

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Uitbreiding Prinses Maxima Centrum

Initiatiefnemer(s): Prinses Maxima Centrum

(NB: NA VASTSTELLING WORDT DIT DOCUMENT OPENBAAR)

Voorwoord

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. 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.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Voorwoord	2
Deel I. Het initiatief	4
a. Omschrijving van het initiatief	4
b. Omschrijving van het plangebied	4
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	8
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	10
Deel II. Proces	11
e. Te doorlopen proces	11
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	12
g. Planning In een UPP 2 wordt gestreefd naar de volgende standaard doorlooptijden:	13
Deel III. Financiële afspraken	13
h. Voorschot Plankosten	13
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges / Diversen	14
Door: Door: Datum: Datum:	14

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft het uitbreiden van het Prinses Máxima Centrum voor kinderoncologie te Utrecht (PMC) met een aanbouw te realiseren op het eigen perceel.

In het PMC worden kinderen en tieners met kanker uit binnen- en buitenland behandeld. De uitbreiding is gewenst ten behoeve van research en van zorg. Door innovatie in de zorg zijn nieuwe faciliteiten nodig voor de behandeling van de verschillende ziektebeelden. En omdat het PMC een onderzoeksziekenhuis is, is verdere uitbreiding van de onderzoekscapaciteit gewenst om doorlopende vooruitgang in wetenschappelijke inzichten mogelijk te kunnen maken.

Deze nieuwbouw zal gerealiseerd worden op de binnenplaats van het bestaande gebouw, binnen het toegestane bouwvlak, en daarmee op voldoende afstand van de rode contour. De beoogde bebouwing is 7 bouwlagen hoog en beslaat circa 5.000 m² vloeroppervlakte en dient voor de huisvesting van kantoren, laboratoria, technische ruimtes, ouder-kind-kamers en zorgvoorzieningen zoals radiologie modaliteiten, een apotheek, en behandelkamers.

De tank voor vloeibaar stikstof (LN2-tank) die nu gelegen is op de locatie van de beoogde uitbreiding zal verplaatst moeten worden. De beoogde locatie daarvoor ligt net ten noorden van het bestaande gebouw.

Met dit initiatief wordt de maximale bruto vloeroppervlakte overschreden die op grond van het bestaande omgevingsplan (inclusief de al opgenomen afwijkingsmogelijkheden) is toegestaan met ruim 1.600 m² bvo overschreden.

Een tweede strijdigheid met het omgevingsplan ligt in het voornemen de tank voor vloeibaar stikstof te verplaatsen van de binnenplaats naar de noordkant van de kavel, waar de bestemming 'Groen - Graslanden' op rust die bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten gunste van de bestemming toestaat tot een hoogte van 2 meter.

Vanwege beide afwijkingen is er een aanpassing van het omgevingsplan benodigd.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied, ligging en relatie met andere (fysieke projecten)

De locatie van het initiatief ligt aan de uiterste oostrand van de stad Utrecht, op het Utrecht Science Park (USP). In het noordoosten van het USP ligt het gezondheidscluster, dat bestaat uit het Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU), de faculteit geneeskunde van de Universiteit Utrecht (UU), het Centraal Militair Hospitaal (CMH), enkele farmaceutische bedrijven, het Wilhelmina Kinderziekenhuis (WKZ) en het PMC. Direct ten oosten van locatie ligt een open veld dat overloopt in het buitengebied.



Figuur 1: Globale ligging van het initiatief aangeduid met rood (bron: PDOK).

Aan de noordzijde van het centrum, tussen het research- en parkeergebouw en een van de oostelijke vleugels ligt nu de noordelijke binnenplaats. Het terrein ten noorden van het research- en parkeergebouw is een groenstrook die sinds 2015 tijdelijk in gebruik is als bouwterrein. De locatie wordt aan de noordkant begrensd door de oprit naar de A28, aan de oostkant door de sloot die het grasveld doorsnijdt, aan de zuidkant door de Hoofddijk en aan de westkant door de Heidelberglaan.



Figuur 2: Begrenzing van het plangebied in het rood.

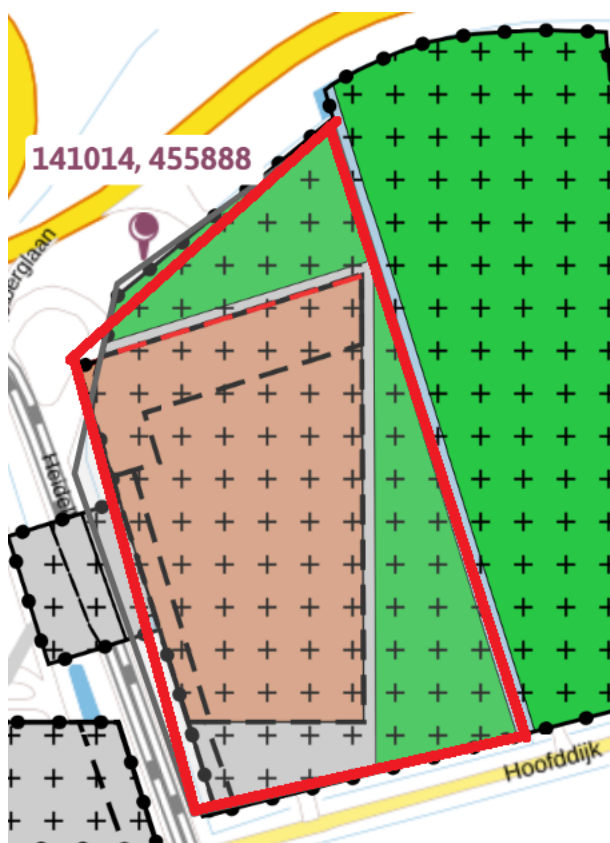
Eigendomssituatie

Het initiatief ligt aan de Heidelberglaan 25 en bestrijkt twee kadastrale percelen, 1767 en 1617. Beide percelen zijn in eigendom van de UU, waarop ten behoeve van PMC een recht van erfpacht is gevestigd.

Planologisch-juridische kaders

Voor de percelen geldt bestemmingsplan "Prinses Máxima Centrum – De Uithof", dat op 3 september 2015 is vastgesteld. Tevens geldt het Crisis en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dat op 2 februari 2023 is vastgesteld en voorziet in algemene bepalingen zoals definities, wijze van meten en regels ten aanzien van bouwen en slopen. Hierin is onder andere een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen. Vanaf 1 januari 2024, toen de Omgevingswet in werking trad, maken de bestemmingsplannen en de rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan onderdeel uit van het zogenaamde tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Daarnaast heeft het ontwerp omgevingsplan gemeente Utrecht ter inzage gelegen. Hierin zijn met name algemene regels opgenomen.

Ter plaatse van het initiatief gelden de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg', 'Groen – Graslanden' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied omkaderd in het rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Maatschappelijk-Gezondheidszorg

Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg' valt het bouwvlak samen met het bestemmingsvlak. Ter plaatse van de gehele bestemming ligt één groot bouwvlak, waarbinnen de totale oppervlakte van bouwwerken mag ten hoogste 90% mag bedragen. In dit gebied geldt een maximale bouwhoogte van 35 meter. De maximale bruto vloeroppervlakte (de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen) mag 49.500 m² bedragen inclusief een parkeergarage van maximaal 6.200 m². Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Parkeer- en stallingsvoorzieningen, trafo's en opslag mogen binnen deze bestemming uitsluitend in pandig worden gerealiseerd. De opslag van gassen, uitsluitend voor deze bestemming, is ook buiten de hoofdbebouwing toegestaan. In het bouwvlak ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – geluidsgevoelige functies 1'. In dit gebied mogen geen geluidsgevoelige maatschappelijke functies worden gerealiseerd. Dit gebied ligt in het noordelijk en westelijk deel van het bouwvlak net buiten de locatie van de voorgenomen uitbreiding. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is bepaald dat de negatieve impact van het gehele bouwvlak van het ziekenhuis op de waterhuishoudkundige situatie gecompenseerd dient te worden met 1.500 m² water op het oostelijke deel van het terrein. Ook is vastgesteld dat de negatieve impact op de groenwaarden gecompenseerd moet worden door o.a. de aan de aanleg van een bloem- en faunairijk grasland op de gronden met de bestemming 'Groen- Graslanden' te voldoen.

Het gewenste gebruik van de nieuwbouw (de huisvesting van kantoren, laboratoria, technische ruimtes, ouder-kind-kamers en zorgvoorzieningen zoals radiologie modaliteiten, een apotheek en behandelkamers) passen binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg'. Hierbij is wel van belang dat het gaat om aan de gezondheidszorg, wetenschappelijk onderzoek ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte (zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan).

Groen – Graslanden

Het groene noordelijke gedeelte van de kavel kent de enkelbestemming 'Groen – Graslanden'. Deze grond is bestemd voor bloem-, kruiden- en faunairijk grasland, natuurontwikkeling, behoud en bescherming van landschappelijke en ecologische waarden, agrarisch medegebruik, uitsluitend in de vorm van nabeweidings- en recreatief medegebruik. Daarnaast is er ruimte voor half-verharde voetpaden, water, nutsvoorzieningen en kunstwerken. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn hier toegestaan wanneer ze ten dienste van deze bestemming staan. De maximale bouwhoogte voor deze bouwwerken is 2 meter. Voor diverse werkzaamheden, zoals het planten van struiken en het verwijderen, verleggen of verharderen van graslanden en paden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk) is een omgevingsvergunning nodig.

Verkeer – Verblijfsgebied

Het grijze zuidelijke deel van het initiatief en een rand om het bouwvlak van 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg' heen heeft de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn aangewezen voor verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Daarnaast is er ruimte bij de bestemming behorende voor groen, speelvoorzieningen, water, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen en gasopslagvoorzieningen (met uitzondering van de aanduiding 'parkeerterrein' en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – geen gasopslag toegestaan'.

Dubbelbestemmingen

Ter plaatse van het initiatief geldt één dubbelbestemming, namelijk 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en verwachting.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat het nieuwe bouwdeel circa 5.000 m² bruto vloeroppervlakte zal beslaan waardoor het gehele PMC een bruto vloeroppervlakte zal hebben van ruim 56.000 m². Dit is circa 6.500 m² meer dan toegestaan 49.500 m² volgens het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor wordt het maximale bruto vloeroppervlakte overschreden. Het nieuwe bouwdeel past wel binnen het bouwvlak, het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte. In de algemene bepalingen is een mogelijkheid opgenomen om 10% af te wijken van de opgenomen maten. Deze geldt echter niet voor bouwhoogte, bebouwingspercentage en doorrijhoogte ten behoeve van de HOV-baan. Met het realiseren van de beoogde ontwikkeling zal de overschrijding van het vigerende bestemmingsplan (inclusief de opgenomen afwijkingsmogelijkheden) circa 1.600 m² bvo bedragen.

Afwijking bestemmingsplan



Huidig gebouw	51.084 m2 bvo
<u>Beoogde uitbreiding</u>	<u>+ 5.000 m2 bvo</u>
Totaal incl. beoogde uitbreiding	56.084 m2 bvo
Vigerend bestemmingsplan	49.500 m2 bvo
<u>Afwijkingsmogelijkheid 10%</u>	<u>+ 4.950 m2 bvo</u>
Maximaal te bebouwen	54.450 m2 bvo

Overschrijding bestemmingsplan: $56.084 - 54.450 = 1.634 \text{ m2 bvo}$

Een tweede strijdigheid ligt in het voornemen de tank voor vloeibaar stikstof –hierna te noemen LN2– tank– te verplaatsen van de binnenplaats naar de noordkant van de kavel, waar de bestemming 'Groen – Graslanden' op rust die bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten gunste van de bestemming toestaat tot een hoogte van 2 meter. Verharding is hier, al dan niet tijdelijk, met een omgevingsvergunning toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologisch en natuurwaarden van de gronden. De tank is hier niet toegestaan op basis van de geldende regels.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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, de Omgevingsvisie USP 2040, het coalitieakkoord, collegebesluiten, moties of beleid dat geactualiseerd wordt en in de nabije toekomst zal worden vastgesteld.

- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nadere uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit op het voorgestelde initiatief. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen onderzocht onder welke voorwaarden de uitbreiding kan plaatsvinden en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de bouwvelop die bestuurlijk wordt vastgelegd.

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

Algemeen

Met de voorliggende uitbreiding van het PMC is in de omgevingsvisie geen rekening gehouden (ten tijde was uitbreiding onbekend). Wel is de voorgestelde uitbreiding passend in de ambities van de Omgevingsvisie USP 2040. Hierin wordt onder meer ontwikkelruimte geboden voor groei en/of vernieuwing van huisvesting van onderzoek, onderwijs, ondernemerschap, research- en development bedrijven, medische zorg en daaraan gerelateerde functies.

Stedenbouw

De beoogde verdichting in het USP moet plaats vinden binnen bestaande bouwvlakken waardoor geen groen moet worden opgeofferd aan bebouwing. Het initiatief past in de ambitie uit de omgevingsvisie, omdat het bouwdeel op een bestaande kavel binnen een bestaand bouwvlak wordt gerealiseerd. Het draagt hiermee bij aan het behoud van de groenheid van de groene kavels.

Werken

Op grond van de Omgevingsvisie USP 2040 willen we uitbreiden met 4.000 – 8.000 arbeidsplaatsen op het USP. Het initiatief zal leiden tot een toename in personeel van het ziekenhuis. Er zullen 15 tot 20 extra verplegende personeelsleden aanwezig zijn en 40 tot 60 teamleden in de afdeling research. Het initiatief draagt daarmee op een bescheiden wijze bij aan de doelstelling in de omgevingsvisie.

Mobiliteit en parkeren

In het parkeerbeleid is het USP als maatwerkgebied aangemerkt, wat betekent dat onderbouwd afwijken van de parkeernormen mogelijk is. In het verleden is ingestemd met plannen van het PMC die weliswaar uitbreiding van m2 betroffen, maar die niet leiden tot extra arbeidsplaatsen of bezoekers, en daarmee tot extra mobiliteit op het toch al overvolle netwerk. Bijvoorbeeld bij de uitbreiding van het bedrijfsrestaurant. Uit de toelichting van die plannen werd duidelijk dat het ging om een verplaatsing of kwaliteitsverbetering van bestaande functies met dezelfde medewerkers en dezelfde patiënten die anders ook al naar het ziekenhuis kwamen. Om die reden kon de gemeente besluiten om geen extra parkeereis op te leggen. Het is de vraag of en in welke mate dat dit initiatief impact heeft op mobiliteit en parkeren.

Gezond stedelijk leven

Utrecht zet zich in voor gezond stedelijk leven en voor het groeien in balans. Het is van belang dat de (medische) voorzieningen meegroeien met de stad. Vanuit volksgezondheid is het daarom wenselijk dat het Prinses Maxima Centrum wil uitbreiden op hun eigen terrein. In juni 2024 is de nieuwe nota Volksgezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027' vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad. Een van de beleidsnormen hierin is dat we geen bestemmingen voor kwetsbare doelgroepen willen ontwikkelen binnen 300 meter van de snelweg. Dit in verband met de

gezondheidseffecten van de uitstoot van het autoverkeer. De beoogde nieuwbouw van het PMC ligt op ongeveer 200 meter van de snelweg.

Ziekenhuizen zijn hier normaal gesproken van uitgezonderd. Met name omdat patiënten doorgaans niet langdurig in een ziekenhuis verblijven. De patiënten van het PMC zijn echter extra kwetsbaar, gezien de leeftijd en de medische staat. Ook verblijven deze kinderen relatief lang in het ziekenhuis. Daarom zien wij graag dat het PMC dit aspect meeneemt in haar plannen en ontwerp. Met name eventuele buitenruimtes voor de kind-ouderkamers zijn voor ons een punt van zorg.

Duurzaamheid en groen (energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, ecologie)

Het PMC grenst aan de Stedelijke Groenstructuur van Utrecht. De gewenste plek voor de stikstoftank valt binnen de Groenstructuur. Bouwen in de groenstructuur is in principe niet toegestaan.

Het nieuwe bouwdeel zal op een duurzame manier verwarmd worden en zal voor de overige voorzieningen worden aangesloten op de bestaande installaties van het ziekenhuis.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van de noodzakelijke uitgangspunten (stedenbouw, verkeer, groen, grondzaken, proces). Tijdens deze fase zal ook participatie plaatsvinden met stakeholders. Deze uitgangspunten geven richting aan de ontwikkeling.

Stedenbouw

1. De noordelijke binnentuin heeft nu een relatie met het omliggende landschap. Door de uitbreiding wordt deze weggenomen. Hoe wordt de uitbreiding ingepast in het landschap en in de omgeving?
2. Het gebouw wordt groter en heeft straks een doorlopende gevel aan het open landschap. Onderzocht moet worden hoe de overschrijding van bebouwingsoppervlak kan worden toegestaan zonder dat het "het straat- en bebouwingsbeeld onevenredig wordt geschaad".

Mobiliteit en parkeren

1. Betreft de ontwikkeling een uitbreiding of verplaatsing van functies? Om welke functies gaat het, en in welke mate?
2. Hoe worden de achterblijvende vrijkomende m²'s van die functies ingevuld? Welke parkeervraag en verkeersgeneratie horen daarbij?
3. Wat is de verwachte parkeervraag voor auto en fiets als gevolg van de ontwikkeling?
4. Wat is de verwachte verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling? En wat is het effect daarvan op de bereikbaarheid van het USP?
5. Hoe wordt de verhouding tussen patiënten en benodigd personeel bepaald en waar is dat op gebaseerd?
6. Wat is de onderbouwing van de parkeerbehoefte van personeel, patiënten en ouders/verzorgers en bezoekers?
7. Is maatwerk op deze parkeernorm mogelijk en wenselijk?
8. Hoe wordt gezorgd dat de voorgestelde parkeeroplossing voor de nieuwe ontwikkeling duurzaam en structureel beschikbaar is?
9. Welke duurzame en structurele oplossing wordt voorgeteld ter vervanging van de 210 RIVM plekken die nu worden gehuurd huren maar komen te vervallen?

10. Welke duurzame en structurele oplossing is er voor de parkeerplekken die nu volgens privaatrechtelijke afspraken worden gebruikt van het UMC? Hoe, waar en wanneer is deze privaatrechtelijke afspraak vastgelegd?
11. Onderzoek hoe deze parkeervraagstukken (vragen 8, 9 en 10) ruimtelijk opgelost kunnen worden, zodanig dat dit geen claim legt op de openbare parkeerplekken in de P&R of op parkeerplekken die voor andere functies gebruikt worden of gereserveerd zijn.

Duurzaamheid en groen (energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, ecologie)

1. Welk effect heeft het initiatief op de waarden ecologie, klimaat, landschap en cultuurhistorie van de Stedelijke Groenstructuur?
2. Wegen de baten van het initiatief op tegen eventuele negatieve effecten?
3. Hoe wordt een eventueel negatief effect op de Groenstructuur kwantitatief en kwalitatief gecompenseerd? Denk in dit kader ook aan natuurinclusief bouwen.
4. Kan het groen in de binnentuin dat verloren gaat door de uitbreiding extra worden gecompenseerd, en zo ja hoe?

Gezond stedelijk leven

1. Is het mogelijk om in het ontwerp de ruimtes die minder gezondheidsgevoelig zijn op de minder gezonde plekken te vestigen? *(Denk hierbij aan behandelkamers, kantoren en verblijfsplekken voor personeel.)*
2. Welke ontwerpkeuzes worden gemaakt om het binnenmilieu voor patiënten die langdurig verblijven in het PMC zo goed mogelijk te krijgen? *(Denk hierbij niet alleen aan luchtkwaliteit, maar ook aan lichtinval.)*
3. Welke keuzes worden gemaakt in relatie tot ventilatie en het garanderen van een gezond binnenklimaat wat betreft luchtkwaliteit?

Grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

De Omgevingsvisie schrijft dat nieuw programma financieel moet bijdragen aan het verdichten in balans en het bereikbaar houden van het USP, c.q. de benodigde investeringen in het gebied (BoVo's) en het kostenverhaal. Dit is een belangrijk onderdeel van het gebiedsbeleid.

1. Onderzocht moet worden hoe PMC met het de ontwikkeling gaat bijdragen aan de benodigde investeringen in het gebied op grond van de omgevingsvisie.
2. Onderzocht moet worden hoe het benodigde kostenverhaal contractueel moet worden vastgelegd/ Zijn dit contracten met PMC (erfpachter)? En/of contracten met de Universiteit Utrecht (erfverpachter)?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het betreft hier een UPP2 Bouwvlekontwikkeling. Daarom wordt ingezet op het opstellen van een bouwenvelop. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er na vaststelling van de bouwenvelop een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan, naar verwachting via een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA).

Het intentiedocument is een bijlage bij de intentieplankosten overeenkomst (IPOK) die wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht. In navolging van de IPOK zal er tegelijk met de nog op te stellen en vervolgens vast te stellen bouwvelop een Anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de in de bouwvelop opgenomen uitgangspunten. Het college besluit vervolgens over het vaststellen van bouwvelop. Na vaststelling wordt de bouwvelop door initiatiefnemer uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplannen en plannen voor het gebouw/ de gebouwen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Samenwerking

Het proces om te komen tot het aantonen van de haalbaarheid, vergt nauw contact tussen initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht om aan het einde van de definitiefase (opstellen bouwvelop) te besluiten om de samenwerking niet voort te zetten. Dit laat onverlet dat de initiatiefnemer na ondertekening van IPOK alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente verschuldigd is.

Participatie

Participatie van belanghebbenden door de initiatiefnemer is onderdeel van het te doorlopen proces. De initiatiefnemer doet de participatie, in nauwe samenspraak met betrokkenen en gemeente en volgens de gemeentelijke vereisten en richtlijnen van Samen Stad Maken. Ten aanzien van de verslaglegging van de participatie geldt het volgende:

- De initiatiefnemer maakt van de bijeenkomsten 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 de 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 uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de bouwvelop.

g. Planning

In een UPP 2 wordt gestreefd naar de volgende standaard doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1–3 maanden (nagenoeg afgerond)
- Bouwvelop (excl. Besluitvorming): 6 maanden
- Definitief Ontwerp bouwplan: 9 maanden
- Omgevingsplan: 9–12 maanden (in geval van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) waarschijnlijk korter; dit zal in het project verder uitgewerkt moeten worden).
- Technische voorbereiding: 9–12 maanden

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen grond. Er is geen sprake van gronduitgifte en/of een grondexploitatie. Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die sinds de start van het IPOK/IDOC-proces zijn/worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal, evenals afspraken over het planproces, wordt in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. De IPOK wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht. Dit intentiedocument (IDOC) is een bijlage bij de IPOK. Voordat het intentiedocument aan het college van B&W ter besluitvorming wordt aangeboden, dient de initiatiefnemer de IPOK te hebben getekend. In principe geldt dat de gemeente alleen haar medewerking aan (particuliere) planontwikkeling kan verlenen wanneer het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

Na vaststelling van het intentiedocument wordt, als voorschot op de totale gemeentelijke plankosten, een voorschotbedrag van € 50.000,00 in rekening gebracht bij de initiatiefnemer, zoals afgesproken in de intentie- en plankostenovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

Gelijktijdig met het vaststellen van de bouwvelop door het college, wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over onder andere:

- (Definitieve) plankosten.
- (Ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële) kaders voor het bouwplan.
- (Inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte.
- Procedure.

- Kostenverhaal en bijdragen (o.a. o.g.v. de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen) in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet.
- Nadeelcompensatie (als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet).

Nadeelcompensatie

Er moet een inschatting worden gemaakt van het risico van nadeelcompensatie.

Nadeelcompensatieclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De grondeigenaren zullen tijdens de definitiefase van het UPP een nadeelcompensatierisico-inventarisatie laten uitvoeren. In de anterieure overeenkomst zal een paragraaf worden opgenomen over de omgang met eventuele nadeelcompensatie, zoals bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet. In deze paragraaf wordt opgenomen dat eventuele nadeelcompensatiekosten voor rekening komen van de grondeigenaren c.q. initiatiefnemers.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

Het plan gaat uit van herontwikkeling en verdichting binnen de perceelgrenzen. De grond is in eigendom van de Universiteit Utrecht en deze heeft de grond in erfpacht uitgegeven aan het PMC. Deze zal in de volgende fase berekend worden en de definitieve afspraken daaromtrent worden in de uitgifte of anterieure overeenkomst vastgelegd. Hetzelfde geldt voor nadeelcompensatie en eventuele aanpassingen aan en investeringen in het openbaar gebied.

Indien er sprake blijkt te zijn van bovenwijkse voorzieningen (bijv. aanpassing infrastructuur en openbare ruimte), zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

Initiatiefnemer

Gemeente Utrecht

Door:

Door:

Datum:

Datum: