

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief Utrecht Hojel I Graadt van Roggenweg
Initiatiefnemer: Athora

Versie: 8 april 2024

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Deel I. Het initiatief | 1 |
| a. Omschrijving van het initiatief..... | 2 |
| b. Omschrijving van het plangebied | 3 |
| c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief | 5 |
| d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase..... | 12 |
| Deel II. Proces | 16 |
| e. Te doorlopen proces..... | 16 |
| f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie | 17 |
| g. Indicatieve planning..... | 18 |
| Deel III. Financiële afspraken | 19 |
| h. Voorschot Plankosten | 19 |
| i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges / Diversen..... | 19 |

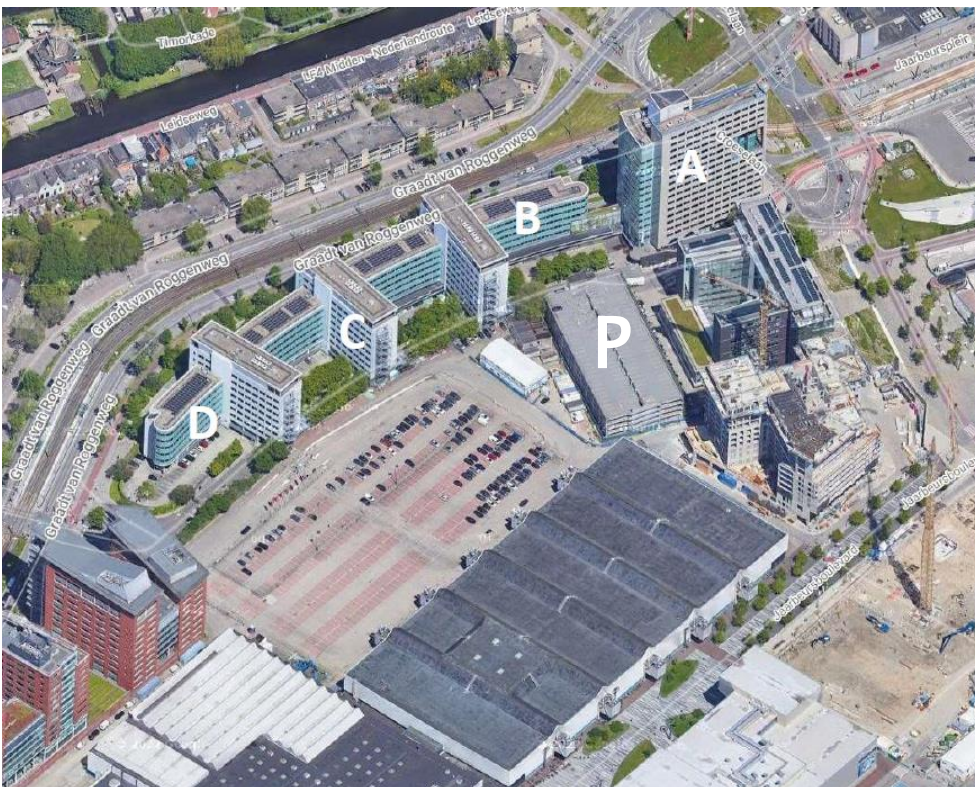
Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Dit document is een IDOC in concept, bedoeld voor discussiedoeleinden. Er kunnen aan deze conceptversie geen rechten worden ontleend zolang door of namens het college van B&W nog niet is besloten het document vast te stellen. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemers te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft de herontwikkeling van Hojel City Center I aan de Graadt van Roggenweg in het Beurskwartier. Het gaat om de percelen grond met opstallen aan de Croeselaan 1 en 3 alsmede Graadt van Roggenweg 100 t/m 350 (even nummers) in Utrecht. Eigenaar van deze gronden met opstallen is SRLEV N.V., een werkmaatschappij die onderdeel uitmaakt van Athora Netherlands N.V.

De bestaande kantoorgebouwen op de locatie zijn in 1992 gebouwd. Totaal gaat het om ca. 50.000 m² bvo kantoren, zie onderstaande figuur 1, de blokken A t/m D. Er zijn 872 parkeerplaatsen in het gebied, waarvan 560 in de parkeergarage (in figuur 1 aangeduid met P) en de rest achter en onder de kantoorblokken. De locatie heeft momenteel een monofunctioneel karakter en heeft nog geen goede functionele aansluiting op het stedenbouwkundig plan Beurskwartier.



Figuur 1. Plangebied met onderdelen A, B, C, D

Het is de ambitie van de initiatiefnemer Athora om het bestaande vastgoed te herontwikkelen, uit te breiden en hiermee aansluiting te zoeken op het Stedenbouwkundigplan Beurskwartier (inclusief beeldkwaliteitsplan). Dit betekent dat naast kantoren ook ruimte beschikbaar komt voor voorzieningen, wonen en groen/openbare ruimte. Hiervoor wil initiatiefnemer enkele doorbraken realiseren tussen de Graadt van Roggenweg en het achtergelegen Beurskwartier. Daarnaast wordt programma toegevoegd en toekomstige openbare ruimte ingericht. Dit programma bestaat uit een mix met kantoren, woningen alsmede voorzieningen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven om de kop van het gebied (huidige toren met Volksbank en achterliggende plot, gelegen aan de Jaarbeurspleinzijde) met voorrang te willen ontwikkelen. Deze onderdelen zijn aangemerkt als A en B in figuur 1. Dit is in principe mogelijk, maar kan niet los worden gezien van het hele gebied en

maakt onderdeel uit van het grotere Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE). Dit SPvE gaat over het volledige grondeigendom zoals weergegeven in figuur 3.

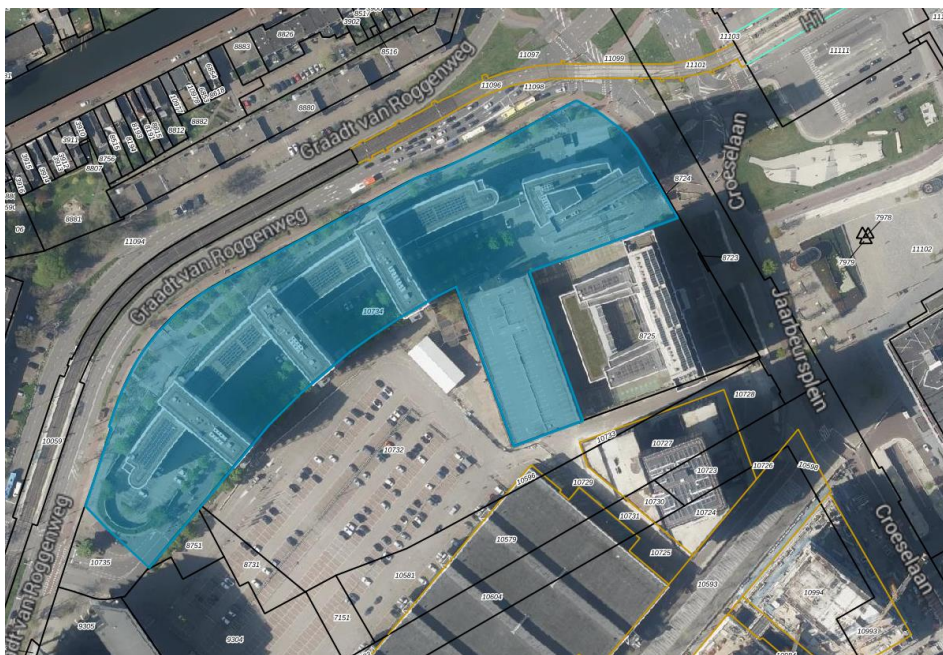


Figuur 2. Eerste studies initiatiefnemer in relatie tot Beurskwartier

Het initiatief probeert zoveel mogelijk aan te sluiten op het mobiliteitsbeleid van het Beurskwartier en anticipeert op de toekomstige verkeersstructuur van het Lombokplein en het Beurskwartier. Ook bij de inrichting van groen en (toekomstige) openbare ruimte wordt de groenstructuur van het stedenbouwkundig plan Beurskwartier als basis genomen en doorvertaald naar de locatie.

b. Omschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in het stationsgebied aan de Graadt van Roggenweg, zie figuur 3. Kadastraal bekend als gemeente Catharijne, sectie D, nummer 10734 en met een oppervlakte van 21.026 m². Adressen in het perceel zijn Croeselaan 1 en 3, daarnaast Graadt van Roggenweg, even, 100 t/m 350. De grond is eigendom van SRLEV N.V. (dus geen erfpacht).



Figuur 3. Plangebied

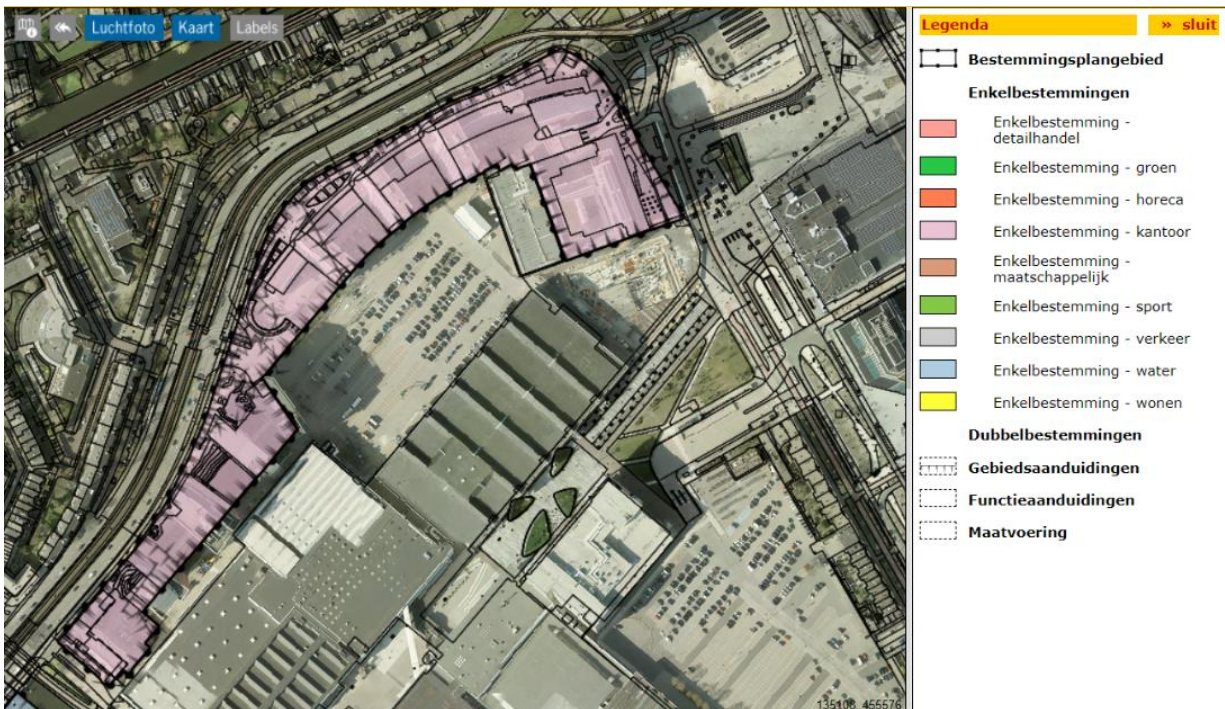
Initiatiefnemer heeft de bestaande panden onderverdeeld in vier onderdelen: A, B, C, D, conform figuur 1.



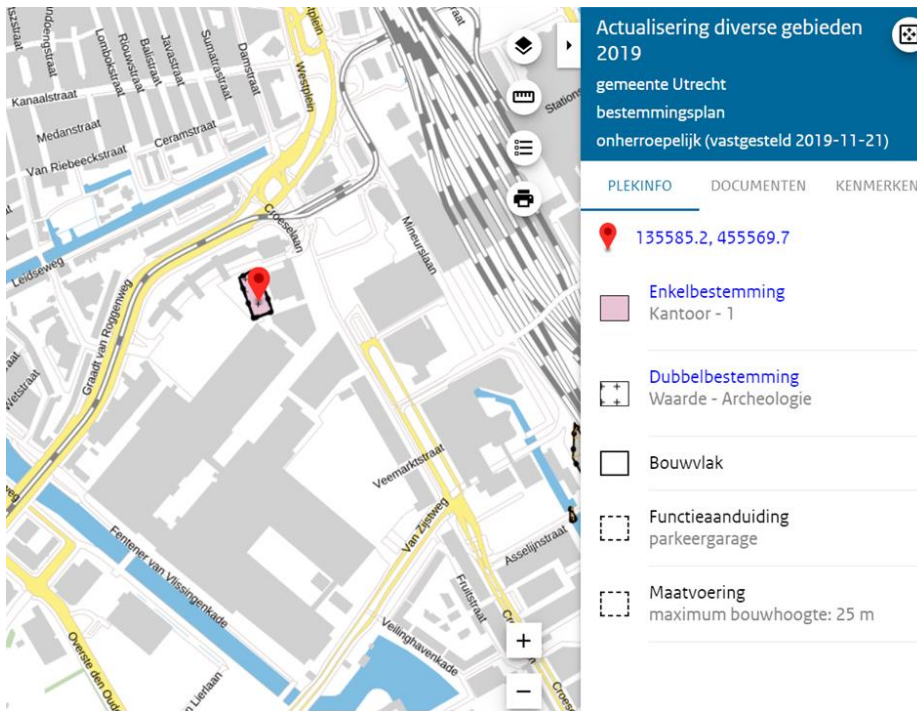
Figuur 4. Ligging plangebied

Het huidige planologisch kader

Het initiatief ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk en het perceel heeft de bestemming kantoren, zie de volgende figuren.



Figuur 5a. Bestemmingsplan



Figuur 5b. Bestemmingsplan (parkeergarage)

Op basis van de vigerende bestemming “kantoor” is woningbouw niet toegestaan. Daarnaast worden bouwhoogtes en bouwvlakken overschreden door het nieuwbouwplan. Dat betekent dat een planologische procedure doorlopen moet worden om het plan te kunnen realiseren. Hierbij is het mogelijk om, op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld SPvE, voor deelgebieden een omgevingsvergunning aan te vragen op basis van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Dit kan dan vooruitlopen op de reguliere omgevingsplanprocedure voor het hele gebied.

Relatie met andere gebieden en ontwikkelingen

In de directe omgeving zijn diverse ontwikkelingen die een relatie hebben met het plangebied:

- De ontwikkeling van Hojel II aan het Jaarbeursplein;
- Ontwikkeling van kavels 1A (direct naast de huidige parkeergarage), 1B en 1E van het Beurskwartier;
- Ontwikkeling van Open aan het Jaarbeursplein;
- De corporatiewoningen aan de overkant van de Graadt van Roggenweg;
- Herinrichting Graadt van Roggenweg en Westplein.

Deze projecten hebben allemaal een stedenbouwkundige en/of functionele relatie met het initiatief. Hiervoor is goede afstemming noodzakelijk.

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema’s een inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).

- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de [Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#) (RSU), de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenuur, het coalitieakkoord, de [Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein](#), het [stedenbouwkundig plan Beurskwartier](#), [Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein](#).
- In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), wat bestuurlijk wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

NB: in deze initiatieffase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar maximaal een quick-scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines.

Algemeen

De herontwikkeling op deze locatie past binnen de kaders van de RSU en heeft goede kansen om aan te sluiten bij het Beurskwartier. Het initiatief komt ook tegemoet aan de motie [Blijf zoeken naar verbinding Lombokplein en Beursgebied](#) waarin de raad oproep te zoeken naar doorsteken tussen Beurskwartier en Graadt van Roggenweg.

Het is positief dat in het initiatief een functionele mix (kantoor, wonen, voorzieningen) is opgenomen. Belangrijke aandachtspunten zijn de optimale mix van functies, de verkeerskundige ontsluiting/ mobiliteit en de inrichting van de openbare ruimte en verblijfsruimten in het gebied.

Stedenbouw

Hojel City Center I (Graadt van Roggenweg) is onderdeel van het vergrote centrum wat onderdeel is van de omgevingsvisie Beurskwartier 2017.

In dit stuk worden ambities omschreven voor het vergrote centrum waar ook Hojel City Center I onder valt. Belangrijke ambitie is een gemengd en inclusief gebied te creëren voor wonen en werken pal naast het grootste station van Nederland.

Hojel City Center I heeft de ambitie om naast kantoren ook woningen en voorzieningen te realiseren in een goede mix, waardoor het gebied levendig en actief wordt. Compact en levendig, waar veel bedrijven zich willen vestigen en bewoners willen wonen. Dit betekent dat er veel entrees en functies in de plinten moeten komen, geen grote afgesloten kantoorkolossen, maar prettige straten waar ook in de avond leven is en een veilig gevoel heerst. Dichtheid is iets wat we opzoeken, maar altijd in verhouding met veel afwisseling van openbare ruimte. De verhoudingen moeten kloppen en niet benauwend zijn. Een hoge ambitie om dit te vernieuwen deel van de stad een wezenlijk deel van het centrum te laten worden met een fijnmazige structuur. Dat kan alleen als in verbindingen op alle schaalniveaus gedacht wordt. Momenteel is Hojel City Center I één groot gebouw met nauwelijks entrees en interactie tussen binnen en buiten. In het 'vergroete centrum' gaat het om stadsstructuren, die gebieden verbinden en buurten ontsluiten. Dit gaat gepaard met groene plekken, pleintjes, rustige plekken of juist misschien een speeltuin.

Duurzaam als gehele gebied, een WKO systeem, slimme afvalsystemen en GFE vermalers. Naast centraal in hoge dichtheid bouwen kijken we ook naar renovatie en behoud van gebouwen. Groen en gezond met een bijdrage aan de vitaliteit van de stad, inwoners, werknemers en bezoekers. Zoveel mogelijk groen in de openbare ruimte en utilitaire zaken lossen we in gebouwen op. Zo creëren we schone lucht en plekken waar zowel bewoners/gebruikers als bezoekers rustig buiten kunnen zitten.

Voor flora en fauna gelden de vastgestelde doelsoorten die als uitgangspunt genomen dienen te worden.

Ook gaan we uit van groene daken en op strategische plekken klimgroen aan wanden om zoveel mogelijk leefgebieden te creëren voor de doelsoorten. Hojel City Center I vormt hiervoor een belangrijke schakel tot andere wijken en de Graadt van Roggenweg en moet hiervoor flink vergroenen, in de openbare ruimte, op de wanden en op de daken.

Tot slot kiezen we met slim vervoer voor veilige, efficiënte en duurzame mobiliteit. Het initiatief probeert zoveel mogelijk aan te sluiten op de principes van het Beurskwartier waar fietsers en voetgangers centraal staan en het fietsparkeren zo comfortabel mogelijk wordt opgelost. Het Beurskwartier is bijna volledig autovrij. Het gaat hierbij om auto's delen, overstappen op elektrisch en het creëren van nieuwe en geavanceerde minihubs in de gebouwen. Afval wordt ingenieus inpandig opgehaald en pakketdiensten krijgen geavanceerde laad en losplekken met pakketmuur. Hojel City Center I is van oudsher erg auto georiënteerd, de enorme gebouwde parkeervoorzieningen kunnen onderzocht worden op hergebruik of aangepast worden om een kwaliteitsslag te maken in de logistiek van het gebied. Hiervoor zal het initiatief zoveel mogelijk aansluiten op de principes van Beurskwartier.



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan Beurskwartier met geplande doorbraken Hojel I

Al deze thema's zijn verder uitgewerkt en ontworpen in het stedenbouwkundig plan van Beurskwartier. Qua structuur en logistiek van Hojel City Center I zoeken we aansluiting met het (vastgestelde) beleid Beurskwartier.

Werken

Marktonderzoek naar de kantorenmarkt in Utrecht toont aan dat er in het Stationsgebied en het Beurskwartier met name behoefte is aan renovatie van bestaande gebouwen, maar ook uitbreiding van de voorraad met nieuwe kantoren. De insteek van initiatiefnemer met zowel renovatie als toevoeging van kantoorruimte past daarin goed. De functiemix past tevens.

Uit een analyse/marktonderzoek blijkt dat Utrecht in haar kantooropname jaarlijks een flink aandeel bedrijven in de sector duurzaamheid/circulaire economie, gezondheidseconomie, creatives/startups en maatschappelijke organisaties (people) aantrekt. Daarnaast streeft gemeente Utrecht naar bedrijven die bijdragen aan de Next Economy¹. Het streven is om dit type werkgevers in het Stationsgebied en Beurskwartier zo goed als mogelijk te faciliteren. Uit het plan van initiatiefnemer moet blijken op welke wijze deze doelgroepen gefaciliteerd kunnen worden.

Bij kantoren in het Stationsgebied en Beurskwartier is het primaire doel arbeidsplaatsen faciliteren (70.000 fte volgens de RSU). De gemeente streeft naar een kantorenprogramma dat gericht is Gezond Stedelijk Leven-doelgroepen zoals duurzaamheid/circulair, gezondheid, creatief/innovatief en/of maatschappelijke organisaties.

Wonen

Het toevoegen van extra woningen, ongeveer 30% van het programma, zoals opgenomen in het initiatief, is wenselijk. Gezien de locatie dienen de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig plan Beurskwartier ook voor deze locatie gehanteerd te worden. Dit betekent variatie in woningtypen en woninggroottes (van 40 m² tot 200 m²), variatie in doelgroepen (voor huishoudens van één of twee personen of een gezin of groep met meer mensen) en variatie aan financieringscategorieën. Voor dat laatste sluiten we aan bij de doelen uit het coalitieakkoord: 40% sociaal, 35% middenhuur/betaalbare koop, 25% vrije sector. Hierbij geldt dat sociale huur=corporatiehuur (STUW) en we streven naar gemiddeld minimaal 65m² gbo per woning in het sociale en middensegment. Op 18 januari 2024 is de [motie klein maar fijn](#) door de gemeenteraad aangenomen, inhoudende dat, indien dit voor de haalbaarheid noodzakelijk is, er onderzocht kan worden of er afgeweken kan worden voor de hiervoor genoemde eis. Hiervoor dient het plan te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden en er wordt samengewerkt met open boeken (gezien de haalbaarheid).

Openbare of maatschappelijke functies en bewonersvoorzieningen

Gemeente Utrecht wil dat woningen, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen dichtbij bij elkaar liggen, zodat inwoners er gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken.

Bij de transformatie van het gebouw vindt er een verandering van gebruik plaats, van monofunctioneel (kantoren) naar een gemixt milieu (kantoren, wonen en voorzieningen). Dit vraagt ook om een aanpassing van het voorzieningenniveau. Er zullen voorzieningen moeten worden toegevoegd om de druk op de voorzieningen binnen de bestaande stad te verlichten. Hierbij is het van belang dat er levendige plinten ontstaan met deze voorzieningen, zowel aan de kant van de Graadt van Roggenweg als de kant van het Beurskwartier. Dit hangt ook samen met een inrichting van de openbare ruimte wat zorgt voor levendigheid.

Voor de invulling van de voorzieningen heeft de gemeente het [Koersdocument Leefbare stad en Maatschappelijke voorzieningen](#) (2020) vastgesteld.

Verkeer, mobiliteit en parkeren

De huidige ontsluiting is via de Graadt van Roggenweg, via de voormalige ontsluiting van P1 (Jaarbeurs) en de aansluiting aan de Croeselaan. De Graadt van Roggenweg wordt als onderdeel van het project Lombokplein vanaf 2025 omgebouwd tot een stadsstraat met 1 rijstrook per rijrichting en een 30 km/u regime. De 30km/u-zone begint vanaf de kruising met de Koningsbergerstraat/P1 (stad in). De kruispunten Koningsbergerstraat/P1

¹ De volgende fase in de economische ontwikkeling met sterk ontwikkelde wetenschap, kennis en met veel creativiteit en innovatie. Deze economie gaat om met schaarste aan natuurlijke hulpbronnen, globalisering en culturele en demografische diversiteit.

en Croeselaan worden gereconstrueerd en worden net zoals in de huidige situatie geregeld met verkeerslichten. Fiets- en Wandelroutes blijven in de gereconstrueerde situatie beschikbaar.

De ontwikkeling ligt in de A-zone volgens het [Mobiliteitsplan 2040](#), waarin staat dat de automobilititeit niet meer kan groeien. Het initiatief dient hiermee rekening te houden met betrekking tot toegepaste mobiliteitsconcepten. Voor auto- en fietsparkeren is de [Parkeervisie 2021](#) het vigerende beleid.

De ontsluiting vanaf de Graadt van Roggenweg biedt kansen en hier is onderzoek door de initiatiefnemer voor nodig. Het gaat hierbij ook om de ontsluiting van kavels in het Beurskwartier.

Gezond Stedelijk Leven

Zoals in de RSU omschreven wil Utrecht gezond groeien en we doen dat via het uitgangspunt ‘Gezond stedelijk leven voor iedereen’. Het plan is wenselijk vanuit het perspectief van gezonde leefomgeving als rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:

- De huidige kantoorpanden geven reeds een geluidbelasting op omliggende geluidgevoelige bestemmingen via dak-installaties en parkeerbewegingen. Bij een herontwikkeling zal initiatiefnemer in beeld brengen of de nieuwe situatie leidt tot een overschrijding van de in het omgevingsplan Beurskwartier opgenomen geluidsbelasting.
- Er wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting van de Graadt Roggenweg, vooral bij uitwerking van de woningbouw. Hierdoor ontstaan gezonde binnenmilieus. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Er wordt rekening gehouden met [de nieuwe beleidsnota geluid en trillingen 2024](#), waarin de Utrechtse ambitie- en grenswaarde staat en kaders voor het toepassen van geluidsluwe zijdes.
- De gezondheid kan bevorderd worden door het toevoegen van groene routes naar de parken in het Beurskwartier. Het creëren van de “doorbraken” past hierin.
- Er wordt gezorgd dat nieuwe wegen, woningen en kantoren, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit.
- Er wordt in het ontwerp rekening gehouden met kwetsbare doelgroepen. Dit zijn ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen tot 18 jaar.
- Het Utrechtse Volksgezondheidsbeleid stelt dat iedereen die in Utrecht woont en/of werkt recht heeft op gezonde lucht. Daarom worden binnen een zone van 50 meter vanaf drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etmaal) geen voorzieningen voor gevoelige groepen gebouwd. Dit gaat in de praktijk om scholen, kinderopvang en woonzorgvoorzieningen.
- Bij bouwplannen dienen alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen, etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit te hebben.
- In en om het gebouw wordt bewegen gestimuleerd d.m.v. het gebruik van de trap (de lift is uiteraard goed bereikbaar i.v.m. toegankelijkheid), een logische en toegankelijke fietsstalling (fietsparkeren) en het aanleggen van logische routes door het gebied. Waar mogelijk wordt de verbinding gemaakt (ruimtelijk en in programma) met sport, bewegen en ontmoeten.

Openbare ruimte en ontmoeting

Het initiatief gaat uit van het toevoegen van “doorbraken” om zo open verbindingen te leggen tussen het Beurskwartier en de Graadt van Roggenweg. Mits de inrichtingsprincipes van de openbare ruimte Beurskwartier worden toegepast, past dit goed in het beleid. Het gaat hierbij dan om (zie ook [stedenbouwkundig plan Beurskwartier](#)):

- Het creëren van plekken voor ontmoeting en;
- Plekken voor community vorming, zoals gedeelde daktuinen, collectieve fietsstalling, huiskamers e.d.;
- Een zo groen mogelijke openbare ruimte;

- De openbare ruimte wordt ingericht met regentuinen en materialen die ook voorkomen in de omliggende straten, zodat het gebied naadloos aansluit op de omgeving;
- Deelname aan de gebiedsorganisatie onder nader uit te werken voorwaarden. Het gaat hierbij onder meer om plintenmanagement, placemaking en gebiedslogistiek (laden en lossen, deelmobiliteit, verhuizen, pakketdiensten).

Verder dient de openbare ruimte te voldoen aan de geldende gemeentelijke randvoorwaarden voor inrichting openbare ruimte zoals omschreven in het [handboek openbare ruimte](#).

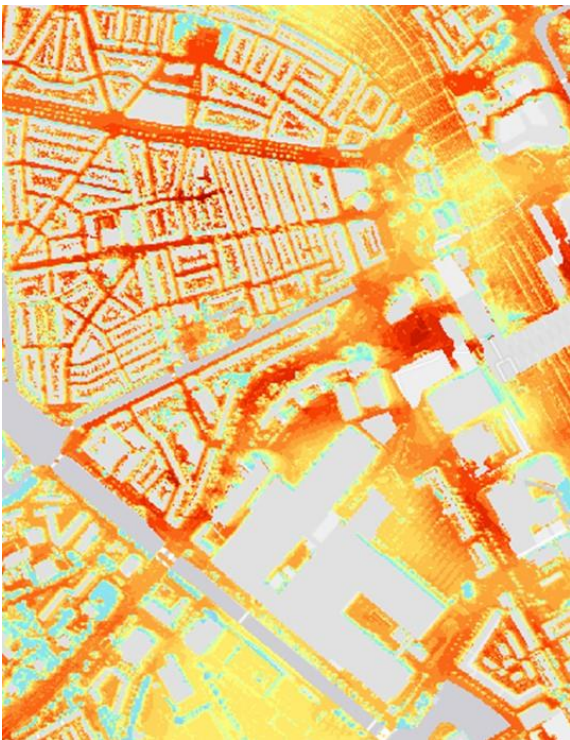
Duurzame verstedelijking

De gemeente heeft op klimaatadaptatie, energietransitie en circulair bouwen en hoge ambities. Een project is vanuit duurzaamheid wenselijk wanneer het een bijdrage levert aan deze ambities, door een plan te presenteren dat verder gaat dan het wettelijk noodzakelijke.

Klimaatadaptatie

Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU en de [visie Klimaatadaptatie](#) leidende principes afgesproken die bij deze herontwikkeling toegepast moeten worden. Het gaat hierbij om aanbrengen van voldoende groen op en rond het vastgoed, benutten van daken (groen, waterberging, biodiversiteit, energieopwekking), waterinfiltratie in bodem, verlagen hittestress.

Op dit moment is in het gebied rondom het plangebied sprake van een hitte-eiland met extreme hittestress op warme zomerdagen (zie afbeelding).



Figuur 7. Toolkit hittestress provincie Utrecht – klimaatportaal

De wenselijkheid van het initiatief hangt mede af van de bijdrage aan het verlagen van hittestress. Er is een sterke samenhang tussen hittestress en de mate van vergroening versus verstening. Vanwege de ongunstige uitgangssituatie zal met name gelet worden op het behouden en uitbreiden van groen en toevoeging van groene daken/groen aan de gevels.

Water en riolering

Het uitgangspunt bij ieder initiatief is altijd dat de huidige situatie m.b.t. de waterhuishouding niet mag verslechteren. Om dit te kunnen beoordelen is het aan de initiatiefnemer om aan te tonen hoe de afwatering wordt geregeld. De [visie Water en Riolering](#) de volgende uitgangspunten:

- Vuil afvalwater en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden.
- Wateroverlast en droogte worden voorkomen door neerslag zoveel mogelijk vast te houden.
- Onderstaande voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater wordt gehanteerd:
 - Vasthouden en hergebruiken;
 - Afvoeren via maaiveld en infiltratie in bovengrondse bergingsvoorzieningen;
 - Infiltratie in ondergrondse voorzieningen;
 - Afvoeren en verwerken in oppervlaktewater;
 - Afvoeren via riolering naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).
- Buien tot 80 mm per uur veroorzaken geen schade aan panden en zorgen niet voor onbegaanbare wegen en paden.

Energie

Gemeente Utrecht streeft naar Energieneutrale nieuwbouw, ook voor kantoren. Wanneer dat niet haalbaar is, dan dient te worden onderbouwd waarom niet. De wettelijke eisen voor kantoren (nieuwbouw) is een gebouwgebonden energiegebruik van ten hoogste 40 kWh/m² bvo/jr (BENG 2) en ten minste 30% hernieuwbare gebouwgebonden energie.

Het is aan de initiatiefnemer om de keuze voor energiesysteem en energieprestatie te onderbouwen. Hiervoor dient het Utrechts energieprotocol (UEP) toegepaste te worden, zie [Energie neutraal bouwen en ontwikkelen](#).

De wenselijkheid van het initiatief hangt mede af van het antwoord op de vraag hoe dicht de energieprestatie bij energieneutraal komt (BENG 2 = 0 en BENG 3 = 100%). Bij het SPvE wordt van de initiatiefnemer een toezegging verwacht, gebaseerd op [een energievisie](#) (zie [Utrechts Energieprotocol](#)). Wanneer de BENG 3-score van de nieuwbouw lager komt te liggen dan 80%, zal het project vanuit het oogpunt van energieprestatie niet als wenselijk worden beschouwd. Wanneer het project op dit punt beter presteert, zal het juist wel als wenselijk worden gezien.

Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. Palletkachels of andere vormen van Biomassaverbranding zijn niet toegestaan: die zorgen voor teveel luchtvervuiling. Aansluiten van nieuwbouw op stadsverwarming wordt ontmoedigd.

Voor het gebied is het [warmteplan Beursgebied](#) van toepassing. Het is de ambitie dat Hojel City Center I ook deelneemt aan dit Beursnet. Hierin worden warmte en koude posities benoemd voor collectieve warmtesystemen. Het gebied van Hojel City Center I maakt hier ook onderdeel van uit. Daarnaast is er het [bodemenergieplan Beursgebied](#). Initiatiefnemer dient te aan te geven op welke wijze het plan hieraan kan bijdragen.

Circulair bouwen

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat in Utrecht circulair bouwen de norm is. Er wordt aansluiting gezocht op de circulaire ambities in het stedenbouwkundig plan Beurskwartier. Het is aan de initiatiefnemer om bij het SPvE een ambitie en een toezegging voor milieuprestatie te onderbouwen met een [visie op circulair bouwen en slopen](#). De milieuprestatie zal worden beoordeeld op basis van de MPG-berekening, eventueel aangevuld met vergelijkbare indicatoren zoals bijv. Paris Proof materiaalgebonden CO₂-eq. of een whole life carbon berekening. Daarnaast zal een algemener oordeel over de visie worden gegeven.

De wettelijke MPG –eis voor nieuwbouw kantoren is in 2024 1,0, maar wordt in 2025 aangescherpt tot 0,85. Aangezien niet voor 2025 gestart wordt met bouw, wordt 0,85 als wettelijke ondergrens gehanteerd. De wenselijkheid van het project hangt mede af van het antwoord op de vraag hoeveel beter de MPG–score is dan deze wettelijke eis².

Groen en ecologie

Het plan dient te voldoen aan het [beleid op het gebied van groen en ecologie](#) en de ambities zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan Beurskwartier (hoofdstuk 7: Groen Domein). Het initiatief beoogt bij te dragen aan de zogenaamde Beurskwartier biotoop; een zeer groene wijk met een buitenruimte geschikt voor verschillende soorten gebruik. Het groen in Beurskwartier draagt ook bij aan klimaatadaptiviteit en aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

De belangrijkste uitgangspunten zijn :

- Natuur inclusief en diervriendelijk bouwen (biodiversiteit en ecologische verbindingen bevorderen);
- Bomen: streven naar behoud bomen, meer bomen erbij in de volle grond (dus niet in bakken) en bomensoorten die de biodiversiteit bevorderen;
- Toevoegen van groen op maaiveld en in binnenhoven;
- Groen op en aan gebouwen; op daken robuust groen op een dikke laag substraat en een goed watersysteem.

Bodem en ondergrond

De ondergrond is de basis van de stad. De gemeente wil slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en de kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad. De [beleidskaders](#) daarvoor gaan in op bodemkwaliteit, archeologie en bodemenergie. Initiatiefnemer zal in het SPvE een ondergrond visie opnemen zodat ontwikkeling van bovengrond en ondergrond gelijk oploopt.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's reactie gegeven op het initiatief. Hierbij is een voorlopige inschatting van de kansrijkheid gegeven en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd. Hiermee zal in de vervolgfase (definitiefase) worden toegewerkt naar het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het gebied. Tijdens die fase zal de initiatiefnemer starten met participatie.

Stedenbouw

1. Op welke wijze kan de fijnmazigheid van Beurskwartier voortgezet worden in het plan? Wat is een haalbare floor–space–index (FSI)? En op welke wijze kan een goede aansluiting gemaakt worden op blok 1B van het Beurskwartier?
2. Op welke manier draagt de toevoeging van bouwvolumes het beste bij aan het maken van een helder en herkenbaar totaalvolume met een evenwichtige massa en samenhangende architectuur? Wat zou de opbouw van de nieuwe volumes moeten zijn teneinde te voldoen aan de bezonningsregels van het Beurskwartier? En hoe kunnen de technische installaties op het dak hier een geheel mee gaan worden?
3. Welke logistieke inprikkers tussen de gebouwen zijn nodig en gewenst, gezien de omliggende (geplande) bebouwing.
4. Hoe zien de rooilijnen aan de Graadt van Roggenweg eruit; hoe maken we een levendige stadsstraat?
5. Welke programmatische mix is haalbaar (kantoren, voorzieningen, wonen)?
6. Hoe kan de verkeerscirculatie werken en op welke wijze kan gewerkt worden met “slim vervoer”? En op welke wijze kan er met deze ontwikkeling meer ruimte ontstaan voor langzaam verkeer en groen?

² Richtlijn hierbij is dat bij een MPG score lager is dan 0,75 en/of het

7. Wat is het programma van de openbare ruimten rondom het gebouw in relatie met de plinten, met name aan de Graadt van Roggenweg?
8. Welke (collectieve en zelfstandige) functies komen er in de plinten zodat er een levendige interactie ontstaat met de omgeving? Hoe kunnen ze een toevoeging zijn aan bestaande en al geplande functies in de omgeving?
9. Welke mogelijkheden zijn er de bestaande parkeergarage deels of geheel te slopen?
10. Op welke wijze kan een hoogteaccent op de hoek Beursstraat/Graadt van Roggenweg ingepast worden?
11. Op welke wijze wordt het hoogteverschil tussen straat en gebouw opgelost, waarbij het uitgangspunt is dat het gebouw voor iedereen toegankelijk is en er een goede (fysieke) overgang gerealiseerd wordt tussen binnen en buiten? Welke aanpassingen aan de plint zijn hiervoor nodig?
12. Welke architectuur en materialen worden gekozen zodat de gebouwen aansluiten op Beurskwartier?

Werken

1. Wat is de visie van de initiatiefnemer op de toekomst van de kantorenmarkt en de positie van Hojel hierin?
2. Is er behoefte aan extra kantoorvolume op deze locatie?
3. Op welke wijze kunnen de stedenbouwkundige blokken zo flexibel opgezet worden dat er meerdere functies inpasbaar zijn naar gelang de toekomstige marktomstandigheden?
4. Welke kantoorgebruikers ziet eigenaar als de beoogde doelgroep voor de gebouwen?
5. Welke eisen stellen toekomstige doelgroepen aan indeling en ruimtegebruik van het vastgoed?
6. Wat is de visie van eigenaar op een gezonde werkomgeving van de huurders? Lucht, geluid, beweging, voeding, community, maatschappelijk ondernemen etc.? Is er de ambitie om een WELL certificaat (gezond gebouw) te behalen?
7. Op welke wijze kan er synergie ontstaan met andere functies binnen het complex en met de omgeving?
8. Welke ruimte ziet de ontwikkelaar voor startups, scale-ups en creatieve hotspots?

Wonen

1. Wat zijn de doelgroepen?
2. Wat is de onderverdeling van het woonprogramma naar prijsklassen en groottes?
3. Hoe sluit dit aan op de ambities uit de Woonvisie, coalitieakkoord en de ambities van Beurskwartier?

Openbare of maatschappelijke functies en bewonersvoorzieningen

1. Hoe waarborgt de ontwikkeling dat er levendige plinten en verblijfsruimten ontstaan?
2. Welke voorzieningen worden gerealiseerd in de plinten?
3. Welke collectieve voorzieningen worden opgenomen in het plan?
4. Op welke wijze neemt Hojel deel aan de gebiedsorganisatie?

Verkeer, mobiliteit en parkeren

1. Hoe ziet de parkeerbalans er uit m.b.t. de fiets- en autoparkeerplaatsen?
2. Welke mogelijkheden zijn er, gezien de ligging in het centrum en nabij Utrecht CS (A-zone Mobiliteitsplan) voor het inzetten van extra duurzame vormen van mobiliteit (inzet op openbaar vervoer, deelmobiliteit, en fiets in plaats van privé-auto), waarbij minder parkeerplaatsen de doelstelling is?
3. Hoe verhoudt de nieuwe ontwikkeling zich tot de bestaande verkeersstromen en de parkeervraag?
4. Op welke wijze wordt het fietsparkeren in pandig opgelost?
 - a. Hoe wordt het fietsparkeren voor de bewoners geregeld?
 - b. Hoe wordt het fietsparkeren voor bezoekers geregeld?
 - c. Hoe wordt het fietsparkeren voor (kantoor)medewerkers geregeld?
5. Hoe wordt het plangebied aangesloten op bestaande auto, fiets- en wandelroutes?
6. Hoe wordt de logistiek voor kantoren en wonen (en evt. aanvullende functies) geregeld?

7. Wat is de verwachting van de ontwikkeling van de automobilititeit als gevolg van het nieuwe programma, waarbij standstil van de automobilititeit het uitgangspunt is?

Gezonde Leefomgeving

1. Op welke manieren wordt het beleid dat “iedereen die in Utrecht woont recht heeft op gezonde lucht” gewaarborgd in het ontwerp en de uitvoering van de woningen?
2. Voldoet het plan aan de geldende wettelijke geluidsnormen en het gemeentelijke geluidbeleid?
3. Welk geluid reducerend maatregelenpakket is vereist om hier woningen te realiseren die voldoen aan de wettelijke voorschriften?
4. Welke extra maatregelen worden genomen om geluidsoverlast van andere bronnen, zoals burens, te voorkomen?
5. Voldoet het plan aan de wettelijke eisen met betrekking tot luchtkwaliteit uit de Wet Milieubeheer?
6. In welke mate draagt het voornemen bij aan de ambitie van de gemeente om in de toekomst aan de WHO-normen (2021) te voldoen?
7. Welke binnen- en buitenruimtes worden ingericht voor bewoners om elkaar te ontmoeten en er te recreëren, spelen, bewegen en sporten?
8. Hebben alle toekomstige bewoners de beschikking over eigen of gezamenlijke buitenruimte waar zij kunnen verblijven en recreëren?
9. Welke passende maatregelen worden genomen om de effecten van hittestress in zowel de woningen als de openbare ruimte tegen te gaan en een gezond binnen- en buitenmilieu te garanderen?
10. Hebben alle soorten woningen in het plan (sociale huur, midden huur, koopwoningen, etc.) een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit?

Openbare ruimte en ontmoeting

1. Welke openbare ruimte wordt toegevoegd in het plan?
2. Hoe wordt ervoor gezorgd dat het plan naadloos aansluit op de peilen en inrichting van de omliggende straten?
3. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de inrichting zo groen mogelijk wordt?
4. Welke plekken voor community vorming worden gecreëerd?

Klimaatadaptatie

1. Welke (unieke) kansen biedt het project voor het voorkomen van hittestress?
2. Hoe kan het gebied zo klimaatadaptief mogelijk ingericht worden en voldoen aan de gestelde doelstellingen uit de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie?
3. Zijn er aanpassingen aan het rioolstelsel nodig om dit initiatief mogelijk te maken en aan de geldende bouwregelgeving te voldoen op het gebied van afwatering?
4. Is het mogelijk de hemelwaterafvoer (HWA) aan te sluiten op het hemelwaterstelsel in de Graadt van Roggweg en het hemelwatersysteem (wadi's) van het Beurskwartier?
5. Hoe kan een prettig microklimaat gecreëerd worden rond de gebouwen met oog op water, groen, bodem, wind, schaduw en zon?
6. Hoeveel oppervlak en welk percentage groen binnen in het horizontale vlak (maaiveld plus groendaken) wordt in het SPvE opgenomen als uitgangspunt voor het VO en DO? Is het mogelijk groen aan te leggen en geschikt te maken voor afwatering, infiltratie en waterberging?
7. Is het mogelijk om de daken te voorzien van een vegetatiedak, al dan niet in combinatie met zonnepanelen om aan te sluiten bij de gemeentelijke ambitie om geen dak onbenut te laten?
8. Is deze ontwikkeling aanleiding tot groot onderhoud (riolering en wegen) in de openbare ruimte in de omgeving?

Energie

Locatie karakteristieken

1. Wat is de potentie van warmte- en koudebronnen op het perceel en in de directe omgeving (bodem, lucht, water en zon)? En kan het initiatief voor haar warmte- en koudevoorziening meeliften op andere ontwikkelingen in de omgeving (zoals aansluiten op de collectieve WKO Beurskwartier; Beursnet)?
2. Welke beperkingen gelden er voor gebruik van deze bronnen en dan met name voor de bodem?
3. Kan het initiatief voor haar elektriciteitsvoorziening meeliften op bestaande aansluitingen die niet volledig benut worden? Kan zij elektriciteit afnemen van duurzame opwek in de buurt en/of aansluiten op een decentraal elektriciteitsnetwerk (E-hub)?

Gebouwgebonden maatregelen

4. Welke energiebesparingsmaatregelen treft de initiatiefnemer om het energieverbruik van het gebouw te minimaliseren?
5. Wat wordt de warmte- en koudevraag van het gebouw en hoe verhoudt dat zich tot de potentie van gebiedseigen warmte- en koudebronnen?

Warmte- en koudevoorziening

6. Welke warmte- en koudevoorziening heeft de voorkeur? Vergelijk mogelijke energievoorzieningen minimaal op opwekvermogen, duurzaamheid, ruimtebeslag, effecten op de omgevingskwaliteit en de totale eigenaarskosten (tco).

Stroomvoorziening

7. Welke maatregelen treft de initiatiefnemer om de opwek van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren?
8. Hoe denkt de initiatiefnemer om te gaan met de beperkingen die er gelden voor het afnemen en terugleveren van stroom via het elektriciteitsnet (netcongestie)? Hoe groot is de benodigde netaansluiting? En wanneer is er sprake van piekmomenten in de afname of teruglevering van elektriciteit?

Energieneutraal

9. Worden de gebouwen energieneutraal gemaakt? Voor alle scores lager dan energieneutraal: wat is de BENG 3 score en waarom is een betere prestatie niet mogelijk of gewenst?

Ruimte

10. Welke ruimtereserveringen (boven en ondergrond) zijn nodig voor alle installaties en technische voorzieningen waaronder inbegrepen middenspanningstations?

Circulair bouwen

1. Wat zijn in het initiatief de ambities en kansen voor circulair slopen en bouwen? Op welke wijze wordt daarbij ingespeeld op gemeentelijke ambities zoals beschreven in het Actieplan Utrecht Circulair?
2. Welke maatregelen zijn voorzien om de flexibiliteit van het gebouw te optimaliseren en in hoeverre wordt demontabel gebouwd?
3. Hoe wordt beoogde de milieubelasting zo laag mogelijk te houden (materiaalkeuze, ontwerpkeuzes)?
4. Hoe wordt afval vermeden in de bouwfase en efficiënt grondstoffengebruik gestimuleerd?
5. Kan het project bijdragen aan de Utrechtse leeragenda voor circulaire gebiedsontwikkeling? Zo ja, op welke wijze?
6. Welke MPG-score en welk massapercentage non-virgin/biobased worden in het SPvE opgenomen als uitgangspunt voor het VO en DO?
7. Zijn er projecten in de buurt waar materialen/producten/installaties vrijkomen, die in onderhavig project kunnen worden ingezet?

Groen en ecologie

1. Hoe voegt deze ontwikkeling meer groen toe aan het gebied? En hoe zorgen we voor kwalitatief, robuust en gevarieerd groen met veel toekomstwaarde?
2. Hoe zorgt deze ontwikkeling voor minder verharding in het gebied?
3. Hoe dragen de plannen bij aan de ambities van het college voor diervriendelijk bouwen?
4. Hoe zorgen we voor een goede overgang tussen het gebouw en de omgeving?
5. Hoe zorgen we voor een natuur inclusieve ontwikkeling?
6. Is het plan vanuit de Wet Natuurbescherming (gebiedsbescherming Natura2000) uitvoerbaar? Is er in de bouw en gebruiksfase geen sprake van significant negatieve effecten (stikstofdepositie) op omliggende Natura 2000-gebieden?

Bodem en ondergrond

1. Is de bodemkwaliteit geschikt voor andere functies dan kantoren?
2. Welke ondergrondse infrastructuur is nu en in de toekomst nodig voor het plangebied in relatie tot het omliggende gebied?

Juridisch en financieel

1. Welke gemeentelijke kosten (inclusief bovenwijkse kosten) dienen verhaald te worden op de initiatiefnemer zodat het kostenverhaal bij het aangaan van de anterieure overeenkomst is verzekerd?
2. Economische en financiële uitvoerbaarheid: kan worden aangetoond dat er in de huidige marktomstandigheden voldoende vraag is naar het programma en is daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het project geborgd?
3. Wie wordt de uiteindelijke eigenaar van het openbaar gebied, ook in relatie tot de inrichting van dit gebied en het beheer ervan?
4. Initiatiefnemer dient een nadeelcompensatierisicoanalyse uit te voeren om aan te tonen of dit aan de orde is en als dit het geval is in welke mate.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Doel van het initiatief is een permanent herontwikkeld programma van kantoren, voorzieningen, woningbouw en openbare ruimte te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan verhindert dit momenteel. Er is dus een wijziging nodig van het Omgevingsplan Utrecht (met daarna omgevingsvergunningaanvraag). Daarnaast is het mogelijk om, voor afzonderlijke locaties met voorrang (de delen A en B in figuur 1), op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), een aparte omgevingsvergunning aan te vragen op basis van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan Utrecht voor het gehele gebied.

Gezien de locatie en schaal van het project wordt er voor de definitiefase van een stedenbouwkundig programma van eisen uit gegaan. Hierin worden de antwoorden gegeven op de onderzoeksvragen uit dit Intentiedocument en wordt onderzoek verricht naar haalbaarheid en kansen van het project. Het doel van de SPvE is:

- het neerleggen van programmatische uitgangspunten en specifieke, realistische randvoorwaarden;
- het benoemen van de uitgangspunten zoals die gehanteerd moeten worden vanwege overheidsbeleid en regelgeving (bijv. t.a.v. lucht, bodem, geluid, etc.) en;
- het vormen van een kader voor de ruimtelijke uitwerking in de ontwerpfase

Met het opstarten van een UPP-1-proces zal er een gefaseerd proces worden doorlopen. Concept- en eindproducten per fase worden besproken en ter goedkeuring aan het regieteam Centrum en Supervisie

voorgelegd. Besluitvorming vindt plaats via reguliere procedures via de staf van de verantwoordelijke wethouder(s) en het college van Burgemeester & Wethouders. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het SPvE vast.

Dit Intentiedocument wordt voorgelegd aan het college voor besluitvorming om te bepalen of het college instemt met uitwerken van het plan. Onderdeel van de vaststelling door het college is het maken van een persbericht. Hiermee wordt de bereidheid van de gemeente om het initiatief nader te onderzoeken openbaar, almede het IDOC zelf.

In Q2 2024 wordt raadsbesluitvorming over het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) verwacht. De gemeenteraad wordt gevraagd het Utrechts Plan Proces (UPP) te wijzigen, waarbij UPP 1 (met een stedenbouwkundig programma van eisen) en UPP 2 (met een bouwvelop) worden vervangen door het Utrechts Plan Proces Gebiedsontwikkeling (UPG). Het UPG wordt geleidelijk geïmplementeerd tot eind 2024 en per project wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de nieuwe werkwijze toe te passen. Als er als gevolg van de implementatie van het UPG wijzigingen in het vervolgproces optreden, dan zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Rolverdeling

De rol van de gemeente bij het plan is kaderstellend en faciliterend. Op basis van het vastgestelde Intentiedocument en de ondertekende Intentie plankostenovereenkomst (IPOK) werken initiatiefnemer, gemeentelijk projectleider en de adviseurs van beide partijen samen aan het verder brengen van het initiatief. Het project zal in samenwerking met initiatiefnemer worden uitgewerkt, waarbij de uitvoering van de onderzoeken volledig in handen ligt van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de participatie. De onderzoeken worden door de gemeentelijke adviseurs getoetst aan het gemeentelijke beleid en deze adviseurs zullen waar nodig sturing geven op het project.

Het college is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het Intentiedocument. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor vaststelling van het SPvE en van het Omgevingsplan.

Ter onderbouwing/zekerstelling van het kostenverhaal zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten door de gemeente. Als er geen anterieure overeenkomst tot stand komt kan de gemeente financiële regels opnemen in het omgevingsplan, en zodoende het kostenverhaal verzekeren.

Samenwerking

Het proces om te komen tot een SPvE voor dit initiatief vergt een nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente. De gemeente behoudt zich het recht om aan het einde van de definitiefase (opstellen SPvE) te besluiten om de samenwerking niet voort te zetten. Voor de samenwerking zal een overlegstructuur worden opgemaakt die steeds passend is bij de te doorlopen fases binnen het ontwikkelingsproces van dit initiatief.

Naast de samenwerking met initiatiefnemer is het van belang om met belangrijke stakeholders en de directe omgeving, tijdig en structureel overleg te plegen over de voortgang en consequenties van het initiatief. Initiatiefnemer is verantwoordelijk om met de omliggende eigenaren/stakeholder af te stemmen.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het organiseren van de betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden. De initiatiefnemer doet de participatie, in nauwe samenspraak met betrokkenen en gemeente en volgens de gemeentelijke vereisten en richtlijnen. De initiatiefnemer stelt hiertoe een participatie- en communicatieplan op en stemt deze af met de gemeente Utrecht. Het plan dient te voldoen aan het Actieprogramma Samen de stad maken op de Utrechtse manier, het Participatiebeleid Gemeente Utrecht, de Utrechtse Participatie leidraad 'Handleiding participatie: de stad laten meedenken' | en de Participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht. Daarnaast dient het participatieplan te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet stelt. De gemeente stelt formats van het participatieplan en van het participatieverslag aan de initiatiefnemer beschikbaar. Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

- De initiatiefnemer maakt van elke bijeenkomst een verslag en een vraag en antwoord document en stelt dit beschikbaar aan de omgeving/ belanghebbenden/ geïnteresseerden;
- De initiatiefnemer reflecteert op het participatieproces en maakt een participatieverslag van het doorlopen proces. Hierin staat het verloop van het participatieproces, communicatiemiddelen en momenten in beschreven en geeft de initiatiefnemer aan wat met de opbrengst van de participatie is gedaan en motiveert de initiatiefnemer wanneer iets niet is overgenomen. Het participatieverslag wordt als bijlage toegevoegd in de besluitvorming en vervolgens gepubliceerd op de website en gedeeld met de omgeving/belanghebbenden en het college/de gemeenteraad.

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces. De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het opstellen van het SPvE.

g. Indicatieve planning

| Product | Start | Gereed |
|--------------------------|---------|---------|
| Intentiedocument en IPOK | Q4 2023 | Q1 2024 |
| Opstellen SPvE | Q1 2024 | Q1 2025 |
| Anterieure overeenkomst | Q4 2024 | Q1 2025 |
| Planologische procedure | Q2 2025 | Q1 2026 |

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

De Gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht de kosten van de grondexploitatie op de Initiatiefnemer te verhalen. De kosten die voor rekening kunnen komen voor initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV onderdeel A bij het Omgevingsbesluit. Onder deze kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt), kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de initiatiefnemer deze niet zelf draagt), nadeelcompensatie, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. De kosten worden berekend over de periode vanaf de intake tot één jaar na ingebruikname van het gebouw en/of oplevering van de openbare ruimte.

De Gemeente wenst het kostenverhaal zeker te stellen door het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer (eigenaar van het Exploitatiegebied) en de Gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze plankosten verrekend met de exploitatiebijdrage die de initiatiefnemer op grond van de anterieure overeenkomst is verschuldigd. Voor het publiekrechtelijke traject (planologische maatregel en/of omgevingsvergunning) zijn daarnaast leges aan de Gemeente verschuldigd.

De plankosten worden afgerekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Voor deze ontwikkeling wordt een voorschot gevraagd van € 70.000,--. De factuur zal na het aangaan van de IPOK worden gestuurd naar de initiatiefnemer. Wanneer het voorschot is voldaan wordt gestart met de definitiefase. Vervolgens zal periodiek een factuur voor een nieuw voorschotbedrag worden verstuurd, in het geval het betaalde voorschotbedrag opgemaakt is.

Eigendom / Leges / Diversen

De percelen grond met opstallen zijn volledig eigendom van de initiatiefnemer. Alvorens de gemeente medewerking verleent aan een planologische procedure en omgevingsvergunning wordt er een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de eigenaar een financiële bijdrage aan de gemeente doet ten behoeve van onder andere de infrastructuur en openbare ruimte van het Stationsgebied.

Onderdeel van het initiatief is het creëren van nieuwe openbare verbindingen tussen Beurskwartier en de Graadt van Roggenweg. Na inrichting door de initiatiefnemer kunnen deze gebieden om niet naar de gemeente in eigendom worden overgedragen of behoudt initiatiefnemer deze gronden in beheer en eigendom met openbare toegankelijkheid

Vanaf 1 januari 2024 is er sprake van kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen in het kader van het casco van de stad, omdat op dat moment de Nota & Fonds Bovenwijkse Voorzieningen in werking treedt. Initiatiefnemer zal dus in beginsel moeten bijdragen aan de bovenwijkse voorzieningen die zijn opgenomen in voormelde nota.