

<b>Behandeld door</b>	P.E.A.A. Thijssen	<b>Datum</b>	23 maart 2018
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 28 60388	<b>Ons kenmerk</b>	1710061312/PT
<b>E-mail</b>	p.thijssen@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Procesbrief aan ontwikkelende partijen 'selectie Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord'
<b>Bijlage(n)</b>	Luchtfoto locatie		
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Verzonden</b>	
<b>Uw brief van</b>			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

**Om een goed beeld te krijgen van de selectieprocedure adviseren wij u als ontwikkelende partij eerst deze procesbrief door te lezen en daarna pas de selectiestukken.**

Geachte heer, mevrouw,

Afgelopen jaar hebben meerdere marktpartijen concrete interesse getoond in de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord, op de locatie waar voorheen de Belle van Zuylen zou komen. In deze brief informeren wij u over de start van de selectieprocedure voor deze unieke locatie in de stad Utrecht. Ontwikkelaars krijgen de kans om – bij voorkeur in samenwerking met bijvoorbeeld beleggers, bouwers, ontwerpers, vastgoedgebruikers – met een vernieuwend en ambitieus plan te komen voor deze kavel op een prominente locatie in Leidsche Rijn Centrum, naast het NS-station Utrecht Leidsche Rijn en de rijksweg A2, en grenzend aan het Antoniusziekenhuis en The Wall. Een gedetailleerde luchtfoto van de locatie treft u aan als bijlage bij deze brief.

De gemeente Utrecht is voor de locatie op zoek naar een slagvaardige samenwerkingspartner, bij voorkeur een consortium van partijen die de ontwikkeling, realisatie, eigendom en exploitatie van het vastgoed zeker kunnen stellen. Daarnaast zoeken wij een partner die zorg kan dragen voor een levendige en toekomstbestendige invulling van de plek. Wij verwachten van u een spraakmakende invulling voor de stad op zowel architectonische kwaliteit als ambitieniveau. Wij dagen u uit de visie en ambities van de stad Utrecht op het gebied van gezonde verstedelijking, slimme mobiliteit, duurzaamheid & energie en programma binnen de aangegeven (ruimtelijke) kaders en op basis van een uitgebreid participatieproces te verwezenlijken in een uniek en innovatief plan.

#### **Locatie**

De hoogbouwkavel is gelegen in Leidsche Rijn Centrum. Het centrum verbindt de nieuwe woonwijken van Leidsche Rijn met de bestaande (binnen) stad (zie bijlage). De hoogbouwkavel ligt in het deelgebied Leidsche Rijn Centrum Noord. Het gebied wordt aan de zuidkant en oostkant begrensd door grootschalige infrastructuur: rijksweg A2 en het spoortracé Utrecht – Woerden/Rotterdam.

Uitgangspunt voor de invulling van de locatie is het 'Masterplan Leidsche Rijn Centrum' (2006). Daarnaast is er voor dit deelgebied in 2011 een Stedenbouwkundig Plan gemaakt. De hoogbouwkwavel maakt geen deel uit van dit SP, maar ontleent er wel zijn omgevingskwaliteit aan. Opvallend aan Leidsche Rijn Centrum Noord is de toekomstige intensieve schaal van de bebouwing. De hoogbouw van de tenderlocatie sluit hier bij aan. In het SP-gebied en de hoogbouwkwavel tezamen is een mix aan verschillende functies mogelijk: kantoren, wonen, horeca en in beperkte mate detailhandel. Om een onderverdeling van functies tussen de hoogbouwkwavel en de rest van Leidsche Rijn Centrum Noord mogelijk te maken zal niet alleen een stedenbouwkundig plan/ bestemmingsplan voor de hoogbouwkwavel moeten worden opgesteld, maar ook het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord moet worden aangepast. Een groot deel van de kantoren is gepland aan de A2 als toekomstige geluidswerende voorziening om de woningbouw in Leidsche Rijn Centrum en delen van Terwijde mogelijk te maken. Daarnaast zijn er ook aan de spoorzijde bouwblokken in aanbouw en voorzien, die een geluidswerende functie hebben.

In 2006 is ontwikkelaar Burgfonds gestart met de ontwikkeling van de Belle van Zuylen. De plannen van architect Pi de Bruijn gingen uit van een hoogte van maximaal 262 meter. In de toren zou ruimte komen voor kantoren, woningen, winkels, een hotel en publieke ruimtes. Januari 2010 hebben wij bekend gemaakt dat de bouw van de toren niet doorgaat. Voornaamste reden hiervoor was de heersende financieel economische crisis. Afgelopen jaar hebben echter meerdere partijen weer interesse getoond in de locatie.

### **Gezonde verstedelijking**

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit de komende 10 jaar van 330.000 naar 400.000 inwoners. Deze bevolkingsgroei dient samen te gaan met gezonde economische ontwikkeling waarbij een evenwicht ontstaat tussen wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. Duurzame en gezonde verstedelijking (Healthy Urban Living) is een breed gedragen noodzaak, passend bij de keuze van Utrecht om haar groei te faciliteren door verdichting van het bestaand stedelijk gebied.

De hoogbouwkwavel Leidsche Rijn Centrum Noord ligt in de nabijheid van de rijksweg A2, spoorverbindingen en hoofdwijkontsluitingswegen. Hierdoor is bij de uitwerking van de plannen extra zorg nodig voor luchtkwaliteit en beperken van geluidhinder. De hoogbouwkwavel is een uitdagende locatie op het gebied van geluidbelasting. Uiteraard zullen alle plannen moeten voldoen aan de wettelijke geluideisen maar wij zullen partijen uitdagen nog meer te doen. De verwachting is dat er bijzondere en ingrijpende voorzieningen getroffen moeten aan de toekomstige gebouwen om de geluidbelasting op een goede manier op te vangen.

Ook op andere vlakken kan er een bijdrage worden geleverd aan de gezondheid van toekomstige bewoners. Bijvoorbeeld door beweging in en rondom het vastgoed gemakkelijk of aantrekkelijk te maken of door een gezond binnenklimaat te realiseren. Daarnaast gaat er aandacht uit naar voldoende plekken voor ontspanning, rust, creëren van sociale veiligheid en voldoende sociale cohesie. Het karakter van het plan vraagt extra aandacht voor het minimaliseren van windhinder.

De hoogbouwkwavel in Leidsche Rijn is een voorbeeldproject waarbij 'gezonde duurzame verstedelijking' op gebouwniveau vorm moet krijgen. De gemeente Utrecht daagt u uit een plan te presenteren met innovatieve technologische oplossingen ter bevordering van de gezondheid van de toekomstige bewoners.

### **Slimme mobiliteit**

Voor zowel auto- als fietsparkeren geldt dat dit moet plaatsvinden binnen het vigerende beleid van de gemeente Utrecht. De locatie valt binnen een betaald parkeren rayon. Het station Utrecht Leidsche Rijn ligt op loopafstand en middels verschillende hoofdfietsroutes zijn zowel het buitengebied als het centrum van Utrecht met de fiets goed te bereiken. Wij vragen van u om binnen de kaders van het parkeerbeleid door middel van een slim duurzaamheidsconcept de hoeveelheid op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen zo veel mogelijk te beperken, zonder dat dit de parkeerdruk op de omgeving verhoogt.

Hierbij kan onder andere gekeken worden op welke manier innovatieve data- en ICT technologieën een bijdrage leveren aan de Utrechtse doelstellingen op het gebied van stedelijke verdichting (Ruimtelijke Strategie Utrecht), Utrechtse principes voor Gezond Stedelijk Leven en de doelstellingen in het 'Actieplan Schoon Vervoer'. Van de marktpartijen verwachten wij de contouren voor een slim en duurzaam (elektrisch) deelmobiliteitsconcept voor de toekomstige bewoners. Dit moet niet alleen gericht zijn op de inperking van de parkeerbehoefte maar ook op het beperken van het aantal vervoersbewegingen met de auto.

### **Duurzaamheid & Energie**

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Uiterlijk 2030 wil Utrecht energieneutraal zijn. Voor de hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord zijn we op zoek naar een ambitieus en toonaangevend plan wat betreft energieprestaties, energiegebruik en klimaatrobuustheid (bijvoorbeeld het voorkomen van wateroverlast en hittestress). Wij verwachten van u een visie ten aanzien van energie en duurzaamheid die een eerste aanzet vormt tot een langdurige en duurzame energie exploitatie. Voorbeeld hiervan is in ieder geval het zoveel mogelijk beperken van de warmtevraag en koellasten voor het gebouw.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland "BENG" zijn: bijna energie neutrale gebouwen. Bij de selectieprocedure voor de hoogbouwkavel wordt hier al op voorgesorteerd en worden de plannen beoordeeld op basis van BENG-1-systematiek. Het is hierbij de wens van de gemeente klimaatneutrale (CO<sub>2</sub> neutraal) en energiezuinige (die voldoen aan de BENG-1 eis) woningen te bouwen. Ook wordt u als ontwikkelende partij uitgedaagd een duurzaam gebouw te maken met een gemiddelde GPR-score van 7,8 over de 5 bijbehorende thema's. In de uiteindelijke plannen voor de hoogbouwkavel is het gebruik van aardgas niet toegestaan. Wel is er in het omliggende gebied (Leidsche Rijn Centrum, Terwijde en de Wetering) stadsverwarming aanwezig waarop aangesloten kan worden. Andere energieconcepten (bijvoorbeeld bodemwarmte) zijn ook toegestaan als door u kan worden aangetoond dat deze even duurzaam, dan wel duurzamer zijn dan een aansluiting op het reeds bestaande stadsverwarmingsnet. Een aantal van de gebouwcomplexen in de directe omgeving van de hoogbouwkavel doet al een beroep op de aanwezige bodemwarmte. Het is dan ook de verwachting dat het potentieel aan bodemwarmte in dit gebied beperkt zal zijn. Het is aan de ontwikkelende partij om zelf de potentie aan bodemenergie, en de eventuele overschotten in beeld te brengen en te onderzoeken. Tevens dient u hierover in contact te treden met de Provincie Utrecht (vergunningverlener open bronnen bodemwarmte).

Tenslotte hecht de gemeente Utrecht bij de ontwikkeling van de hoogbouwkavel veel waarden aan het 'Circulair Bouwen'. Circulair bouwen richt zich op de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen die worden gebruikt bij het bouwen en slopen van een gebouw. Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij een visie hebben op circulair bouwen die ingaat op de rol van circulair bouwen, ontwerpprincipes, toepassing van materialen en de inrichting van het bouwproces.

### **Programmatistische ambities**

Het gebied rondom de hoogbouwlocatie wordt gezien als het toekomstig zakendistrict van Leidsche Rijn Centrum. Er is een concentratie van kantoren gepland en op korte afstand is het ziekenhuis aanwezig. Anders dan in het centrumgebied ten zuiden van het spoor, is de schaal groter en ontbreekt een uitgebreid winkel- en sociaal-cultureel programma. De geplande kantoren bevinden zich grotendeels in de zone langs de A2/ Stadsbaan Leidsche Rijn en zijn goed zichtbaar aan de weg. Ze vormen een aaneengesloten wand van circa 20 meter hoog, met een levendige gevel aan de Reykjavikstraat.

De gemeente streeft op de locatie naar een gevarieerd woningbouwprogramma aangevuld met functies in de plint. Het woningprogramma op de locatie kent bij voorkeur dan ook een grote diversiteit aan type woningen voor verschillende soorten bewoners en doelgroepen. Wij vinden het belangrijk dat het woonprogramma zich kan aanpassen aan de toekomstige woonbehoefte uit de markt bijvoorbeeld door levensloopbestendigheid of de mogelijkheid tot het samenvoegen van appartementen.

Ondanks de gemaakte Prestatieafspraken met de Utrechtse corporaties is er stedelijk gezien in Utrecht nog steeds een tekort aan sociale huurwoningen. Het voorgestelde programma op deze locatie kan een bijdrage leveren aan het terugdringen van dit tekort. In de selectiestukken wordt ruimte gegeven voor de realisatie van sociale huurwoningen met een ondergrens van 20% van het totale programma.

Naast aandacht voor het aanbod aan sociale huurwoningen in de stad Utrecht, wordt er ook nadrukkelijk aandacht besteed aan middeldure huurwoningen. Voor de komende 5 jaar wordt een jaarlijks tekort verwacht van minimaal 250 en maximaal 1.200 huurwoningen in het middensegment (huurprijzen tussen € 710,68 en € 950- ). Binnen een aantal kaders krijgt u als marktpartij juist veel ruimte voor het bedenken van een programma voor de hoogbouwkwavel. U dient zich echter bij het indienen van een plan te houden aan de volgende randvoorwaarden:

- U bent als ontwikkelende partij vrij een voorstel te doen voor een gemengd woonprogramma van 800 tot 1.200 appartementen;
- Minimaal 20% sociale huur (huurprijs tot € 710,68 per maand);
- Minimaal 20% middeldure huur (tussen de € 710,68 en de € 950- euro per maand) ;
- U bent als ontwikkelende partij vrij het woonprogramma aan te vullen met maximaal 1.500 m2 leisure, maximaal 500 m2 horeca (uitgezonderd categorie A), maximaal 300 m2 bvo commerciële voorzieningen en maximaal 300 m2 bvo detailhandel (opgedeeld in kleine unitgroottes van max. 100 m2 bvo).

Naast het toekomstige woningbouwprogramma is de creatie van een prettig woon- en verblijfsklimaat van belang. Belangrijke rol daarbij speelt het groene binnenterrein van de hoogbouwkwavel dat een prettige verblijfskwaliteit moet krijgen en dat van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk moet zijn zodat dit gebied een waardevolle aanvulling wordt op de openbare ruimte van Leidsche Rijn Centrum. Aan de buitenzijde van de hoogbouwkwavel liggen belangrijke verbindingroutes tussen de bestaande woongebieden in Terwijde, leisure- en detailhandelcluster The Wall, aanwezige kantoren en het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum. Deze routes moet zowel overdag, in de avond en weekenden een bijdrage leveren aan de levendigheid en sociale veiligheid. Om die reden hechten wij veel waarde aan de overgang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De invulling van de plinten speelt daarbij een belangrijke rol. Wij zullen u vragen het beoogde programma (woningbouw en commercieel) door middel van een marktrapportage verder te onderbouwen.

### Ruimtelijke ambities

In de hoogbouwvisie van 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). Nadat in 2010 de ontwikkeling van de Belle van Zuylen in Leidsche Rijn Centrum werd beëindigd, is door de gemeente Utrecht en Bureau Rijnbouw een studie gedaan naar een alternatieve invulling en nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Samen met omwonenden, vertegenwoordigers van omliggende bedrijven en specialisten is in een tweetal bijeenkomsten uitgebreid gesproken over een nieuwe visie voor het gebied. De uitgangspunten van dit participatietraject hanteren wij nu als randvoorwaarden bij deze selectie. De ruimtelijke contouren waarbinnen de uitwerking van het plan moeten plaatsvinden, zijn verwoord in de 'Strategiekaart', welke als bijlage wordt toegevoegd aan de stukken van het tweede deel van deze selectie.

U bent binnen de ruimtelijke kaders vrij een plan te maken dat de rooilijnen volgt van de Reykjavikstraat en Terwijdesingel. Voor de hoogbouwkwavel wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 140 meter. De minimale hoogte aan de Reykjavikstraat en de Terwijdesingel bedraagt 20 meter (6 bouwlagen), inclusief een plint van tenminste 4,5 meter hoog. Veel aandacht gaat uit naar een aantrekkelijke uitstraling, stedelijke verschijningsvorm (hoogbouw), hoogwaardige kwaliteit, materialisatie, detaillering en verscheidenheid in architectuur.

Daarnaast vragen wij u aandacht te besteden aan de inpassing van het plan in de toekomstige omgeving. Tenslotte stelt de gemeente als randvoorwaarde dat minimaal 3 verschillende architecten het plan voor de hoogbouwkavel uitwerken.

### **Utrecht maken we samen**

In lijn met het coalitieakkoord 'Utrecht maken we samen' worden belanghebbenden in een vroeg stadium van de planontwikkeling betrokken bij het plan. Voor de ontwikkeling van deze locatie is het belangrijk dat betrokkenen (omwonenden) een volwaardige rol krijgen bij de totstandkoming en uitwerking van het plan. Voor de locatie is op dit moment nog geen vigerend bestemmingsplan. Het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak is dan ook bepalend voor de realisatie van het uiteindelijke plan.

Om nu te kunnen profiteren van de huidige goede financieel economische markt en de snelheid in de ontwikkeling te houden hanteren wij de uitkomsten van het participatieproces uit 2010 als vertrekpunt voor deze selectie. Daarnaast zal er binnen de selectieprocedure op een aantal momenten worden geparticipeerd met de omgeving. In de voorselectie vragen wij u een visie te geven waarbij u dient in te gaan op de volgende aspecten:

- Op welke wijze denkt u de omgeving van de locatie te betrekken tijdens de planontwikkeling, realisatie en gebruiksfase van het vastgoed?
- Welke partijen stelt u voor en in welke rolverdeling om de integrale ontwikkeling, realisatie, exploitatie en eigendom tot een succes te maken?
- Welk team stelt u voor deze ontwikkelopgave voor?
- Hoe ziet u de samenwerking met de gemeente Utrecht en overige stakeholders?

Parallel aan de voorselectie wordt er door de gemeente een brede participatiebijeenkomst georganiseerd over de hoogbouwkavel. Doel van deze participatiebijeenkomst is om in samenspraak met de omgeving en binnen een aantal kaders, de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. De resultaten hiervan worden aan alle partijen meegegeven ten behoeve van de selectie. Ontwikkelaars die er in slagen de in de voorselectiefase opgehaalde 'wensen en aandachtspunten' van de omgeving het beste te verwerken in hun plannen krijgen een hogere score op het onderdeel 'participatie en omgevingsmanagement'.

Ook wordt er tijdens de voorselectiefase een contactgroep samengesteld van maximaal 5 personen. De contactgroep neemt naast de selectiecommissie vanuit de gemeente deel aan het vervolg van het selectieproces en is aanwezig bij de eindpresentaties van de plannen. De contactgroep beoordeelt in welke mate de in de voorselectie opgehaalde 'wensen en aandachtspunten' zijn verwerkt. Daarnaast geeft de contactgroep een algemeen oordeel over alle plannen. Tenslotte zullen wij alle partijen vragen hoe zij 'als zij de selectie winnen' de omgeving blijft betrekken bij de uitwerking van het plan. Partijen die een intensiever participatietraject met de omgeving voorstellen scoren hierbij beter.

### **Proces**

Wij bieden diverse partijen die interesse hebben getoond in de ontwikkeling van appartementen (in combinatie met voorzieningen) de kans een plan in te dienen voor de hoogbouwkavel. Om geen partijen uit te sluiten wordt de kavel uitgegeven na een openbare bekendmaking, waarna een niet-openbare selectieprocedure volgt. Met het invullen van het inschrijfformulier geeft u uw belangstelling aan en doet u mee met de voorselectie. Na afloop van de voorselectie zullen er maximaal 5 partijen worden geselecteerd waarna de officiële selectieprocedure wordt gestart. Na het beoordelen van alle plannen en het bepalen van de rangorde nemen wij het besluit tot voorlopige gunning aan één partij. Na deze gunning zullen wij met deze partij een ontwikkelovereenkomst sluiten. Vervolgens wordt een plan uitgewerkt dat zal worden vertaald in een Stedenbouwkundig Plan (SP) en een bestemmingsplan. De voorlopige planning en doorlooptijd voor het hele traject treft u aan op de volgende pagina.

## Opgave Leidsche Rijn

Datum 23 maart 2018

### Voorlopige planning

<b>Voorinschrijving</b>	
Start voorinschrijving	<b>Week 12, 23 maart (2018)</b>
Presentatie in kader wet geluidhinder (stadskantoor, 6 <sup>e</sup> verdieping, kamer V30)	<b>Week 14, 6 april (2018)</b>
Gemeentelijke participatie bijeenkomst Hoogbouwkavel	<b>Week 15, 12 april (2018)</b>
Uiterlijke indiening inschrijfformulier, referentieprojecten en visies	<b>Week 20, 17 mei (2018)</b>
Selecteren 5 partijen	Week 21 (2018)
Informeren gemeenteraad over de 5 deelnemende partijen	Week 21 (2018)
<b>Selectie</b>	
Uitnodiging geselecteerde partijen (toezenden selectieleidraad)	Week 21 (2018)
Uiterste datum voor indiening vragen	Week 27 (2018)
Nota van inlichtingen publiceren	Week 29 (2018)
Indienen gevraagde informatie en plan	Week 38 (2018)
Controle inzending aan vereisten en beoordeling	Week 39 (2018)
Presentatie van de ingediende plannen	Week 40 (2018)
Versturen brieven voorlopige gunning / voorlopige afwijzing	Week 43 (2018)
Informeren van de gemeenteraad over de gunning	Week 43(2018)
<b>Contractering</b>	
Ondertekening uitgifteovereenkomst	Week 46 (2018)
<b>Uitwerking</b>	
Indienen voorlopig ontwerp	Week 10 (2019)
Beoordeling voorlopig ontwerp	Week 12 (2019)
Omgevingsparticipatie	Week 14 (2019)
Uitwerken definitief ontwerp	Week 12 – 28 (2019)
Opstellen Stedenbouwkundig Plan	Week 28 – 36 (2019)
Besluitvorming Stedenbouwkundig Plan college B&W	Week 36 – 41 (2019)
<b>Bestemmingsplan</b>	
Opstellen en besluitvorming bestemmingsplan	Ca. 1 jaar
<b>Start bouw</b>	
Op zijn vroegst 4e kwartaal 2020	

**Opgave Leidsche Rijn**

Datum            **23 maart 2018**

Wij kijken uit naar de naar de inzendingen en komen graag tot een gezamenlijke invulling van deze complexe maar hoogwaardige locatie.

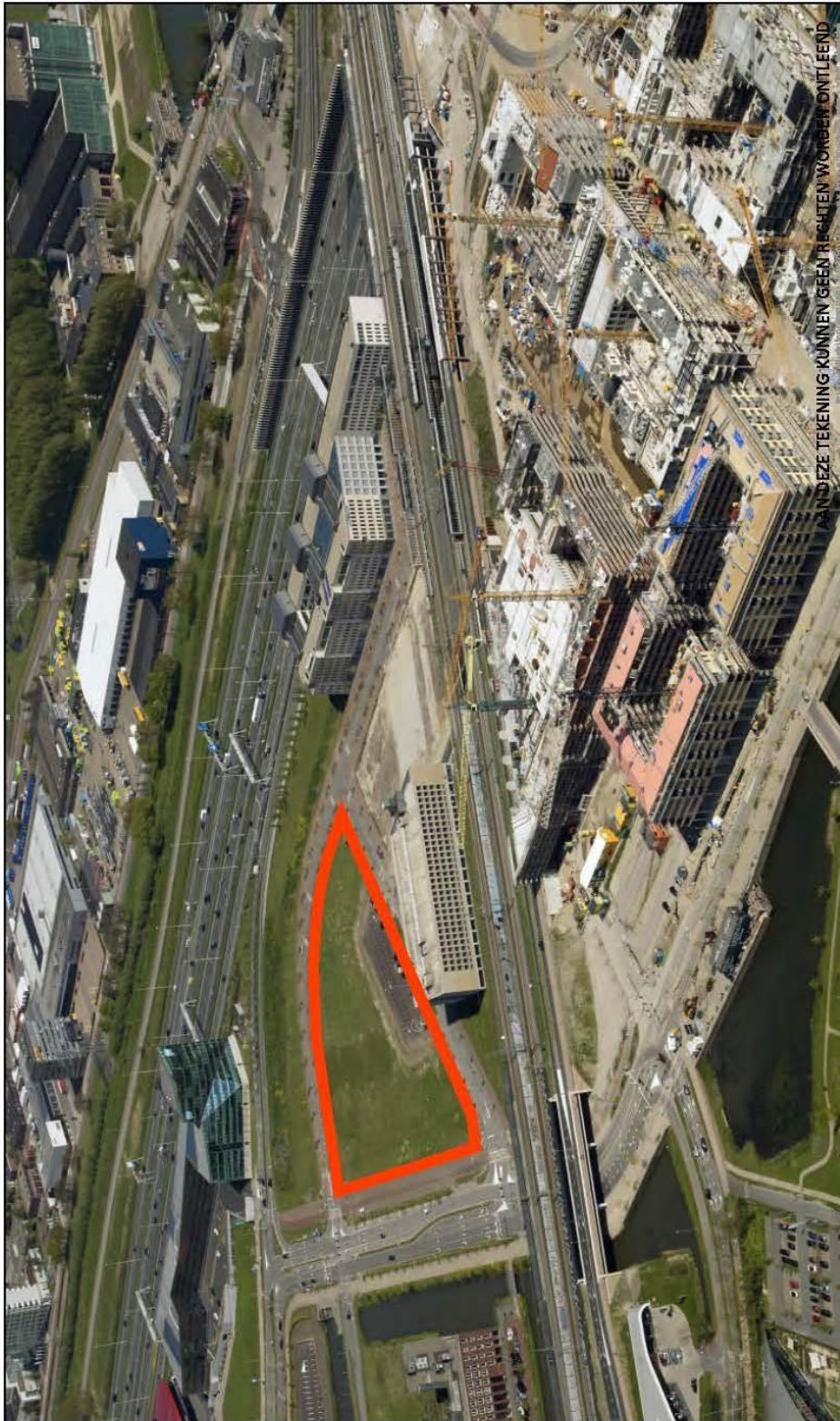
Hopende u hierbij voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groet,

Drs. Nora A. Hugenholtz  
Directeur Leidsche Rijn

Opgave Leidsche Rijn

Datum 23 maart 2018



Luchtfoto Leidsche Rijn Centrum Noord  
plangebied hoogbouwkavel

Datum 31-05-2017

