

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Europaweg 2 & 4 te Vleuten

Initiatiefnemer(s): SYNCHROON B.V.

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 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 initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

Inhoudsopgave

Deel I. Het initiatief.....	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	2
b. Omschrijving van het plangebied.....	3
c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	13
Deel II. Proces.....	17
e. Te doorlopen proces	17
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie.....	18
g. Planning.....	18
Deel III. Financiële afspraken.....	19
h. Voorschot plankosten	19
i. Kosten/leges/diversen	20

Deel I. Het initiatief

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

Aan de Europaweg 2 in Vleuten is van oudsher het fruitexport en koelbedrijf Jan Oskam gevestigd. Dit bedrijf is eigendom van C.A. Oskam Exploitatiemaatschappij B.V. met C.A. Oskam als directeur-eigenaar. Begin 2023 heeft Synchroon B.V. de Oskam locatie overgenomen van C.A. Oskam Exploitatiemaatschappij B.V., alsmede de naastgelegen woning aan de Europaweg 4.

Aanleiding

De bedrijfsvoering van het huidige fruitexport en koelbedrijf wordt door omwonenden als hinderlijk ervaren vanwege het intensieve vrachtverkeer ter plaatse en het laden en lossen van de vrachtauto's. Vanwege dit gebruik ligt er ook een geluidscontour rond de locatie. Door de ontwikkeling van Leidsche Rijn en de aanleg van het Máximapark is het bedrijf aan de rand van het park terecht gekomen. Door deze ligging ligt het bedrijf in een knellende situatie, die uitbreiding van het bedrijf verhindert. Door de herontwikkeling hoopt het bedrijf een gezonde bedrijfsvoering te kunnen hebben op een andere locatie. Oskam heeft inmiddels besloten hun bedrijfsvoering buitende gemeentegrenzen van Utrecht voort te zetten en de locatie is begin 2023 verkocht aan Synchroon B.V.

De ontwikkeling van 8 woningen, als onderdeel van de Bouwopgave Leidsche Rijn, aan de Hoekelumseboslaan ten zuidoosten van het terrein wordt belemmerd door de milieu contour (geluid) van het bedrijf. De gronden van deze woningen zijn in eigendom van de gemeente Utrecht.

Het initiatief

De gemeente Utrecht is al vanaf 2016 in gesprek met de eigenaar van de locatie. Tot begin 2023 was dit C.A. Oskam Exploitatiemaatschappij B.V. Er zijn verschillende ontwikkelschetsen gepresenteerd aan de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht heeft dit initiatief verder onderzocht. De gemeente Utrecht heeft samen met de supervisor van het Máximapark (West8), de supervisor van de woningbouw rondom het Máximapark (Faro architecten) in de periode 2021–2023 een mogelijke gebiedsvisie (stedenbouwkundige invulling) uitgewerkt.

Eind 2023 heeft C.A. Oskam Exploitatiemaatschappij B.V. de locatie verkocht aan Synchroon nadat Synchroon gesprekken heeft gevoerd met de gemeente Utrecht en kennis heeft genomen van de gebiedsvisie die is opgesteld door de gemeente Utrecht. Eind 2023 heeft Synchroon ook de naastgelegen woning overgenomen.

De gebiedsvisie sluit aan op de woningbouwlocaties aan de rand van het Máximapark en het uitgangspunt is dan ook het doortrekken van het stedenbouwkundig beeld van de andere parkranden. Hierbij worden de uitgangspunten van het Masterplan Leidsche Rijn (1995) gevolgd, namelijk compactheid, duurzaamheid en identiteit en de uitgangspunten van het LSPvE Leidsche Rijn Park (2003). De hoofdlijnen van stedenbouwkundige ontwikkelingen bij het Máximapark zijn uitgewerkt in programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden. De actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 2003 is de meest recente. Het Stedenbouwkundige plan woningbouw rondom het Máximapark is in 2006 vastgesteld. Transformatie van de bedrijfslocatie van Oskam naar woningbouw vindt de gemeente een passende ontwikkeling.

Synchroon stelt een ontwikkeling voor waarbij alle opstallen, inclusief (bedrijfs)woningen worden gesloopt. Het terrein wordt vervolgens ontwikkeld met een divers bouwprogramma bestaande uit eengezinswoningen en een

appartementengebouw. Synchroon wil graag onderzoeken of het mogelijk is om een installatieloos appartementengebouw te realiseren.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

Het plangebied bestaat uit 2 delen:

- De bedrijfslocatie Jan Oskam BV
- De woning aan de Europaweg 4 voorheen in eigendom van een particulier.

Het plangebied ligt aan de westzijde van het Máximapark, in de wijk Vleuten–De Meern. Het plangebied is in het noordoosten begrensd door het Lint, de scouting Rhenova en in het zuidwesten door woningen aan de Europaweg. Langs de noordzijde ligt de verhoogde Huis te Vleutenbaan. Het plangebied betreft de volgende percelen. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

- Kadastrale nummer F-2545, oppervlakte: 18.055 m².
- Kadastrale nummer F-110, oppervlakte: 1.645 m².
- Kadastrale nummer F-1405, oppervlakte: 1.035 m².
- Kadastrale nummer F-2544, oppervlakte: 1.715 m².

Om een goede herontwikkeling mogelijk te maken kunnen omliggende gronden, in eigendom van de gemeente, eventueel betrokken worden. De op 20 maart 2024 vastgestelde "*Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht*" is van toepassing.



Figuur 1: Plangebied.

Als de locatie wordt ontwikkeld naar een woonfunctie, zal de huidige milieucontour van het bedrijf komen te vervallen. Hierdoor is het voor de gemeente mogelijk om de resterende zelfbouwkavels van het project ParkWest, deel noord, te ontwikkelen.



Figuur 2: Voorlichtingstekening Locatie Oskam – ParkWest-Noord.

Huidig planologisch-juridisch kader

Voor de bedrijfslocatie en de woning aan de Europaweg 4 geldt de beheersverordening De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. In de beheersverordening is bepaald dat bestaande bouwwerken en het bestaande gebruik (mits legaal) toegestaan is.

Op de bedrijfslocatie liggen ook nog besluitsubvlakken die bepalen dat bedrijven in categorie 1 en 2 in de Lijst van bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende kantoorruimte, bouwwerken en andere werken, zoals parkeervoorzieningen en water zijn toegestaan. Ook is een fruitkoelbedrijf toegestaan. Verder is er nog een dienstwoning toegestaan. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing is 8 meter. Voor de dienstwoning geldt een maximale inhoud van 600 m³, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Op de woning aan de Europaweg 4: ligt ook nog besluitsubvlak 21. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale inhoud van 600 m³ en het perceel mag tot maximaal 25% worden bebouwd, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Ook wordt hiermee bepaald dat de breedte van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 15 meter, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter moet zijn, de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of grond en de voorgevel van de woning minimaal 4 meter en maximaal 15 meter moet zijn.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de beheersverordening.



Figuur 3: Uitsnede van de beheersverordening.

c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door in korte tijd na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen onder meer zijn: toegankelijkheid, groen, economie, 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 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie "Utrecht beter in balans", het actieplan Middenhuur en Betaalbare koop, het coalitieakkoord 2022–2026, collegebesluiten en moties.
- De kansrijkheid bepalen we door een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er 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.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.

Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040)

De komende 20 jaar worden 100.000 extra inwoners verwacht. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) maakt de gemeente keuzes voor de toekomst en geeft de gemeente aan hoe de stad op de lange termijn wil inrichten.

In de RSU wordt een aantal opgaven en ambities genoemd die van invloed zijn op het plangebied. Deze opgaven en ambities zijn o.a. ruimte bieden voor doorstroming in de woningmarkt, toevoeging van stedelijke voorzieningen, het versterken van de groene structuur en kwaliteitsverbetering van openbare ruimte.

In (RSU 2040) is vastgesteld dat we in Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern de grote groene percelen willen behouden in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie. Aan nieuwe initiatieven voor verdichting in de bestaande linten wordt sinds vaststelling van de RSU geen medewerking verleend.

Het plangebied betreft een (voormalige) bedrijfslocatie van Jan Oskam BV. De lintstructuur van de Europaweg is op deze locatie al niet meer aanwezig. Deze bedrijvigheid past, met zijn hindercontouren, niet goed meer in zijn huidige omgeving in een woongebied aan de rand van een park. In lijn met de overige parkranden is een herontwikkeling naar (voornamelijk) woningbouw hier passend. Er ontstaat daarmee een kwaliteitsverbetering in deze hoek aan het Máximapark die hierdoor ook een nieuwe entree naar het park kan krijgen. Aan de zijde van de Europaweg dient wel te worden aangesloten op de lint-structuur door het beeld van de grote, groene percelen hier te herstellen.

Het deel van het plangebied waarop de woning aan de Europaweg 4 staat past goed in de lintstructuur. Omdat het perceel tegen de te ontwikkelen percelen aanligt is het denkbaar dat een deel van dit perceel wordt meegenomen in de totale ontwikkeling waardoor er een betere en logischer indeling van het gebied kan ontstaan. Het uitgangspunt is dat de bestaande woning en het bestaande groen en de natuurwaarden worden behouden of worden gecompenseerd in de totale ontwikkeling.

Omgevingsvisie-Utrecht

Voor wat betreft het thematisch beleid is de Actualisatie groenstructuurplan relevant: hier is een deel van de stedelijke groenstructuur uit 2007 zichtbaar met een uitsnede ter plaatse van de woningbouwlocaties, Het plangebied wordt omgeven door de stedelijke groenstructuur.



Figuur 4: Uitsnede van het groenstructuurplan.

Stedenbouw

De historische linten zijn belangrijke structuren binnen Leidsche Rijn en het beleid uit de RSU 2040 is erop gericht de groene uitstraling zoveel mogelijk te behouden of te verbeteren. Het beleid is om niet meer te verdichten in de bestaande linten. Herontwikkeling van de bedrijfslocatie zal de huidige kwaliteit van de linten kunnen verbeteren. Met de herontwikkeling kan ook de verbinding tussen het Máximapak en het Bosch en Duinpark (Sandwijck) verbeterd worden.

De gemeente Utrecht en Faro architecten hebben 28 februari 2023 enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de volgende aspecten van belang:

- Aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de linten, de Europaweg en het parklint van het Máximapark.
- Een parkachtige opzet in aansluiting bij het Máximapark. Van belang is dat er een natuurlijke overgang wordt gerealiseerd vanuit het Máximapak, Europaweg en het Bosch en Duinpark (Sandwijck).
- Woningbouw langs de Europaweg moet het lint begeleiden met verspringing in rooilijnen en duidelijke voorkant/aanzicht en aansluiten bij de korrel van bebouwing aan de oostkant van de Europaweg.
- Het gebied moet een openbare uitstraling krijgen.
- Water is onderdeel van het plan.
- Woning typologie aan de zijde van het Maximapark sluit aan bij ParkWest, maar meer afwisseling van woningtypes is denkbaar.
- Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht.

Vervolgens is in 2023 door de supervisor van het Máximapark, West8, Faro architecten en stedenbouw van de gemeente Utrecht een nadere uitwerking gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een uitgangspuntenkaart en is de basis voor verdere ontwikkeling.

Programma

De locatie is geschikt voor wonen, bedrijvigheid en voorzieningen.

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters. Het coalitieakkoord 2022–2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrije sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur, voor middenhuur hanteren we het actieplan middenhuur en actualisatie hiervan en voor de betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Deze locatie biedt kans om hieraan invulling te geven.

Wonen op deze plek aan het Máximapark is aantrekkelijk voor de doelgroep die behoefte heeft aan een rustige groene omgeving maar ook nog redelijk mobiel is om bij de voorzieningen in het centrum van Vleuten–De Meern en Vleuterweide te komen. De locatie is met de fiets en auto goed bereikbaar. Dit alles bij elkaar maakt dat de locatie geschikt zou zijn voor ouderen (met eventueel een lichte zorgvraag). Ook een kwetsbare doelgroep met een lichte zorgvraag en vooral een vraag naar rust zou hier mooi passen.

Daarnaast kan gedacht worden aan ouderen die wel het vermogen hebben om te kopen, maar niet meer de zorgen van een koopwoning willen, kunnen hier een mooie middenhuurwoning bemachtigen. Dit biedt ook mogelijkheden voor

bewoners uit de omliggende wijk om door te stromen. Voor deze doelgroep(en) kan gekeken worden naar een klein aandeel middenhuur woningen als aanvulling op de koopwoningen (in het duurdere segment). De huurwoningen die hier worden toegevoegd draagt bij aan de opgave van meer gemengde wijken.

In het initiatiefplan zijn daarnaast vrijstaande woningen opgenomen. Op deze locatie is daar voldoende vraag naar en het kan zorgen voor doorstroming vanuit de omliggende wijken.

Gelet op de doelstellingen uit de RSU 2040 met betrekking tot de werkgelegenheidscomponent is dit bij uitstek een locatie (het was immers al een werkgelegenheidslocatie) om werkgelegenheidsfuncties, die passen in een woonomgeving, toe te voegen. Er moet worden onderzocht op welke wijze deze locatie kan worden ingevuld met bedrijvigheid. Er is bijvoorbeeld behoefte aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, 1e lijns zorg (huisarts, tandarts, fysio) en binnensport accommodaties voor sportscholen (reguliere sportschool, boksen etc.).

Mobiliteit en parkeren

Om de groei van de stad via inbreiding mogelijk te maken terwijl de bereikbaarheid gegarandeerd moet blijven zet de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen, via het Mobiliteitsplan 2040, in op het gebruik van de modaliteiten lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit (en/of combinaties van deze vormen). Deze vervoerswijzen hebben de voorkeur boven het autogebruik en faciliteren daarvan, omdat het gezonder is, minder ruimte in beslag neemt en een bijdrage levert aan het verbeteren van de verkeersveiligheid. Dit betekent dat de gemeente minder ruimte biedt voor de auto en daarmee een minder dominante plek geeft in de openbare ruimte. Door het verminderen van het ruimtebeslag van de auto blijft er meer ruimte over voor groen, spelen, recreëren en verblijven.

Het is van belang dat er voldoende autoparkeren en fietsparkeren aanwezig is. Het parkeren van bewoners en bezoekers vindt in principe op eigen terrein plaats. Het bezoekersdeel kan in openbaar gebied worden aangelegd. De ontsluiting van het terrein zal plaatsvinden vanaf de Europaweg en de woningen aan het lint vanaf de Rhenovalaan/ Hoekelumseboslaan. Enkele woningen aan de Europaweg kunnen net zoals de bestaande woningen aan de Europaweg direct bereikbaar zijn vanaf de Europaweg.

Er dient in het plan rekening te worden gehouden met een (toekomstige) wijziging van de viaduct Europaweg/ mogelijk op- en afrit van de Europaweg naar de Huis te Vleutenbaan (halve aansluiting). Er loopt een onderzoek naar de verkeersstructuur van en verkeersstromen in Vleuten. Het toevoegen van een halve aansluiting (oostzijde Europaweg) is een van de mogelijke maatregelen waarnaar wordt gekeken om de verkeersstromen te verbeteren. Het plan dient deze mogelijkheid open te houden voor de toekomst. Dit houdt ruimte in voor een oprit en het verleggen van het bestaande fietspad langs de Huis te Vleutenbaan. Het precieze ruimtebeslag zal nog worden afgestemd met de initiatiefnemer.

Milieu

Voldaan moet worden aan de wettelijke milieuaspecten en de beleidsdoelstellingen. Geadviseerd wordt tijdig de volgende onderzoeken uit te voeren:

- Een quickscan flora en fauna om maatregelen ten aanzien van ecologie tijdig te kunnen uitvoeren. Hierbij wordt naast de wettelijk beschermde soorten ook de aanwezigheid van soorten van de Utrechtse Soortenlijst uitgevraagd. Mogelijk volgt uit deze quickscan dat er gericht nader onderzoek naar bepaalde soorten nodig is en dat er eventueel een ontheffing bij het bevoegd gezag (provincie) moet worden aangevraagd voor de ontwikkeling.
- Een akoestisch onderzoek om de maatregelen ten aanzien van het wegverkeerslawaaï van de Europaweg en de Huis te Vleutenbaan te kunnen uitvoeren. Hierbij zal er eerst naar bronmaatregelen en vervolgens naar

overdrachtsmaatregelen gekeken worden. Als laatste worden de maatregelen bij de ontvanger onderzocht. Ook zal er bij een akoestisch onderzoek aandacht besteed moeten worden aan de evenementen in het park.

- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van twee verschillende risicobronnen (buisleidingen). Bouwen van kwetsbare bestemmingen buiten het invloedsgebied van de buisleidingen. Onderzoeken welke maatregelen getroffen kunnen worden om de effecten van eventuele incidenten te beperken. Om de maatregelen in beeld te krijgen, zal er gekeken moeten worden naar de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Dit kan in samenwerking met de VRU. Een advies van de VRU is wettelijk verplicht bij het opstellen van een omgevingsplan.
- Onderzoek naar de luchtkwaliteit.
- Milieuzonering.
- Klimaatadaptief gebied.

Gezonde leefomgeving

Het voorgestelde initiatief past binnen de nota “Bouwen aan een gezonde toekomst 2015–2018” en lijkt ook te passen binnen de nota Volksgezondheidsbeleid 2019–2022 “Gezondheid voor iedereen”. De Europaweg en de Huis te Vleutenbaan zijn beide drukke stadswegen (>10,000 mve/24h) die invloed hebben op de luchtkwaliteit en geluidskwaliteit. In de nota Volksgezondheid staat beschreven dat we kwetsbare groepen beschermen door voorzieningen voor deze groepen niet langs drukke wegen te laten.

Voorzieningen voor kwetsbare groepen (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid (luchtweg- of hart/ vaataandoening of suikerziekte) en kinderen van 0–18) jaar dienen tenminste op 50 m afstand van de Europaweg en de Huis te Vleutenbaan te worden gerealiseerd. Voor alle toekomstige woningen binnen 50 m van de Europaweg en de Huis te Vleutenbaan, moet extra aandacht gaan naar (innovatieve) maatregelen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit (Nota VG 2019–2022).

Gezond Stedelijk leven en duurzaamheid

Utrecht staat voor “Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen” (RSU 2040). Een stad waar gezondheid centraal staat in alles wat we doen. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie. Je kunt er prettig wonen in een schone omgeving en met zo min mogelijk overlast. Een omgeving die uitnodigt tot een gezond levensstijl, aanzet tot beweging en levendig is door de recreatieve en culturele functies van de stad. Een stad waar ontmoeting vanzelfsprekend is. Waar duurzaamheid de norm is.

Er worden een aantal opgaven en ambities genoemd die van invloed zijn op het plangebied van de herontwikkeling die voortvloeien uit de ambitie van de RSU. Deze opgaven en ambities zijn o.a. transformatie en verdichting, toevoeging van voorzieningen en werkplekken, het versterken van de groene scheggen en kwaliteitsverbetering van openbare ruimte.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht de duurzaamheidsambities onderverdeeld op de volgende onderdelen: klimaatadaptatie, Energie, GPR Gebouw en Circulair bouwen. Naast deze specifieke benoemde duurzaamheidsthema's dient rekening gehouden te worden met thematisch beleid zoals opgenomen op <https://omgevingsvisie.utrecht.nl>.

Klimaatadaptatie

Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en werkt klimaatadaptief. In het plangebied staan een aantal (beeldbepalende) bomen en de tuin van de Europaweg 4 staat volledig vol met groen. Bij de planvorming gaan we uit van het bestaande groen en de bestaande bomen in het plangebied. Groen wordt integraal meegenomen in het ontwerp. In de vervolgfase is een groeninventarisatie met waardestelling nodig. De uitwerking hiervan en de gevolgen van het plan op de bomen en de boomstructuur worden opgenomen in een bomenparagraaf (conform bomenbeleid 2018).

Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040, de Visie Klimaatadaptatie en de Visie Water en Riolering leidende principes afgesproken die van toepassing zijn op iedere ontwikkeling:

- Groen, tenzij
- Geen ruimte onbenut
- De bodem gedraagt zich als spons voor water

De voorkeursvolgorde voor het afvoeren van water. Het vergroenen (en ontharden) draagt in belangrijke mate bij aan een klimaatadaptief maken van het gebied waar ruimte is om water vast te houden bij zowel hevige regenval en bij het maken van koele plekken om hittestress tegen te gaan. Er wordt onder andere gestreefd naar voldoende groen in de buurt van woningen (200 m² op >200 m. afstand), tenminste 40% groen in het horizontale vlak, 30% schaduw op straat en 40% schaduw op doorgaande langzaam verkeersroutes. Klimaatadaptieve maatregelen genereren ook kansen om de (ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door zoveel mogelijk functies en opgaven te combineren zoals, groen, spelen, ecologie, gezondheid, energietransitie en mobiliteit.

Tot slot onderstreept de visie klimaatadaptatie het belang van biodiversiteit. De overige doelen van de visie klimaatadaptatie staan onder water en riolering. Naast koeling van de bebouwing is het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte klimaatbestendig is conform de klimaatadaptatievisie (hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingsoverlast) met voldoende koele plekken.

Water en riolering

Voor water en riolering geldt dat onder andere voldaan wordt aan de visies 'Water & Riolering' en 'Klimaatadaptatie'. Dit betekent dat hemelwater wordt geborgen op de eigen kavel, de voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater wordt aangehouden, groen tenzij en daardoor minimale hoeveelheid verharding.

Hemelwaterafvoer wordt niet op het vuilwaterriool aangesloten. Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel wordt nuttig gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde en het gemeentelijke afwegingskader. Overtollig water wordt uiteindelijk geloosd op de naastgelegen watergang. Overtollig water voldoet aan de geldende regels (WM 10.29a en 10.33).

Energie

Voor energie en warmte wordt het Utrechts Energie Protocol (UEP) gevolgd, waarbij het streven is om energieneutraal (BENG 2 = 0 en BENG 3 is 100%) te worden op perceelniveau. Voor energieopwekking worden bij voorkeur een energievisie uitgevoerd (volgens het UEP). Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de netcongestie.

Synchroon heeft de ambitie om hier een installatieloos gebouwconcept te realiseren. In de volgende fase gaan we onderzoeken of een installatieloos gebouw concept bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie van netbewust ontwerpen. We gaan verkennen of het concept toetsbaar is op regelgeving (omgevingsvergunning) en of het haalbaar en wenselijk is om het concept op deze locatie te realiseren. Experttoetsing moet aantonen dat het concept gelijkwaardig is aan de BENG. Om dit mogelijk te maken is medewerking van de gemeente Utrecht nodig.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder andere worden nagedacht over de locatie van transformatorstations. Zowel nieuwe klantstations als distributiestations dienen in de nieuwe bebouwing, ten behoeve waarvan ze nodig zijn, te worden opgenomen.

GPR Gebouw

Het ontwerp dient rekening te houden met de genoemde duurzaamheidsaspecten. Een algehele duurzaamheidsprestatie wordt uitgedrukt via GPR-Gebouw, met als ambitie een ondergrens een 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten. In de definitiefase worden in samenwerking met de duurzaamheidsadviseurs van de gemeente Utrecht uitgewerkt hoe de klimaatambities in dit plan vorm krijgen.

Het is de ambitie van de Gemeente Utrecht om klimaatneutraal te realiseren voor nieuw te ontwikkelen plangebieden. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- *De gebouwgebonden energievraag;*
- *De gebruiksgebonden energievraag en;*
- *Het energiegebruik in de openbare ruimte.*

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen.

Synchroon deelt de duurzaamheidsambities met de gemeente. Ze wil onderzoeken of het mogelijk is om op deze locatie, binnen de stedenbouwkundige kaders, een duurzaam installatieloos gebouw te realiseren. Installatieloos bouwen is een manier om gedurende de levensduur van het gebouw een aanzienlijke CO2 reductie te behalen, alsmede het onderliggend elektriciteitsnet niet verder te belasten.

Circulair bouwen

Utrecht wil circulair bouwen. Dat betekent een minimaal gebruik en hergebruik van grondstoffen en producten bij het ontwerp en de exploitatie van gebouwen en openbare ruimte. Voor gebouwen betekent dit niet alleen het kijken naar materialen, maar ook naar levensduurverlenging. Gemeente Utrecht heeft de ambitie de MPG schaduwprijs zo snel mogelijk naar €0,50/m²bvo.jr te brengen, wat zeer goed mogelijk is. In Utrecht wordt regelmatig gebouwd met een MPG-waarde van 0,5 of lager (lager is beter bij MPG-waardes). Met deze waarde wordt aangesloten bij het convenant duurzame woningbouw. De andere ambities op het gebied van circulair bouwen zijn te vinden in dit convenant, waarbij de gemeente Utrecht het ambitieniveau goud heeft.

Vanaf 2022 moeten mobiele (bouw)werktuigen in Utrecht voldoen aan emissieklasse Fase IV of emissieloos zijn. Deze werktuigen zijn bijvoorbeeld graafmachines en hijskranen. We werken graag zo veel mogelijk samen met de bouwsector om stationair draaien van bouwmachines te verminderen. Dit is een van de vereisten van een stille bouwplaats.

Flora en Fauna en Natuurinclusief bouwen

Sloop/nieuwbouw is een zware activiteit voor gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw. Hiervoor is onderzoek nodig: een quickscan en daaruitvolgend eventueel een nader onderzoek.

Er is in alle gevallen compensatie nodig voor het aantasten van verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleervleermuis, gierzwaluw, huismus etc. Naast de wettelijke eisen beschermt gemeente Utrecht ook de soorten op de Utrechtse soortenlijst. Deze moeten in het ecologisch onderzoek en de ontwikkelplannen worden meegenomen.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft ook ambitie om natuurinclusief te ontwikkelen, waaronder diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot. De stadsecologen van gemeente Utrecht bepalen per project welke doelsoorten en maatregelen toegepast dienen te worden. Uitgangspunt is minimaal 1 verblijf per 100m² BVO en 1 verblijfplaats van huismus, gierzwaluw of gewone dwergvleermuis per woning. In ecologisch waardevolle gebieden worden doorgaans extra doelsoorten benoemd. Over de omvang en locatie van verblijfplekken voor de gebouw bewonende soorten is nadere afstemming nodig.

Bij een natuur inclusief gebouw is er samenhang tussen nestplekken in het gebouw en leefgebied functies in de ruimte daar omheen. Het is voor huismussen bijvoorbeeld van belang dat er ook struiken zijn om in te verstoppert en leefgebied voor insecten die ze kunnen eten.

Naast het diervriendelijk bouwen van de woningen is het ook voor de buitenruimte van belang om deze ecologisch waardevol in te richten. De beplanting wordt in overleg met een ecooloog afgestemd op de waarde voor inheemse fauna (bijv. insecten, waaronder wilde bijen dagvlinders etc.). Water is onderdeel van het plan, de waterpartijen worden zo ingericht dat deze leefgebied kan vormen voor de kleine watersalamander, een soort van de Utrechtse soortenlijst.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen (ingegaan per 01-02-2022). Uit de monitor van het Mobiliteitsplan 2019 blijkt dat de fiets het meest gebruikte vervoersmiddel is voor verplaatsingen binnen heel Utrecht. In de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Het autobezit in Vleuterweide ligt gemiddeld hoger dan in andere delen van Utrecht. Het parkeren voor bewoners en bezoekers zal geheel op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Er zijn plannen om in heel Utrecht (gefaseerd) betaald parkeren in te voeren. De gemeenteraad neemt hier waarschijnlijk in 2024 een besluit over.

Economie en Maatschappelijke voorzieningen

Uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040 blijkt dat de gemeente Utrecht tot 2040 70.000 extra arbeidsplaatsen moet creëren. Om dit te bereiken is één van de ambities in de RSU om de bestaande werkgelegenheid in de wijken te behouden en meer werkfuncties toe te voegen waar dat mogelijk is.

Momenteel is er één groot bedrijf aanwezig. De herontwikkeling biedt een kans om naast wonen een deel werkgelegenheid te creëren die past bij de wijk. Dit is belangrijk voor de werkgelegenheid in de stad, maar ook in de wijk zelf. Detailhandel is uitgesloten. Op deze locatie zouden maatschappelijke, medische of sportvoorzieningen kunnen landen.

In de volgende fase moet verder onderzocht worden wat haalbaar en wenselijk is, binnen de mogelijkheden om op de locatie bedrijfsvastgoed te realiseren.

Archeologie en erfgoed

De locatie ligt in grond met een archeologische verwachting. Een deel van de grond heeft een hoge archeologische verwachting. Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk.



Figuur 5: Archeologische waardenkaart.

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 (IDOC) en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld.

Algemeen

- Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de ruimtelijke strategie Utrecht 2040?
- Welke invloed heeft dit initiatief op ontwikkelingen en visies in de omgeving en hoe kan het zo goed mogelijk hierop worden aangesloten?

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?
- 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 Vleuterweide te versterken?
- Hoe zorgen we ervoor dat de werkgelegenheidscomponent (maatschappelijk, medisch, sport, ateliers etc.) op een juiste wijze wordt ingepast?

Stedenbouw & landschap

- Op welke wijze kan de verkaveling en architectuur de beleving van het Máximapark en de Europaweg behouden en/of versterken (woningtypologie, oriëntatie, omvang kavels, variatie in rooilijn en bouwvorm, bouwvolume, materialisatie, etc.)?
- Welke bouwmassa en –hoogte is het best passend op de beoogde bouwlocatie?
- Op welke wijze kan binnen het programma gebouwd worden voor bijzondere doelgroepen waarbij de gebouwen passen binnen de architectuur en stedenbouw van het geheel?
- Wat betekenen de eisen ten aanzien van archeologie en erfgoed voor het programma, de woontypologie, bouwmassa en –hoogte?
- Op welke manier kunnen groen- en waterelementen zoals bomen en sloten behouden blijven en worden versterkt?
- Op welke manier kan een werklocatie worden meegenomen zodat een gedeelte van het verlies aan werkgelegenheid wordt gecompenseerd?
- Wat is een passende entree van het Maximapark op deze plek?
- Hoe kunnen het Bosch en Duinpark en het Maximapark goed met elkaar verbonden worden?

Bereikbaarheid/ Parkeren

- Kan er een ontsluitingsstructuur worden gemaakt waarbij er vanaf de Europaweg een beperkt aantal inritten worden gerealiseerd naar de wijk?
- Is er een doorgaande langzame verkeersverbinding door het plangebied mogelijk tussen het Máximapark en het Bosch en Duinpark?
- Hoeveel parkeerplaatsen (fiets en auto) zijn er nodig op basis van de geldende parkeernormen zoals verwoord in de module parkeernormen van de Parkeervisie 2021? Wat betekenen de openbare parkeerplaatsen voor de uitstraling van de wijk?
- Welke ruimtereservering is nodig voor een aanpassing van de wegen en fietspaden structuur t.p.v. de Europaweg / Stroomrugbaan?

Gezonde leefomgeving

Algemene duurzaamheidsvragen

- Geef aan hoe er invulling wordt gegeven aan de dakenvisie. Geef aan welke concrete maatregelen voor hoogwaardig dak en gevelgroen en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen worden genomen.

Klimaatadaptatie

- Geef aan hoe rekening gehouden wordt met hittestress, wateroverlast, overstromingsoverlast en droogte.
- Onderzoek de wateropgave voor het omgevingsplan, uitgebreid met een kansonderzoek klimaatadaptief gebied; Hoe kan het gebied zo ingericht worden, dat een bui van 80 mm. geen schade veroorzaakt en dat er 45 mm. berging binnen het plangebied plaats vindt?
- Toon aan op welke wijze 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel nuttig wordt gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde en het gemeentelijke afwegingskader.
- Onderzoek de mogelijkheden om hittestress in het gebied te verminderen.

Energie

- Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP):

Lokale karakteristieken

- Wat is de potentie van warmte- en koudebronnen op het perceel en in de directe omgeving (bodem, lucht, water en zon)?

- Welke beperkingen gelden er voor gebruik van deze bronnen, en dan met name voor de bodem?
- Kan het initiatief voor haar warmte- en koudevoorziening meeliften op andere ontwikkelingen in de omgeving (bestaande bouw van het aardgas af, restcapaciteit bij bestaande duurzame warmtebronnen en/of natuurlijke vervangingsmomenten van kabels en leidingen)?
- 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)?

Gebouwmaatregelen

- Welke energiebesparingsmaatregelen treft de initiatiefnemer om het energieverbruik van het gebouw te minimaliseren?
- Wordt hiermee score goud van het convenant duurzame woningbouw op BENG 1 behaald? Voor alle scores lager dan goud: waarom is een betere prestatie niet mogelijk of gewenst?
- 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

- 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

- Welke maatregelen treft de initiatiefnemer om de opwek van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren?
- Hoe denkt de initiatiefnemer om te gaan met de beperkingen die er gelden voor het afnemen en terug leveren van stroom via het elektriciteitsnet?
- Hoe groot is de benodigde netaansluiting?
- Wanneer is er sprake van piekmomenten in de afname of teruglevering van elektriciteit?

Energieneutraal

- Wordt hiermee score goud van het convenant duurzame woningbouw op BENG 3 behaald? Voor alle scores lager dan goud: waarom is een betere prestatie niet mogelijk of gewenst?

Ruimte

- Welke ruimtereserveringen zijn er nodig voor de technische installaties in en op het gebouw (warmtevoorziening en trafostation) en/of in de openbare ruimte?
- Welke ondergrondse ruimtereservering is er nodig en past dit met andere belangen/ambities in de ondergrond?
- Ruimtereservering voor een mogelijke op- en afrit naar de Huis te Vleutenbaan vanaf de Europaweg, inclusief de verlegging van het bestaande fietspad.

Relatie met andere ambities

- Zijn er koppelkansen (synergiën) tussen energieambities en andere beleidsambities en hoe kan hierop ingespeeld worden?
- Zijn er thema's met ambities die conflicteren met energieambities en hoe kan dit worden opgelost?

Circulariteit

- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023 en aan het convenant duurzame woningbouw. Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
- Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore, bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.

Stadsnatuur en groen

- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of goed leefgebied kunnen vinden (zoals naar verwachting de steenuil, de huismus, de kleine watersalamander, egel) worden beschermd?
- In hoeverre wordt er natuurvriendelijk gesloopt en natuurinclusief gebouwd? Hierbij gaat het bijvoorbeeld bij sloop om de zwaar beschermde soort huismus, gewone dwergvleermuis en gierzwaluw. En bij bouwen om de steenuil die in het park leven en waarvoor uitbreidingsgebied nodig is.
- Kunnen de bestaande bomen en het groen in het plangebied worden ingepast?
- Welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit in dit gebied te versterken? Hoe worden de maatregelen ter verbetering van het leefgebied van egel, kleine watersalamander, wilde bijen en dagvlinders van de Utrechtse soortenlijst in het plan vormgegeven.

Openbare ruimte

- Op welke manier kan een aantrekkelijk openbaar gebied (inclusief ruimte voor spelen en ontmoeten) worden gerealiseerd die passend is in de omgeving?
- Op welke manier kan de ontwikkeling bijdragen aan het versterken van het Máximapark en de route tussen het Bosch en Duinpark en het Máximapark?
- Welk deel van het ontwikkelgebied blijft privaat eigendom en welk deel wordt gemeentelijk eigendom?
- Op welke manier draagt de openbare ruimte bij aan klimaatadaptie en beperking van de hittestress?

Milieu

- Welke maatregelen in het kader van externe veiligheid worden er genomen om de bereikbaarheid van bestemmingen, de inzet van hulpdiensten en de zelfredzaamheid van mensen te verbeteren?
- Op welke manier kan er bij het stedelijke ontwerp rekening gehouden worden met de hoge geluidbelasting van de twee naburige wegen en de evenementen in het park?
- Wordt er voldaan aan de milieuzonering?
- Lever een onderbouwing dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de uitstoot van stikstof en neerslag daarvan op Natura-2000 gebieden (stikstof AERIUS-berekening, inclusief bouwfase).
- Welke extra maatregelen kunnen er getroffen worden voor alle toekomstige woningen binnen 50 meter van de Europaweg, de Huis te Vleutenbaan en een toekomstige oprit, die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit?

Vormvrije MER-beoordeling (Milieu: lucht, bodem, geluid, geur, spoortrillingen, externe veiligheid)

Lever een vormvrije MER-beoordeling aan in lijn met de bijgesloten (door vakgroep Omgevingsrecht op te stellen) checklist en de volgende quickscans:

- Hinderzones bedrijven x, y, z;
- Hinderzones wegen, auto, spoor of scheepvaart f, g, h;
- Bodemkwaliteit;
- Compensatie groenstructuur;
- Emissies N2 en fijn stof en CO2.

Erfgoed

- Onderzoek naar de archeologische verwachting in het gebied.

Financieel economisch uitvoerbaarheid

Ter onderbouwing van het omgevingsplan moet de economische uitvoerbaarheid van het initiatief door initiatiefnemer worden aangetoond. Hiervoor dienen een aantal vragen te worden beantwoord:

- Is het plan economisch haalbaar (is er een markt voor wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt?)
- Welke kosten zijn toerekenbaar (gewenst en/of nodig) aan de herontwikkeling? Indien er vanwege het project ingrepen wenselijk en/of nodig zijn in het openbaar gebied en/of de publieke voorzieningen, is de vraag wie hiervoor opdrachtgever is.
- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Utrechts Plan Proces (UPP)

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 moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Op basis van dit Intentiedocument (IDOC) en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal in overleg met de initiatiefnemer worden toegewerkt naar een bouwvelop en daaraan voorafgaand programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). Participatie door de initiatiefnemer is onderdeel van deze fase. Deze programmatische uitgangspunten geven, indien nodig, meer richting aan de ontwikkeling, alvorens het initiatief verder uitgewerkt wordt in een meer gedetailleerde en uitgewerkte Bouwvelop.

De thema's in het Intentiedocument (IDOC) en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld. Op basis van het vastgestelde Intentiedocument (IDOC) en de programmatische uitgangspunten wordt een bouwvelop opgesteld in nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer en 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 gestart worden met het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan, inrichtingsplan en definitief ontwerp (DO), waarna de omgevingsplanprocedure doorlopen kan worden. Voorafgaand aan de omgevingsplanprocedure zal de initiatiefnemer indien nodig een aanmeldnotitie voor een milieu-effectrapportage (MER) opstellen.

Planologische procedure

Met de vastgestelde bouwvelop kan de initiatiefnemer een verzoek doen tot wijziging van het omgevingsplan. Voor het bouwen van de woningen is een Omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen nodig.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Rolverdeling

Zodra het intentiedocument (IDOC) door het college is vastgesteld, start de participatie. De initiatiefnemer Synchroon B.V. is verantwoordelijk voor het organiseren van de participatie bij het initiatief en werkt daarbij nauw samen met de gemeente. De gemeente is betrokken en aanwezig tijdens het participatietraject en beoordeelt de kwaliteit ervan.

In Utrecht werken we volgens de Utrechtse participatieleidraad. Elk participatietraject begint met een analyse van het vraagstuk, wie betrokken moeten worden en welke ruimte er is om inbreng van betrokkenen mee te nemen. Dat is de basis van waaruit de keuze volgt voor een aanpak en voor participatie-instrumenten.

Participatieplan en participatieverslag

Bij elk traject wordt aan het begin een participatieplan gemaakt dat gedurende het proces wordt aangevuld en aangepast aan de fase waarin het project zich bevindt. Aan het eind wordt een participatieverslag gemaakt waarin duidelijk is terug te vinden wat met de inbreng van betrokkenen is gedaan.

Het niveau van participatie is raadplegen. De initiatiefnemer zal –samen met de gemeente– contact opnemen met de omwonenden na vaststellen van het intentiedocument (IDOC). De concept bouwenvelop wordt ook besproken met de omwonenden en belanghebbenden. Het resultaat van deze gesprekken met de omwonenden en belanghebbenden en de beoordeling op beleidsvelden wordt samengevat in de bouwenvelop en ter vaststelling voorgelegd aan het college.

De volgende groepen van stakeholders zijn op dit moment te benoemen met betrekking tot deze ontwikkeling:

- Buurtbewoners en omliggende organisaties/bedrijven; direct omwonenden, bedrijven en parkorganisatie Máximapark zullen tijdig geraadpleegd moeten worden over de plannen door de initiatiefnemer.
- De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE); zij zullen de voorwaarden waaronder bouwen mogelijk is moeten opstellen vanuit archeologie. Gedurende het hele proces zal de RCE een adviserende en mogelijk toetsende rol hebben.
- Supervisor Máximapark West8 en Faro Architecten.

g. Planning

Vanuit het intentiedocument (IDOC) wordt toegewerkt naar een bouwenvelop en tussentijds opstellen van programmatische uitgangspunten. Op basis van het VO en de bouwenvelop zal ook de anterieure overeenkomst worden opgesteld. Bij vaststelling bouwenvelop moet deze anterieure overeenkomst gereed zijn. Na de bouwenvelop wordt gestart met opstellen van de wijziging van het omgevingsplan.

Onderstaand wordt globaal de planning weergegeven:

- Vaststelling intentiedocument (IDOC) ca. 1–2 maanden
- Opstellen bouwenvelop ca. 12 maanden
- Vaststellen bouwenvelop ca. 2–3 maanden
- Omgevingsplanprocedure ca. 12 maanden
- Start bouw voorlopige indicatie: medio 2026

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van het Omgevingsbesluit en bijlage IV onderdeel A bij het Omgevingsbesluit verplicht alle plankosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Het gaat daarbij om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van het plan, vanaf de intake tot één jaar na in gebruik name van het gebouw en/of oplevering van de openbare ruimte. Onder deze kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten voor (zover niet door leges gedekt) vanaf intake tot één jaar nadat het bouwplan volledig is gerealiseerd én – indien aan de orde – de door de Initiatiefnemer te realiseren openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente, de kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de initiatiefnemer deze niet zelf draagt), nadeelcompensatie, de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, mits en zover toerekenbaar aan het Initiatief. Ook communicatie- en participatiekosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over het verhalen van plankosten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voorafgaande aan de anterieure overeenkomst wordt een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten, waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk wordt dit voorschot (en de eventuele volgende voorschotten) verrekend met de exploitatiebijdrage die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd is en betaald moet worden. Voor het publiekrechtelijke traject (omgevingsvergunning en het planologisch besluit) zijn leges verschuldigd.

Wanneer aanpassingen aan de openbare ruimte en/of openbare voorzieningen (bijv. riolering of omliggende infrastructuur) aan het plan worden toegerekend, zal bij de anterieure overeenkomst door de initiatiefnemer een garantstelling aan de gemeente moeten worden afgegeven ter hoogte van de geraamde kosten van deze aanpassingen, ook indien de initiatiefnemer zelf deze kosten voor zijn rekening neemt. In de anterieure overeenkomst wordt ook de garantstelling door initiatiefnemer ten aanzien van de nadeelcompensatie vastgelegd. Afhandeling geschiedt conform de verordening nadeelcompensatie.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

Voor deze ontwikkeling wordt een voorschot gevraagd van € 50.000,-- voor de plankosten. De factuur zal na het vaststellen 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.

i. Kosten/leges/diversen

Kosten (artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV–onderdeel A bij het Omgevingsbesluit).

Over de kosten worden afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze Kosten bestaan uit:

- Een vergoeding voor de te maken gemeentelijke plankosten en de uitvoeringskosten voor benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied (tenzij door initiatiefnemer zelf uitgevoerd, dan kan garantstelling volstaan). De gemeente brengt de werkelijk gemaakte plankosten in rekening. De uitvoeringskosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer voor zover behorend bij het project.
- In Leidsche Rijn wordt er aan alle particuliere ontwikkelingen een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen gevraagd (ad € 20.000,— per woning (excl. btw, indexatie n.v.t.)). Dit zijn kosten van voorzieningen die voor geheel Leidsche Rijn worden aangelegd, en ook door alle woningen (en ander nieuw vastgoed) in Leidsche Rijn betaald moeten worden. Onder deze bovenwijkse voorzieningen vallen de hoofdinfrastructuur, hoofdwatersysteem, Máximapark, e.d. Het gaat hierbij expliciet om voorzieningen ten behoeve van meerdere locaties. Afhankelijk van de verdere uitwerking (programma/ambities) van de plannen wordt het totaalbedrag bepaald. Bij het verhalen van de bovenwijkse voorzieningen Leidsche Rijn wordt rekening gehouden met de financiële draadkracht van het project. Er mogen niet meer kosten verhaald worden dan het project kan dragen.
- Daarnaast is de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen van toepassing. Via deze Nota worden kosten ten behoeve van vanaf heden tot 2032 nog te realiseren onderdelen van het “Casco” van de stad verhaald op de initiatiefnemers.

Nadeelcompensatie

In de te sluiten anterieure overeenkomst zullen ook afspraken worden vastgelegd over nadeelcompensatie. Alle nadeelcompensatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Het gaat hierbij om schadeveroorzakend besluiten en/of schadeveroorzakende activiteiten. In verband hiermee zal Initiatiefnemer een nadeelcompensatierisicoanalyse laten opstellen ter zake het initiatief. Afhandeling vindt plaats conform de alsdan geldende nadeelcompensatieverordening.

Leges

De kosten die zijn gemoeid met de omgevingsvergunning en wijzigen van het omgevingsplan vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend.

Voor akkoord tekenen

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

Synchroon

Door:

Datum:

Gemeente Utrecht

Door:

Datum: