

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: herontwikkeling Veilingstraat 10
Initiatiefnemer: Ten Brinke Vastgoedontwikkeling

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief.....	2
b. Omschrijving van het plangebied	2
c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid	3
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	6
Deel II. Proces	9
e. Te doorlopen proces	9
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	9
g. Planning	10
Deel III. Financiële afspraken	10
h. Voorschot Plankosten.....	10
i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen.....	10

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna 'TBVO' of 'Initiatiefnemer') is als initiatiefnemer voornemens om de voormalige Bo-rent locatie aan de Veilingstraat 10 te herontwikkelen om hier circa 100-125 appartementen te realiseren. Het perceel is in erfpacht uitgegeven.

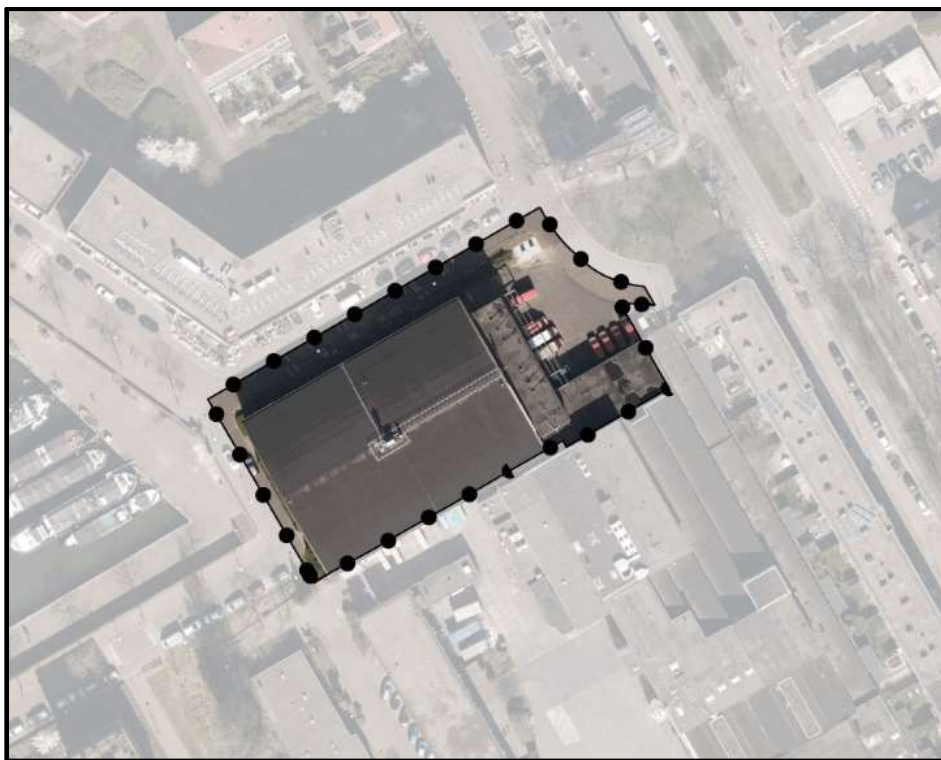
De ontwikkeling zal nu het bestemmingsplan Heycop, Dichterswijk is vastgesteld, het sluitstuk worden van de gebiedsontwikkeling Dichterswijk-West. Het initiatief beoogt de sloop van de bestaande opstal van de voormalige Bo-Rent locatie. Initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheid c.q. haalbaarheid om woningen te realiseren met het zwaartepunt bij sociale huur eventueel gecombineerd met middeldure huur / vrije sector woningen, met daarbij de doelstelling om de appartementen levensloop bestendig te ontwerpen (nultredenwoningen) om zodoende te zorgen voor een wooncomplex dat voorziet in de huisvestingsbehoefte van de bewoners in de verschillende fasen van hun leven.

De buurt zullen door initiatiefnemer actief worden geïnformeerd over het te volgen proces en de totstandkoming van het bouwplan en de eventuele inrichting van het openbaar gebied.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

De locatie wordt aan de Noordzijde begrensd door de Veilingstraat en de Zuidwest zijde door de Voorsterbeeklaan/ Veilinghaven en aan de Zuidzijde door het voormalig Heycopterrein, waar de realisatie van 416 huurappartementen verdeeld over 13 gebouwen is voorzien.



Kaart 1: projectgebied

Eigendomssituatie.

De locatie bestaat uit één perceel dat in erfpacht aan Ten Brinke Grondexploitatie is uitgegeven. Er bestaat de mogelijkheid dat een gedeelte van het perceel (aan de zijde van de Veilinghaven) te zijner tijd als openbaar gebied zal worden ingericht.

Het huidige planologisch juridisch kader.

De locatie valt binnen het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden vastgesteld op 31 oktober 2013. De locatie wordt thans aangemerkt als Bedrijf. Het bestaande bestemmingsplan voorziet voor een deel van het gebied in een Wijzigingsbevoegdheid voor herontwikkeling naar wonen.



Figuur 2: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

Relatie met andere projecten.

De Veilingstraat 10 ligt in de nieuwe wijk Parkhaven (Dichterswijk–West). De locatie is ingeklemd tussen het initiatief Heycop dat door CBRE / Plegt Vos is ontwikkeld en de Veilingstraat/ Veilinghaven en is nabij de ontwikkeling van het Beurskwartier, Kruisvaartkade en de Merwedekanaalzone gelegen. In deze gebieden zal een grote binnenstedelijke ontwikkeling van circa 10.000 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van dit plangebied en de ambities die daar gesteld worden hebben een directe relatie met de ontwikkeling van de woningen aan de Veilingstraat op het gebied van stedelijke verdichting en parkeren.

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.

- 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.

- De in dit hoofdstuk omschreven 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 en 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.

1. Programma

De stad Utrecht groeit naar 400.000 inwoners en de vraag naar woningen groeit daarmee evenredig. De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en daarbij de menging van doelgroepen om een onverdeelde stad te krijgen is daarmee inherent verbonden. Om hierop aan te sluiten wil de initiatiefnemer op deze locatie een meer evenwichtige verdeling van woningen realiseren in relatie tot de huidige verdeling van woning categorieën in de Dichterswijk. Ze zijn voornemens/ willen de mogelijkheid onderzoeken om woningen te realiseren met het zwaartepunt bij sociale huur eventueel gecombineerd met middeldure huur/ vrije sector woningen, met daarbij de doelstelling om de appartementen levensloop bestendig te ontwerpen (nultredenwoningen) om zodoende te zorgen voor een wooncomplex dat voorziet in de huisvestingsbehoefte van de bewoners in de verschillende fasen van hun leven.

De woningvoorraad in Zuidwest: subwijk Rivierenwijk, Dichterswijk ziet er als volgt uit:

Woningen naar eigendom en prijs 2019 – Rivierenwijk, Dichterswijk:

	2019	2020		
	Subwijk Dichterswijk en Rivierenwijk	Utrecht	Subwijk Dichterswijk en Rivierenwijk	Utrecht
sociale huur	29%	35%	29%	35%
middenhuur	14%	11%	14%	12%
dure huur	4%	5%	4%	5%
goedkope koop	3%	7%	2%	4%
betaalbare koop	14%	12%	10%	11%
dure koop	35%	26%	39%	29%
onbekend	2%	4%	2%	5%

De gemeente Utrecht streeft naar meer gemengde wijken.

In de Utrechtse Woonvisie, 'Utrecht beter in balans', staat het verbeteren van balans in de stad centraal. Een van de manieren om dat te bereiken is om de woningtypen en prijssegmenten evenwichtiger over de stad te verdelen.

Gezien de samenstelling van Dichterswijk is het wenselijk om in dit programma woningen toe te voegen. Het percentage sociale huur is in Dichterswijk laag. In de subwijk Dichterswijk, Rivierenwijk ligt het percentage voor sociaal op 29% sociaal, maar daarvan bevindt het zwaartepunt zich in Rivierenwijk en minder in Dichterswijk, zoals op onderstaande kaart te zien is.

Zuidwest –Dichterswijk (cirkel)

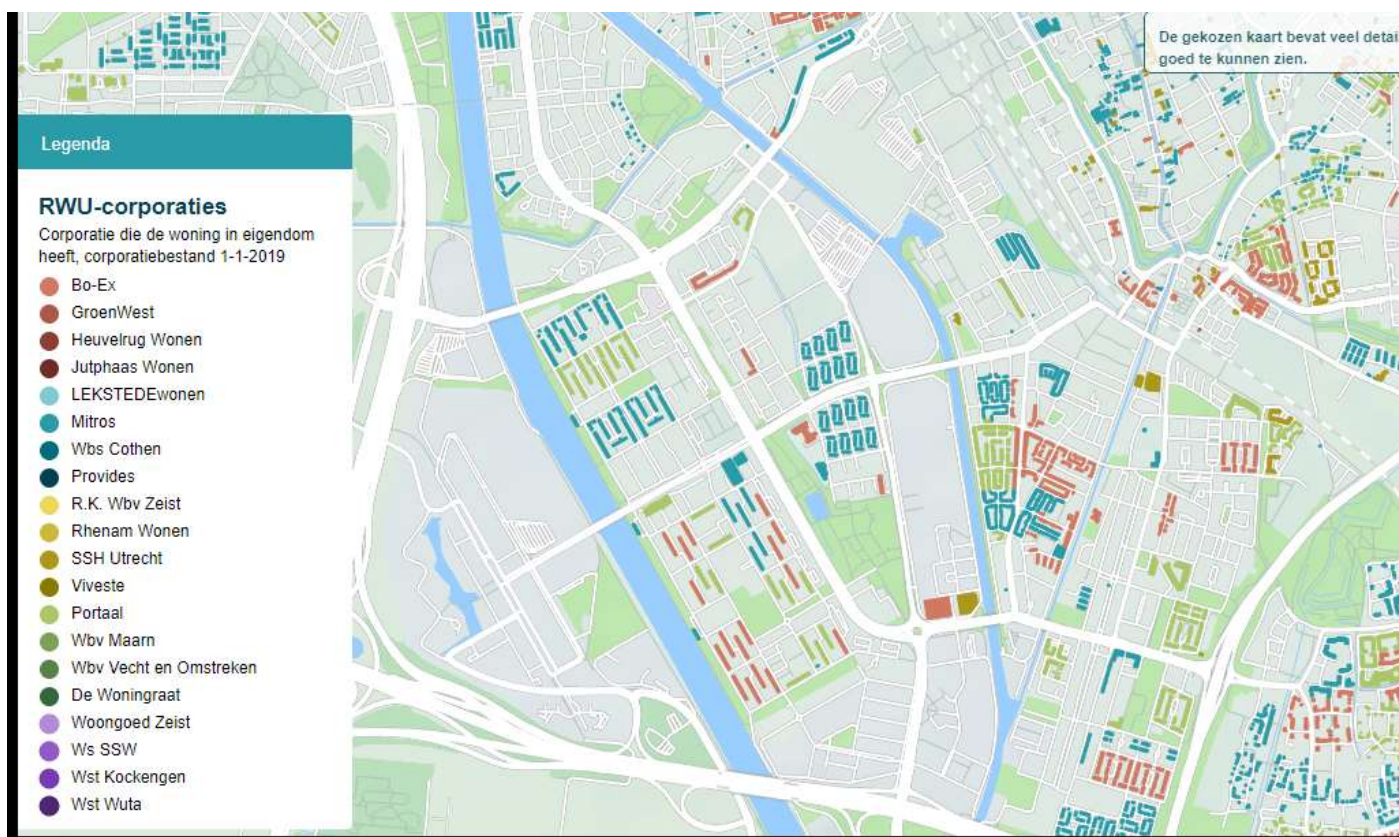
Intentiedocument Veilingstraat 10

Versie: V5 – 03 november 2020

paraaf initiatiefnemer

4

paraaf gemeente Utrecht



Figuur 3 Corporatiebezit

2. Stedenbouw

Voor de beoogde situatie wordt er uitgegaan van de hoogbouw rapportage van de gemeente Utrecht (opgenomen in de hoofdbouwvisie van de gemeente Utrecht, 13 januari 2005) het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan Dichterswijk van november 1997 (Quadrat), het rondje Ringpark, de ontwikkeling van de naastgelegen Heycop terrein alsmede de bestaande bebouwde omgeving van de locatie. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden naar aanleiding van en tijdens het uitwerken van de programmatische uitgangspunten nader opgesteld.

3. Verkeer/ mobiliteit

Voor het parkeren geldt de parkeernota uit 2013 waarbij de focus ligt op de vitale en leefbare stad. Deze nota wordt op dit moment geactualiseerd omdat de stad harder groeit en onvoldoende ruimte biedt aan het autogebruik. Naar verwachting zal 3^e kwartaal 2021 de geactualiseerde parkeernota worden vastgesteld. De stad zet in op andere vormen van vervoer. Vooruitlopend op een nieuwe parkeervisie zal dit initiatief onderzoeken of ze kunnen inspelen op de aanpak van overlast auto parkeren en actief meedenken over de alternatieve vervoersvormen door middel van maatwerkvormen. Dit alles om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Op dit moment geldt er (nog) geen betaald parkeerregime in dit gedeelte van de Dichterswijk, echter is het de verwachting dat ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan er sprake zal zijn van een betaald parkeerregime. Bij het berekenen of het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen zal hier rekening mee gehouden worden.

4. Duurzaamheid

Het plan past binnen de Woonvisie waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid centraal staan. En biedt een kans om een bijdrage te leveren aan het behalen van de doelen van het akkoord van Parijs en aan het beëindigen van de gaswinning in Groningen. De woningen zullen gasloos worden en tenminste voldoen aan de BENG normering. Bovendien zal er worden onderzocht op welke wijze de energievraag beperkt kan worden (o.a. door bewustwording van de gebruikers).

5. Gezondheid

De doelstelling is vernieuwing van het gebied, het leveren van een bijdrage aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad in Dichterswijk en bij te dragen aan gezonde verstedelijking (Healthy Urban Living). Dit doet de initiatiefnemer onder andere door te bouwen op een gezonde plek, hierdoor zijn de woningen geschikt voor verschillende doelgroepen. Vanuit kansengelijkheid is sociale huur op deze plek zeer gewenst. Daarnaast worden innovatieve mobiliteitsoplossingen onderzocht en wordt fietsenparkeren, inpandig en bij voorkeur dichtbij op maaiveldniveau opgelost. 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) en het aanleggen van logische routes door het gebied. Bovendien wordt er aangehaakt op het rondje Ringpark Dichterswijk, waar de locatie de verbinding is tussen het oost en westzijde van de Dichterswijk.

Er zal worden onderzocht of de openbare ruimte aan de zijde van de Veilinghaven ruimte kan bieden voor kinderen om aantrekkelijk buiten te zijn, te bewegen en veilig te kunnen spelen. Met deze openbare ruimte zal de aansluiting worden gezocht met de 'Groene Laan' van het Heycopterrein.

Daarnaast zal de initiatiefnemer in zijn plan ontwikkeling aandacht hebben voor groen in het plangebied. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en werkt klimaat adaptief. In het plangebied staan op dit moment geen bomen, echter zal –daar waar mogelijk– groen worden toegevoegd aan het bouwplan.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In het vorige deel is vanuit verschillende thema's een gebied brede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de wenselijkheid en haalbaarheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces). Tijdens deze fase zal de initiatiefnemer starten met zijn participatie. Deze programmatische uitgangspunten geven richting aan de ontwikkeling. De thema's in dit intentiedocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld.

1. Onderzoeksvragen programma

- Welk woningbouwprogramma (aantal, financieringscategorie en woningtype) is gewenst in relatie tot de omgeving en de stadsbrede ambities van o.m. doorstroming, huisvesting voor woningstarters en andere doelgroepen (o.a. gezinnen en ouderen) en het toewijzingsbeleid?

- Onderzoek op welke manier een substantiële toevoeging van sociale huur mogelijk is, gezien de huidige beperkte sociale woningvoorraad in dit deel van de wijk.
- Onderzoek op welke wijze differentiatie in doelgroepen mogelijk is, vanuit verschillende levensfasen: één- en twee-persoonshuishoudens, gezinnen, senioren
- Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen (gemengd wonen met een mix van kwetsbare bewoners en zelfredzame, dragende bewoners) en/of woon-zorg concepten voor ouderen?
- Hoe zorgen we voor de juiste functies passend bij gezond stedelijk leven en voor levendigheid?
- Dienen er nog voorzieningen te worden toegevoegd om de leefbaarheid in Dichterswijk West te versterken?
- Hebben de omliggende scholen voldoende capaciteit?

2. Onderzoeksvragen Stedenbouw

- Wat is de basale verschijningsvorm van het gebouw/ voldoet de verschijningsvorm aan de welstandsnota?
- Wat is de ruimtelijke begrenzing van het bouwvlak (rooilijnen, hoogte etc.?)
- Wat is de maximale bouwhoogte en de bouwhoogten van de woonverdiepingen
- Welke fysieke en visuele verbindingen (ruimtelijk en functioneel) moeten gelegd worden.
- Hoe kan er een goede overgang van gebouw naar openbare ruimte gerealiseerd worden?
- Op welke wijze kom je tot een alzijdige oriëntatie van het bouwplan in relatie tot de wijk?
- Wat is de basis voor de beeldkwaliteit? Hoe verhoudt dit bouwplan zich tot de overige nieuwbouw rond Dichterswijk-West?
- Op welke manier kan het gewenste bouwprogramma, bomen, groen en parkeren ruimtelijk in samenhang worden gebracht?
- Waar ligt de logische entree voor fiets- en autoverkeer tot de kavel?
- Indien er sprake is van hoogbouw (meer dan 30 meter): wat betekent dit voor het nabije wind- en schaduwklimaat?
- Hoe zorgen we dat het gebied rond Veilingstraat 10 meewerkt aan een logische en prettige entree tot de Dichterswijk West? Hoe zorgen we voor een goede relatie tussen het bouwplan, de openbare ruimte?
- Zijn er mogelijkheden om iets van de historie van de huidige hal te behouden of in het ontwerp te gebruiken?

3. Onderzoeksvragen Mobiliteit en parkeren

- Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
- Welke mobiliteitsoplossing past bij de gewenste kwaliteit?
- Welke invloed heeft de komst van het te actualiseren parkeerbeleid op de parkeeroplossing voor het plangebied? En welke effecten heeft dit op de parkeeroplossing van het bouwplan?
- Kan hier vooruitlopend al aanpassingen gedaan worden in de huidige norm, met bv het addendum?

- Kan er worden geanticipeerd op de aanwezige naastgelegen parkeerfaciliteiten?
- Maken de bewoners van de Dichterswijk West gebruik van een ander wijze van vervoersmiddelen waarmee rekening gehouden moet worden bij de inrichting van de openbare ruimte?
- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling?
- Welke invloed heeft de komst van Merwedekanaalzone?

4. Onderzoeksvragen duurzaamheid

- Onderzoek de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie:
 - Schenk daarbij aandacht aan het formuleren van maatregelen klimaatadaptatie, voor diervriendelijk en natuur inclusief bouwen, een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) en het beoogde duurzame energieconcept en een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore.
- Voldoende technisch uitgewerkt energieconcept voor gasloze BENG-woningen, onderbouwd met een optimaal Total Cost of Ownership, volgens het Utrechtse energie Protocol (UEP)
- Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast: betreffende ingaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en registreren van grondstoffen.
- Quick scan Flora en Fauna met Utrechtse soortenlijst voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansonderzoek natuur inclusief bouwen en het bepalen van de stikstofdepositie ten gevolge van de wijziging van het programma;
- Quick scan wateropgave voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansonderzoek klimaat adaptief gebied;

5. Onderzoeksvragen gezondheid

- Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
- Hoe kan de ontwikkeling aansluiten bij het Ringpark?
- Hoe kan het gebied zo groen mogelijk/zo min mogelijk verhard worden? Hierbij is de lijn: Onverhard, tenzij.
- Hoe kan ontmoeting in en om het gebouw gestimuleerd worden?
- Hoe gaat initiatiefnemer om met het geluid van naastgelegen terras?

6. Onderzoeksvragen grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd? (De gemeente dient inzicht te bieden in de gemeentelijke medewerking die wordt verlangd c.q. is vereist met de daaraan verbonden kosten)
- Welke aanpassingen in het openbaar gebied zijn noodzakelijk? Hoe om te gaan met het inbrengen van een gedeelte van het uitgegeven gebied naar openbaar gebied ten behoeve van een gemeenschappelijk plein.
- Verkennend bodemonderzoek.
- Hoe om te gaan met de conversie van de erfpacht m.b.t. de gronden welke in erfpacht zijn uitgegeven?

7. Proces

- Hoe ziet het participatie traject met de omgeving eruit?
- Hoe reageert de buurt op de wijziging van het programma?
- Wat gebeurt er nog meer in de buurt en waar moeten we rekening mee houden?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Er wordt voor bouwprojecten zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Op basis van dit Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van Programmatische Uitgangspunten (PUp) (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). Participatie door de initiatiefnemer is onderdeel van deze fase. Deze Programmatische Uitgangspunten geven richting aan de ontwikkeling. De thema's in het Intentiedocument en de Programmatische Uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld. Voor initiatiefnemers is dan vroeg in het proces helder welke uitgangspunten voor de ontwikkeling van belang zijn.

Op basis van het vastgestelde Intentiedocument en de Programmatische Uitgangspunten stelt de initiatiefnemer een bouwvelop op in nauwe samenwerking met de gemeente met wederom participatie als onderdeel van het proces. De bouwvelop en (anterieure) overeenkomst zullen ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Daarna zal de initiatiefnemer zorgdragen voor het opstellen van het bestemmingsplan, inrichtingsplan en definitief ontwerp (DO), waarna de bestemmingsplanprocedure doorlopen kan worden.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Vanuit de gemeente is een pilot opgezet met hierin opgenomen een nieuwe werkwijze. Dit vraagt voor zowel gemeente als initiatiefnemer een andere manier van werken. Met de voorgestelde werkwijze conform de pilot zit de inzet van partijen meer aan de voorkant van het proces om tot goede programmatische uitgangspunten te komen.

De gemeente zal een kader stellend en faciliterende rol hebben in het proces. Actieve betrokkenheid wordt gevraagd ten aanzien van de gronden in erfpacht. Het is aan de initiatiefnemer om de milestones in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Participatie

TBVO is verantwoordelijk voor de participatie en initieert deze. De initiatiefnemer informeert actief omwonenden/ belanghebbenden in de buurt van het plangebied in de initiatieffase over de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente faciliteert, indien nodig en wanneer dit gewenst is.

g. Planning

Vanuit het Intentiedocument wordt toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten. Dit geeft de richting voor de ontwikkeling. Van daaruit wordt de bouwenvelop en bestemmingsplan vorm gegeven om tot een vergunningsprocedure te komen. Vooralsnog gaat de initiatiefnemer uit van een –al dan niet– gecoördineerde bestemmingsplanprocedure. Op basis van het VO en de bouwenvelop zal ook de anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Onderstaand wordt globaal de planning weergegeven:

Afronden intentiedocument	Oktober 2020
Vaststellen intentiedocument en IPOK	November 2020
Programmatische Uitgangspunten	December 2020 – Januari 2021
Opstellen, consultatie en vaststellen bouwenvelop	Eerste/tweede kwartaal 2021
Doorlopen bestemmingsplan procedure	Derde kwartaal 2021 – Derde kwartaal 2022
Omgevingsvergunning	Derde kwartaal 2022
Aanvang bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken	Derde kwartaal 2022

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Ten behoeve van de opstart van de planontwikkeling dient TBVO een voorschot aan de gemeente te voldoen conform de afspraken zoals gemaakt in de bijgevoegde IPOK. Het voorschot ten behoeve van gemeentelijke plankosten bedraagt € 30.000,-.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

De locatie bestaat uit één perceel welke in erfpacht is uitgegeven aan Ten Brinke Exploitatie, welke eigenaar is van de te slopen opstallen. Ten Brinke Vastgoedontwikkeling treedt als ontwikkelaar op namens voornoemde eigenaar.

Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een Bouwenvelop en een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft in dit project een kader stellende rol en faciliteert de ontwikkeling.

Bij uitgifte of verkoop van gemeentegrond moet de initiatiefnemer een grondprijs/koopsom aan de gemeente betalen. Daarnaast moet de initiatiefnemer voor het erfpacht perceel een economische meerwaarde voor de grond aan de gemeente betalen.

Het toekomstige openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer bij de gemeente ingebracht.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de grondruil, de economische meerwaarde, de dekking van de gemeentelijke

plankosten, programmatische uitgangspunten en een vrijwaring voor de gemeente van toegekende planschadeclaims.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit: Verordening Leges
Omgevingsvergunning 2020

Voor akkoord tekenen

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op [datum]

Initiatiefnemer

Gemeente Utrecht

Door:

Door:

Datum:

Datum: