**Klaas Verschuure**
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
**Telefoon** 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Behandeld door** | P. Thijssen | **Datum** | 8 juni 2021 |
| **Doorkiesnummer** | 030-2860388 | **Kenmerk** | 8917497 |
| **E-mail** | p.thijssen@utrecht.nl | **Onderwerp** | Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord |
| **Bijlage(n)** | - | **Beleidsveld** | Leidsche Rijn |

Geachte leden van de raad,

Hierbij stuur ik u naar aanleiding van de commissievergadering Stad & Ruimte van 27 mei 2021 nadere informatie over de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord aangaande parkeren, voorzieningen/ de Utrechtse Barcode en dakinrichting/ groene gevels:

<u>Parkeren</u>

In de tenderprocedure zijn marktpartijen uitgedaagd om in hun aanbiedingen na te denken over duurzame mobiliteit. Ten tijde van de tender was het vigerende parkeerbeleid de Nota Stallen en Parkeren (2013), waarin dit gebied is opgenomen als B1-gebied (betaald parkeren). In dit parkeerbeleid is het mogelijk door inzet van duurzame alternatieven zoals deelauto's en extra fietsparkeren, de parkeereis te verlagen, mits goed onderbouwd.
Het plan MARK van ontwikkelcombinatie KEES kwam in haar tenderaanbieding op basis van het vigerende parkeerbeleid tot 800 parkeerplaatsen. Met inzet van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen werd de parkeereis gereduceerd naar 600 parkeerplaatsen. In de tenderinzending is opgenomen dat van de 600 benodigde parkeerplaatsen er 330 worden gerealiseerd in de parkeergarage onder het gebouw, geheel verdiept. De overige 250 tot 300 plekken moeten in dubbelgebruik worden voorzien in de directe omgeving van het plan, bijvoorbeeld in de naastgelegen Doelgroepengarage in Leidsche Rijn Centrum Noord waar CapGemini ook gebruik van maakt. Ook bezoekers van MARK kunnen daar gebruik van maken. Ten tijde van de tenderinzending was er sprake van een 'letter of intent' tussen KEES en de eigenaar van de Doelgroepengarage.

Zowel gedurende het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan als ook nu wordt gewerkt aan de onderbouwing van het parkeren voor het ontwerp bestemmingsplan. Ook hier is de basis nog steeds het vigerende parkeerbeleid (Nota Stallen en Parkeren), inclusief de mogelijkheden voor maatwerk, zoals extra inzet van deelauto's en fietsparkeren en een deel van de parkeervraag niet op de plot te faciliteren. Het onderzoek naar parkeren richt zich op deze variabelen. Daarbij wordt gezocht naar de balans tussen de inzet van voldoende duurzame mobiliteit om de ambities voor dit plan te realiseren

en voldoende parkeerplaatsen, rekening houdend met het voorkomen van parkeerproblemen ter plaatse, alsmede in de omgeving. Ten behoeve hiervan worden momenteel parkeertellingen uitgevoerd in de omgeving (Terwijde en Grauwaart).

Zoals in de raadscommissie is aangegeven wordt onderzocht in hoeverre parkeercapaciteit in de omgeving een bijdrage kan leveren aan het faciliteren van de parkeereis. De parkeernormen zijn gekoppeld aan de verschillende woningcategorieën (de grootte en type (koop/huur)) in het plan MARK. Deze variëren tussen de 0,43 en 1 parkeerplaats per woning, een deel daarvan is de parkeernorm voor bezoek. Daarnaast gelden de normen voor de niet-woonfuncties die onderdeel uitmaken van het plan. Er wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheden van de Doelgroepengarage in Leidsche Rijn Centrum Noord. Hier parkeert nu alleen personeel van CapGemini en de garage staat in de avond, nacht en in het weekend leeg. Onderdeel van het onderzoek is te verkennen voor welke doelgroepen (wonen, bezoek, personeel) deze garage een rol kan vervullen, mede afhankelijk van de momenten van de dag en de week waarop de parkeervraag zich voordoet. Een sluitende parkeerbalans wordt onderdeel van het bestemmingsplan en wordt u dit najaar voorgelegd.

Voorzieningen/ De Utrechtse barcode

De Utrechtse barcode voor gezond stedelijk leven voor iedereen geeft schematisch weer wat de ruimtevraag is voor de stad. De barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de stad vormen: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. Het uitgangspunt is één complete barcode (alle ambities) voor de hele stad met een relatie naar de regio. Dat kan per gebied/wijk verschillend uitpakken. Juist het palet aan verschillende gebieden met verschillend functies, identiteiten en dichtheden maakt de stad interessant en sterk. De contrastrijke stad draagt bij aan de kwaliteit en diversiteit van de stad. De barcode is dus geen absolute maatstaf voor elk schaalniveau, maar vormt op stedelijk niveau het toetsingskader.

In de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) 2040 zijn in hoofdstuk 6 de stedelijke opgaves naar gebieden vertaald. De hoogbouwkavel is weliswaar een lopend project waarvoor door middel van een tender in 2018 een marktpartij is geselecteerd om zijn plan uit te werken en dateert van voor de RSU 2040, maar ook dit plan leggen we langs de lat van de Utrechtse barcode. Hierbij is het in beginsel belangrijk vanuit het complete ontwikkelkader 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.

*De stedelijke opgave*
Het woningbouwprogramma van de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum maakt deel uit van de harde planvoorraad van de stad en is voorzien in de totale programmering. Met de realisatie van maximaal 1.200 woningen levert deze kavel een significante bijdrage aan de stedelijke woningbouwopgave en daarmee aan het draagvlak voor voorzieningen.
Het gebied Leidsche Rijn is grotendeels in balans in relatie tot de woningbouwontwikkelingen. Daar waar nog aandachtspunten zijn of stedelijke opgaves ruimtelijk een invulling kunnen krijgen in het gebied, worden deze in de verdere planvorming van Leidsche Rijn meegenomen. U kunt hierbij

denken aan een ruimtereservering voor extra zwemwater in het Máximapark, mogelijke inpassing van een mobiliteitshub in Papendorp of de aanleg van extra sportvelden in Rijnvliet. Door de realisatie van dit project wordt tevens bijgedragen aan het creëren van vervoerswaarde voor het naastgelegen treinstation Utrecht Leidsche Rijn en het busstation Leidsche Rijn Centrum.

*Projectgebonden uitgangspunten en omgevingssituatie*

- Energie: MARK wordt energieneutraal gemaakt (EPC = 0,00). Dit gebeurt grotendeels door hernieuwbare energie buiten het plangebied op te wekken binnen een straal van 10 kilometer. Het streven is het gebouw zoveel mogelijk 'all-electric' te maken door gebruik van warmtekoudeopslag (WKO) in de ondergrond. Uiteraard wordt er geen aardgas toegepast. Doordat het project in het waterwingebied Terwijde ligt mag men slechts tot 40 meter onder maaiveld boren voor de WKO-bronnen. Dit maakt de warmteleveringscapaciteit van de grond erg beperkt, waardoor het hoogstwaarschijnlijk nodig is stadsverwarming te gebruiken om het warmtetekort aan te vullen.
- Spelen: Er worden/ zijn op de kavel en omgeving diverse speelvoorzieningen gerealiseerd voor de verschillende leeftijdscategorieën.
- Groen: Er komen groene daken en een groen plein op de hoogbouwkavel, daarnaast wordt in Leidsche Rijn Centrum Zuid de zogenaamde Stadstuin binnenkort opgeleverd en ook Park Leeuwesteyn wordt over een paar jaar aangelegd. Ook ligt de hoogbouwkavel in de directe omgeving van het Willem Alexander Park, het Amaliapark, het Waterwinpark en het Máximapark.
- Water: Er wordt voldaan aan de wateropgave. De hoogbouwkavel grenst aan de Terwijdesingel die onderdeel uitmaakt van het hoofdwatersysteem van Leidsche Rijn. Hemelwater wordt op het te ontwikkelen terrein geïnfiltreerd en niet afgevoerd. Het doel is om 45 mm per uur, gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating, te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Met deze eis kan de ontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd.
- Voorzieningen: Diverse wijkvoorzieningen liggen op loopafstand van de hoogbouwkavel: het winkelgebied met een grote supermarkt, de bibliotheek, het wijkbureau, horeca, vier basisscholen (Onder de Bogen, de Eben Haëzerschool, De Jazzsingel en De Oase), twee voortgezet onderwijs (VO)- scholen (Leidsche Rijn College en het binnenkort in aanbouw zijnde Academie 10), zorg- en welzijnsfunctie, een ziekenhuis, een gezondheidscentrum, een bioscoop en natuurlijk het te realiseren cultuurcluster Berlijnplein.
- Sport: Voor veldsport zijn de toekomstige bewoners aangewezen op de diverse sportparken in het Máximapark, het Amaliapark en sportpark Rijnvliet. Ook zijn meerdere gymzalen en sporthallen op korte afstand aanwezig. Deze zijn gekoppeld aan de diverse VO- en basisscholen.
- Werkgelegenheid: De hoogbouwkavel grenst aan bedrijventerrein De Wetering en ligt vlakbij Lage Weide. In Leidsche Rijn Centrum wordt een gemengd centrumgebied met een mix aan wonen, werken en voorzieningen gerealiseerd. Ook zijn diverse kantoorgebouwen in de directe omgeving opgeleverd. Tevens zijn nog diverse kantoorkavels beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen.
- Infrastructuur: Leidsche Rijn Centrum ligt op een knooppunt van HOV, auto en fietsinfrastructuur die de afgelopen jaren is aangelegd. Ook is er veel aandacht voor de voetganger waardoor een prettig verblijfskwaliteit is ontstaan.

<u>Dakinrichting/ groene gevels</u>

In het plan MARK zijn op verschillende hoogtes gemeenschappelijke daktuinen aanwezig voor de toekomstige bewoners maar ook voor bezoekers (hoogste verdieping van het plan). Plan MARK kent

**Klaas Verschuure**
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 8 juni 2021
Ons kenmerk

grote ambities zoals op het gebied van groen en ontmoeting die ook moeten landen op de daken/ gemeenschappelijke daktuinen. Het plan is onderdeel van de overeenkomst die de gemeente heeft gesloten met het consortium. Het project bevindt zich op dit moment in de ontwerpfase. Dit betekent dat er wordt gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp en daarna een Definitief Ontwerp waarin alle functies een plek moeten krijgen. De gemeente zal erop toezien dat de gestelde ambities over de invulling en het gebruik van de daken ook daadwerkelijk gehaald zullen worden.

Het plan MARK kenmerkt zich door veel aandacht voor groen op de daken en de realisatie van een centraal groen plein, dat zich daarmee in Leidsche Rijn Centrum onderscheidt van het Brusselplein en het Berlijnplein, maar niet door groene gevels onder andere vanwege de geluidbelaste locatie waarbij extra geluidsvoorzieningen aan de gevels moeten worden aangebracht. De ontwikkelaarscombinatie KEES zal naar aanleiding van uw vragen over de toepassing van groene gevels in samenwerking met de landschapsarchitect Karres & Brands nader onderzoek doen naar mogelijkheden om de gevels te vergroenen met ‘vanaf maaiveld opgaand groen’ op de lagere gedeeltes van de bebouwing en op plekken waar dat de belevingskwaliteit van de gebouwen vanaf maaiveld gunstig beïnvloedt.

Tot slot

Tevens stuur ik u via de volgende link de presentatie van de drukbezochte online participatiesessie over de hoogbouwkavel: https://mark-utrecht.nl/online-informatiebijeenkomst-mark/.
Ik hoop u met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure