



voorstel aan de raad



Gemeente Utrecht

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk REO 13.063621

Vergadering Raad

Vergaderdatum 16 januari 2014

Jaargang en nummer 2014 - 3

Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

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

- 1 naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
- 2 geen exploitatieplan op te stellen;
- 3 het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.dgn, met in acht neming van de wijzigingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, vast te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen en voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel

datum: 07 jan 2014

status: A

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

Raadsvoorstel:

- 1 naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
 - 2 geen exploitatieplan op te stellen;
 - 3 het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.dgn, met in acht neming van de wijzigingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, vast te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen en voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk gemaakt.
-

Argumenten

- 1.1 De wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen betreffen een verbetering van het bestemmingsplan.
- 1.2 De ambtshalve wijziging betreft een actualisatie van het plan naar aanleiding van het nieuwe verkeersmodel.
- 2.1 Het plan is economisch uitvoerbaar.
- 3.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

Context

Ligging plangebied

Leidsche Rijn Centrum Noord is het noordelijke deelgebied van het Leidsche Rijn Centrum aan de westzijde van de bestaande stad van Utrecht. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het bedrijventerrein De Wetering Zuid, aan de zuidzijde aan de spoorlijn Utrecht– Woerden, aan de westzijde aan Terwijde en aan de oostzijde begrenst de Rijksweg A2 het gebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.4 hectare.

Leidsche Rijn Centrum ligt in de zogenoemde 'Centrale Zone' van Leidsche Rijn. Dit is het gebied rond de Rijksweg A2 waar in relatief hoge bebouwingsdichtheden gebouwd gaat worden. Dit deel vormt de schakel tussen de bestaande stad en de reeds gerealiseerde delen van Leidsche Rijn.

Doel van het bestemmingsplan

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord juridisch-planologisch mogelijk te maken. De visie en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor de nieuwe woningen en voorzieningen in dit deel van Leidsche Rijn.

Programma

De functies in Leidsche Rijn Centrum Noord zijn zeer divers en onderstrepen het hoogstedelijk karakter van dit plangebied. De functies in Leidsche Rijn Centrum Noord lopen uiteen van woningen en kantoren tot aan commerciële voorzieningen en een hotel/congrescentrum. Niet alleen de functies zijn divers, ook de beoogde doelgroepen voor de woningen en kantoren zijn divers. De woningen bevinden zich in zowel het sociaal als marktsegment, de kantoorgebruikers kunnen terecht in single-tenant en multi-tenant gebouwen en het hotel in de hoogbouw biedt mogelijk zowel 'short stay' als 'long stay' overnachtingen aan voor de zakelijke en particuliere markt. In de onderstaande tabel is het programma van Leidsche Rijn Centrum Noord weergegeven.

Functie Maximum bvo (m2)

Winkels 400

Horeca 750

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Leisure 1.000
Commerciële voorzieningen 500
Hotel en congrescentrum 15.000
Kantoren 86.000
Wonen 24.000

Wonen: Het aantal m2 toekomstige woningen in Leidsche Rijn Centrum Noord bedraagt circa 24.000. Er is ruimte voor maximaal 535 woningen. De ontwikkelaar en/of woningcorporatie heeft daarin keuzevrijheid, een en ander verder uit te werken bij de uitgifte van de kavels. Het percentage sociaal woonprogramma bedraagt conform gemeentelijk beleid Leidsche Rijn circa 30 % (voor oa studenten, starters, zorg aan huis, huur, koop, seniorenwoningen).

Publieksgerichte voorzieningen: Een compleet en levendig centrum biedt aan de bezoekers en bewoners ook de nodige voorzieningen aan. In Leidsche Rijn Centrum Noord is een breed scala aan functies mogelijk, van winkelruimte tot persoonlijke dienstverlening. Enkele voorbeelden van deze laatste zijn kapsalon, bank, uitzendbureau, stomerij. De winkelruimte betreft voornamelijk kleinschalige units. De invulling van de winkelruimte vereist afstemming met de winkelruimtes aan de zuidkant van het spoor. Het plein biedt uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld horecafuncties. Ten behoeve van de levendigheid is het uitgangspunt deze functies op maaiveldniveau te huisvesten.

Hotel en congrescentrum: Het hotel biedt met een metrage van 15.000 m2 bvo ruimte voor circa 200 kamers. Het is een luxe hotel met alle faciliteiten die daarbij horen. Het is bedoeld voor zowel de zakelijke gebruiker als de particuliere gebruiker. Wenselijk zou de combinatie zijn van enerzijds 'short stay' (het klassieke hotel) en 'long stay' (ook de mogelijkheid bieden om een bepaalde periode in het hotel te 'wonen'). Het hotel biedt tevens plek aan leisure en horeca in de vorm van bijvoorbeeld restaurants, fitness, bars en wellness. Verder beschikt het hotel over een modern congrescentrum.

Overzicht voorafgaande fasen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept-ontwerpbestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord toegezonden aan de volgende externe overlegpartners: Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Kamer van Koophandel, Prorail, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Utrecht. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage Nota van Overleg (zie bijlage 10 bij het bestemmingsplan). De reacties hebben op een aantal punten geleid tot een aanpassing van het plan. Er is een beleidsparagraaf toegevoegd over de Nieuwe Ruimtelijke Strategie en er zijn een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Gemeente Utrecht

Ook is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wijkraad Leidsche Rijn. Op dit verzoek om advisering is geen reactie ontvangen.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben vanaf 13 juni tot en met 24 juli 2013 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in die periode drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben op een aantal onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan.

Argumenten

1.1 *De wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen betreffen een verbetering van het bestemmingsplan.*

Gedurende de termijn van ter visie legging zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien, en gebundeld in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, oktober 2013. Op een aantal onderdelen is het plan gewijzigd. De verbeelding wordt aangepast aan de bestaande geluidzone industrie en het aantal woningen (zowel in aantal als in het aantal m2 bvo) is in overeenstemming gebracht met de aantallen die in het besluit hogere waarden Wetgeluidhinder waren opgenomen. Voor een toelichting en het volledige overzicht in wijzigingen verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport.

1.2 *De ambtshalve wijziging betreft een actualisatie van het plan naar aanleiding van het nieuwe verkeersmodel.*

Op 1 november 2013 treedt het nieuwe verkeersmodel VRU 3.1 in werking. Een nieuw verkeersmodel kan gepaard gaan met significante effecten i.r.t. geluid voor in procedure zijnde plannen. Dit bestemmingsplan wordt na 1 november vastgesteld, waardoor de effecten van de wijziging van het verkeersmodel zijn onderzocht op het onderdeel geluidhinder. Voor het onderhavige bestemmingsplan treedt geen significant effect op. Dit betekent dat het uitgevoerde onderzoek op basis van het verkeersmodel 2.1. nog steeds als representatief kan worden beschouwd. Nieuw onderzoek op basis van het nieuwe verkeersmodel zijn dan ook niet nodig. Dit is nader gemotiveerd in de toelichting in paragraaf 4.2.

2.1 *Het plan is economisch uitvoerbaar.*

De grond in Leidsche Rijn Centrum Noord is eigendom van de gemeente Utrecht. De kosten die de gemeente maakt voor het bouwrijpmaken en

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



Gemeente Utrecht

woonrijpmaken van het gebied worden verhaald door middel van gronduitgifte. Voor elke gronduitgifte zal een uitgiftecontract worden opgesteld, met daarin ook de grondprijs. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan behoeft dan ook niet te worden opgesteld.

3.1 *Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.*

Voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn is in 1999 een globaal bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999. Per deelgebied wordt op basis van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en/of een Stedenbouwkundig Plan een uitwerking van het bestemmingsplan gemaakt. Gezien de leeftijd van het huidige bestemmingsplan wordt nu voor het deelgebied Leidsche Rijn Centrum Noord een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt voor een nieuw actueel juridisch planologisch kader, waarbinnen de ontwikkeling van het gebied Leidsche Rijn Centrum Noord wordt mogelijk gemaakt.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- het bestemmingsplan (verbeelding) Leidsche Rijn Centrum Noord
- het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord
- het vaststellingsrapport Leidsche Rijn Centrum Noord
- link naar ROpubliceer met daarin het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord en alle daarbij horende bijlagen

Eerdere besluitvorming

- op 4 juni 2013 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
- in mei 2012 heeft het college ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan LRC Noord fase 1
- in maart 2009 heeft het college ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan LRC Noord
- 12 januari 2006, vaststelling Masterplan Leidsche Rijn Centrum door de gemeenteraad
- 23 maart 2004, vaststelling Visie Leidsche Rijn Centrum door het college van B&W,

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	REO 13.063621
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	16 januari 2014
Jaargang en nummer	2014 – 3



gehoord hebbende de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling

raadsbesluit

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk REO 13.063621

Vergadering Raad

Vergaderdatum 16 januari 2014

Jaargang en nummer 2014 – 3



Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

Besluit

- 1 naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
- 2 geen exploitatieplan op te stellen;
- 3 het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMNoord-0401.dgn, met in acht neming van de wijzigingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, vast te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen en voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk gemaakt.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 30 JAN 2014

De griffier,

De burgemeester,