

# Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan

Initiatiefnemer(s): Kerckebosch Beleggingsmaatschappij BV

## Inhoudsopgave

### INTENTIEDOCUMENT

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Deel I. Het initiatief .....                                         | 1  |
| a. Omschrijving van het initiatief .....                             | 1  |
| b. Omschrijving van het plangebied .....                             | 2  |
| c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid .....                   | 5  |
| d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....                       | 9  |
| Deel II. Proces .....                                                | 10 |
| e. Te doorlopen proces.....                                          | 10 |
| f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie ..... | 11 |
| g. Planning .....                                                    | 11 |
| Deel III. Financiële afspraken .....                                 | 11 |
| h. Voorschot Plankosten .....                                        | 11 |
| i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen.....           | 12 |

## Deel I. Het initiatief

### a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het realiseren van 104 (huur) appartementen, een supermarkt en (twee tot vijf) dagwinkels met bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte. De eigenaar en ontwikkelaar is Kerckebosch Beleggingsmaatschappij BV.

De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Er zal op korte termijn groot onderhoud verricht moeten worden aan de kozijnen, balkonvloeren, daken en schoorstenen, afvoerleidingen en de centrale verwarming. Naar aanleiding van deze investeringsbeslissing zijn twee scenario's bekeken; een grondige renovatie en

sloop/nieuwbouw. Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop/nieuwbouw.

In de huidige gebouwen zitten in totaal 40 woningen. Er zijn 9 woningen in het blok Huizingalaan/ Van Galenstraat, variërend van 66 m<sup>2</sup> tot 81 m<sup>2</sup> bvo, en 31 woningen in het woonblok Van Ginnekenlaan, variërend van 40 m<sup>2</sup> tot 75 m<sup>2</sup> bvo. De huidige huren liggen voornamelijk op het sociale huurniveau.

Aan de Jan van Galenstraat zijn 8 winkels, met in totaal 818 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak plus een even zo grote kelderruimte die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd.

Als richtinggevend woonprogramma wordt gedacht aan 104 appartementen, waarvan bestaande aantal in de sociale huur, circa 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment.

Het plan voorziet ook in een supermarkt van 1810 m<sup>2</sup> BVO, (twee tot vijf) dagwinkels van samen 390 tot 740 m<sup>2</sup> BVO en een parkeergarage onder de gebouwen en het binnenterrein met 95 of 120 parkeerplaatsen.

Voor de supermarkt is een partij in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied.

In het plan zit een onderzoeksvariant. Bij deze onderzoeksvariant is aan de zijde Huizingalaan de plint naar voren getrokken om extra BVO te maken. Dit is meegenomen als onderzoeksvariant om de 5 ondernemers die terug willen keren de mogelijkheid te bieden en de uitstraling aan die zijde te kunnen "vergroenen".

## **b. Omschrijving van het plangebied**

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Het plan is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost.

In het plangebied liggen twee gebouwen. Het eerste gebouw heeft op de begane grond 8 winkels (Jan van Galenstraat 79 t/m 99), met aan de achterzijde een aantal nevenadressen (Van Ginnekenlaan 2 t/m 16). Aan de zijkant van dit gebouw zit aan de Huizingalaan de opgang naar 9 bovenwoningen (Huizingalaan 2-18) en een bedrijfsunit (Huizingalaan 20). Het andere gebouw bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen (Van Ginnekenlaan 18 t/m 78).

De openbare ruimte tussen deze twee gebouwen wordt ook meegenomen in de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht als openbare parkeerplaats met groen en een omheinde speeltuin.



*Plangebied*



*Kadastrale plattegrond*

Wit = particulier eigendom

Geel = eigendom gemeente Utrecht

Blauw = uitgegeven in zelfbeheer

UTT00L592 en UTT00L2483: Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V. (De Elf Provinciën)

UTT00L2484: gemeente Utrecht (openbare ruimte)

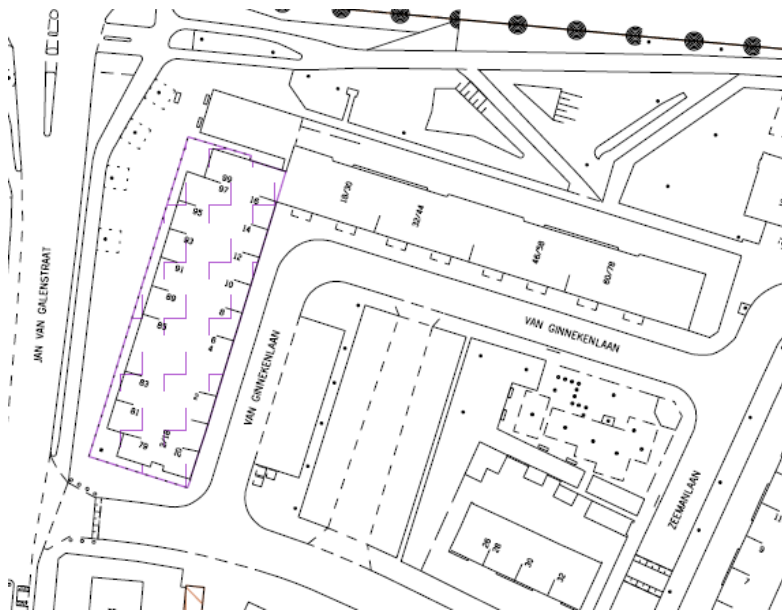
Geldende planologisch-juridische regeling:

Ter plaatse van de herontwikkeling is de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' van toepassing. Deze beheersverordening regelt dat de bestaande gebouwen (en overige bouwwerken) gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In aanvulling op het vastleggen van de bestaande situatie regelt de beheersverordening ter plaatse van de bebouwing die georiënteerd is op de Jan van Galenstraat (besluitsubvak R) dat het is toegestaan om tevens de volgende functies uit te oefenen:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Nutsvoorzieningen;
- Uitsluitend op de verdieping(en) wonen;
- En uitsluitend op de begane grond detailhandelondersteunende voorzieningen in categorie C en D van de bij de beheersverordening behorende Lijst van Horeca-activiteiten.

Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook zijn er wijzigingen in de openbare ruimte.



Uitsnede beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'

## c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

### **Stedenbouw**

Utrecht is een gewilde plek om te wonen, te werken, te leren en te bezoeken. De aantrekkingskracht zorgt voor een flinke groei van het aantal inwoners. Tot 2040 groeit de stad met circa 80.000 inwoners naar 430.000 Utrechters. Het motto daarbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkelingen in de stad gebruiken we om de stad nog gezonder te maken. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie.

De ontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om een bijdrage te leveren aan bovenstaande ambitie. Deze locatie kan transformeren van een grotendeels naar binnen gericht gebouw tot een alzijdig, levendig en groen gebouw met functies voor de buurt. Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto's kan transformeren naar een aantrekkelijke en groene openbare ruimte waar niet alleen de nieuwe bewoners maar ook de bewoners van de omliggende buurt (met weinig groen) plezier van kunnen hebben. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners in de stad.

Het planconcept volgt de bestaande ruimtelijke structuur en borduurt daarop voort. Het is ruimtelijk/ stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzicht van de huidige situatie. Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn de invulling van- en de aansluiting van het gebouw op de groene speelplek, het behoud van de kleinere winkels in de toekomst (hoe zorgen we ervoor dat deze niet worden 'opgeslokt' door de supermarkt en er gesloten anonieme plinten ontstaan) de logistiek van het laden en lossen, de kwaliteit van de openbare ruimte versus het ruimtebeslag en de inpassing van fietsopstelplekken, winkelwagens etc.

### **Duurzame verstedelijking**

#### *Geluid*

Utrecht heeft de ambitie een goed en gezond woon- en leefklimaat te realiseren. (Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei)

Een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt vooral bereikt door een voldoende laag geluidsniveau buiten. Uit onderzoeken is gebleken dat de ervaren geluidshinder (en daarmee gezondheid) meer samenhangt met het geluidsniveau buiten voor de gevel dan in de woning. Dit moet dan ook een belangrijk aandachtspunt vormen bij de herontwikkeling van de Van Galenstraat/Huizingalaan. Om de gemiddelde geluidshinder in de stad terug te dringen moet ook worden ingezet op meer ambitie bij nieuwe situaties.

#### *Luchtkwaliteit*

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet milieubeheer. Het voorgenomen plan is toegestaan indien er geen sprake is van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Het ijkpunt betreft de Kardinaal De Jongweg. De monitor luchtkwaliteit kan hiervoor worden gebruikt. Nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is nodig.

#### *Bodemkwaliteit*

Er dient bodemonderzoek plaats te vinden na sloop van de bestaande bebouwing.

#### *Duurzaamheid en energie*

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe woningen dienen dan ook met een epc 0 te

worden gerealiseerd. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De vertaling van deze verplichting naar de Utrechtse duurzaamheidsambities betekent :

| Utrecht     | BENG1                                             | BENG2                             | BENG3                         |
|-------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| richtlijnen | Finale energie (energie behoefte)                 | Primair fossiel (energie gebruik) | Percentage duurzaam opgewekt: |
| Woningbouw  | 25 kWh/m <sup>2</sup> per jaar per jaar thermisch | 0 kWh/m <sup>2</sup> per jaar     | Minimaal 50%                  |

Waarbij de nadruk ligt op de BENG 2 eis, de ontwikkelaar kan dan zelf de meest kostenefficiënte methode vinden om tot een energiezuinig gebouw te komen (BENG 2 eis).

Ook ontwikkelaars van particuliere woningen dienen een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De overall duurzaamheidsprestatie zal worden uitgedrukt in een GPR-score waarvan de ambitie op 8 wordt gesteld. De afspraken, vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst, met de initiatiefnemer moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

#### *Energie*

Utrecht streeft naar klimaatneutraal in 2030. Aardgas is een fossiele brandstof die niet past binnen Utrechtse CO<sub>2</sub> -neutrale ambitie. Het doel is Utrechtsgasvrij in 2050. Daarom wordt gevraagd te ontwerpen zonder aansluiting op fossiel gas

#### *Circulair bouwen*

De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren: Utrecht Cirkelstad. Zij streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. Zoals uit het coalitieakkoord blijkt verwacht zij van bouwende partijen in Utrecht dat die in dat streven bijdragen.

#### *Betonconvenant*

Convenant 'Beton in een circulaire economie' 16 januari 2017\*

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO<sub>2</sub>-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken.

Bij sloopprojecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden. "Het vrijkomende beton uit stoepen, wegen en gebouwen willen we hergebruiken in nieuw beton. Zo besparen we op cement en op de winning van zand en grind en dat vermindert de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De doelstelling is een CO<sub>2</sub>-reductie te bereiken van 30% in 2020."

#### *Materialen*

Duurzaam hout gebruik, hetgeen FSC of in ieder geval PEFC Int. betekent (zie de goedgekeurde certificaten van TPAC). Het vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen, in de praktijk het vermijden van koper, zink en lood dat in contact met regenwater uitspoelt naar bodem en richting riolering afgevoerd wordt.



#### Groen/ flora en fauna

Bij herontwikkelings- en sloopp projecten moet onderzocht worden of de woon en verblijf en rustplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten wordt bedreigd.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een combinatie van wonen en diverse functies in de plint waaronder een supermarkt. De effecten van deze functies (zoals laden en lossen, voorzieningen ten behoeven van de bedrijfsvoering als het komen en gaan van het bezoekend publiek) moeten worden onderzocht op de kwaliteit van het woon – en leefklimaat.

#### **Verkeer en parkeren**

Het plangebied ligt op basis van de Nota Stallen en Parkeren in gebied B1. In dit gebied geldt betaald parkeren. Het plan moet voldoen aan de auto- en fietsparkeernormen voor dit gebied zoals deze staan vermeld in de Nota parkeernormen Fiets en Auto. Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost.

Daarnaast is ook het addendum op de Nota Parkeernormen Fiets en Auto van toepassing. Hierin staat onder andere dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m2 BVO per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%.

De parkeereis mag gecompenseerd worden door deelauto's en extra fietsparkeren.

Voor fietsparkeren geldt het volgende: Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m2 bvo in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de in de bijlage 'woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen.

#### **Wonen**

De keerzijde van de aantrekkelijkheid van Utrecht en de druk op woningmarkt is dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment veel te weinig betaalbare huur en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod. Daarom is in het coalitieakkoord 2018–2022: 'Utrecht ruimte voor iedereen' opgenomen dat het Utrechtse college zich met name inzet op het stimuleren van het vergroten van het aanbod in deze segmenten, met als ijkpunten een woningvoorraad met 35% sociale huurwoningen en 25% woningen in de middencategorie in 2040. Een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad wordt hierbij als belangrijke ambitie genoemd, om zo te werken aan gemengde wijken.

Onderdeel van de aanpak van het college is het opnemen van een nadere definitie van sociale huur in de Woonvisie 2019, met bijbehorende voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in deze categorie. Ook wordt het Actieplan middenhuur onverminderd voortgezet. Daarnaast wil het college afspraken maken over de extra beschikbaarheid van woningen in de sociale sector voor bijzondere groepen, zoals jongeren, alleenstaanden met een laag inkomen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Ten slotte zet het college in op toegankelijke woningen die levensloopbestendig zijn.

Er wordt als richtinggevend programma uitgegaan van het zelfde aantal woningen in de sociale huur (vergelijkbaar met het aantal nu), circa 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment. In de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende woningvoorraad:

|                                   | % koop | % sociale huur van<br>woningcorporaties | % huur<br>overig | %onbekend |
|-----------------------------------|--------|-----------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Wittevrouwen, Zeeheldenbrt</b> | 60%    | 12%                                     | 19%              | 9%        |
| <b>Noordoost</b>                  | 60%    | 13%                                     | 20%              | 8%        |
| <b>Utrecht</b>                    | 47%    | 29%                                     | 16%              | 8%        |

Bron: Kadaster en RWU, 2018.

De voorgenomen mis in het woonprogramma sluit aan bij de ambitie om een meer gemengde woningvoorraad te realiseren in de Utrechtse (sub)wijken. Het toevoegen van betaalbare woningen maakt het tevens mogelijk om bewoners te laten doorstromen (zie ook 'Levensloopbestendig' hieronder).

### *Levensloopbestendig*

De wijkraad Noordoost geeft aan dat er in de wijk veel ouderen wonen (bijvoorbeeld in Tuindorp-Oost) die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. Het uitgangspunt is daarom de woningen levensloopbestendig te maken. Dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het Bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
- 3 m2 (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;
- 3,5 m2 met toilet;
- 5 m2 met wasmachine;
- 5,5 m2 met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m2 en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- elektrisch te openen toegangsdeuren

### **Economie**

De Jan van Galenstraat is een kleinschalige voorzieningenstrip met een buurtfunctie (buurtsteunpunt). De winkelfunctie is hier nagenoeg verdwenen. Van de 9 units zijn er nog 4 winkels die een totaal oppervlakte hebben van slechts 468 m2 winkelvloeroppervlak (bvo). Dit zijn een bloemenzaak van 68 m2 bvo, een fietsenwinkel van ca. 240 m2 bvo, een lectuur/tabakszaak van 80 m2 bvo en een witgoedwinkel van ca. 80 m2 bvo. De andere 5 units zijn horeca (80 m2) of leegstand(beheer) (270 m2). Er was hier een kleinschalige supermarkt gevestigd van ca. 240 m2 bvo, maar deze is gesloten.

Het gebied rond de voorzieningenstrip wordt her ontwikkeld. Er komen woningen en er is de wens om hier een (discount) supermarkt te vestigen. Het Utrechts detailhandelsbeleid gaat uit van fijnmazigheid: dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk in de buurt van de inwoners. Consumenten stellen hoge eisen aan de kwantiteit en kwaliteit van winkelaanbod dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Door de toegenomen mobiliteit en veranderende consumenteneisen voor het doen van de dagelijkse boodschappen (compleet, voldoende keus, efficiënt) zijn winkels, winkelgebieden en de bijbehorende benodigde verzorgingsgebieden groter geworden. De kleinschalige supermarkt die hier gevestigd was voldeed niet meer aan de eisen van de consument en heeft daarom de deuren moeten sluiten.

Winkelcentrum De Gaard is een winkelgebied in Noordoost dat momenteel ingrijpend wordt verbouwd en uitgebreid. Het aanbod zal hier minstens verdubbelen. Met deze verbetering zal het aanbod toekomstgericht worden, waarmee het fijnmazige voorzieningenniveau gewaarborgd is. Deze



schaalsprong betekent echter ook dat het benodigd verzorgingsgebied voor een duurzaam functioneren groter is geworden. Om overlap in verzorgingsgebieden te voorkomen, moet een supermarkt aan de Jan van Galenstraat in samenhang bekeken worden met de ontwikkelingen in winkelcentrum De Gaard. Voor een advies over de wenselijkheid, haalbaarheid, omvang en invulling van een supermarkt in deze ontwikkeling zal een aantal onderzoeksvragen nog beantwoord moeten worden.

#### **Situatie huidige gebruikers of huurders**

De huurders van de commerciële ruimten en de woningen zullen tijdig door de initiatiefnemer worden geïnformeerd over de voorgenomen sloop-nieuwbouw.

Van de 9 commerciële ruimten staan er momenteel 2 leeg en 1 onder leegstandsbeheer. De initiatiefnemer biedt de ondernemers die graag op deze locatie willen blijven de mogelijkheid terug te keren naar de nieuwbouw, hiermee is rekening gehouden in de onderzoeksvariant van het plan.

De initiatiefnemer biedt de huurders van de woningen een redelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer, rekening houdend met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.

Voor de huurders met een gereguleerd huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing, wat inhoudt dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren.

We onderzoeken of we kunnen bijdragen aan een passende oplossing voor de herhuisvesting van huurders met een geliberaliseerd contract, waarbij mogelijk afspraken kunnen worden gemaakt over voorrang bij andere nieuwbouwprojecten. Ook het maken van afspraken met de verhuurder over voorrang voor huurders met een geliberaliseerd contract die willen terugkeren.

### **d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase**

#### Ruimtelijk-functioneel

- Hoe kan de bebouwing ertoe bijdragen dat er aan de zijde van de Jan van Galenstraat een representatieve wijkentree wordt gemaakt?
- Hoe kan ervoor gezorgd worden dat de bebouwing een alzijdig karakter of oriëntatie krijgt (met name de plint)?
- Het is belangrijk dat de publieke- en ontmoetingsfuncties behouden of versterkt worden: welke functies in de plint hebben een maatschappelijke meerwaarde en kunnen de publieke- en ontmoetingsfunctie van het gebied versterken?
- Hoe kan deze locatie een invulling krijgen die qua maat en schaal aansluit op de omgeving, past in de ruimtelijke structuur?
- Hoe kan de kwaliteit en de bruikbaarheid van het openbaar gebied aan zowel de zuidzijde als de noordzijde van de bebouwing worden versterkt en hoe kan dit gebied groener worden?

#### Mobiliteit

- Op welke wijze kan een hoogwaardige parkeeroplossing bijdragen aan een versterking van het woon- en leefklimaat?
- Op welke wijze wordt het parkeren voor bewoners en bezoekers opgelost?
- Wat zijn de effecten van het extra programma en een supermarkt (type discounter) op de verkeersgeneratie en wat betekent dat voor de bereikbaarheid van het gebied?

#### Duurzame verstedelijking

- Hoe wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de kardinaal de Jongweg?
- (Kwalitatief) luchtkwaliteitsonderzoek

- Quicksan flora en fauna en eventueel nader onderzoek (voorafgaand aan de sloop van het gebouw; de natuurkalender is daarin leidend)
- Bodemonderzoek (na sloop van de gebouwen)
- Een uitgewerkt energieconcept:  
Het voorgelegde plan dient een bijdrage te leveren aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De ontwikkelaar wordt gevraagd dit in beeld te brengen (denk aan BENG, GPR, hergebruik sloopmateriaal, circulair bouwen, klimaatadaptatie, beoogde warmtelevering).
- Hoe kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door een combinatie van functies (industrielawaai)
- Op welke wijze kan de ontwikkeling bijdragen aan de gezonde verstedelijking?
- Welke mogelijkheden zijn er voor het behoud en eventueel verplanten van bestaande bomen?

#### Wonen

- Hoe kan rekening gehouden worden met de voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in de categorie sociale huur conform de Woonvisie 2019?
- Welke verhouding kernvoorraad en secundair sociaal is mogelijk binnen het sociale programma, conform de voorwaarden sociale huur in de Woonvisie 2019?
- Is het realiseren van een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€424,44) mogelijk? (t.b.v. studentenhuysvesting of bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen).

#### Economie

- Wat is het huidige verzorgingsniveau voor de inwoners in de omgeving van de Jan van Galenstraat. Wat is het aanbod in een straal van 500 – 1.000 meter? Waar doen zij op dit moment de boodschappen?
- Wat is de haalbare supermarktomvang op deze locatie?
- Wat is het effect hiervan op de omliggende winkelstructuur, die wij voor de inwoners in Noordoost willen behouden?
- Wat is de wenselijke invulling van de supermarkt? Discounter of full-service? Bekeken zowel vanuit de economische haalbaarheid/ het onderscheidend vermogen tov omliggende winkelgebieden en het verzorgingsniveau.

#### Grondregeling

- Op welke wijze wordt de gronduitgifte of -ruil vormgegeven?

#### Terugkeermogelijkheden of herhuisvesting:

- De eigenaar/verhuurder zal tijdig de mogelijkheden voor passende vervangende huurruimte onderzoeken en in samenspraak met een redelijk voorstel komen (afspraken bv. over huurprijs, regelen van vervangende woonruimte, terugkeer etc.).

## Deel II. Proces

### e. Te doorlopen proces

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken zal er een nieuw projectbestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Als type planproces om dit mogelijk te maken wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de aanpassingen in de openbare ruimte past het planproces voor 'complexe omvangrijke

(gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de volgende planfasen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Het SPvE zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing voor het uit te werken bestemmingsplan.

#### **f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie**

De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte die wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. Met het oog op de nieuwbouw wordt voor het project geadviseerd te participeren op niveau 2 (raadplegen). De verantwoordelijkheid hiervoor wordt bij de initiatiefnemer neergelegd. Bewoners en andere belanghebbenden mogen meedenken en ideeën aandragen om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol.

In de bestemmingsplan procedure zit ook een wettelijke inspraakfase.

#### **g. Planning**

Naar verwachting wordt het intentiedocument voor de zomer vastgesteld door het college. Participatie om te komen tot een SPvE kan dan starten in september 2019. De streeftermijn om te komen tot een uitgewerkt en vastgesteld SPvE inclusief overeenstemming over grondregeling bedraagt circa 12 maanden. Medio 2020 kan gestart worden met het maken van het bestemmingsplan. Dit neemt ca. negen maanden in beslag. De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning kan hiermee worden gecoördineerd. Medio 2021 kan het bestemmingsplan zijn vastgesteld en de omgevingsvergunning worden verleend. Deze planning is afhankelijk van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid om te komen tot een integraal goed plan dat rekening houdt met de verschillende ambities en is tevens afhankelijk van eventueel ingediende zienswijzen/beroep.

### **Deel III. Financiële afspraken**

#### **h. Voorschot Plankosten**

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

Nadat het SPvE is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk als wel financieel) worden uitgewerkt.

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

#### i. **Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen**

De bestaande gebouwen zijn in volle eigendom van de initiatiefnemer, Kerckebosch Beleggingsmaatschappij BV. De nieuwbouw wordt waarschijnlijk deels op grond van de gemeente gerealiseerd. In de volgende planfase zal worden uitgezocht op welke wijze de grondregeling die hieruit voortvloeit vormgegeven zal worden. Die afspraken zullen dan worden vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.