

**LEIDSCHE RIJN CENTRUM NOORD
STARTNOTITIE M.E.R.**

GEMEENTE UTRECHT

4 december 2007
110623/CE7/2J5/000725

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum Noord	5
2.1	Stadsdeel Leidsche Rijn	5
2.2	Leidsche Rijn Centrum	7
2.3	Leidsche Rijn Centrum Noord	9
3	Milieueffectrapportage voor projecten	19
3.1	Waarom?	19
3.2	De procedure	21
4	Aanpak van het Milieueffectrapport (MER)	25
4.1	Opzet van het rapport: de onderwerpen	25
4.2	Ondersteuning besluitvorming: geen alternatieven meer	26
4.3	Effecten: de referentie	26
4.4	Effecten: de relevante milieuaspecten	27
Bijlage 1	Literatuurlijst	29

HOOFDSTUK 1 Inleiding

STARTNOTITIE LEIDSCHER RIJN CENTRUM NOORD

In het westen van de gemeente Utrecht wordt momenteel Leidsche Rijn ontwikkeld. Met de komst van Leidsche Rijn krijgt Utrecht een nieuw, compleet, gevarieerd en toekomstvast stadsdeel. Binnen het stadsdeel Leidsche Rijn wordt het deelgebied Leidsche Rijn Centrum gerealiseerd. Leidsche Rijn Centrum is hét centrum van Leidsche Rijn en moet uitgroeien tot het tweede centrum van de gemeente Utrecht waarmee het centrum ook op regionaal niveau een vooraanstaande rol kan vervullen.

Onderdeel van Leidsche Rijn Centrum is Leidsche Rijn Centrum Noord. De plannen voor Leidsche Rijn Centrum Noord gaan ondermeer uit van de bouw van woningen, kantoren en de ruim 260 meter hoge Belle van Zuylen toren. Voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, omdat de huidige bestemming ter plaatse uitsluitend bedrijfsdoeleinden toelaat. Ten behoeve van de besluitvorming over dit nieuwe bestemmingsplan wordt de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) doorlopen. Met voorliggende Startnotitie start de m.e.r.-procedure voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord.

Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.¹) is een procedure die de informatie levert die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij besluiten. Het opstellen van een Startnotitie waarin de initiatiefnemer haar voornemen kenbaar maakt is de eerste stap in de procedure. Daarna volgt het opstellen van het milieueffectrapport (verder: MER). Ten behoeve van het MER wordt onderzoek gedaan naar de milieugevolgen van het voornemen. De uitkomsten daarvan worden opgenomen in het MER.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze Startnotitie wordt beschreven hoe de voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord tot stand is gekomen. De planvorming heeft plaatsgevonden van grof naar fijn: van het gehele stadsdeel Leidsche Rijn naar de deelgebieden waaronder Leidsche Rijn Centrum Noord. Waarom voor de besluitvorming over het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord de m.e.r.-procedure wordt doorlopen en hoe die procedure er uit ziet is nader toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft tenslotte wat in het MER zal worden onderzocht.

¹ De schrijfwijze 'm.e.r.' wordt gebruikt om de procedure mee aan te duiden. De schrijfwijze 'MER' wordt gehanteerd voor het Milieueffectrapport zelf.

Literatuurverwijzingen worden in de Startnotitie met behulp van een nummer weergegeven: [1], [2], [3] et cetera. Dit nummer correspondeert met de nummers in de literatuurlijst die is opgenomen in bijlage 1.

HOOFDSTUK

2 Ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum Noord

Aan de voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord is al de nodige planvorming voorafgegaan. Deze planvorming heeft plaatsgevonden van grof naar fijn: van het stadsdeel Leidsche Rijn (paragraaf 2.1) via deelgebied Leidsche Rijn Centrum (paragraaf 2.2) tot Leidsche Rijn Centrum Noord (paragraaf 2.3).

2.1

STADSDEEL LEIDSCHER RIJN

ONTWIKKELING STADSDEEL LEIDSCHER RIJN

In het westen van de gemeente Utrecht wordt momenteel een geheel nieuw stadsdeel ontwikkeld, genaamd Leidsche Rijn. Met de komst van Leidsche Rijn wordt ingespeeld op de grote vraag naar woningen in de regio Utrecht. Hier worden circa 30.000 woningen gebouwd. Tevens biedt Leidsche Rijn Utrecht ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen. Verwacht wordt dat in het stadsdeel circa 40.000 mensen gaan werken. Met Leidsche Rijn realiseert de gemeente haar hoge ambitie een compleet, gevarieerd en toekomstvast stadsdeel in Utrecht te ontwikkelen. Het stadsdeel Leidsche Rijn ligt direct ten westen van de stad Utrecht. Het wordt begrensd door de A2 in het noorden, door het Amsterdam-Rijnkanaal in het oosten, door de gemeentegrens met Woerden en het gebied Haarzuilens in het westen en de A12 in het zuiden.

Regionaal Structuurplan

In 1995 is het Intergemeentelijk Structuurplan voor de regio Utrecht vastgesteld. Dit plan is in 1997 vertaald in het Regionaal Structuurplan (verder RSP) [1]. In het RSP is het ruimtelijk beleid van de stadsregio rond Utrecht vastgesteld voor de periode 1995-2005 met een doorkijk naar 2015. Onderdeel van het RSP is de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Voor het RSP is een m.e.r.-procedure doorlopen. In 2002 heeft, in verband met een partiële herziening van het RSP voor het onderdeel Leidsche Rijn, een actualisatie van het Milieueffectrapport (MER) [2] plaatsgevonden.

Masterplan en Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn

In 1995 is het Masterplan voor het stadsdeel Leidsche Rijn Utrecht vastgesteld. Dit Masterplan vormde het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor het gebied. Vervolgens is in 1997 de ontwikkeling van het Utrechtse deel van Leidsche Rijn² vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn Utrecht. In deze ontwikkelingsvisie zijn onder meer de stedenbouwkundige randvoorwaarden van deze deelgebieden opgenomen. In november 2002 is een actualisatie op de Ontwikkelingsvisie uit 1997 verschenen.

² Leidsche Rijn bestond destijds uit een Utrechts deel en een deel Vleuten-De Meern.

Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999

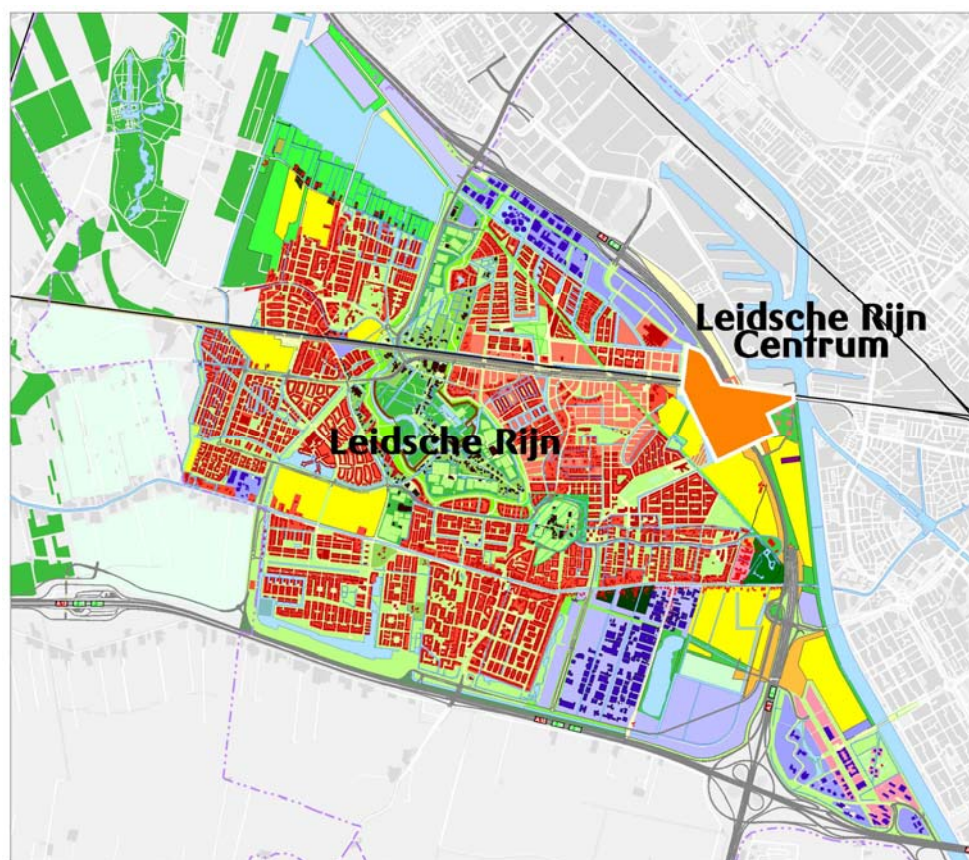
In 1997 is de Ontwikkelingsvisie uitgewerkt in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht. Het bestemmingsplan is in 1999 vastgesteld [3] en inwerking getreden in februari 2002. Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. De uitwerking van de verschillende deelgebieden vindt in nadere planvorming plaats. Voor het globale bestemmingsplan Leidsche Rijn is geen m.e.r.-procedure doorlopen, omdat destijds teruggevallen kon worden op het MER behorend bij het RSP van 1997. Het RSP is in 2002, voor wat betreft het onderdeel Leidsche Rijn, gewijzigd vastgesteld waarbij het onderliggende MER werd geactualiseerd.

Waar staan we nu?

De ontwikkeling van het stadsdeel Leidsche Rijn vindt gefaseerd plaats. De huidige stand van zaken is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2.1

Ontwikkeling Leidsche Rijn



Legenda:

Oranje: plangebied Leidsche Rijn Centrum

Geel: plangebied wonen

Roze: plangebied kantoren

Paars: plangebied bedrijven

De overige vlakken zijn gerealiseerde of in ontwikkeling zijnde gebieden.

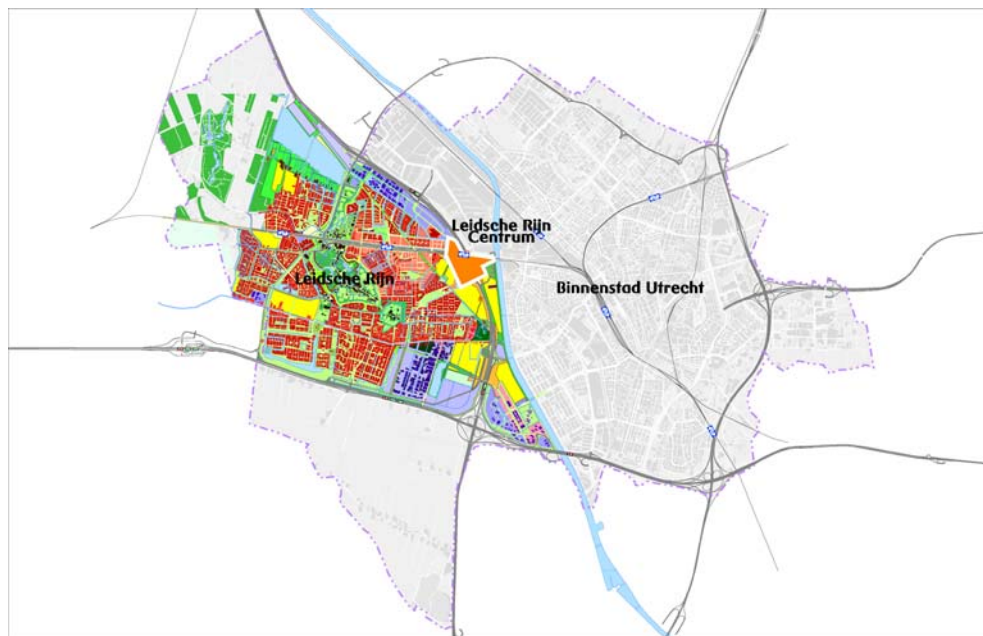
2.2

LEIDSCHER RIJN CENTRUM

Binnen het stadsdeel Leidsche Rijn wordt een tweede centrum van Utrecht gerealiseerd. Dit nieuwe centrum, genaamd Leidsche Rijn Centrum, bevindt zich op de kruising van de spoorlijn naar Den Haag/Rotterdam en de A2. Deze locatie ligt geografisch gezien centraal in het nieuwe Utrecht, zie navolgende afbeelding.

Afbeelding 2.2

Ligging Leidsche Rijn Centrum ten opzichte van Leidsche Rijn en de binnenstad Utrecht

**LEIDSCHER RIJN CENTRUM**

Leidsche Rijn Centrum wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door verschillende woongebieden, die deel uitmaken van het stadsdeel Leidsche Rijn. Aan de noordzijde grenst het gebied aan De Wetering en aan de oostzijde vormt het Amsterdam-Rijnkanaal de grens, waarachter de bestaande stad ligt. De inrichting van Leidsche Rijn Centrum kenmerkt zich door het multifunctionele karakter met een hoge bebouwingsdichtheid en de gemengde functies in kwalitatief hoogwaardige openbare ruimten. Leidsche Rijn Centrum moet uitgroeien tot het tweede centrum van Utrecht.

Leidsche Rijn Centrum komt aan beide kanten langs, en voor een deel op, de toekomstige overkapping van de A2 te liggen. Dit leidt tot hoogteverschillen tussen de delen van Leidsche Rijn Centrum. Het Centrumgebied zal zeer diverse functies omvatten zoals cafés en restaurants, gelegen aan de verschillende pleinen. Daarnaast wordt het Centrumgebied het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn en biedt het tevens vrijetijdsvoorzieningen. Aan de randen van Leidsche Rijn Centrum komt de nadruk te liggen op de functie werken. De woningen worden verspreid gebouwd. Tevens wordt in Leidsche Rijn Centrum een nieuw station met stationsplein gerealiseerd.

Masterplan Leidsche Rijn Centrum

In 2006 is het Masterplan voor Leidsche Rijn Centrum [4] vastgesteld. In dit Masterplan is op hoofdlijnen een stedenbouwkundig concept voor Leidsche Rijn Centrum vastgelegd. Input voor dit Masterplan is onder meer de Hoogbouwvisie [5] geweest. In deze Hoogbouwvisie staat dat Leidsche Rijn Centrum is aangemerkt als de locatie in de stad waar het mogelijk is hoger te bouwen dan de Dom. Voor de bovengrens is geen

bouwhoogte opgenomen. Die uitwerking moet in het Stedenbouwkundig Plan plaatsvinden. Conform de visie 'Het Levende Centrum' [6] is het deelgebied ten noorden van het spoor aangewezen als locatie om de hoogbouw te realiseren. Deze locatie heeft de noodzakelijke ruimte en is geschikt voor het bouwprogramma. Daarnaast is de plaats goed zichtbaar vanaf grote afstand zodat het een 'landmark' op grote schaal wordt.

Hoogbouwvisie [5]

In deze visie is het toetsingskader voor hoogbouwplannen opgenomen en aangegeven waar hoogbouw binnen de gemeente Utrecht het meest wenselijk is. In de hoogbouwvisie is de Centrale zone aangemerkt als zone voor hoogbouw. Binnen dit gebied worden de verbindende zichtlijnen gerealiseerd tussen Leidsche Rijn en bestaande stad. Hoogbouw is dan ruimtelijk gezien een middel om de deze zichtlijnen te creëren. Hiervoor komt dan ook Leidsche Rijn Centrum, gezien de ligging, voor in aanmerking.

Daarnaast zijn er binnen de hoogbouwcategorieën van de visie de Utrechtse binnenstad met de stationsomgeving en het nieuw te ontwikkelen Leidsche Rijn Centrum aangewezen als plekken waar een exclusieve absolute 'piek' gerealiseerd mag worden. Deze plaatsen vormen dan de 'brandpunten' waarin het ambitieniveau van de stad Utrecht tot uiting moet komen.

2.3

LEIDSCHER RIJN CENTRUM NOORD

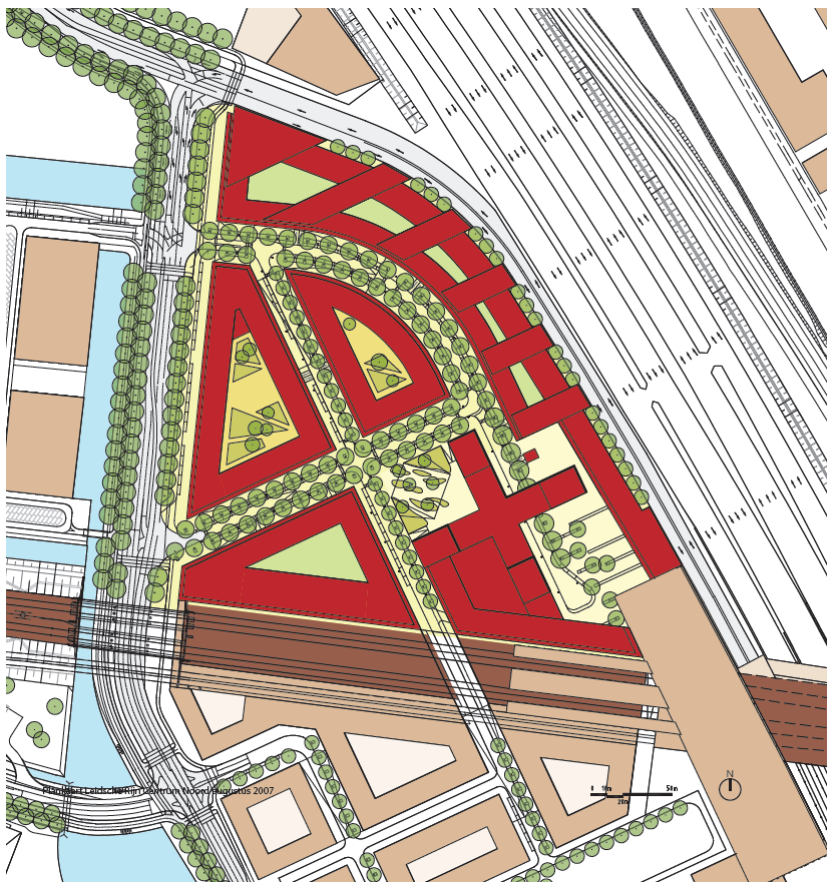
De spoorlijn doorsnijdt Leidsche Rijn Centrum en verdeelt het gebied in twee zones; Leidsche Rijn Centrum Noord en de rest van Leidsche Rijn Centrum.

Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Noord

Voor Leidsche Rijn Centrum Noord wordt een Stedenbouwkundig plan opgesteld, dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2008 wordt vastgesteld³. De samenhang tussen Noord en de rest van Leidsche Rijn Centrum is een belangrijk uitgangspunt in het Stedenbouwkundig plan. Ondanks de doorsnijding van het spoor moet het gebied als één centrum functioneren.

Afbeelding 2.3

Leidsche Rijn Centrum Noord
(rode blokken)



In het Stedenbouwkundig plan is een woonprogramma opgenomen. Deze worden gerealiseerd in woonblokken en in de Belle van Zuylen toren. De Belle van Zuylen toren is een uitwerking van de hoogbouw zoals benoemd in het Masterplan voor Leidsche Rijn Centrum. Daarnaast is in het Stedenbouwkundig plan een programma voor de functie werken opgenomen. Dit programma is uitgewerkt in de vorm van kantorengebouwen. Ook zijn in de Belle van Zuylen toren werkfuncties voorzien. Tenslotte maakt het Stedenbouwkundig plan diverse voorzieningen in de Belle van Zuylen toren mogelijk. Onder het kopje 'Inrichting Leidsche Rijn Centrum Noord' worden deze onderdelen nader toegelicht.

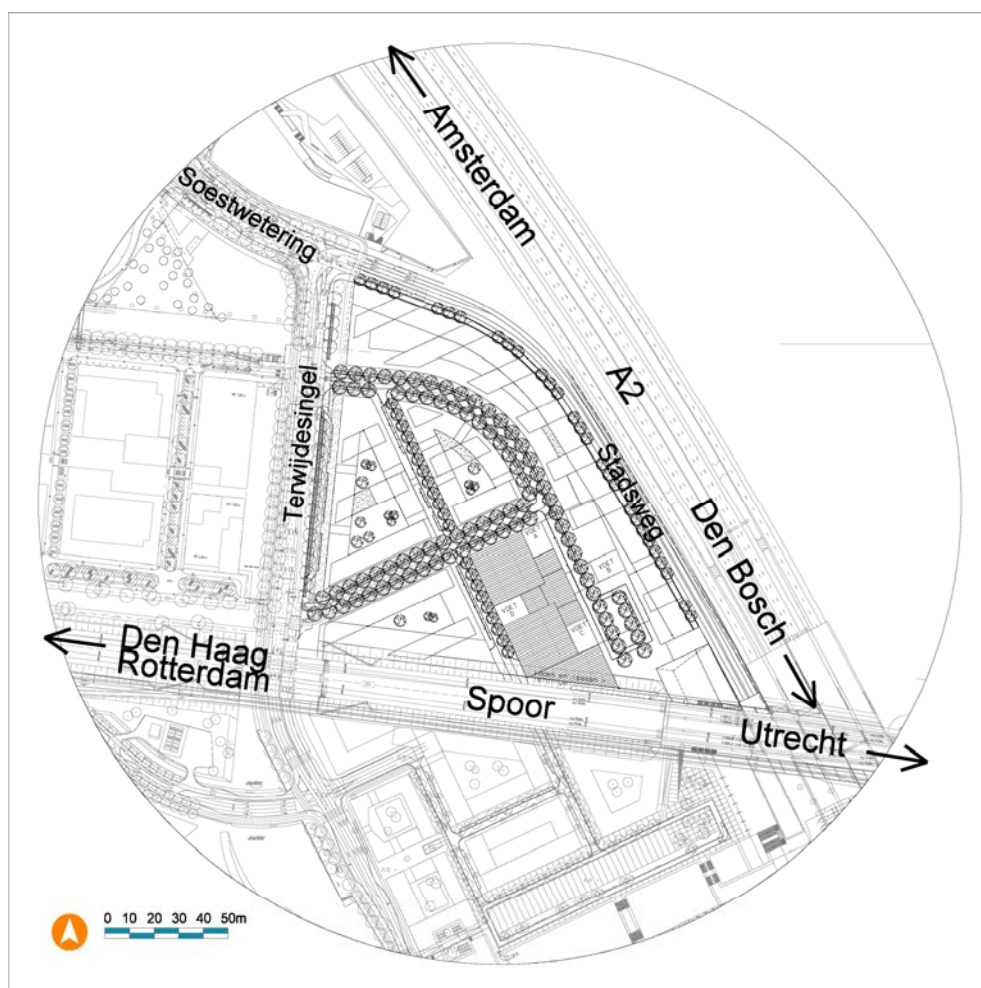
³ Met deze besluitvorming wordt ook het definitieve bouwprogramma vastgesteld.

Nieuw bestemmingsplan voor Leidsche Rijn Centrum Noord

Het beoogde programma voor Leidsche Rijn Centrum Noord past niet binnen de vigerende bestemming voor het gebied. Daarom wordt voor Leidsche Rijn Centrum Noord een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het globale bestemmingsplan uit 1999 loopt de bestemming Bedrijfsdoeleinden (De Wetering) door tot aan het spoor. De begrenzing wordt nu in overeenstemming gebracht met het herziene RSP uit 2002 waarvoor destijds het toenmalige MER reeds werd geactualiseerd. Om het milieu bij de besluitvorming over het bestemmingsplan een volwaardige plaats binnen de besluitvorming te geven, wordt een m.e.r.-procedure doorlopen. Voorliggende Startnotitie is de eerste formele stap in deze procedure. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Afbeelding 2.4

Plangebied Leidsche Rijn
Centrum Noord



Inrichting Leidsche Rijn Centrum Noord

Het plangebied Leidsche Rijn Centrum Noord is aan de zuidzijde begrensd door het spoor. De Wetering is de grens aan de noordzijde, de A2 vormt de grens aan de oostzijde en de woonwijk Terwijde aan de westzijde. Leidsche Rijn Centrum Noord heeft het karakter van een hoogwaardig woon- en werkgebied. Dit wordt bereikt door het ontwikkelen van hoogwaardig wonen samen met vestigingen van bedrijven met een stedelijk karakter. Daarnaast wordt de Belle van Zuylen toren gerealiseerd. Deze toren bevat verschillende functies zoals wonen, werken, hotel en recreatie.

In onderstaande tabel is het voorgenomen maximale bouwprogramma in het plangebied opgenomen.

Tabel 2.1

Bouwprogramma Leidsche Rijn
Centrum Noord

	Stedenbouw- kundig plan, exclusief Belle *	Belle van Zuylen*	Stedenbouw- kundig plan, inclusief Belle *	Stedenbouw- kundig plan maximaal ** (uitvoering +10%)
Winkels		1.000	1.000	1.100
Horeca		1.000	1.000	1.100
Leisure/cultuur		1.500	1.500	1.650
Commerciële Voorzieningen	2.500	1.000	3.500	3.850
Hotel/congres centrum		15.000	15.000	16.500
Woningen	59.000	38.000	97.000	106.700
Kantoren	83.000	40.000	123.000	135.300
Totaal	144.500	97.500	242.000	266.200

* getallen in m² b.v.o.⁴

** Bij realisatie van de voorgenomen inrichting kan met maximaal 10% van het voorgenomen bouwprogramma in het Stedenbouwkundig plan worden afgeweken. In het MER wordt de maximale invulling getoetst.

Concreet zijn de volgende elementen van het plan het meest belangrijk:

- De Belle van Zuylen toren.
- Werken: een kantorencomplex langs de A2.
- Wonen: drie woningblokken.

Hierna volgt een toelichting op deze drie elementen.

De Belle van Zuylen toren

In de Hoogbouwvisie [5] is Leidsche Rijn Centrum Noord aangemerkt als de locatie waar hoger dan de Dom gebouwd mag worden. Het bouwen hoger dan de Dom wordt gerealiseerd met de komst van de Belle van Zuylen toren. In het Stedenbouwkundig plan voor Leidsche Rijn Centrum Noord is deze toren uitgewerkt. De Belle van Zuylen zal een toren van circa 260 meter hoog worden waarin verschillende functies wordt opgenomen zoals wonen, kantoren, retail, een congrescentrum, een hotel, sportfaciliteiten en horeca.

De onderbouw van de toren bestaat uit een begane grondverdieping van 10 meter hoog. Hierin zijn de entree, voorzieningen en expeditie in voorzien. De toren heeft vervolgens nog circa 70 verdiepingen. In de Belle van Zuylen worden circa 230 luxe appartementen gerealiseerd. Daarnaast is circa 40.000 m² beschikbaar voor hoogwaardige kantoorruimte. Ook worden exclusieve voorzieningen zoals luxe hotel (met circa 220 kamers) en een conferentiecentrum gefaciliteerd. Verder wordt in de Belle van Zuylen mogelijkheden gecreëerd voor 1.000 m² winkels.

Onder en nabij de Belle van Zuylen worden parkeergarages gerealiseerd. De ontsluiting hiervan vindt plaats op maaiveldniveau. Deze parkeergelegenheid van circa 1.700 parkeerplaatsen is ten behoeve van alle functies in de toren. De plaatsen zijn deels ondergronds en deels in gebouwde voorzieningen als onderdeel van de bouwblokken langs

⁴ b.v.o.= bruto vloeroppervlak

het spoor. Aan de voet van de toren zijn de pleinen van Leidsche Rijn Centrum Noord namelijk het Belle van Zuylen Park en het Stationsplein Noord.

Een impressie van de Belle van Zuylen is weergegeven in navolgende afbeelding. In de daarop volgende afbeelding is een functie overzicht van de Belle van Zuylen opgenomen.

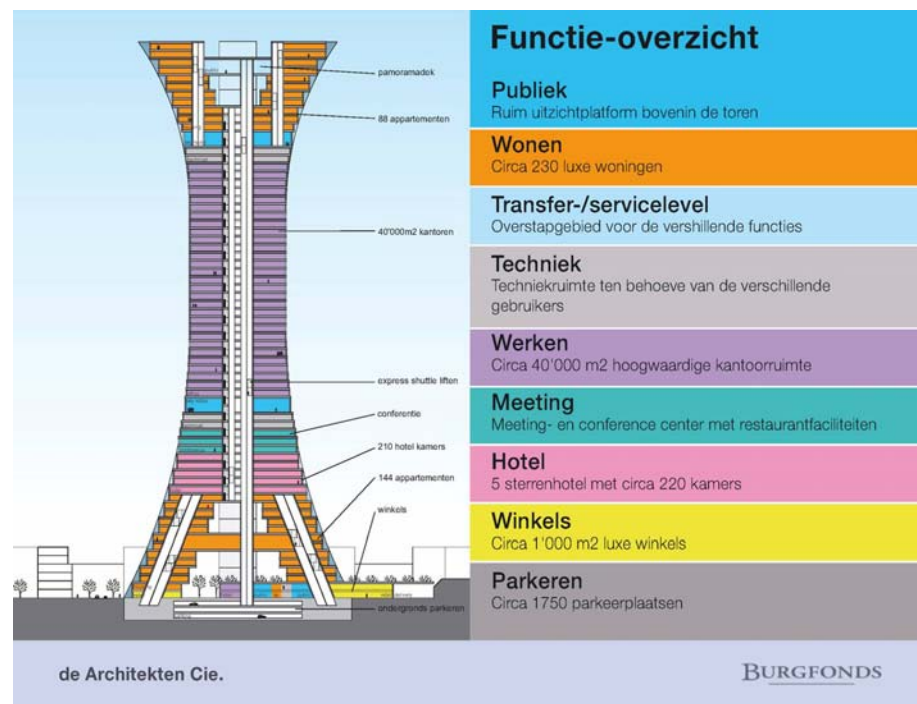
Afbeelding 2.5

Impressie Belle van Zuylen
toren



Afbeelding 2.6

Functie overzicht Belle van
Zuylen toren



De Belle van Zuylen is een uitzonderlijk project dat bestaat uit een multifunctioneel gebouw met werken, wonen, hotel, winkels, horeca, ontspanning, en cultuur. Dit multifunctionele karakter vormt de basis van het concept. De verschillende functies kunnen in een goede combinatie elkaar versterken. Daarmee vervaagt de scheiding tussen de functies. Zo kan het werken en wonen worden gekoppeld, niet alleen fysiek maar ook met betrekking tot de termijn. Het hotel biedt bijvoorbeeld mogelijkheden tot kort en lang verblijf voor binnenlandse en buitenlandse gebruikers. Daarnaast kunnen de kantoren voor een korte of langere termijn gehuurd worden waarbij gekozen kan worden voor één of meerdere geheel ingerichte en full-service kantoorvertrekken.

Om het concept van de Belle van Zuylen te kunnen realiseren is er voldoende massa nodig. Allereerst is vanuit markttechnische overwegingen (afzetbaarheid) een voldoende omvang nodig van de afzonderlijke functies. Daarnaast dient tussen de functies onderling evenwicht te zijn in m² b.v.o. Dit heeft geleid tot het huidige programma van de Belle van Zuylen.

Werken

EEN KANTORENCOMPLEX LANGS DE A2

De kantoorbebouwing van het plangebied wordt gesitueerd langs de A2. Deze kantoren worden daar gebouwd zodat deze goed zichtbaar zijn vanaf de A2 en tevens wordt hiermee de kenmerkende bouwstructuur van Leidsche Rijn Centrum geaccentueerd. In totaal gaat het om circa 83.000 m² kantoorruimte (inclusief de hoeken van de woonblokken, zie overige tekst van deze alinea), exclusief de Belle van Zuylen toren (40.000 m², zie tekst over Belle van Zuylen toren). Ook de hoeken van twee woonblokken zijn gereserveerd voor kantoorfuncties. Deze ligging is namelijk gunstig voor kantoren vanwege de zichtbaarheid. Daarnaast is deze locatie minder geschikt voor wonen vanwege de geluidhinder.

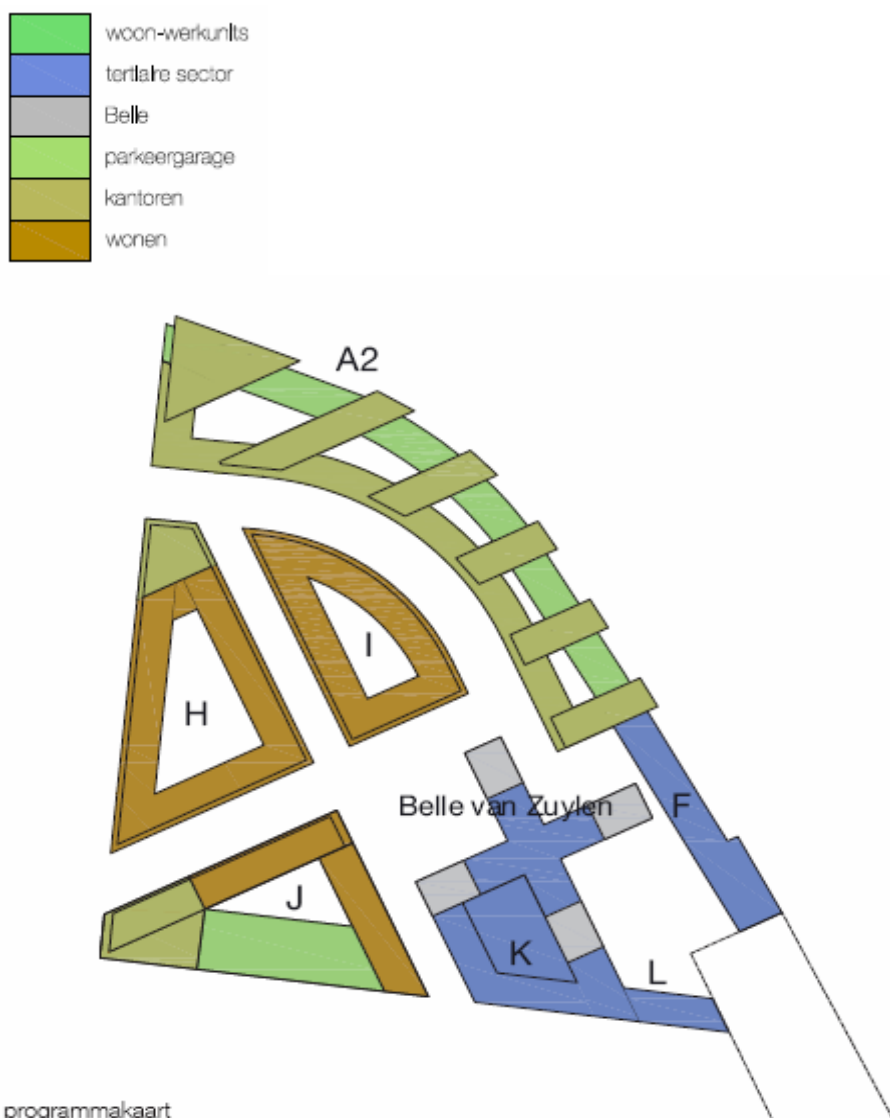
Wonen

DRIE WONINGBLOKKEN

Het woningbouwprogramma voor Leidsche Rijn Centrum Noord bestaat uit circa 510 woningen, met een vloeroppervlak van ongeveer 59.000 m², exclusief de Belle van Zuylen toren (38.000 m² en ongeveer 230 appartementen, zie tekst over Belle van Zuylen toren). Dit aantal woningen wordt ingezet om het plangebied meer kansen te bieden uit te groeien tot een volwaardig multifunctioneel centrumgebied. Er worden, naast de Belle van Zuylen toren, drie woonblokken gerealiseerd die elk bestaan uit circa zes lagen. Naast de woonblokken komen er bijzondere woningtypen op maaiveldniveau. Dit zijn woningen waarbij verschillende bestemmingen mogelijk zijn zoals praktijk-, kantoor- of atelierwoningen. Hiermee wordt meer het accent gelegd op de woon-werkcombinaties.

Afbeelding 2.7

Inrichting Leidsche Rijn
Centrum Noord



programmakaart

In de onderdelen H en I worden woon-werkcombinaties mogelijk gemaakt. Hierbij kan worden gedacht aan woningen met een praktijk. In onderdeel J kunnen naast woningen tevens voorzieningen worden gerealiseerd. (voorzieningen en retail vallen onder de tertiaire sector)

Overige elementen

Voor de inrichting van het plangebied zijn, naast de drie belangrijkste elementen, tevens de elementen voorzieningen, verkeersstructuur, openbaar vervoer (verder: OV) en parkeren van belang. Deze elementen worden hierna toegelicht.

Voorzieningen

In principe is de kern van Leidsche Rijn Centrum aangewezen als het centrum voor de voorzieningen. De voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum Noord zijn gericht op reizigers, maar ook op de bezoekers en bewoners van het centrum. Op het stationsplein noord worden mogelijkheden voor cafés en eetgelegenheden gecreëerd om dit stationsplein aan de noordzijde aantrekkelijk te maken. Daarnaast worden, zoals eerder genoemd, ook voorzieningen opgenomen in de Belle van Zuylen.

Wegverkeersstructuur

De wegverkeersstructuur van Leidsche Rijn Centrum Noord wordt bepaald door een aantal hoofdwegen:

- De A2: Deze weg bevindt zich aan de noord- en oostkant van het plangebied.
- Terwijdesingel⁵: Deze weg bevindt zich aan de westkant van het plangebied en vormt de hoofdontsluiting voor het bestemmingsverkeer (ook voor de rest van Leidsche Rijn Centrum).
- De Stadsweg: Deze weg bevindt zich aan de oostkant van het plangebied. De weg ligt parallel aan de A2 en vormt de hoofdtoegangsweg in de noord-zuid richting van Leidsche Rijn (Centrum).
- Vanaf de Terwijdesingel wordt het plangebied door twee hoofdstraten ontsloten. Deze twee vormen de basis van de verkeersstructuur binnen het plangebied.

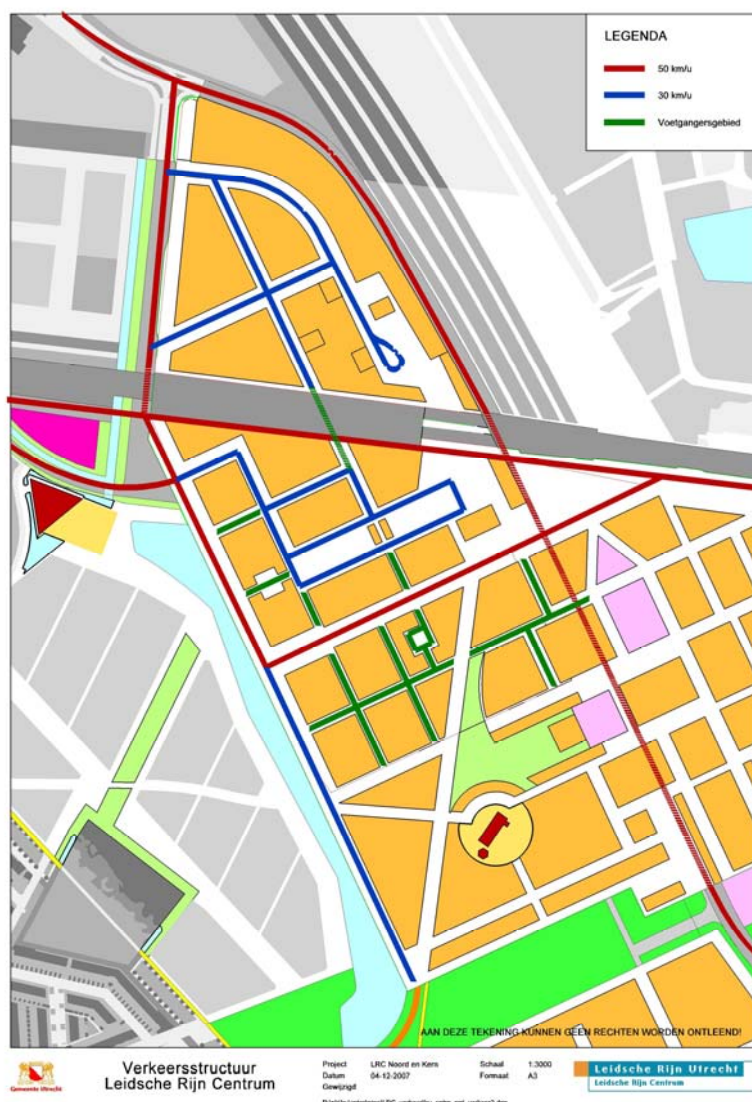
Onder het spoor door zijn er twee interne verbindingen met de kern van Leidsche Rijn Centrum. Deze aansluitingen, de één via de stationshal en de ander via een straat, zijn in principe langzaam verkeersverbindingen. Deze hoofdstructuur vormt de basis voor fietsers en voetgangers en takt aan op de langzaam verkeersroutes van de kern van Leidsche Rijn Centrum.

In navolgende afbeelding is de hoofdverkeersstructuur weergegeven.

⁵ Voor de Terwijdesingel werd eerder de benaming 'First Avenue' gehanteerd.

Afbeelding 2.8

Hoofdverkeersstructuur
Leidsche Rijn Centrum Noord

**Openbaar vervoer**

Het toekomstige treinstation Leidsche Rijn Centrum is een belangrijk OV-knooppunt voor het gehele deelgebied. De trein- en busterminal komen daar samen.

Parkeren

Gezien de hoge dichtheid van het plangebied zal de parkeerdruk groot zijn. De parkeergelegenheden worden gecreëerd door het bouwen van ondergrondse parkeergarages en parkeergebouwen langs de A2 en het spoor. Het plangebied bevat slechts beperkte ruimte voor het parkeren op straat.

Voor de kantoorblokken is de norm gesteld op 1 parkeerplaats per 66 m² en voor de woonblokken is de norm gesteld op gemiddeld 1,4 parkeerplaats per woning. In totaal zal hiervoor 85.000 m² b.v.o. aan ondergronds en gebouwde parkeergelegenheid worden ontwikkeld. Daarnaast zijn voor de diverse functies binnen de Belle van Zuylen toren verschillende parkeernormen gehanteerd.

De gehanteerde parkeernormen⁶ voor het gehele bouwprogramma zijn als volgt:

- kantoor: 1 parkeerplaats per 66 m²;
- woningen: gemiddeld 1,4 parkeerplaats per woning;
- hotel: 1 parkeerplaats per 100 m²;
- congrescentrum: 5 parkeerplaatsen per 100 m²;
- winkels: 3 parkeerplaatsen per 100 m²;
- horeca: 9 parkeerplaatsen per 100 m²;
- leisure: 3,5 parkeerplaatsen per 100 m²;
- cultuur: 1 parkeerplaats per 100 m²;
- commerciële voorzieningen: 2 parkeerplaatsen per 100 m²;
- overige: 1 parkeerplaats per 100 m².

Het aantal parkeerplekken specifiek voor de Belle van Zuylen toren komt hiermee op circa 1.700 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er voor de bezoekers aan de Belle van Zuylen toren busstopplaatsen vóór het Belle van Zuylen Park.

⁶ Gebaseerd op de nota Parkeernormen 2005.

HOOFDSTUK

3 Milieueffectrapportage voor projecten

De inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Ter ondersteuning van de besluitvorming over het bestemmingsplan wordt de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) doorlopen. Dit hoofdstuk beschrijft achtereenvolgens de reden waarom is gekozen voor het doorlopen van deze procedure (paragraaf 3.1) en de te doorlopen procedure zelf (paragraaf 3.2).

3.1

WAAROM?

BESLUIT M.E.R. 1994

Om te kunnen bepalen of voor de besluitvorming over het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen staat het Besluit milieueffectrapportage 1994 centraal. Het Besluit m.e.r. is gekoppeld aan de Wet milieubeheer. Zowel het Besluit m.e.r. als de Wet milieubeheer zijn in september 2006 ingrijpend gewijzigd vanwege de implementatie van de Europese richtlijn *'betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's'* van 2001. Dit is aanvulling op de Europese richtlijn *'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'* van 1985.

C- EN D-LIJST: VIER KOLOMMEN

De toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In onderdeel C is vastgelegd in welke situaties meteen sprake is van m.e.r.-plicht. In onderdeel D is vastgelegd in welke situaties eerst moet worden beoordeeld of een m.e.r. noodzakelijk is (beoordelingsplicht). Onderdeel C en D bestaan elk uit vier kolommen:

1. een omschrijving van de activiteiten;
2. de aanduiding van de gevallen met eventuele drempelwaarden;
3. de kaderstellende wettelijk en bestuursrechtelijk verplichte plannen;
4. de projectm.e.r.-plichtige (C) en projectm.e.r.-beoordelingsplichtige (D) besluiten.

In tabel 3.1 is het resultaat van de toetsing weergegeven. Relevante activiteiten die aan de orde zijn bij de realisering van Leidsche Rijn Centrum Noord zijn de bouw van woningen (categorie 11.1 C- en D-lijst), de aanleg van bedrijventerrein (categorie 11.2 C-lijst en 11.3 D-lijst) en de realisering van een stadsproject (categorie 11.2 D-lijst).

Tabel 3.1

Toetsing Besluit m.e.r. 1994

Nr.	Activiteit	Gevalen	Plannen	Projecten
Lijst C: Milieueffectrapportage verplicht				
11.1	Bouw van woningen	Aaneengesloten gebied met: 2.000 of meer woningen buiten bebouwde kom <i>of</i> 4.000 of meer woningen binnen bebouwde kom	PKB Streekplan Gemeentelijk Structuurplan Regionaal Structuurplan Bestemmingsplan	Uitwerkingsplan Bestemmingsplan Als ontbreekt: Bestemmingsplan zelf
11.2	Aanleg bedrijventerrein	150 hectare of meer		
Lijst D: Eerst beoordelen of milieueffectrapportage noodzakelijk is				
11.1	Bouw van woningen	Aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen binnen bebouwde kom	PKB Streekplan Gemeentelijk Structuurplan Regionaal Structuurplan Bestemmingsplan	Uitwerkingsplan Bestemmingsplan Als ontbreekt: Bestemmingsplan zelf
11.2	Stadsproject, inclusief winkelcentra en parkeerterreinen	100 hectare of meer of Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer		
11.3	Aanleg bedrijventerrein	75 hectare of meer		

De voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord is nader omschreven in paragraaf 2.3. Als wordt uitgegaan van het maximale programma en de maximale oppervlakten worden de in tabel 3.1 weergegeven drempelwaarden voor geen enkele van de activiteiten overschreden. Zo is de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren, hotel en congrescentrum, detailhandel, horeca en leisure samen ruim 160.000 m² ⁷ en blijft daarmee onder de drempel van 200.000 m². Conclusie is dan ook dat de realisering van Leidsche Rijn Centrum Noord op zichzelf geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is.

De ontwikkeling van de locatie Leidsche Rijn Centrum Noord vormt slechts een klein onderdeel van Leidsche Rijn. Voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn als geheel werden destijds de toen geldende drempelwaarden wel ruim overschreden en was er sprake van m.e.r.-plicht. Daaraan is destijds voldaan door de doorlopen m.e.r.-procedure gekoppeld aan de vaststelling van het Regionaal Structuurplan 'een RSP voor de tien' [1] in 1997, gevolgd door een herziening van het RSP specifiek voor het onderdeel Leidsche Rijn in 2002. Hierbij werd tevens het MER geactualiseerd. Deze reparatie van het RSP en de daaraan gekoppelde actualisatie van het MER zijn onherroepelijk geworden ná uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak op 22 januari 2003.

Voor de realisatie van de locatie Leidsche Rijn Centrum Noord is het nodig dat in het vigerende bestemmingsplan de zuidelijke grens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden naar het noorden opschuift zodat voor deze locatie de bestemming Gemengde Doeleinden gaat gelden. Hiermee wordt de zuidelijke begrenzing van De Wetering ook in overeenstemming gebracht met de begrenzing zoals aangeduid op de plankaart bij het RSP uit 2002. Door deze wijziging wordt het mogelijk om in dit gebied tevens de functie wonen te integreren.

⁷ Dit getal is gebaseerd op het voorgenomen bouwprogramma zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan inclusief de 10% marge bij uitvoering, zie tevens tabel 2.1.

De gemeente Utrecht heeft besloten om uit oogpunt van (procedurele) zorgvuldigheid gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan voor Leidsche Rijn Centrum Noord (een gevoelige locatie voornamelijk vanwege de ligging ten opzichte van de spoorlijn, de A2 en de noordelijke tunnelmond) de m.e.r.-procedure te doorlopen, ondanks dat de realisering van Centrum Noord op zichzelf geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is.

3.2

DE PROCEDURE

In figuur 3.1 is de m.e.r.-procedure voor projecten weergegeven gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure. Navolgend wordt deze procedure toegelicht.

BEVOEGD GEZAG & INITIATIEFNEMER

In dit geval is de gemeente Utrecht zowel het bevoegde gezag (BG) met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging als initiatiefnemer van Leidsche Rijn Centrum Noord (IN). Organisatorisch is de uitvoering van de m.e.r.-procedure en het opstellen van bijbehorende producten gescheiden van de beoordeling en besluitvorming: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht zijn verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan met bijbehorende producten en de Gemeenteraad voor de vaststelling er van.

STARTNOTITIE, INSpraak & RICHTLIJNEN

Het opstellen en publiceren van deze Startnotitie is de eerste stap in de m.e.r.-procedure. Deze Startnotitie ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze zes weken kan iedereen inspreken om zijn of haar wensen ten aanzien van de inhoud van het nog op te stellen Milieueffectrapport (MER) kenbaar te maken. Waar en wanneer de Startnotitie kan worden ingezien, is bekend gemaakt in een advertentie in 'Ons Utrecht'.

Inspraakadres

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Adres : Korte Minrebroederstraat 2

Postadres : Postbus 16200

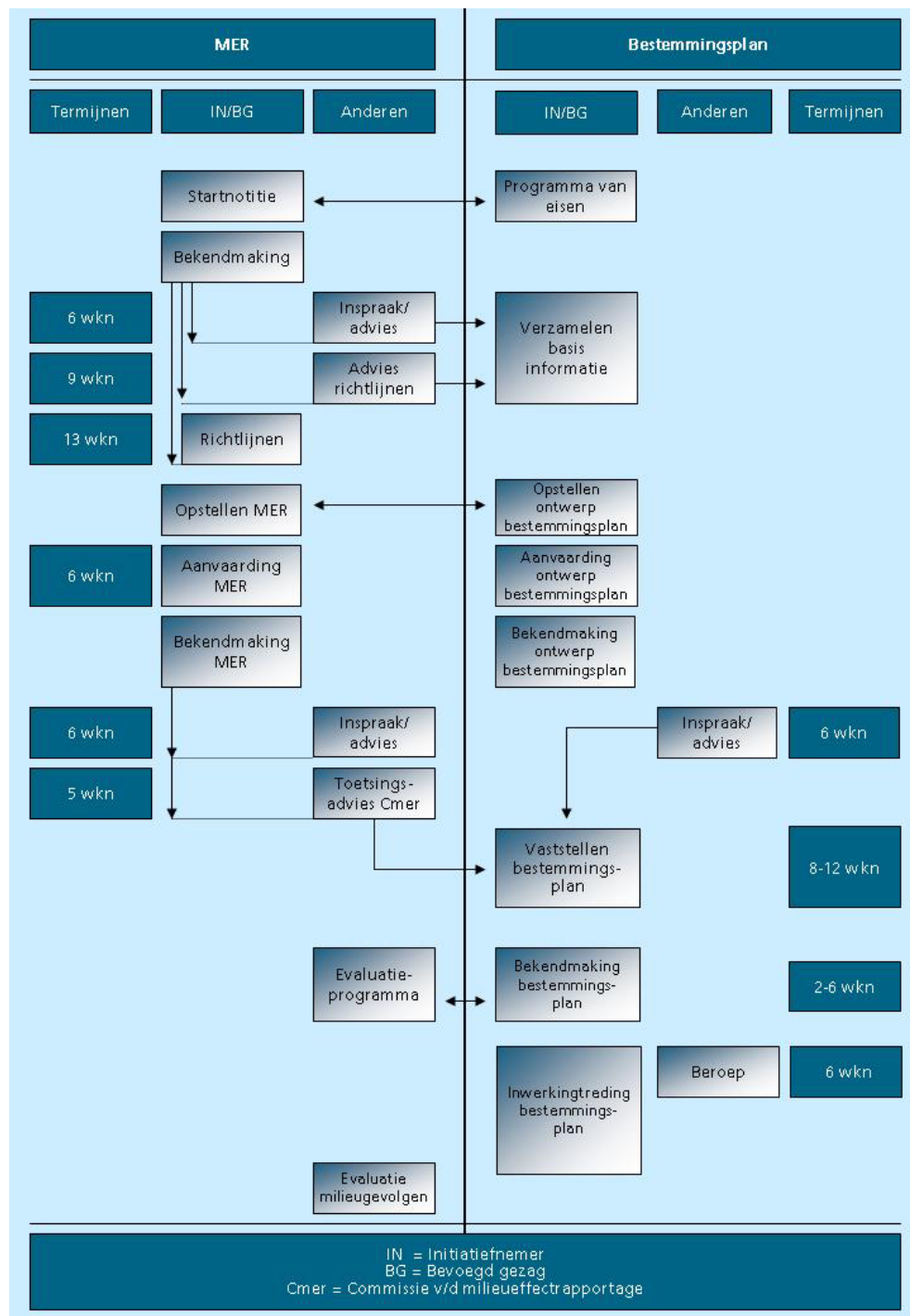
Postcode en plaats : 3500 CE Utrecht

Contactpersoon : mevrouw ir. J.M. Hekhuis
m.e.r.-coördinator

Telefoon : 030 – 286 48 68

Figuur 3.1

Koppeling m.e.r.-procedure en
bestemmingsplanprocedure



Op basis van de inspraakreacties en na advies van de Commissie m.e.r. en de wettelijke adviseurs stelt de Gemeenteraad de richtlijnen voor de inhoud van het Milieueffectrapport (MER) vast. Daarin is vastgelegd welke informatie het MER moet bevatten en welke onderwerpen en aspecten per onderdeel van het MER moeten worden uitgewerkt.

MER

Mede op basis van de richtlijnen wordt vervolgens het MER opgesteld. Mede aan de hand van het MER wordt door de gemeente Utrecht gemotiveerd de definitieve inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord vastgesteld.

**VOORONTWERP
BESTEMMINGSPAN**

Vervolgens wordt door de gemeente Utrecht, op basis van de definitieve inrichting, een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

**INSPRAAK &
COMMISSIE M.E.R.**

Na aanvaarding van het MER door de Gemeenteraad wordt het MER bekend gemaakt en gepubliceerd samen met het voorontwerpbestemmingsplan. Aansluitend vindt inspraak plaats en wordt advies gevraagd aan de Commissie m.e.r. en de wettelijke adviseurs. Door de Commissie m.e.r. wordt bekeken of het MER voldoet aan de wettelijke eisen, tegemoet komt aan de gestelde richtlijnen en geen onjuistheden bevat. Op basis daarvan stelt de Commissie haar toetsingsadvies op.

**VASTSTELLING,
GOEDKEURING & BEROEP**

Aan de hand van het MER, het voorontwerpbestemmingsplan, de inspraakreacties en het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. wordt door de Gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld waarna opnieuw inspraak plaats vindt en tenslotte het definitieve bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarna kan door alle belanghebbenden beroep worden aangetekend.

HOOFDSTUK

4 Aanpak van het Milieueffectrapport (MER)

4.1

OPZET VAN HET RAPPORT: DE ONDERWERPEN

Het milieueffectrapport zal worden opgesteld conform de eisen die hieraan worden gesteld vanuit de Europese en Nederlandse regelgeving. Vooralsnog wordt uitgegaan van de onderstaande hoofdstukindeling.

Milieueffectrapport

Samenvatting

Deel A:

- Hoofdstuk 1: Ontwikkeling Leidscher Rijn Centrum Noord
- Hoofdstuk 2: De voorgenomen inrichting
- Hoofdstuk 3: Effectenoverzicht en meest milieuvriendelijk alternatief

Deel B:

- Hoofdstuk 4: Effectbeschrijving
- Hoofdstuk 5: De te doorlopen procedures en te nemen besluiten
- Hoofdstuk 6: Leemten in kennis en aanzet evaluatieprogramma

Met deze opzet kan het MER op drie verschillende abstractieniveaus gelezen worden:

- Samenvatting voor diegene die een snel inzicht wil hebben.
- Deel A: voor diegene die inzicht wil hebben in het 'waarom' van het project, de voorgenomen inrichting en de effecten daarvan op het milieu.
- Deel B: voor diegene die ook inzicht wil hebben in de specialistische basisinformatie als nadere onderbouwing van deel A.

De ontwikkeling van Leidscher Rijn Centrum Noord, de voorgenomen inrichting, de te doorlopen procedures en de te nemen besluiten (hoofdstukken 1, 2 en 5 van het MER) zijn al grotendeels beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 van deze Startnotitie. Wat in het MER dus centraal staat is het beschrijven van de effecten van de voorgenomen inrichting. Op basis daarvan worden de hoofdstukken 3, 4 en 6 van het MER geschreven. In de navolgende paragrafen wordt dit verder uitgewerkt.

4.2

ONDERSTEUNING BESLUITVORMING: GEEN ALTERNATIEVEN MEER

De m.e.r.-procedure is bedoeld als ondersteuning bij de besluitvorming over in dit geval het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord. De besluitvorming richt zich daarmee op het definitief vastleggen van de voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord zoals nu is uitgewerkt in het Masterplan [4] en het Stedenbouwkundige Plan. Voor de gemeente zijn daarbij geen inrichtingsalternatieven meer in beeld. In het MER zullen daarom de effecten van één alternatief worden beschreven: volledige realisatie van de voorgenomen inrichting.

Het is verplicht om in het MER een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) te beschrijven. Dit moet wel een realistisch te verkiezen alternatief zijn. Het MMA zal worden ontwikkeld vanuit de voorgenomen inrichting. Deze inrichting zal, op basis van de beschreven milieueffecten van de inrichting, verder worden geoptimaliseerd met maatregelen om de milieueffecten te verminderen (mitigeren) of eventueel ergens anders te compenseren.

4.3

EFFECTEN: DE REFERENTIE

Referentiesituatie

De effecten van de voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord worden beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. Voor de referentiesituatie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van het gebied die redelijkerwijs voorzienbaar is, zonder dat Leidsche Rijn Centrum Noord met de nu gewenste voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt. Dit wordt in MER-termen ook wel de autonome ontwikkeling genoemd. Alle vastgestelde projecten en beleid zijn onderdeel van deze autonome ontwikkeling. Voor de locatie Leidsche Rijn Centrum Noord zelf is daarmee het vigerende globale bestemmingsplan Leidsche Rijn uit 1999 [3] de referentie. Dit betekent dat voor de referentiesituatie het vigerende bestemmingsplan met Bedrijfsdoeleinden wordt gehanteerd.

De nu voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord bestaat uit wonen, werken en voorzieningen gaat uit van een intensieve ontwikkeling met een grotere verkeersaantrekkende werking. De effecten van deze intensievere ontwikkeling dan de ontwikkeling van bedrijvigheid conform het vigerende bestemmingsplan worden beschreven in het MER.

Referentiejaar

Uitgaande van de huidige planning vindt in 2010 de eerste uitgifte van grond plaats op basis van het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord. De laatste uitgifte is voorzien in 2018. De effecten zullen daarom worden beschreven voor het referentiejaar 2020 omdat dan de voorgenomen inrichting van Leidsche Rijn Centrum Noord in zijn geheel gerealiseerd zal zijn. Daarbij zal kwalitatief worden ingegaan op de fasering van de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord en de gevolgen hiervan voor de beschreven effecten.

4.4

EFFECTEN: DE RELEVANTE MILIEUASPECTEN

De milieueffecten worden in het MER beschreven aan de hand van de volgende aspecten:

- Verkeer en vervoer: mobiliteit, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren.
- Geluid: geluidbelast oppervlak en geluidbelaste woningen.
- Lucht: concentratie aan verontreinigende stoffen en aantallen blootgestelde mensen.
- Externe veiligheid: plaatsgebonden risico en groepsrisico.
- Licht en wind (Belle van Zuylen).
- Bodem en water.
- Natuur.
- Landschap (visueel ruimtelijk), geomorfologie, cultuurhistorie en archeologie.

De belangrijkste milieueffecten van de intensievere ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Noord zijn naar verwachting het gevolg van de grotere verkeersaantrekkende werking: verkeer en vervoer, geluid, lucht en externe veiligheid.

Een ander verschil tussen het vigerende bestemmingsplan en de voorgenomen inrichting is de realisatie van de Belle van Zuylen toren van circa 260 meter. In het MER wordt ingegaan op mogelijke visueel ruimtelijke effecten als gevolg hiervan en op eventuele extra effecten als gevolg van licht en wind.

Omdat ook in de referentiesituatie het hele plangebied al op de schop gaat voor stedelijke ontwikkeling is de verwachting dat ten aanzien van de aspecten bodem en water, natuur, geomorfologie, cultuurhistorie en archeologie over het geheel genomen geen of beperkte effecten optreden.

BIJLAGE

1 Literatuurlijst

-
- 1 Het Regionaal Structuurplan 'een RSP voor de tien', vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Bestuur Regio Utrecht (BRU), juni 1997.
 - 2 Actualisatie MER Regionaal Structuurplan 'een RSP voor de tien' t.b.v. partiële herziening 2001 onderdeel Leidsche Rijn, januari 2002.
 - 3 Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht, oktober 1999.
 - 4 Masterplan Leidsche Rijn Centrum, het levende centrum, vastgesteld door gemeenteraad van Utrecht, 2006.
 - 5 Hoogbouwvisie, een flankerende studie bij de Structuurvisie Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht, 13 januari 2005.
 - 6 Visie 'Het Levende Centrum', vastgesteld door het College van B&W, maart 2004.

COLOFON

LEIDSCHE RIJN CENTRUM NOORD

STARTNOTITIE M.E.R.

OPDRACHTGEVER:

GEMEENTE UTRECHT

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

C.M. Morsman/drs. P.A. Weijers

GECONTROLEERD DOOR:

drs. P.A. Weijers

VRIJGEGEVEN DOOR:

drs. L. de Haas

4 december 2007

110623/CE7/2J5/000725

ARCADIS Ruimte & Milieu BV
Beaulieustraat 22
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Tel 026 3778 911
Fax 026 4457 549
www.arcadis.nl
Handelsregister 30134230

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

