

Intentiedocument

Behorende bij
Herontwikkeling perceel Rotsoord 7

Initiatiefnemer(s): Gebiedsontwikkeling I BV (gelieerd aan Hendriks Bouw & Ontwikkeling BV)

Versie 4 maart 2021

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	8
Deel II. Proces	11
e. Te doorlopen proces	11
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking, communicatie en participatie	11
g. Planning	11
Deel III. Financiële afspraken	12
h. Voorschot plankosten	12
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen	12

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

Voorliggend initiatief betreft de herontwikkeling van het perceel Rotsoord 7. Dit perceel ligt naast de voormalige Pastoefabriek. De initiatiefnemer, Gebiedsontwikkeling I B.V. (gelieerd aan Hendriks Bouw en ontwikkeling BV), is voornemens om hier 49 appartementen te ontwikkelen, waarvan 20 huur- en 29 koopappartementen.

De appartementen zullen in omvang variëren van circa 55 tot circa 100 m2 gbo. Het voornemen is om 20 appartementen te ontwikkelen voor de middenhuur en de overige 29 koopappartementen aan te bieden in de vrije sector. De ontwikkelaar wil hiermee een bijdrage leveren aan de differentiatie van de woningvoorraad in de subwijk Oud Hoograven-Tolsteeg conform de Woonvisie. In de plint van het gebouw is circa 250-300 m2 aan sociaal-cultureel programma voorzien. Eventueel gekoppeld aan de daarboven gelegen appartementen, zullen deze werkruimtes voor

creatieve en/of culture bedrijvigheid te gebruiken zijn. De volgende fase moet inzichtelijk maken hoe dit vorm gaat krijgen.

Het plan is om een gebouw neer te zetten dat qua volume aansluit bij de aangrenzende bestaande bebouwing. Gedacht wordt aan een gebouw dat aan de waterzijde uit 4 bouwlagen en aan overige zijden uit 5 bouwlagen bestaat. Op de begane grond kan het parkeren inpandig op maaiveld worden opgelost. Het parkeren wordt aan het zicht onttrokken door bergingen en het geplande sociaal-culturele programma.

De buitenruimte rondom het gebouw is toegankelijk en zal zoveel mogelijk een groene inrichting krijgen met plekken voor verblijf en ontmoeting. De groene inrichting draagt onder andere bij aan het tegengaan van (over)verhitting en wateroverlast.

De initiatiefnemer wil aansluiten bij de trend waarbij autogebruik en -bezit verschuift naar behoefte aan mobiliteit. Ontwikkelaar is daarom voornemens in het plan te voorzien in deelmobiliteit en extra fietsparkeergelegenheid.

Sinds medio 2018 moet nieuwbouw gasloos opgeleverd worden. De aangrenzende voormalige Pastoefabriek is nog wel aangesloten op aardgas. De ontwikkelaar ziet hier een mooie verduurzamingskans; om zowel de nieuwbouw als de voormalige Pastoefabriek op een duurzame verwarmingsinstallatie aan te sluiten. Initiatiefnemer zal het project uitvoeren met een WKO-installatie en gaat tevens onderzoeken of en hoe hier een WKO-installatie te realiseren is om daar ook de aangrenzende voormalige Pastoefabriek op aan te sluiten

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

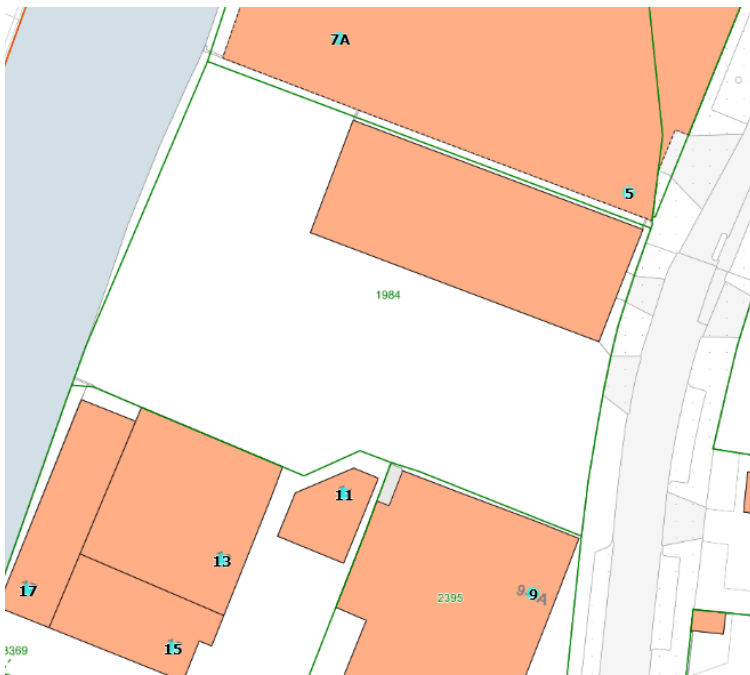
Het plangebied is gelegen in de wijk Zuid, buurt Rotsoord. Het perceel heeft de voorzijde aan de straat Rotsoord. De achterzijde grenst aan de Vaartsche Rijn. Aangrenzend aan het perceel liggen de voormalige Pastoefabriek en restaurant De Zagerij. De entree van het restaurant bevindt zich aan de zijde van het plangebied.

Het perceel is circa 2880 m² groot. Op het perceel is nu nog een loods aanwezig (met adres Rotsoord 7). Het overige deel van het perceel bestaat uit parkeerterrein. De loods en het terrein wordt momenteel tijdelijk gebruikt als opslaglocatie. De loods zal voor de herontwikkeling gesloopt worden.



Figuur 1: luchtfoto plangebied

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 1984 en in eigendom bij de initiatiefnemer. In onderstaand figuur 2 is de kadastrale kaart weergegeven.



Figuur 2: kadastraal perceel

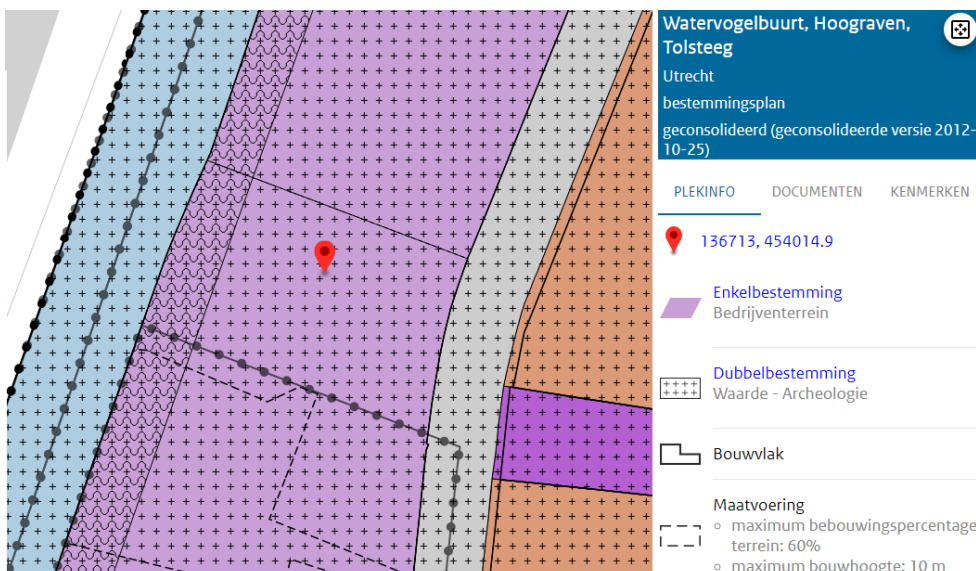
Omgeving

Op Rotsoord hebben de laatste jaren veel ontwikkelingen plaatsgevonden, uitvoering gevend aan de in 2006 vastgestelde visie ‘Ruimtelijke Visie Rotsoord’. Zo zijn inmiddels circa 600 starters- en studentenwoningen gerealiseerd. De voormalig Pastoefabriek is herontwikkeld tot creatief bedrijfsverzamelgebouw waar onder andere de HKU haar onderkomen heeft.

Ook is een gevarieerd aanbod van horeca aan het gebied toegevoegd.

Bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan “Watervogelbuurt, Hoograven en Tolsteeg”. Dit betreft een consoliderend bestemmingsplan. Voor het perceel Rotsoord 7 geldt de bestemming “Bedrijventerrein”. Het voorgestelde initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging om het initiatief te kunnen realiseren is daarmee noodzakelijk.



Figuur 3: bestemmingsplan

c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een globale inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. En wordt aangegeven op welke manier dit bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's zijn onder meer: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het *vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.
- 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 is uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of èn onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten die bestuurlijk worden vastgesteld.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quickscan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines.

*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>

Ruimtelijk/stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die goed passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006). De gemengde opbouw met wonen en cultuur, de losse situering van het gebouw en de open ruimte in de richting van de Vaartsche Rijn sluiten goed aan. De schuine situering zorgt ervoor dat het gebouw 'loskomt' van de omliggende bebouwing en er interessante ruimtes ontstaan. De omliggende openbare ruimte, die een visuele en fysieke verbinding met de Vaartsche Rijn vormt, is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Ook sluit de beoogde inrichting aan bij het vastgestelde IPvE – FO voor de openbare ruimte Rotsoord. Een andere kans ligt bij de openbare ruimte langs de Vaartsche Rijn, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Dit sluit aan op de Visiekaart uit de Ruimtelijke Visie, waar op deze locatie een fysieke en visuele verbinding met de Vaartsche Rijn is aangegeven, en een cultuurroute langs de Vaartsche Rijn.

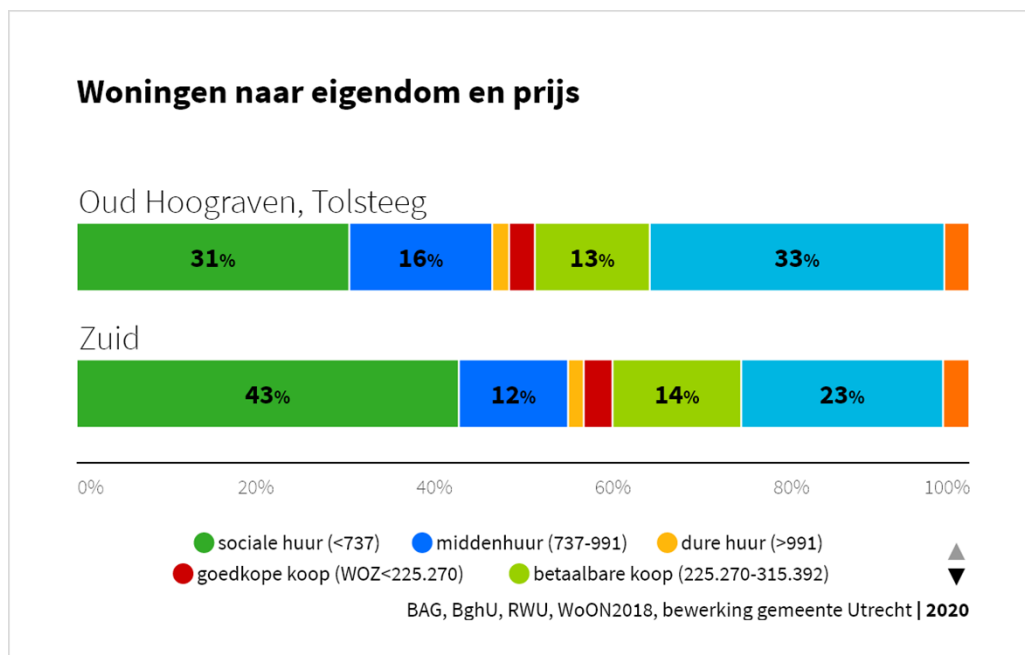
Een aantal andere elementen zullen nog verder moeten worden onderzocht voordat deze aansluiten bij de visie voor Rotsoord. Zoals de korrelgrootte en de omvang van het bouwblok, de invulling van de plint aan de noord- en zuidkant en de maat van de verbinding naar de Vaartsche Rijn. De plint van de bebouwing aan de noord- en zuidkant is ingevuld met parkeren voor auto's en fietsen, dit levert geen bijdrage aan de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte. Een ander aandachtspunt bij de uitwerking van het ontwerp is de woonkwaliteit van het deel van de woningen dat eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning). Ook het zicht op de naastgelegen bebouwing op circa acht meter afstand is een aandachtspunt.

Met inachtneming van voorgaande zal in de definitiefase moeten worden onderzocht hoe het initiatief zo kan worden aangepast dat het beter aan zal sluiten bij de Ruimtelijke Visie Rotsoord. Hiervoor zijn voldoende aanknopingspunten.

Wonen

Het toevoegen van woningen op Rotsoord is een gewenste ontwikkeling die aansluit bij de ambities uit het coalitieakkoord en de Woonvisie 2019. Daarin wordt gesteld dat het woningaanbod in Utrecht in 2040 bestaat uit minimaal 35% sociale huur en 25% middenhuur. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt in de Woonvisie om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woonsegmenten. Op basis daarvan ligt de focus voor de 'beweegrichting' voor de wijk Zuid in brede zin op een verhoging van het aantal middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen (midden categorie) en op het borgen van minimaal 35% sociale huur (dit ligt nu op 43% in Zuid).

De locatie Rotsoord 7 ligt in de subwijk Oud Hoograven-Tolsteeg. De woningvoorraad in deze subwijk bestaat uit 31% sociale huurwoningen, 16% middenhuurwoningen, 3% dure huurwoningen en 50% koopwoningen (zie onderstaande figuur).



Figuur 4: woningen naar eigendom en prijs

Zowel op wijk- als op subwijkniveau is het percentage middenhuurwoningen laag met respectievelijk 12% en 16%, vergeleken met het gewenste percentage van 25%. Het percentage sociale huur ligt met 31% voor de subwijk iets onder de gewenste 35%, maar ligt voor de wijk Zuid als geheel met 43% wel hoger dan de gewenste 35%. Gezien het voorgaande vinden we het wenselijk om bij dit project in te zetten op een richtinggevend percentage van 40% middenhuurwoningen. Middenhuur heeft in deze wijk namelijk meer stimulans nodig dan sociale huur. Dit is conform het initiatief van de ontwikkelaar. Daarmee draagt dit initiatief bij aan betere menging op wijk- en subwijkniveau en aan doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Het Actieplan Middenhuur is van toepassing.

Doelgroep

De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. Rotsoord ligt dichtbij het zuidelijke deel van de Utrechtse binnenstad. Ook de nabijheid van station Vaartsche Rijn, winkelcentrum Smaragdplein met diverse supermarkten en een bibliotheek zijn gunstig. Qua doelgroep voor middenhuur wordt gedacht aan doorstromers uit sociale huurwoningen, die nabij het centrum willen wonen en die voor hun mobiliteit vaak gebruik maken van de fiets en/of openbaar vervoer. Daarnaast past ook de doelgroep senioren (55 plus) in een goede mix op Rotsoord. Dan gaat het om die senioren die graag dichtbij de stad en bij OV willen wonen, nog relatief mobiel zijn en een stedelijk alternatief zoeken voor hun eengezinswoning. Deze doelgroep bestaat uit huurders in alle huurcategorieën (sociaal, middenhuur en duur). Eventueel kan hierbij ook aan een bijzondere woonvorm voor senioren worden gedacht.

Cultuur en Werkgelegenheid

Op Rotsoord is de afgelopen jaren een mix ontstaan van wonen en bedrijvigheid, met ruimte voor creatieve bedrijvigheid in de plinten van de nieuwe wooncomplexen. Het gaat hier grotendeels om het commerciële segment van o.a. media/reclamebureaus, en in mindere mate om creatieve bedrijvigheid in de meer artistieke/autonome/ambachtelijke hoek. Voor veel culturele ondernemers en organisaties is de huurprijs te hoog gebleken. De intentie om de plint te reserveren voor sociaal/cultureel programma wordt gezien als mooie kans voor het gebied. Evenals de mogelijke uitwerking om de ingetekende ateliers te verbinden met de woningen tot atelierwoningen. Er is in de creatieve sector veel vraag naar dergelijke woningen, zo blijkt onder meer uit de wachtlijst voor atelierwoningen in de Kersenboomgaard (Leidsche Rijn). We geven nadrukkelijk mee aan de initiatiefnemer dat goed onderzocht moet worden wat de juiste doelgroep is voor deze atelierwoningen. De doelgroep voor atelierwoningen, voor zover wij die in beeld hebben, kan zich doorgaans niet veel meer dan het sociale huurniveau veroorloven (de Kersenboomgaard is bijvoorbeeld ontwikkeld door een woningbouwcorporatie). Ook als de ruimtes in de plint uiteindelijk los worden gekoppeld van de woningen, geldt dat een voor deze sector betaalbaar huurtarief voorwaardelijk is voor gebruik als werkruimtes voor de creatieve sector.

Mobiliteit

Parkeren op eigen terrein is conform motie 2017/14 "Parkeren in Hoograven" het vertrekpunt voor ontwikkelingen op Rotsoord. In deze motie heeft de raad het college opgedragen om "bij toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving te streven naar het volledig oplossen van de parkeernorm in het plangebied zelf". Het voorliggende plan voorziet in principe in parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Naar verwachting wordt medio 2021 een nieuwe gemeentelijke parkeervisie vastgesteld.

Volksgezondheid

Voor Rotsoord 7 zijn er kansen om bij te dragen aan het behalen van gezondheidswinst voor de stad, Gezondheidswinst kan o.a. bereikt worden door een gebouw te realiseren waarin het gemakkelijk is om te kiezen voor gezond gedrag. De nabijheid van voorzieningen in de zuidelijke binnenstad en het Smaragdplein stimuleert om je lopend of fietsend te verplaatsen. Daarnaast is er voldoende buitenruimte voor bewoners; rondom het gebouw, aan de waterkant of in privé buitenruimtes (tuin of balkon). Mensen voelen zich prettig doordat de levendigheid van de stad op loopafstand is. Deze kansen voor een gezonde gebiedsontwikkeling, qua locatie en qua ontwerp, maken dat het initiatief voor deze fase wenselijk wordt geacht.

Duurzame verstedelijking

Het plan richt zich op de volgende onderdelen om een bijdrage te leveren aan onze duurzaamheidsambities: energie, GPR gebouw, circulair slopen, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De intentie om een WKO aan te leggen voor zowel het projectgebied als mogelijk de aangrenzende locatie is daarvan een goed voorbeeld.

Andere onderwerpen die de revue kunnen passeren zijn de milieubelasting van het materiaalgebruik, omhulling, afbouw/afwerking en installaties, het terugbrengen van het fossiel energieverbruik en het verbeteren van het binnenmilieu.

De locatie ligt tegenover de Jutfaseweg. Deze weg zorgt voor luchtverontreiniging en een hoge geluidsbelasting. Voor de gezondheid van de toekomstige bewoners is het van belang dat er extra aandacht wordt besteed aan een goed binnenklimaat en aan de geluidssituatie.

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd

door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Voor deze locatie geldt dat aan weerszijden bedrijven van zwaardere bedrijvigheid (categorie 3) zich kunnen vestigen, volgens het bestemmingsplan. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de beoogde woningen in het plan. In een volgende fase moet worden onderzocht hoe 'wonen' mogelijk gemaakt wordt ten opzichte van de genoemde zwaardere bedrijfsbestemming in de omgeving.

In de definitiefase worden de duurzaamheidsambities verder uitgewerkt. Een eerste inschatting is dat bij de uitwerking van het initiatief voldoende tegemoet gekomen kan worden aan de duurzaamheidsambities.

Groen

Het initiatief ligt in de stedelijke groenstructuur (*wenselijke verbinding*) en is daarmee een gewenste kans om de groenstructuur van de stad te versterken. Dat kan door natuur/dier-inclusief en klimaat adaptief te bouwen (en te slopen). Initiatiefnemer heeft voorstellen gedaan om natuur-inclusief te bouwen, zoals het gebruik van nestkasten. Dit draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Ook de ruimte op en om het gebouw heen biedt kansen om bij te dragen aan de ambities van gezond stedelijk leven. De initiatiefnemer is van plan groene gevels toe te passen en de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten, volgens de 'groen-tenzij' inrichtingsprincipes. Deze groene inrichting draagt onder andere bij aan waterberging.

Het natuur-inclusief bouwen en de groene inrichting zoals aangereikt door de initiatiefnemer geeft een mooie vergroeningskans voor Rotsoord. Er zijn voldoende kansen om met dit plan bij te dragen aan de gezonde en leefbare stad.

Erfgoed

Rotsoord 7 is formeel geen onderdeel van het beschermde monument Rotsoord 3-5, maar krijgt in het bouwhistorisch rapport UMS Pastoe (BBA 2008) hoge monumentwaarde, als hergebruikte houtopslagloods (respectievelijk 1915, 1953 en 1970) met een bijzondere draagconstructie van geklonken kolommen van kwadrantijzer uit ca. 1915. Hergebruik van de hal of op zijn minst van de bijzondere constructie betekent dat dit industrieel erfgoed – en onderdeel van de geschiedenis van de Pastoefabriek – voor Rotsoord behouden blijft. In de definitiefase wordt initiatiefnemer gevraagd om met een voorstel te komen om dit vorm te geven.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk/Stedenbouw

- Wat is een passende massa, korrelgrootte en situering van het gebouw die zich verhoudt tot de omliggende bebouwing en de openbare ruimte?
- Hoe kan er een alzijdig gebouw worden gerealiseerd met aantrekkelijke en levendige plinten? Wat is de minimale hoogte van de plint?
- Hoe kunnen de parkeergarage en de bergingen in het gebouw worden ingepast waarbij er tegelijkertijd een levendige plint met een aantrekkelijke uitstraling ontstaat die een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte?
- Hoe kan de 'cultuurroute' langs de Vaartsche Rijn worden versterkt?
- Hoe wordt gezorgd voor een gebouw met een hoge architectonische kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling die past bij het industriële verleden van het gebied?
- Hoe kunnen er woningen worden gerealiseerd met een goede woonkwaliteit, aantrekkelijk uitzicht en een goede bezonning?
- Op welke manier wordt de looproute langs de Vaartsche Rijn doorgezet in het plangebied?
- Welke ruimte is nodig om een goede verbinding te maken tussen Rotsoord en de Vaartsche Rijn en langs de Vaartsche Rijn?

- Hoe wordt de buitenruimte ingericht en wat zijn de uitgangspunten om de kwaliteit, de openbaarheid en de toegankelijkheid te waarborgen?
- Hoe draagt het initiatief bij aan het vergroenen van Rotsoord en hoe geeft het invulling aan het vastgestelde IPvE/FO openbare ruimte?
- Hoe kan het gebouw een 'gezicht' krijgen in de richting van de Vaartsche Rijn?

Wonen

- Op welke manier worden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur geborgd?
- Welke doelgroepen ziet de ontwikkelaar als geschikt voor de middenhuurwoningen op deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen voor middenhuurappartementen benaderd/geworven kunnen worden?
- Onderzoek of er een mogelijkheid is om een bijzonder woonconcept voor ouderen op te nemen met eventueel gemeenschappelijke voorzieningen.
- Onderzoek of en hoe er eventueel atelierwoningen kunnen worden gerealiseerd, in combinatie met de creatieve plint met eerste woonlaag. En door welke partij worden deze woningen geëxploiteerd en beheerd?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat alle woningen levensloopgeschikt zijn?

Cultuur

- Op welke manier wordt gegarandeerd dat de sociaal-culturele ruimtes ook gebruikt worden voor creatieve en culturele bedrijvigheid?
- Hoe wordt een bijdrage geleverd aan de uitvoering van de nota: "huisvesting creatieve sector"?
- Op welke manier wordt gegarandeerd dat deze ruimtes betaalbaar blijven voor deze sector? En kunnen hiervoor subsidies worden ingezet?
- Op welke manier wordt gegarandeerd dat de ruimtes aansluiten bij de behoeften van de doelgroepen (kunstenaars/creatieve bedrijven).
- Hoe worden geïnteresseerde partijen geselecteerd?

Mobiliteit

- Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
- Is er een mogelijkheid tot parkeren op afstand (voor bezoekers) door bijvoorbeeld gebruik te maken van parkeergarage Vaartsche Rijn?
- Hoe wordt invulling gegeven aan de duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelfietsen en/of deelauto's)?

Gezondheid

- Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
- Hoe wordt invulling gegeven aan de ambities uit 'Nota Volksgezondheidsbeleid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen'?

Duurzame verstedelijking

- Hoe worden de ambities van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid waargemaakt bij de realisatie van dit plan?
- Hoe wordt het energieverbruik geminimaliseerd in lijn met het Utrechts energie Protocol?
- Hoe wordt de opwekking van hernieuwbare energie gemaximaliseerd in lijn met het Utrechts Energieprotocol?
- Op welke wijze wordt er een duurzaamheidsprestatie, uitgedrukt in GPR-gebouw, van 8 behaald?
- Hoe kunnen circulaire ambities van behoud bij sloop en nieuwbouw, vorm worden gegeven?
- Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging en het voorkomen van hittestress)?
- Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?
- Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?

- Hoe wordt rekening gehouden met elektrisch rijden en beschikbaarheid van laadpalen?
- Wat zijn de uitkomsten van de verschillende milieuonderzoeken en geven ze aanleiding tot aanpassing van het plan?

Groen

- Hoe wordt de verbinding met de bestaande groen-waterstructuur vormgegeven?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en lichtbeschermd plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen (inclusief Utrechtse Soorten), een goed leefgebied blijven houden of dat hun leefgebied verbeterd wordt?
- In hoeverre wordt er natuur- en diereninclusief gebouwd (en gesloopt)?
- Hoe wordt voldaan aan de herplantplicht van bomen?
- Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden?

Erfgoed

- Op welke manier kan de hal en/ of de historische draagconstructie worden hergebruikt?
- In hoeverre wordt de waterkant van de Vaartsche Rijn 'beleefbaar' en bereikbaar gemaakt?

Planologisch

- Hoe wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt, ook met inachtneming van de vigerende (zwaardere) bedrijfsbestemming op aangrenzende gronden?

Veiligheid

- Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
- Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Voor dit plan wordt een UPP 2 procedure voorgesteld omdat het hier gaat om een complexe, maar minder omvangrijke ontwikkeling op één locatie. Hierbij wordt na vaststelling van het intentiedocument een bouwenvelop opgesteld als randvoorwaardenkader. Het opstellen van de bouwenvelop doet de gemeente, met de input van de initiatiefnemer en in een participatietraject met de omgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie van de externe afstemming met de omgeving (inclusief inspraakmogelijkheden) en doet dit in samenspraak met de gemeente. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor het daarna aan te vragen bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet).

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking, communicatie en participatie

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kaderstellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt.

De initiatiefnemer is de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en communicatie. De gemeente heeft een adviserende en kaderstellende rol in het participatie- en communicatieproces. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer

uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Onderdeel hiervan is om met inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse op te stellen. Er wordt onder andere bepaald wat de beïnvloedingsruimte is van participanten en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd waarbij gemeente Utrecht aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en uitgangspunten.

De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de Bouwenvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het communicatieproces.

De participatie zal volgens de voorschriften van de overheid en het RIVM verlopen conform de dan geldende Coronamaatregelen.

Op het bestemmingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

g. Planning

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst worden de onderzoeksvragen beantwoord en de bouwenvelop en anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Na vaststelling van de bouwenvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met de volgende fase. Hierin wordt het planologische traject doorlopen. Gelet op de planning en de verwachte invoering van de Omgevingswet, zal dat voor dit plan naar verwachting een Omgevingsplan betreffen. De huidige procedure voor een bestemmingsplan duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces worden in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. Voordat het intentiedocument aan het college wordt aangeboden, dient de initiatiefnemer de intentie- en plankostenovereenkomst te hebben getekend.

Nadat de bouwenvelop is uitgewerkt en de precieze kaders uitgewerkt en vastgesteld zijn, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (definitieve) plankosten worden opgenomen maar ook zaken met betrekking tot het bouwplan, de procedure, (inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte, grondeigendom en planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Initiatiefnemer is eigenaar van een deel van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Voor de overige omliggende gronden welke eventueel bij de ontwikkeling worden betrokken geldt bij uitgifte of verkoop van gemeentegrond dat de initiatiefnemer een grondprijs/koopsom aan de gemeente moet betalen. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Voor de aanvraag bestemmingsplanwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning is de gemeentelijke legesverordening van kracht.