

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Bernadottelaan 11–15
Initiatiefnemer(s): City Pads B.V.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief	2
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	10
Deel II. Proces	14
e. Te doorlopen proces	14
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	14
g. Planning	15
Deel III. Financiële afspraken	15
h. Voorschot Plankosten	15
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen	15

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

City Pads wil de bestaande gebouwen aan de Bernadottelaan 11–15 slopen en er nieuwbouw appartementen en woningen bouwen in combinatie met zorg- en werkfuncties. De voorkeur van de initiatiefnemer ligt bij appartementen en woningen voor studenten en starters. Met deze ontwikkeling wordt een woonomgeving gerealiseerd, die goed past in de buurt.

Huidige situatie

In het plangebied bevinden zich op dit moment twee bestaande kantoorgebouwen: Bernadottelaan 11 en Bernadottelaan 13–15 (zie figuur 1 en 2). Bernadottelaan 11 is in eigendom van Jan Snel Bouw B.V. en op dit moment verhuurd. Hierin bevinden zich de volgende functies: tandartspraktijk (komt terug in nieuwe situatie in de plint) en een medische praktijk. Bernadottelaan 13–15 is in eigendom van City Pads (via entiteit Bernardottelaan C.V.) en is, na een periode van leegstand, op dit moment tijdelijk verhuurd aan De Stadstuin.

Toekomstige situatie

Jan Snel Bouw B.V. verkoopt Bernardottelaan 11 aan City Pads. City Pads is via Bernardottelaan C.V. reeds eigenaar van Bernardottelaan 13–15. Zij neemt het initiatief om de mogelijkheid te verkennen om de bestaande gebouwen op de betrokken percelen te slopen en nieuwbouw te plegen. City Pads tevens zal de eindbelegger worden van de gehele ontwikkeling.

Op de betrokken percelen wenst de initiatiefnemer de huidige bebouwing te slopen en nieuwbouwapartementen en –woningen te realiseren t.b.v. verhuur in combinatie met zorg- en werkfuncties. Doelgroep van deze ontwikkeling zijn “(alleenstaande) studenten/starters”. Dit zijn vooral mensen in de leeftijd van 18–27 jaar. De (auto)parkeerbehoefte en de behoefte aan fietsparkeren, worden beiden opgelost op eigen terrein. Hierbij wordt gekeken naar innovatieve vervoersoplossingen, zoals elektrische deelfietsen, deelauto's en extra aandacht voor het fietsparkeren. Op deze manier wordt het autobezit en –gebruik zoveel mogelijk ontmoedigd. In de plint blijft ruimte voor de tandartspraktijk die daar ook nu gevestigd is. Onderzocht dient te worden in hoeverre de andere huurder(s) interesse hebben om ook in de nieuwe situatie te blijven huren.

Overwegingen (waarom)

Bernadottelaan 13–15 is, na een periode van leegstand, op dit moment tijdelijk verhuurd. De te ontwikkelen locatie bevindt zich in een woonwijk, tegenover winkelcentrum Nova. Nieuwbouw van appartementen –en woningen in combinatie met zorg- en werkfuncties sluiten goed aan bij de woonomgeving in de buurt.

b. Omschrijving van het plangebied

1. Plangebied (zie figuur 1)

De Bernadottelaan 11-15 ligt in de wijk Kanaleneiland van de gemeente Utrecht. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Eisenhowerlaan, in het zuiden door de Bernadottelaan, in het westen door de Trumanlaan en in het noorden door de woonwijk Hart van Noord. De locatie is per auto te bereiken via de Beneluxlaan.

	Perceelgrootte	Gebruiksoppervlakte
Bernadottelaan 11	2.879m ²	2.104m ²
Bernadottelaan 13-15	5.668m ²	4.625m ²

Er zijn ca. 112 parkeerplaatsen totaal op eigen terrein aanwezig.

2. Eigendomssituatie (zie figuur 2)

De grond, kadastraal bekend als UTT00 – S – 1614, en de opstallen aan Bernadottelaan 11 zijn in eigendom van Jan Snel Bouw B.V. Het eigendom wordt op korte termijn overgedragen aan City Pads. De opstallen aan Bernadottelaan 13-15 zijn in eigendom van Bernadottelaan C.V. (private vastgoedbelegger, vehikel van City Pads). De grond aan Bernadottelaan 13-15, kadastraal bekend als UTT00 – S – 1615, is in eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983.

3. Relatie met andere ontwikkelingen

Het perceel bevindt zich aan de noordzijde van het winkelcentrum Nova. Aan de zuidzijde van dit winkelcentrum langs de Churchilllaan en de Bevrijdingslaan zijn de afgelopen jaren nieuwbouwprojecten gebouwd zoals “de Verkenner” en “de Staatsmannen”. Deze hoogbouw torens bevatten appartementen op de etages en andere functies in de plint zoals een bibliotheek, ROC midden Nederland en een advocatenkantoor. Onderstaande initiatieven en projecten spelen in de directe omgeving van het plangebied. Deze zijn aangeduid op figuur 1.

Kanaleneiland Noord Midden

Op het naastgelegen perceel gaat Mitros meerdere flats renoveren en wordt er onderzocht om 2 flats te slopen en nieuwbouw te realiseren. Hiervoor is in 2019 de startnotitie vastgesteld.

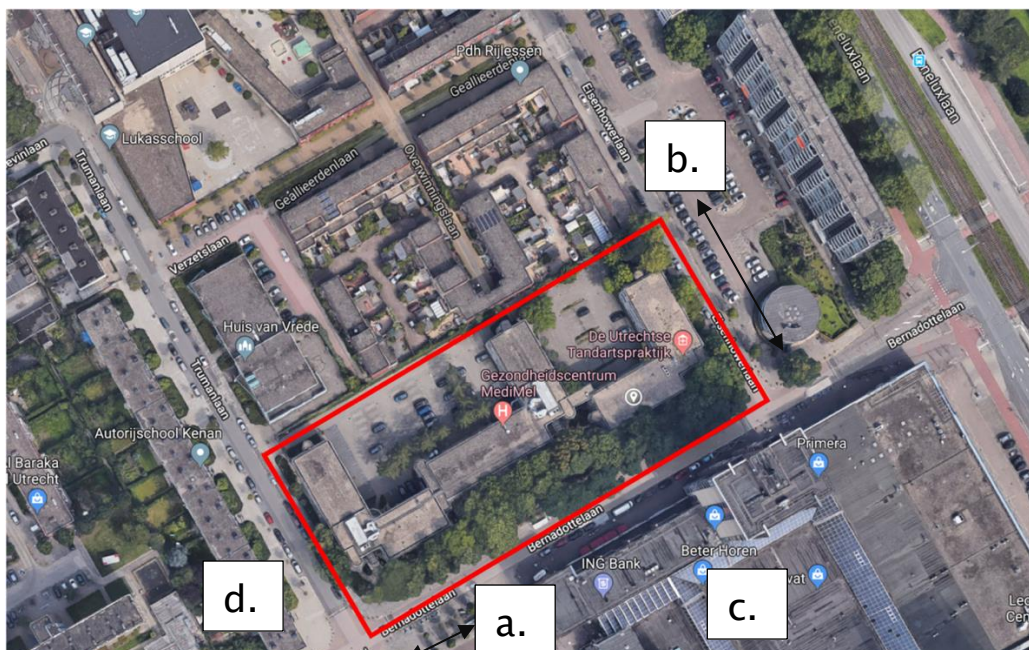
Op het perceel aan de overzijde van de Bernadottelaan is er een initiatief tot herontwikkeling van het winkelcentrum Nova, waaronder ook het toevoegen van woningen.

Herinrichting Bernadottelaan e.o.

Het riool in Kanaleneiland is aan vervanging toe. De straten worden dan ook meteen heringericht. Gaat hier om de Bernadottelaan, Marshallaan tussen Bernadottelaan en Bevinlaan, Trumanlaan tussen de Churchilllaan en Bevinlaan.

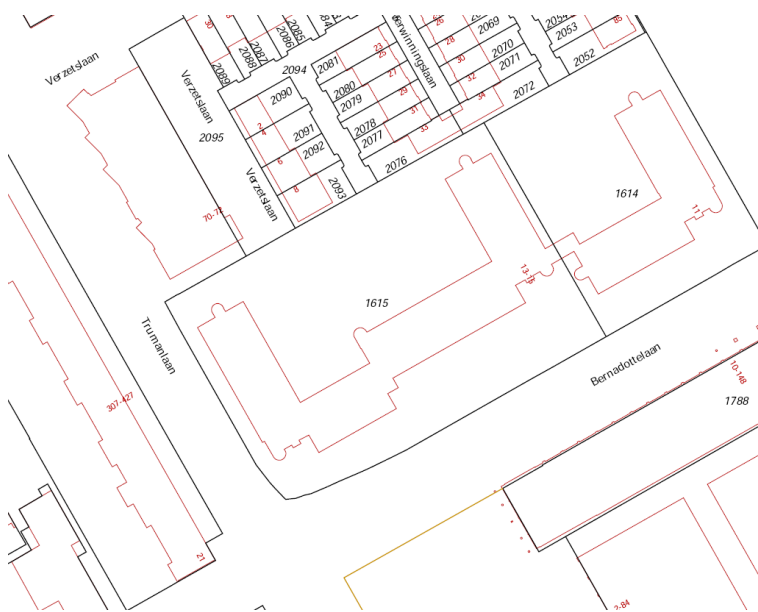
Verkeersveiligheidsproject Eisenhowerlaan

In 2021 is er een knip gerealiseerd in de Eisenhowerlaan. Dit is op verzoek en in overleg met bewoners gebeurd. De Eisenhowerlaan werd gebruikt als sluiproute, met name van zuid naar noord. Daarnaast werd er vaak hard en gevaarlijk gereden. Voor plaatsing van de paaltjes is een nul-meting gedaan. In maart/april 2022 wordt er een eenmeting uitgevoerd om te zien waar het verkeer naar toe gaat. Ook wordt er dan geëvalueerd met bewoners hoe zij de knip ervaren.



Figuur 1: Plangebied (rood kader) met aanduiding initiatieven en projecten in de directe omgeving:

- Herinrichting Bernadottelaan
- Verkeersveiligheidsproject Eisenhowerlaan
- Initiatief tot herontwikkeling Winkelcentrum Nova incl. toevoegen woningen
- Transformatie gestapelde woningbouw Mitros



Figuur 2: Kadastrale kaart plangebied

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door 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 (RSU 2040). Thema's zijn o.m: 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 in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, de vastgestelde Woonvisie 2019, het coalitieakkoord en collegebesluiten.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- De kansrijkheid bepalen we door is 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.

1. Programma

Wonen

De Woonvisie 'Utrecht beter in balans' heeft een aantal speerpunten waar het initiatief aan kan bijdragen:

1. Versnellen en verhogen bouwproductie;
2. Meer gemengde wijken en thuis voor iedereen;
3. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De stad Utrecht groeit naar 455.000 inwoners en de vraag naar woningen groeit daarmee evenredig. De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en daarbij gemengde wijken om een onverdeelde stad te krijgen is daarmee inherent verbonden. Om hierop aan te sluiten wil de initiatiefnemer aan de Bernadottelaan verdichten en appartementen en woningen toevoegen. Dit ter bevordering van de doorstroming in de stad en om een woningverdeling van 35% sociaal, 25% middensegment, 40% vrije sector te bereiken over de gehele stad (zie RSU 2040 en de vastgestelde Woonvisie 2019). In de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is voor specifiek deze wijk het streven opgenomen om het huidige percentage sociale huur (48%) in Kanaleneiland-Transwijk te handhaven. Voor het middensegment en de vrije sector wordt gezocht naar een balans. De invulling naar segment wordt per project bepaald.

Het toevoegen van appartementen en woningen voor starters en studenten is in Utrecht erg gewenst. In Kanaleneiland-Transwijk is er onder andere een tekort aan (betaalbare) woningen voor jongeren en starters die in de wijk willen blijven wonen (zie de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk).

De initiatiefnemer wil verdichten en woningen toevoegen voor onder andere studenten en starters. Dit sluit aan bij het eerder genoemde beleid en tekort van het aanbod en bij o.a. de raadsbrief 'Convenant Studentenhuisvesting d.d.19 mei 2020' waarin het woningtekort onder studenten wordt toegelicht.

Uitgangspunten Convenant Studentenhuisvesting:

- Partijen vinden het belangrijk dat studenten kunnen wonen in de studiestad en gunnen elke student (onafhankelijk van woonplaats, studieniveau of beperking) de stap naar zelfstandig wonen.
- Een zo groot mogelijk deel van de vraag naar studentenwoningen moet opgelost worden door het bijbouwen van structureel aanbod;
- Partijen onderschrijven dat betaalbaarheid een essentiële randvoorwaarde is bij huisvesting van alle categorieën studenten (permanente én tijdelijke huisvesting) en zetten zich in om met name onzelfstandige studentenhuisvesting toe te voegen.
- Een goede prijs-kwaliteit verhouding en doelmatigheid zijn uitgangspunten;
- Studenten hebben kansen op een betaalbaar huis ongeacht leeftijd en inkomen en elk deel van de stad;
- Fysieke en sociale veiligheid zijn essentiële randvoorwaarden;
- Voldoende betaalbare studentenhuisvesting voor internationale studenten is een belangrijke randvoorwaarde voor de kwaliteit van Utrechts onderwijs en onderzoek;
- Aandacht voor studenten met een functiebeperking (VN-verdrag Handicap) en huisvesting van studenten-topsporters. Aandacht voor goed verhuurderschap en tegengaan van discriminatie op de woningmarkt.

In dit Convenant wordt beschreven dat bij de kwaliteit van de nieuwbouw rekening wordt gehouden met de betaalbaarheid van het wonen, waarbij wordt gestuurd op het zo laag mogelijk houden van de huurprijs. Er wordt onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige en zelfstandige huisvesting. Recente cijfers vanuit kenniscentrum Kences (2021) onderstrepen de grote vraag naar studenteneenheden: het gaat daarbij om de vraag naar ca. 4.800 onzelfstandige eenheden en ca. 1.200 zelfstandige eenheden. Aandachtspunt bij onzelfstandige studentenhuisvesting is dat de huur wordt vastgesteld conform het woningwaarderingssysteem (WWS); en bij zelfstandige huisvesting eveneens, en daarnaast moeten de huren liggen onder de eerste aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat jongeren onder de 23 jaar ook in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor de betaalbaarheid is het tevens noodzakelijk dat de servicekosten beperkt worden tot warmte-water-licht van de eigen woonruimte en eventuele warmte-water-licht en schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimtes. Ook het niet gemeubileerd aanbieden van de woningen draagt bij aan de betaalbaarheid. De onzelfstandige en zelfstandige studentenhuisvesting dient minimaal 20 jaar tegen deze condities geëxploiteerd te worden middels een campuscontract.

Voor deze ontwikkeling is de inzet op een gemixt programma waarbij in de volgende fase wordt onderzocht welke doelgroepen er op deze locatie in de wijk kunnen worden gehuisvest en hoe het programma wordt verdeeld naar deze doelgroepen, in de sociale huur, het middensegment en/of vrije sector. Uitgangspunt is dat dit zoveel mogelijk aansluit bij de Woonvisie, de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk en het Convenant Studentenhuisvesting. Dit om zo te komen tot een gemixt programma op deze plek in de wijk.

Maatschappelijke doeleinden

Van het bestaande programma voegen de tandartspraktijk en de medische praktijk functies toe aan de wijk. In de nieuwe ontwikkeling wordt onderzocht hoe deze functies een plek kunnen krijgen.

Werken

In de periode tot 2040 moeten in Utrecht 70.000 extra arbeidsplaatsen worden gerealiseerd (RSU 2040). Een belangrijk deel hiervan (24.000 arbeidsplaatsen) betreft 'werken in de wijken'. Dit betekent een forse (ruimtelijke) opgave die in wijken als Kanaleneiland moet worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om werklocaties en -functies in Kanaleneiland te behouden dan wel terug te laten komen en daarnaast ook extra te realiseren.

Voor deze ontwikkeling aan de Bernadottelaan is het uitgangspunt dat minimaal 2.000 m² aan werkfuncties worden opgenomen en dat die duurzaam aanwezig moeten blijven. Onderzocht moet worden in welke mate er naast de onder 'Maatschappelijke doeleinden' genoemde functies – die indirect ook onder 'werken' geschaard kunnen worden – een kantoorfunctie kan worden terug gebracht. Naast deze werkfuncties kan deze locatie in Kanaleneiland – nabij een winkelcentrum – interessant zijn voor creatieve bedrijvigheid, kleinschalige werkgelegenheid, start ups en horeca.

2. Stedenbouw

De ontwikkeling van de locatie biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan de ambitie van Utrecht om te verdichten op plekken die goed bereikbaar zijn met het OV. Ook liggen alle dagelijkse voorzieningen binnen 10 minuten reisafstand, een speerpunt van de RSU 2040. Op het niveau van het project biedt herontwikkeling van de locatie de kans voor een betere aanhechting met de directe omgeving en voor het realiseren van een uitstraling die past bij de prominente plek in de buurt. Initiatiefnemer zal de ruimtelijke uitgangspunten, volumes, hoogtes en aantallen in de definitiefase nader onderzoeken in samenwerking met de gemeente Utrecht. Ontsluiting en aan- en afvoer van auto en fiets verkeer zal dan ook onderzocht worden. Kanaleneiland bestaat uit stempels (woongebieden met flats en laagbouw) en voorzieningenstroken. Het plangebied is, volgens de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, onderdeel van een voorzieningenstrook. Het plangebied ligt in een zone met schaal L. Gebouwen in de zone met schaal L kennen een maximale bebouwingshoogte van 10 lagen. Indien er stedenbouwkundige aanleiding is, mogen hier 2 lagen aan worden toegevoegd. De maximale bouwhoogte zoals omschreven in de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk biedt geen vrijbrief, deze kan alleen worden gerealiseerd indien dit past binnen de stedenbouwkundige context. Onderzocht zal worden wat op deze locatie wenselijk is. De relatie met de omgeving (o.a. de ontwikkeling van winkelcentrum Nova) zijn hierin mede bepalend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden tijdens het uitwerken van de Programmatie van Uitgangspunten verder opgesteld.

3. 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 (ingaaand per 01-02-2022).

Uit de monitor van het Mobiliteitsplan 2019 blijkt dat de fiets het meest gebruikte vervoersmiddel is voor verplaatsingen binnen Utrecht. In de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

Uitgangspunt van de stad is daarnaast dat er minder ruimte is voor geparkeerde auto's op straat waar dit nodig en mogelijk is omwille van veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid.

Voor Kanaleneiland betekent het mobiliteitsplan dat de balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. De doorstroming van doorgaande openbaar vervoercorridors moet worden geborgd. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt.

Initiatiefnemer is voornemens om met de inzet van deelfietsen en deelauto's invulling te geven aan het parkeerbeleid. Onderzocht wordt tot welke uitgangspunten voor de ontwikkeling dit leidt.

4. Duurzaamheid en gezond stedelijk leven

Gezond stedelijk leven

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 gezonde 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.

Doelstelling is vernieuwing van het gebied, het leveren van een bijdrage aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad en bij te dragen aan gezond stedelijk leven. Dit doet de initiatiefnemer onder andere door innovatieve mobiliteitsoplossingen, zoals deelmobiliteit volgens de beleidsregels autoparkeren 2021. In en om het gebouw wordt bewegen gestimuleerd d.m.v. het gebruik van de trap (de lift is uiteraard goed bereikbaar i.v.m. toegankelijkheid), een logische en toegankelijke fietsenstalling (fietsparkeren) en het aanleggen van logische routes door het gebied. Daarnaast is er aandacht voor groen en water in het plangebied.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht bij projectontwikkeling duurzaamheidsambities onderverdeeld op de volgende onderdelen: Klimaatadaptatie, Energie, GPR gebouw en Circulair bouwen. Naast deze specifiek benoemde duurzaamheidsthema's dient rekening gehouden te worden met het thematische 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, het behoud hiervan is een uitgangspunt.

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

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

- De nieuwe ontwikkeling is klimaatbestendig. Nu en in de toekomst.

Energie

De gemeente Utrecht wilt zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter te bouwen.

Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Samenvattend komt het neer op het volgende:

Warmte- en koudevraag

De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is daarnaast dat het plan / gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gedaan op externe bronnen zoals stadsverwarming. Wanneer het mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

Elektriciteitsvraag

Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit is gebouwgebonden energievraag, gebruikersgebonden energievraag en openbare ruimte in het gebied. Als het niet mogelijk is om binnen het plangebied voldoende hernieuwbare elektriciteit op te wekken dan mag er buiten het gebied gezocht worden naar opweklocaties om alsnog te voldoen.

Integrale duurzaamheid

Het middel GPR Gebouw wordt gebruikt om de duurzaamheid van een ontwerp integraal te toetsen. Dit wordt uitgedrukt via een rapportcijfer op de onderdelen Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, en Toekomstwaarde. Door van deze vijf onderdelen het gemiddelde te nemen wordt het eindcijfer bepaald. De gemeente Utrecht houdt hier als ambitieniveau een 8,0 aan als gemiddeld eindcijfer.

Circulair bouwen

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. Het actieplan richt zich vooral op de gebouwde omgeving, waarbij de woningbouwopgave van groot belang is voor de circulaire ambitie: bestaande gebouwen worden circulair getransformeerd en nieuwe woningen zijn circulair te bouwen.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levens einde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. Voor circulair bouwen vragen we aandacht voor de volgende punten.

1. Ingaande materialen en ontwerpkeuzes.
2. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase
3. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase
4. Herbruikbaarheid na gebruiksfase

De (mogelijke) invulling van deze ontwikkeling op het gebied van gezond en stedelijk leven en duurzaamheid zal nader onderzocht worden in de volgende fase. Hiertoe zijn in deel D diverse onderzoeksvragen opgesteld.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In het vorige deel is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van 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. Programma

1. Wat is de behoefte aan en haalbaarheid van uitbreiding en programmaverdeling qua gebruiksfuncties, type en indeling waaronder woningenbouw, werken en maatschappelijke functies op deze plek in Kanaleneiland?
2. Welke doelgroepen kunnen met deze ontwikkeling worden bediend? Welke mogelijkheden zijn er in deze ontwikkeling voor ouderen (uit de wijk)?
3. Welke volume en welke verhouding naar segmenten (sociaal/ middensegment / vrije sector) en naar onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden zijn haalbaar? Hoe is de verdeling naar huurniveau in de verschillende segmenten?
4. Hoe borgt de initiatiefnemer de betaalbaarheid voor studenten?
5. Hoe borgen we zo laag mogelijke/proportionele service kosten voor de huurder?
6. Welke huisvestingsmogelijkheden heeft de initiatiefnemer voor de doelgroep kwetsbare jong-volwassenen? (onderdeel van speerpunt uit woonvisie 'een (t)huis voor iedereen')
7. Welk maatschappelijk programma is wenselijk in deze ontwikkeling?
8. Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?
9. Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen en /of woon/zorg voorzieningen?
10. Hoe kunnen programma en fasering op deze locatie worden afgestemd op overige ontwikkelingen in de wijk en tot welke uitgangspunten leidt dit?
11. Welke functies en vormen van bedrijvigheid in de plint voegen het meest toe aan het gebied?
12. Welke invulling van werkfuncties en welk bouwprogramma voor kleinschalige en creatieve bedrijvigheid en startups is gewenst (studio's, ateliers, kleinschalige kantoorruimte), mede in relatie tot de omgeving en stadsbrede opgave om de werkgelegenheid in de wijken mee te laten groeien met de groei van het aantal inwoners in Utrecht (zie ook RSU 2040)?
13. Kan het werkprogramma voorzien in de behoefte aan werkruimtes van de toekomstige bewoners in deze ontwikkeling?

14. Hoe worden de huidige huurders (tandartspraktijk en de medische praktijk) meegenomen in de nieuwe ontwikkelingen? Is het gewenst en welke mogelijkheden zijn er om de huidige huurder 'De Stadstuin' op deze locatie te behouden?
15. Welke mogelijkheden zijn er om het deel wat onder de sociale huur valt onder te brengen bij een STUW-corporatie?

2. Stedenbouw

1. Welke bouwmassa is binnen deze ontwikkeling passend op de locatie? Wat zijn de ruimtelijke uitgangspunten als rooilijnen, volumes en bouwhoogtes zodat een goede aansluiting op de omgeving en de openbare ruimte ontstaat?
2. Welke intentie en welke wens is er met het achter- en voorterrein in het kader van o.a. leefbaarheid en verblijfsklimaat?
3. Hoe wordt het parkeren, zowel voor auto als fiets ruimtelijk opgelost?
4. Hoe kan er een goede overgang openbaar – privé worden gemaakt op deze locatie?
5. Zijn er ingrepen in de openbare ruimte nodig om de relatie met Winkelcentrum Nova te verbeteren? Zo ja, welke?
6. Wat betekent de visie voor de Bernadottelaan als onderdeel van een langzaamverkeersroute door Utrecht–Zuid(west) voor deze locatie? Op welke wijze kan de ontwikkeling van deze locatie worden ingezet zodat er ook een duidelijke meerwaarde voor de directe omgeving en de buurt ontstaat?
7. Hoe kan ontwerptechnisch een goede aansluiting gemaakt worden op de noordelijk gelegen woonwijk Hart van Noord?
8. Hoe kan ontwerptechnisch een goede aansluiting gemaakt worden op de eerder genoemde ontwikkelingen in de omgeving zoals de eventuele nieuwbouw van Mitros en de ontwikkeling van winkelcentrum Nova?
9. Hoe kan een ontwikkeling worden ingepast met behoud van de bijzondere bomenrij aan de Bernadottelaan?
10. Is een levendige plint haalbaar/wenselijk? Bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke huiskamer, een gym voor bewoners en aantrekkelijke functies voor de buurt zoals bijvoorbeeld de reeds aanwezige tandartspraktijk etc.
11. Welke eisen worden er gesteld aan de beeldkwaliteit?

3. Mobiliteit en parkeren

1. Welke invloed heeft het gekozen programma op de mobiliteits- en parkeerbehoefte?
2. Hoe kan deze behoefte worden beïnvloed (zie ook Duurzaamheid)?
3. Heeft de mobiliteits- en parkeerbehoefte invloed op de inrichting van de collectieve groene buitenruime?
4. Welke invloed heeft de komst van de Merwedekanaalzone op het parkeerbeleid/parkeren voor het plangebied?
5. Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling en de druk rondom het winkelcentrum?
6. Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling, met name op de Europalaan, Bernadottelaan en Trumanlaan (aansluiting Churchilllaan)?
7. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de innovatieve vervoersoplossing (deelmobiliteit) zoveel mogelijk aansluit bij de doelgroep? (en hoe wordt het gebruik gestimuleerd?)

8. Wat is het effect van deelmobiliteit op de parkeernorm?
9. Hoe wordt er met de ontsluiting van de ontwikkeling gezorgd voor een goede aansluiting op de (herinrichting van de) Bernadottelaan?

4. Gezond Stedelijk Leven

1. Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
2. Op welke manier kan de nieuwe bebouwing bijdragen aan een versterking van de groene kwaliteit van het gebied?
3. Wat wordt er gedaan om ontmoeting tussen nieuwe bewoners te stimuleren?
4. Hoe kunnen we groen toevoegen aan het gebied? Bijvoorbeeld door hagen, extra bomen.
5. Hoe kan er met de buitenruimte invulling worden gegeven aan meer biodiversiteit conform gemeentelijk beleid?
6. Welke bomen kunnen niet meer gehandhaafd blijven (bomenbalans en compensatie)? Hoe worden de bestaande bomen zo goed (en zoveel) mogelijk binnen het terrein gehandhaafd?

5. Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

1. Hoe wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van hittestress (zowel binnen het gebouw als buiten), wateroverlast en droogte?
2. Op welke wijze geeft de ontwikkeling invulling aan de leidende principes van de Visie Klimaatadaptatie Utrecht?
3. Op welke manier kan een bui van 80 mm worden opgevangen, zodanig dat het geen schade veroorzaakt, en op welke manier kan er minimaal 15mm neerslag geïnfiltreerd worden, berekend over het aangesloten verhard oppervlak? Dit conform de voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater van de gemeente Utrecht.
4. Hoe wordt er invulling gegeven aan het principe 'We laten geen daken onbenut'?
5. Welke bouwkundige maatregelen worden getroffen om flexibiliteit van het gebouw op lange termijn te waarborgen?

Groen

1. Welke maatregelen voor diervriendelijk en natuur inclusief bouwen kunnen in het plangebied worden gerealiseerd?
2. Zijn er beschermde soorten (waaronder ook Utrechtse soorten) in het plangebied? En welke verdere onderzoeken naar specifieke soorten zijn er nodig? Te onderzoeken met Quick scan Flora en Fauna (inclusief Utrechtse soortenlijst) voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansenonderzoek natuurinclusief bouwen.
3. Is een effect van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden uit te sluiten?
4. Hoe kan parkeren inpandig opgelost worden in plaats van op maaiveld?

Energie

1. Wat zijn de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van energie in het plangebied volgens het Utrechts Energie Protocol (UEP)? Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP). Welke

energievraag (warmte/koude en stroom) is voorzien? Te onderbouwen met een haalbaarheidsonderzoek.

2. Is het toevoegen van appartementen en woningen mogelijk in relatie tot de belasting van het energienet?
3. Wat is het beoogde duurzame energieconcept? Te onderbouwen met een algehele duurzaamheidsscore.
4. Hoe kunnen gasloze NOM-woningen worden gerealiseerd? Te onderbouwen met een technisch uitgewerkt energieconcept en een , onderbouwd optimaal Total Cost of Ownership.

Circulair

1. Hoe wordt circulair bouwen toegepast? Te onderbouwen met betreffende ingaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en registreren van grondstoffen
2. Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023?
3. Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore aan, bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren.

6. Grondzaken, financieel–economische uitvoerbaarheid

1. Is de ontwikkeling financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?
2. Welke bijdrage komt er voor bovenwijkse voorzieningen?
3. Wat zijn de gevolgen van het nieuwe programma op het erfpachtrecht Bernadottelaan 13–15 (conversie erfpachtvoorwaarden eenmalige eeuwigdurende afkoop van de canonverplichting en economische meerwaarde bij programmawijziging)?

7. Proces

1. Hoe ziet het participatie traject met de omgeving eruit? Wat is het participatieniveau en wat is het participatieplan?
2. Hoe reageert de buurt op de toevoeging en wijziging van het programma?
Waar in de wijk is er een tijdelijk onderkomen voor de op locatie terugkerende tandartspraktijk (en de medische praktijk) voorzien gedurende de bouwwerkzaamheden? ?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

De ontwikkeling betreft een bouwvlekontwikkeling van een gebouwencombinatie op één bouwvlek met één eigenaar. De bouwvlek betreft een beperkte omvang met beperkt openbaar gebied en een geringe maatschappelijke gevoeligheid.

Op basis van dit Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Participatie van belanghebbenden 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.

Het Utrechts Plan Proces 2 is daarom van toepassing, een zogenaamde bouwvlekontwikkeling.

Tegelijk met de bouwvelop, zal een anterieure overeenkomst gesloten worden met afspraken over onder andere aankoop/verkoop/ruil van grond, inrichting openbare ruimte en plankosten.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De omwonenden rondom de Bernadottelaan 11–15 en de overige belanghebbenden worden door Initiatiefnemer betrokken over het voorgenomen initiatief tot nieuwbouw. Meningingen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd. Plannen en de bouwvelop worden door de initiatiefnemer opgesteld, getoetst en gefaciliteerd door de gemeente en voorgelegd door de initiatiefnemer aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

Bewoners en belanghebbenden worden op de hoogte gehouden van de planvorming door middel van nieuwsbrieven, gemeentelijke website, website van het wijkbureau, informatieavonden.

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 gaan wij uit van een gecoördineerde bestemmingsplanprocedure.

Afronden Intentiedocument	1 ^e kwartaal 2022
Vaststellen Intentiedocument en IPOK	2 ^e kwartaal 2022
Opstellen, consultatie en vaststellen Programmatische uitgangspunten	4 ^e kwartaal 2022
Uitwerken en goedkeuring SO	4 ^e kwartaal 2022
Opstellen, consultatie en vaststellen bouwenvelop	2 ^e kwartaal 2023
Uitwerken en goedkeuring VO	2 ^e kwartaal 2023
Uitwerken en goedkeuring DO, uitvoering diverse onderzoeken (BP)	3 ^e kwartaal 2023
Doorlooptijd bestemmingsplan (BP):	3 ^e kwartaal 2023 t/m 3 ^e kwartaal 2024
Vergunningsverlening:	3 ^e kwartaal 2024
Aanvang bouw	3 ^e kwartaal 2024

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Middels de ondertekening van de Intentieovereenkomst Bernadottelaan 11–15 door de ontwikkelaar en de gemeente is de betaling van het voorschot van de gemeentelijke plankosten door de ontwikkelaar geregeld. Verdere afspraken (zoals onder andere planschade en overige kosten) worden na vaststelling van het Intentiedocument middels een anterieure overeenkomst vastgelegd. In de anterieure overeenkomst worden verdere afspraken over de plankosten vastgelegd (waarin het voorschot zal worden meegenomen). De plankosten zijn onderdeel van het wettelijk verplichte gemeentelijke kostenverhaal. Naast de plankosten bestaat het gemeentelijk kostenverhaal uit kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte als gevolg van het initiatief alsmede een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Het kostenverhaal is van toepassing op het eigen bezit van de initiatiefnemer alsmede op het erfpachtrecht in relatie tot de economische meerwaarde. In de anterieure overeenkomst worden hier nadere afspraken over vastgelegd.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

Door de nieuwbouw van appartementen is het noodzakelijk om tot conversie van de erfpachtvoorwaarden en eeuwigdurende afkoop van de canonverplichting van het erfpachtrecht Bernadottelaan 13–15 over te gaan. Hiervoor is de ontwikkelaar aan de gemeente een éénmalige afkoopsom voor de conversie van de erfpachtvoorwaarden van de Algemene Bepalingen voor de

uitgifte in voortduurende erfpacht 1983 naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in eeuwigduurende erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) verschuldigd.

Daarnaast is de gemeente gerechtigd de betaling te vorderen van economische meerwaarde die voortvloeit uit een wijziging van het toegestane gebruik van het erfpachtrecht. Dat is bij de Bernadottelaan 13-15 het geval.

De vaststelling van de nieuwe erfpachtvoorwaarden en de betaling van de éénmalige afkoopsom voor de canonverplichting moeten worden vastgelegd in een notariële akte.

(Een deel) van het toekomstige openbaar gebied wordt mogelijk door de initiatiefnemer aan de gemeente overgedragen.