanwezigen konden aanschuiven bij verschillende thematafels over: programma, duurzaamheid & gezondheid, stedenbouw & openbare ruimte en

mobiliteit.

Hieruit volgde een lijst met alle 'wensen en aandachtspunten' die tijdens de participatiebijeenkomst op 18 april 2018 werden opgehaald. Deze 'wensen en aandachtspunten' zijn in de selectiefase aan de vijf geselecteerde partijen meegegeven. Partijen die erin slaagden zoveel mogelijk van deze punten te verwerken in hun plan kregen een hogere waardering op het onderdeel 'participatie en omgevingsmanagement'.

Tijdens de participatiebijeenkomst in april 2018 heeft de gemeente de aanwezigen uitgenodigd om deel te nemen aan een contactgroep. Deze contactgroep beoordeelde in welke mate de in de voorselectie opgehaalde wensen en aandachtspunten in de plannen van de ontwikkelaars waren verwerkt. De contactgroep was van mening dat de kwaliteit van de plannen hoog was. Echter niet alle wensen en aandachtspunten lieten zich verenigen in één plan. Het was dan ook logisch dat ontwikkelaars keuzes hebben moeten maken.

Nadat consortium KEES de selectie won, is KEES gestart met het opstellen van een participatieplan. KEES gaat een omgevingsmanager benoemen als aanspreekpunt voor omwonenden en betrokkenen die alle participatieactiviteiten regisseert. KEES heeft bewust gekozen voor het participatieniveau 'coproduceren'. Dit betekent dat KEES samen met de participerende deelnemers voor specifieke deelonderwerpen zoekt naar oplossingen. De deelnemers zitten zelf aan tafel om over verschillende deelonderwerpen mee te denken en geven zo mede vorm aan het proces.

Communicatie

Gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan is er gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en alle daarbij horende onderzoeken.

Naar verwachting zal het bestemmingsplan in het 4e kwartaal 2021 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Tevens is consortium KEES bezig met het organiseren van een eerste brede (online) participatie bijeenkomst voor het plan. Hiervoor zullen bewoners en andere geïnterneerden door consortium worden uitgenodigd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Bijlagen informatief:

- Aanbiedingsbrief consortium KEES