

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Zwanenvechtlaan
Initiatiefnemer: Woonin

8 oktober 2024

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 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 gaan onderzoeken of het realiseren van het initiatief haalbaar en wenselijk is. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.



INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief.....	3
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	3
b. Omschrijving van het plangebied.....	4
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief	11
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	18
Deel II. Proces.....	23
e. Te doorlopen proces	23
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en samenwerken met Utrechters	23
g. Planning.....	24
Deel III. Financiële afspraken.....	24
h. Voorschot plankosten	24
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen	25

Deel I. Het initiatief

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

Aanleiding

Woningcorporatie Woonin bezit 204 appartementen zonder lift verdeeld over 4 bouwblokken in de Schaakbuurt in Zuilen aan de Zwanenvechtlaan, Harteveldlaan en Otterspoorlaan. De woningen zijn gebouwd in de jaren '50 en hebben een lage mate van isolatie. Hierdoor ervaren veel bewoners vocht, tocht en schimmel in de woning. Ook lekkages, het ontbreken van een lift en gehorigheid worden veel genoemd door huurders.

Woonin heeft zich bij de gemeente gemeld met het initiatief voor het slopen van de 204 woningen verdeeld over 4 bouwblokken en deze te vervangen door 300 tot 400 nieuwe duurzame levensloopbestendige woningen in het sociale en middenhuursegment.

In 1993 zijn de gebouwen voor het laatst grootschalig gerenoveerd en vragen nu opnieuw om een ingreep. Woonin heeft hiervoor 4 scenario's verkend: grootschalig onderhoud, grootschalig onderhoud inclusief gasloos, grootschalig onderhoud met woningsplitsing en sloop-nieuwbouw.

In het licht van het Coalitieakkoord 2022–2026 en de terughoudendheid met het slopen van woningen zijn, voorafgaand aan dit intentiedocument (hierna IDOC), de verschillende scenario's langs de Utrechtse Leidraad bij sloop of renovatie gelegd. Hiermee is een eerste richting verkregen over wat er mogelijk is op deze plek. De concept leidraad is besproken in de staf Gebiedsontwikkeling op 22 januari 2024. De conclusie is dat sloop-nieuwbouw op deze locatie denkbaar is, mits de nieuwbouw goed wordt ingepast in de omgeving. De leidraad is als bijlage bij dit IDOC gevoegd.

Vervolgens heeft Woonin in maart 2024 twee bewonersdagen georganiseerd voor alle bewoners van de complexen. De opkomst op deze dagen was ca. 75–80%. Woonin is met bewoners in gesprek gegaan over de woningen en de buurt, maar ook over de toekomst van de buurt en de complexen en over wat bewoners belangrijk vinden bij de verschillende scenario's. Veel bewoners gaven op deze dagen aan een kans te zien in sloop-nieuwbouw, vanwege de betere kwaliteit van nieuwe woningen. De opgehaalde informatie en bevindingen zijn vastgelegd in het [boekje 'Bewonersdagen Zwanenvechtlaan'](#). Deze is als bijlage toegevoegd aan dit document. De uitkomst van de bewonersdagen geeft voor Woonin aanleiding om de sloop en nieuwbouw variant verder te onderzoeken. Woonin heeft de gemeente gevraagd het UPP proces hiervoor op te starten.

De gemeente heeft een ambtelijke verkenning van Zuilen Oost uitgevoerd. In de verkenning is onderzocht welke ontwikkeling de wijk heeft doorgemaakt, welke vraagstukken er momenteel spelen en welke stappen gemaakt kunnen worden om de wijk te verbeteren. Relevante informatie uit deze verkenning, alsook uit de leidraad en de uitkomst van de bewonersdagen is meegenomen in dit IDOC.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

De locatie is gelegen in de Schaakbuurt. In het plangebied Zwanenvechtlaan worden de omliggende straten en openbare ruimte meegenomen, omdat er verbeterkansen zijn. Zo heeft het gebied een vergroeningsopgave, moet het riool in de buurt vervangen worden, is er een parkeeropgave, enzovoort. We onderzoeken of deze opgaven meegenomen kunnen worden met het initiatief van Woonin, in het kader van werk met werk maken.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostkant begrensd door parken: het Nifterlakepark (o.a. Muiderslotplantsoen) en het Vechtpark (o.a. Nijenrodeplantsoen). Aan de noordzijde ligt de grens bij de tuinen van particuliere woningen aan het Zwanenvechtplein. Aan de zuidkant loopt het plangebied tot de voortuinen van rijtjeswoningen in eigendom van Woonin (Zwanenvechtlaan, Harteveldlaan, Otterspoorlaan). Aan de westzijde grenst een bouwblok aan een rijtje particuliere woningen aan de Prinses Irenelaan.

De vergroeningsopgave geldt ook voor het aangrenzende gebied met de laagbouw. Ook op de versteende binnenterreintjes en het openbare parkeerterrein liggen kansen voor verbetering. Dit gebied ligt niet binnen het plangebied, maar in de volgende fase zal onderzocht worden of dit meegenomen kan worden.



Luchtfoto van het buurtje met het plangebied (zwarte lijn). De opgave betreft de sloop en vervanging van de vier bouwblokken met rode daken.

De Schaakbuurt

De Schaakbuurt is een sociaal kwetsbare buurt voor wat betreft inkomen, dat significant lager ligt dan het Utrechtse gemiddelde. Er is veel corporatiebezit en de deelname aan voorzieningen en activiteiten is relatief laag. [Zie Utrecht in Cijfers](#) voor meer informatie. De Schaakbuurt en omstreken scoort op 2 van de 3 indicaties laag als het gaat om de leefbarometer, sociaal-economische status (CBS) en de stapelingsanalyse van Utrecht uit eigen data onderzoek ([link](#)). Qua leefomgeving vindt 22% de buurt niet prettig om te wonen. De bewoners geven hun buurt relatief lagere cijfers dan het Utrechtse gemiddelde als het gaat om woningkwaliteit, ervaren veiligheid en sociale inclusie (Zuilen Noord en Oost).

Uit onderzoek van Volksgezondheid weten we, dat enkele groepen de grootste gezondheidsachterstand hebben (VMU, 2022). Dat zijn veelal inwoners:

- die moeite hebben met rondkomen, die opgroeien in een gezin met lage welvaart;
- met basisonderwijs of een vmbo-opleiding;
- met een eenpersoonshuishouden;
- in eenoudergezinnen;
- die ouder zijn dan 65 jaar met een niet-westerse migratieachtergrond;
- in een zeer kwetsbare situatie (meerdere ernstige problemen, als: ernstige schulden, verslavingsproblemen, geen woning of thuis).

Uit landelijk onderzoek van het SCP is bekend dat werkenden met tijdelijke contracten ook een kwetsbare groep kunnen vormen.

De hierboven beschreven groepen Utrechters met kans op achterstanden sluiten elkaar niet uit. Utrechters kunnen bij meerdere groepen horen. Bijvoorbeeld omdat zij een eenpersoonshuishouden zijn en moeite hebben met rondkomen. Een precies beeld in aantallen van hoe deze groepen overlappen, is nog niet beschikbaar. Bovenstaande punten komen ook in de Schaakbuurt voor.

Eigendomssituatie

De locatie betreft kadastraal percelen Zuilen sectie B 3536, 2968, 3543 en 3545. Woonin is erfpachter van deze percelen. Het omliggende openbare gebied is in eigendom van de gemeente, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Zuilen sectie B nummers 5357 (ged.), 3537 (geheel of ged), 2967, 2969 (geheel of gedeeltelijk), 3651 (ged.), 3544 (geheel of ged.), 2956 (ged.), 3546 (ged.) en 6634 (ged.).

Het plangebied grenst aan andere complexen van Woonin (o.a. de percelen Zuilen sectie 3538, 3539, 3540, en 3547), die geen onderdeel uitmaken van dit project. Dat geldt ook voor de particuliere woningen aan het Zwanenvechtplein ten noorden van het plangebied, het rijtje huizen aan de Prinses Irenelaan en het appartementencomplex aan de Nijenrodelaan.



Eigendommenkaart: geel is gemeentelijke grond, oranje is grond uitgegeven in erfpacht, wit is privégrond.

Planologisch-juridische kaders

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

Voor de locatie geldt bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen'. Dit bestemmingsplan maakt vanaf 1 januari 2024 onderdeel uit van het zogenaamd tijdelijk deel van het omgevingsplan Utrecht.

De vier bouwblokken van Woonin hebben de functie 'Wonen'. Het plein met de speelvoorzieningen tussen de bouwblokken in heeft de functie 'Groen'. De wegen tussen de bouwblokken en om het plein heen hebben de functie 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

De vier bouwblokken hebben ook de gebiedsaanduiding 'overige zone bouwen'. Hierbij is van belang dat het verboden is om op een locatie met deze aanduiding zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Daarnaast heeft het plangebied de aanduiding 'overige zone -archeologische verwachting 5'. Dit houdt in dat geen omgevingsvergunning nodig is wanneer het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

In het geval van volledige sloop-nieuwbouw wordt er meer dan 500m² grond verstoord en zal er dan ook een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig zijn vanwege archeologie.

Op dit moment is nog niet duidelijk wat de eventuele strijdigheden met het omgevingsplan zijn voor deze ontwikkeling. Op een later moment zal dan ook bepaald worden of voor deze ontwikkeling van het omgevingsplan afgeweken moet worden en of medewerking verleend wordt via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan.



Uitsnede uit 'Chw Bestemmingsplan Zuilen'. De rode lijn omkadert het plangebied.

Relatie met andere projecten

Verkenning Vechtscheg d.m.v. ontwerpend onderzoek

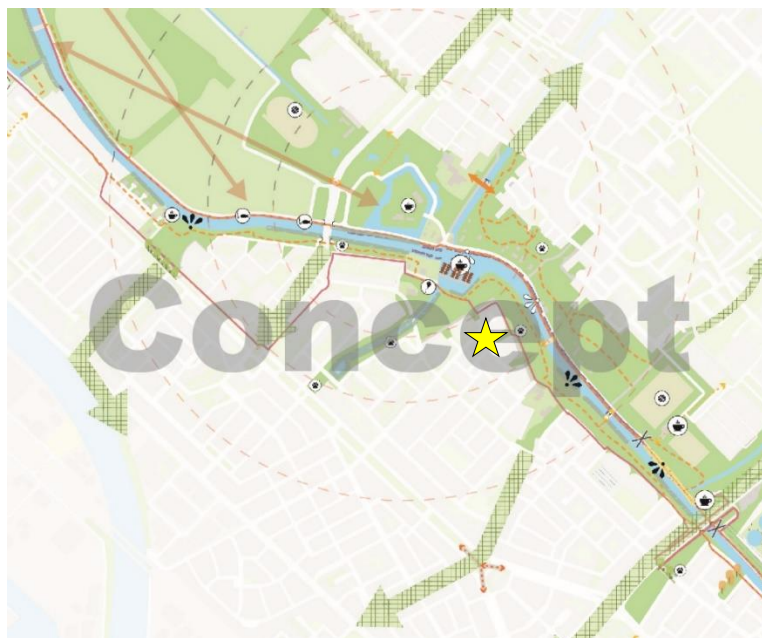
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040 is groen één van de structurerende dragers van de groei van de stad. Daarmee benoemt de RSU het vergroenen en klimaatbestendig maken van de stad als één van de grote ruimtelijke opgaven tot 2040.

Scheggen zijn aaneengesloten groengebieden die vanuit het buitengebied diep de stad insteken. Ze vormen een belangrijke kwaliteit van Utrecht, omdat daarmee het omliggende landschap altijd binnen 10 minuten fietsen of lopen bereikbaar is.

De Vechtscheg is een belangrijke verbinding die van de singel doorloopt tot in het buitengebied voorbij Oud Zuilen. Het doel van het ontwerpend onderzoek 'Verkenning Vechtscheg' is om te komen tot een algemene set aan bouwstenen, die leiden tot een ontwikkelkader voor de scheggen. Belangrijke bouwstenen hierbij zijn onder meer:

- De scheg loopt door tot de gevellijn van gebouwen;
- Langzaam verkeer (wandelen, fietsen, sporten en spelen) heeft voorrang. Routes lopen door en zijn eenduidig ingericht;
- Parkeren kan alleen in de scheg bij schegspecifieke functies en niet langs het water;
- Het groen loopt door. De grens tussen scheg en park of groene(blauwe) verbinding is buiten niet waarneembaar;
- Recreatie versterken en uitbreiden met waterrecreatie;
- Leefgebied voor doelsoorten (flora en fauna) versterken en vergroten door meer natuurvriendelijke oevers, verbindingen te versterken en stapstenen uit te breiden.

Ter hoogte van de Schaakbuurt zijn de entrees naar de scheg, die tussen de woonblokken liggen, belangrijk in de overgang van wijk naar het groen van de scheg. Deze groene driehoeken worden ook tot het groen van de scheg gerekend.



Concept afbeelding uit 'Ontwerpend onderzoek Vechtscheg'
Gele ster is Zwanenvechtlaan

Buurtagenda

De Schaakbuurt valt binnen het gebied van de buurtagenda Zuilen-Oost. Met de buurtagenda willen we samen met bewoners, ondernemers en andere partijen de wijk verbeteren. Iedereen kan meedoen.

De thema's zijn elkaar kennen en helpen, afval, leefomgeving, (verkeers-)veiligheid en rondkomen.

Buurtagendaprojecten die bijdragen aan het Zwanenvechtplain zijn:

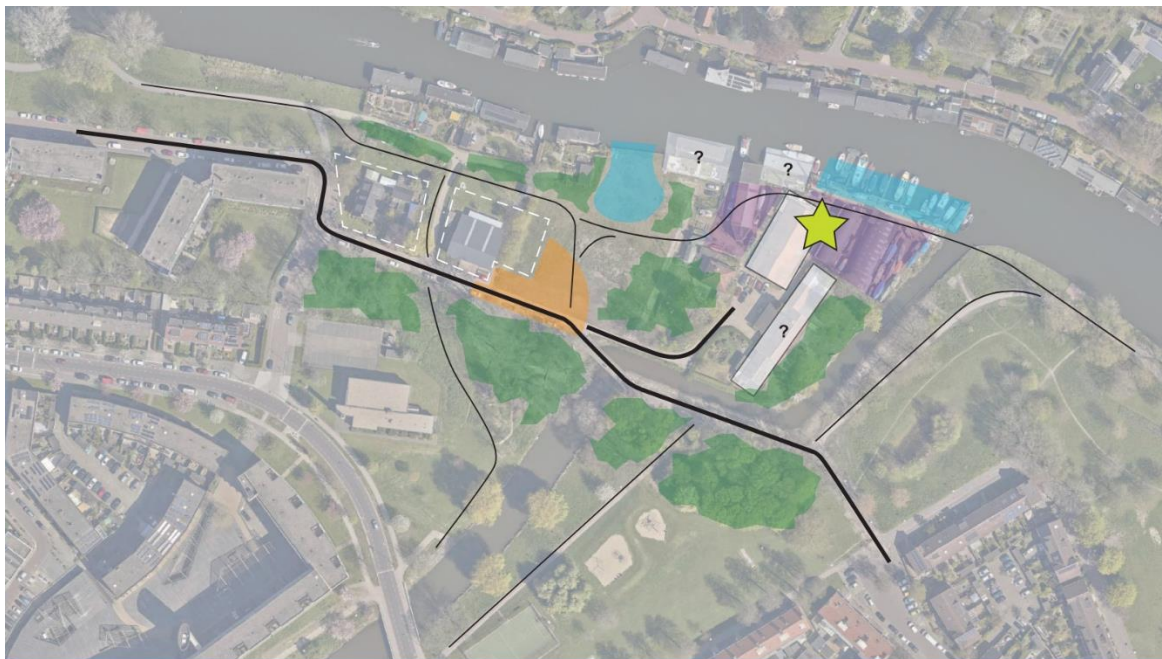
1. Bewoners denken via de buurtagenda mee over de renovatie van de speeltuin Zwanenvechtplain in 2024;
2. Studenten hebben een kinderactiviteit met het thema groen op het plein georganiseerd;
3. Buurtbewoners hebben voedselpakketten rondgebracht aan bewoners die moeite hebben met rondkomen;
4. In Zuilen-Oost zijn containers bestickerd met informatie over afval en bijplaatsen in meerdere talen.

De Buurtagenda loopt tot 2026. Bewoners, ondernemers en andere partijen kunnen tot die tijd nog ideeën om gezamenlijk de buurt te verbeteren uitvoeren.

Ontwikkelingen en stand van zaken Fortlaan

Fortlaan 28–32 wordt heringericht tot groene recreatieve plek voor voetgangers, waarbij de Scouting Zuilen en het Speelbos Zuilen ingepast zullen worden. In september 2023 is het [voorlopig ontwerp vastgesteld](#).

Het Fortlaangebied vormt een belangrijke schakel in het verbinden van het Nifterlakeplantsoen met de Vecht enerzijds en het Vechtplantsoen en het Nijenrodeplantsoen anderzijds.



Fortlaangebied: eerste schetsmatige verbeelding van mogelijke toekomstige verbindingen.

Verkenning Zuilen–Oost

De bevindingen uit de ambtelijke verkenning voor Zuilen–Oost dragen bij aan de verdere planuitwerking voor de herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan. Hieronder worden enkele belangrijke bevindingen beschreven, die effect hebben op de planontwikkeling.

Sociaal–ruimtelijk vanuit de sociale propositie in hoofdlijnen:

Zuilen–Oost is een buurt die volgens het [scheidslijnenrapport](#) en onderzoek een kwetsbare wijk is. Daarom is het belangrijk in de gebiedsontwikkeling aandacht te hebben voor de volgende drie integrale sociaal–ruimtelijke ambities die de wijk kunnen versterken:

- Passende ontmoeting creëren dankzij laagdrempelige voorzieningen en een leefbare openbare ruimte die de gelijke kansen versterken en passen bij de doelgroepen;
- Veilig thuisgevoel in de buurt;
- Werk en wonen toegankelijk en dichtbij de buurt.

Wonen

In heel Zuilen bestaat 52% van de woningen uit sociale huurwoningen ([CBS wijk en buurtgegevens 2023](#)). Dit is vergeleken met andere wijken in de stad een hoog percentage. De wens van de gemeente (Woonvisie) is om dit percentage sociaal over de wijk gezien niet verder te laten toenemen. De woningen zijn allen relatief groot; slechts 10% van de woningen is kleiner dan 60m². Gezien de huidige bevolkingsopbouw in de wijk is er behoefte aan het toevoegen van divers woningaanbod (woninggrootte) voor diverse doelgroepen, waaronder het toevoegen van middenhuur woningen en betaalbare koop.

Fietsroutes

In de omgevingsvisie Overvecht is een tweetal nieuwe fietsers– en voetgangersbruggen opgenomen over de Vecht. Eén hiervan heeft de aanlanding nabij het plangebied. Hiermee wordt een route gemaakt tussen Overvecht–Noord en de Demkabrug. In de verdere uitwerking van de plannen wordt door de gemeente onderzocht hoe en waar de fiets– en voetgangersroute het beste kan worden ingepast in het plangebied (bijv. in relatie tot straatparkeren en groen/bomen). Een goede doorgaande fietsroute langs en door het Vechtpark is wenselijk; kwalitatief laat de route momenteel nog te wensen over.

Parkeren

In de Geuzenwijk wordt tussen 2026 en 2030 betaald parkeren ingevoerd. Dit heeft invloed op de parkeerdruk in de wijk (in november 2022 gemiddeld 77%). Tegelijkertijd worden er de komende jaren meer laadvoorzieningen aangelegd voor elektrische voertuigen. En om meer te kunnen vergroenen is het wenselijk om parkeerplaatsen weg te halen. Er zal in de toekomst minder ruimte zijn om op straat te parkeren. Extra parkeerdruk als gevolg van verdichtingsprojecten in de wijk moet dus in principe op eigen terrein worden opgelost.

Rioolvervanging

In de buurt wordt naar verwachting vanaf 2032 de riolering vervangen. Omdat de openbare ruimte na de vervanging opnieuw moet worden aangelegd, is het wenselijk om de planning van het project Zwanenvechtlaan en de rioolvervanging zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. De afstemming gaat over ten minste bouwverkeer en bouwterreinen, bouwwegen/tijdelijke verharding en het ontwerp van de openbare ruimte.

De gemeente grijpt de rioolvervanging aan om waar mogelijk de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren. Te denken valt aan meer straatbomen, ondergrondse afvalcontainers, smallere rijbanen en betere oversteekbaarheid.

Energietransitie

In Utrecht moeten de komende jaren zeker 1.000 extra traforuimtes worden bijgebouwd. In de volgende fase wordt een plan gemaakt om traforuimtes op een goede manier in te passen in het plan. Naar verwachting moeten er tenminste 4 traforuimtes in het ontwerp van de gebouwen van Zwanenvechtlaan worden ingepast, gelijkmatig verspreid over het plangebied.

Erfgoedwaarde

Voor de gemeente Utrecht is in 2006 een cultuurhistorisch onderzoek en ruimtelijke analyse gemaakt voor dit deelgebied (zie Rapport cultuurhistorisch onderzoek Zuilen, [link](#)). Hierbij is uitgangspunt continuïteit in de structuur van naoorlogs erfgoed. De conclusies van het rapport zijn overgenomen en vertaald in de verkenning Zuilen –Oost. De stedenbouwkundige uitwerking (en samenhang met het groen) van de haakflats is als waardevol benoemd.

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

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 o.m. zijn: 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 ([Beleid en omgevingsvisie | gemeente Utrecht](#)), tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor 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 én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Stedenbouw

Verdichting is één van de uitgangspunten van de RSU2040. Hierbij moet verdichting wel gelijke tred houden met onder andere 'vergroenen' en het voorzien in ondersteunende functies als recreatie, gezondheid en werkgelegenheid. Kortom, groeien in balans.

Voor het project Zwanenvechtlaan ligt met name een opgave in het realiseren van een aantrekkelijke en passende woonomgeving, vergroenen, het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte én binnenterreinen en mogelijk in het voorzien van werkgelegenheid in het plangebied.

De (concept-) Stedenbouwvisie, die naar verwachting in de SPvE-fase van Zwanenvechtlaan door de Raad zal worden vastgesteld, geeft hierbij kwalitatieve uitgangspunten mee, zoals:

- Ruimte voor gemeenschappen;
- Stedenbouw met een menselijke maat;
- Zachte overgang publiek-privé;
- Een excellente plint;
- Buurten nodigen uit om te lopen;
- Een uitnodigende openbare ruimte;
- Gevarieerd en verbonden groenblauw;
- Een aangenaam microklimaat;
- Ruimte voor het onverwachte;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Een toekomstbestendig gebouw.

Ruimtelijke kwaliteit

De woonblokken van Woonin liggen direct aan de Vechtscheg in het parkachtige gedeelte. Dit is wonen aan een robuust doorgaand groengebied. Via de Vechtscheg kan men door het groen heen fietsen of wandelen naar het centrum van Utrecht of de andere kant op naar het groen om de stad. De relatie met het groen kan door de ontwikkeling versterkt worden.

Gepaste dichtheid

De ruimtelijke aspecten van het aantal en type woningen moet onderzocht worden, alsook de draagkracht van het plangebied.

Een plan met extra bouwhoogte ten opzichte van de huidige bebouwing kan onderzocht worden. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de aansluiting met de grondgebonden woningen die aan het plangebied grenzen. Langs de Vechtscheg zijn in de directe omgeving meerdere gebouwen gebouwd van 3 tot 6 lagen. Het gebouw ten zuiden van het plangebied heeft zelfs 8 lagen. De eerste verkenningen van Woonin hebben een vergelijkbare hoogte.

Erfgoedwaarde

De Schaakbuurt is een wederopbouwwijk (vanaf 1953). De wijk heeft nog duidelijk het karakter en de stedenbouwkundige opbouw uit die periode. In de verkenning Zuilen Oost wordt dit karakter nader geduid. In herontwikkeling moet dit karakter op een passende manier behouden blijven.

Binnentuinen

Binnentuinen zijn in de Schaakbuurt vaak een utilitaire ruimte met bergingen. In een enkel geval zijn hier garageboxen te vinden. Het zijn anonieme ruimtes zonder toezicht van omwonenden (ogen op de straat). Het aanvullend gebruik van de binnentuinen voor groen, sport/spel en waterinfiltratie zou een meerwaarde voor de wijk kunnen worden. De mate van openbaarheid van binnentuinen moet goed worden overwogen, net als de mogelijkheid van een doorloop door de binnentuin. Een heldere scheiding tussen openbaar en privé (of collectief) kan gezien de locatie – veel groene ruimte en de sociale uitdagingen die er zijn – ook overwogen worden.

Energietransitie

Trafohuisjes en andere nutsvoorzieningen worden bij voorkeur inpassend in het bouwblok opgenomen en in ieder geval op eigen terrein opgelost.

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;
3. Doorstroming;
4. (T)huis voor iedereen;
5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De stad Utrecht groeit naar 455.000 inwoners in 2040. De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en de menging van doelgroepen om een onverdeelde stad te krijgen, is daarmee inherent verbonden.

Utrecht streeft naar meer gemengde wijken. Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector (Coalitie akkoord Utrecht 2022–2026).

Vanuit de Woonvisie 2019 is de ontwikkelrichting voor Noordwest dat het *aandee*/sociale huur en betaalbare koop gelijk blijft en het *aandee*/middenhuur stijgt.

In de subwijk Zuilen-Noord en Zuilen-Oost is het aandeel sociale huurwoningen van corporaties het grootst: 45% t.o.v. 40% particulier bezit en 15% overige huur. In Zuilen Noord- en Oost zijn iets meer appartementen (54%) dan grondgebondenwoningen (46%). De woningen zijn allen relatief groot; slechts 10% van de woningen is kleiner dan 60m². Dit is minder dan in de hele wijk Noordwest, waar dit percentage op ca. 20% ligt. Ca. 60% van de woningen in Zuilen-Noord en -Oost is 60 tot 100m². De overige ca. 30% is groter dan 100m². Als we verder inzoomen zien we dat vooral rond Queeckhovenplein en Prinses Beatrixlaan relatief veel grotere woningen staan (ca. 40-45 procent). In de Schaakbuurt is dit percentage 26%. Het grootste aandeel bestaat hier uit woningen tussen de 65 en 100 m² (63%).

In Zuilen-Noord en -Oost is er onder andere vraag naar (betaalbare) woningen voor ouderen, doorstromers, jongeren, starters en huidige bewoners, die in de wijk willen blijven wonen. Het project Zwanenvechtlaan is een kans om een mix van woningen voor deze doelgroepen te realiseren. Daarnaast is Zuilen-Noord en -Oost nu een wijk met relatief veel gezinnen. We vinden het belangrijk dat hier ruimte voor blijft.

De haalbaarheid, nadere invulling en wenselijkheid van het huisvesten van deze benoemde doelgroepen zal verder onderzocht moeten worden. Wat daarbij onder andere onderzocht moet worden is hoe de toevoeging leidt tot een levendig en divers gebied qua doelgroepen, segmenten, type woningen en bijbehorende voorzieningen.

Specifiek aandachtspunt voor sociale huur en middensegment is hoe het minimale gemiddelde van 65m² (gbo) per project gerealiseerd kan worden (zie coalitieakkoord 2022-2026). De financiële haalbaarheid kan reden zijn om hiervan af te wijken ([Motie 08](#)). Daarnaast is een vraagstuk hoe de door de gemeente gewenste doelgroepen in aanmerking kunnen komen c.q. voorrang kunnen krijgen voor een woning. De inzet van de mogelijkheden voor buurtvoorrang is hier onderdeel van.

Werken voor Iedereen

Om Utrecht in balans te laten groeien moet het aantal arbeidsplaatsen in onze stad met 70.000 toenemen in de periode tot 2040. Een belangrijk deel hiervan, te weten 24.000 extra arbeidsplaatsen, moet in de wijken landen. Dit betekent ook voor Zuilen-Noord en -Oost een forse ruimtelijke opgave om voldoende werklocaties in wijken te realiseren. De herontwikkeling van de Zwanenvechtlaan biedt mogelijk een kans om enkele werkfuncties toe te voegen, aansluitend en ondersteunend bij de behoeftes van de doelgroepen die er komen te wonen, het profiel van de wijk en de stedelijke ambities, bijvoorbeeld door een levendige plint. Zo kunnen lokale economieën gestimuleerd worden en zorgen we voor een aantrekkelijke en veelzijdige woon-werk omgeving.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Deze herontwikkeling is een kans om met alle partners in de stad extra stappen te zetten bij het investeren in een betere leefbaarheid en voorzieningenniveau. Door een combinatie van sociale problematiek, grote diversiteit aan bewoners, het voorzieningenaanbod, de kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van de openbare ruimte is er in deze buurt onvoldoende sprake van gelijke kansen.

Dit vraagt om een integrale aanpak waarbij deze herontwikkeling voorloper kan zijn om ongelijk investeren voor gelijke kansen toe te passen en vervolgens op te schalen in andere sociale woningbouwprojecten.

Met name op voorzieningenniveau kan onderzocht worden hoe de sociale ontplooiing, maatschappelijke participatie en economische emancipatie versterkt kan worden. Voor sociale ontplooiing helpen laagdrempelige en betaalbare cultuur- en sportvoorzieningen. Maatschappelijke participatie wordt versterkt met laagdrempelige ontmoetingsplekken als een buurtkamer. Economische emancipatie kan worden versterkt door betaalbare werkplekken en passende winkels in het winkelgebied met lokale functie- en ondernemersversterking.

Bij een herontwikkeling als deze is het een kans te onderzoeken of dit soort (extra) voorzieningen gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van een leefbaardere en bruisendere buurt.

Ook in de openbare ruimte kan bij deze herontwikkeling de leefbaarheid verbeterd worden met toevoeging van voorzieningen voor ontmoeting, rust in het groen, passende voorzieningen bij de doelgroepen met relatief weinig tuin/balkon (bbq en eettafels, water, spelen), passend bij bijvoorbeeld migratieachtergrond en diversiteit aan behoeften.

Al tijdens het proces van de ontwikkeling en in een later stadium tijdens de bouw zijn er kansen voor te starten met het creëren van een gemeenschap. Het is belangrijk een plek te ontwikkelen waar iedereen zich welkom en veilig voelt en waar men naar elkaar omkijkt.

Dit geheel aan sociaal-ruimtelijke dynamiek vraagt naast een integrale benadering ook om dichtbij de bewoners te komen en samen met hen en in gelijkwaardige dialoog te weten te komen hoe die leefbaarheid en voorzieningen specifiek verbeterd kunnen worden. Daar helpen gesprekken met bewoners, lokale stakeholders zoals de bewonerscommissie, winkels, buurtplek, speeltuin, partners etc bij. Samen Stad Maken met het nieuwe kompas kan hiervoor worden ingezet.

Mobiliteit

Verdichting in het plangebied leidt tot meer woningen en een hogere parkeerdruk. Door de invoering van betaald parkeren (2026–2030) zal de parkeerdruk in de wijk wellicht wat afnemen. Het is noodzakelijk dat de parkeerdruk op straat niet verder toeneemt, liever zelfs afneemt, zodat de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd kan worden. Op de parkeeroplossing moet nog verder gestudeerd worden, waarbij duurzame mobiliteitsoplossingen, en mogelijk door bij het toepassen van het parkeerbeleid te anticiperen op de invoering van betaald parkeren, het totaal aantal parkeerplaatsen kan verminderen.

Groen en biodiversiteit

De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van groen en biodiversiteit en het is wenselijk dat deze ontwikkeling actief hieraan bijdraagt. In alle stedelijke projecten gaat er steviger ingezet worden op het groen, zeker in de stenige en groenarme woonbuurten zoals de Schaakbuurt. In deze herontwikkeling graag aandacht voor:

- het versterken van de bestaande hoofdgroenstructuur; het plangebied grenst aan de hoofdgroenstructuur, die versterkt kan worden door het groen meer de buurt in te trekken en meer te verbinden met de buurt;
- het vergroten van de hoeveelheid groen in de buitenruimte en binnentuinen; de hoeveelheid groen wordt bij voorkeur vergroot, maar neemt in ieder geval niet af. Het uitgangspunt hierbij is "groen, tenzij....". De gemeente streeft naar 40% groen in het horizontale vlak (maaiveld + groene daken) op basis van de visie Klimaatadaptatie;
- een goede overgang van bebouwing naar openbaar groen;
- het behoud van bomen met grote boomkronen (i.v.m. schaduw, ecologisch, woongenot, gezondheid, woningwaarde, etc.);
- nieuwe aanplant van bomen in de woonstraten bij voorkeur met bomen van de 1e grootte met bijbehorende ondergrondse groeiruimte;
- gelaagdheid in het groen van bomen en struiklagen;
- natuurinclusief bouwen; een aantal van de huidige woningen is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gierzwaluwen. Dit zal moeten blijken uit de ecologische quickscan;
- het aansluiten van binnentuinen op de openbare ruimte;
- de functionele relatie met de doelsoorten van het groen in de openbare ruimte en de binnentuinen bij die van de Vechtscheg;
- het zoveel mogelijk behouden van bestaand groen en bestaande bomen.

Water en klimaatadaptatie

Hemelwater

Bij de verschillende scenario's voor renovatie of sloop-nieuwbouw zijn er kansen om de percelen beter bestand te maken tegen droogte en wateroverlast door meer waterberging te creëren. Hierbij kan er een enorme stap gezet worden in de voorkeursvolgorde die de Gemeente Utrecht hanteert: hergebruik, vasthouden, infiltreren en afvoeren. Zo wordt bijvoorbeeld voor het onderhoud van het groen op dak en maaiveld liefst geen drinkwater gebruikt, maar een hemelwaterbuffer. Ook kan groen toegepast worden dat bestand is tegen periodes van droogte.

Hittestress

We weten dat voor bewoners (met name oudere, hele jonge of anderszins kwetsbare bewoners) hittestress één van de belangrijkste zorgpunten is op het gebied van duurzaamheid. Dit project biedt goede kansen voor het tegengaan van hittestress door vergroening en/of aansluiting op het bestaande omliggende groen.

Utrecht streeft ernaar te voldoen aan haar [Visie Klimaatadaptatie](#). Als gemeente beschouwen wij vanuit dit oogpunt projecten wenselijk die voldoen aan de principes "groen, tenzij...", 'geen dak onbenut' en die hittestress voorkomen door toepassing van voldoende actieve of passieve koeling, voor een gezond binnenklimaat.

- In elke straat kan je op een hete dag in de schaduw lopen en fietsen, bij voorkeur in schaduw van planten en bomen. De basis is 30% en op de belangrijkste loop- en fietsroutes, bijvoorbeeld winkelstraten, van en naar station en marktplaatsen van de stad, is er op het heetst van de dag zelfs 40% schaduw.

- Iedereen heeft binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek in de openbare ruimte van minimaal 200 m².

- We zorgen in buurten voor een minimale hoeveelheid groen van 40% in het horizontale vlak. (bron: [de hittebestendige stad](#))


Hittestressdoelen uit de Visie Klimaatadaptatie

Energietransitie

Utrecht wil een klimaatneutrale stad zijn. Voor nieuwbouw betekent dit dat de gemeente alleen woningen en andere gebouwen wil bouwen die energieneutraal of beter zijn. De gemeente wil bouwers en ontwikkelaars zoveel mogelijk helpen om dit voor elkaar te krijgen. Hiervoor hebben we het Utrechts Energie Protocol gemaakt [Ergieneutraal bouwen en ontwikkelen | gemeente Utrecht](#)

Samen met de initiatiefnemer streven we binnen de mogelijkheden van deze herontwikkeling zo veel mogelijk naar:

- BENG 1 en 3 op tenminste niveau brons cf. [het convenant toekomstbestendige woningbouw](#);
- het afzien van het gebruik van biomassa voor de verwarming;
- het afzien van het gebruik van stadsverwarming;
- een lage temperatuur afgiftesysteem toepast voor verwarming;
- een collectieve WKO ([zie raadsbrief](#));
- geen dak onbenut; dus dak inzetten voor waterberging, dakgroen, ontmoeting en/of energieopwekking, waarbij we in de volgende fase graag een kwalitatieve visie op energie van de initiatiefnemer ontvangen, rekening houdend met de genoemde parameters.

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons [1]	Zilver [1]	Goud [1]
Energie	BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤60	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤55
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: ≥125 Gestapeld: ≥100

– Het thema Energie uit het convenant toekomst bestendige woningbouw, versie 15/2/'23

In de volgende fase onderzoeken we gezamenlijk wat wenselijk en haalbaar is voor deze ontwikkeling.

Om overbelasting op het net te voorkomen (netcongestie), heeft de provincie Utrecht een energietoets opgenomen in de [omgevingsverordening provincie Utrecht](#) (artikel 5.10 en 5.11). Dit is een regel die bepaalt dat gemeentes bij nieuwe initiatieven rekening dienen te houden met de elektriciteits-infrastructuur om die belasting van het net te voorkomen. Naast de wettelijke eisen dient de initiatiefnemer hier dus rekening mee te houden.

We weten dat voor bewoners energiearmoede één van de belangrijkste zorgpunten is op het gebied van duurzaamheid. Het is belangrijk te sturen op de totale woonlasten (huur + energielasten).

Circulair bouwen en slopen

De gemeente Utrecht heeft als ambitie om in [2050 volledig circulair](#) te zijn. Voor de woningbouw maken wij het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#). Voor de openbare ruimte werken wij daarom als organisatie met het waarden van circulariteit, het wegen van milieu-impact, en het werken volgens het principe “hergebruik, tenzij”.

Als gemeente Utrecht hanteren wij naast dit convenant de prestatieniveaus van [het Nieuwe Normaal](#) (HNN) en is het goed om te weten, als initiatiefnemer, dat er binnenkort een [nieuwe circulaire beleidsnota](#) wordt vastgesteld.

In de volgende fase onderzoeken we gezamenlijk wat wenselijk en haalbaar is voor deze ontwikkeling.

Gezonde Leefomgeving

Binnen het Utrechts [gezondheidsbeleid](#) streven we naar het beschermen en stimuleren van de gezondheid van de Utrechters. Daarnaast zetten we in op sociale kracht.

De huidige woningen zijn verouderd en het binnenmilieu is een zorgpunt. Denk hierbij aan akoestiek, hitte in de woning, vochtproblemen en ventilatie. De openbare ruimte kan een upgrade gebruiken om hittestress tegen te gaan en ontmoeten te stimuleren.

De buurt is kwetsbaar op sociaal en gezondheidsvlak. Hier dient in de plannen rekening mee gehouden te worden. De grootste winst zit hem in het integraal aanpakken van de inrichting van de openbare ruimte, het stimuleren van ontmoeten en het bevorderen van sociale kracht.

Het plangebied is gelegen op een gunstige locatie, met een lage gezondheidsdruk als het gaat om geluidsbelasting en luchtkwaliteit. Alsnog zal voldaan moeten worden aan de eisen uit het [Utrechtse geluidsbeleid](#). Ook streven we ernaar dat alle woningen binnen een herontwikkeling een vergelijkbare gezondheidsdruk hebben.

Er zijn voldoende speel- en sportvoorzieningen in en direct rondom het plangebied, die goed worden gebruikt. Wel kan de speeltuin aan het Zwanenvechtplein nog een kwalitatieve upgrade gebruiken qua groen, tegengaan van hitte en diversiteit van speel- en ontmoetingsmogelijkheden. Hiermee kan dit plein een koele ontmoetingsplek worden voor alle leeftijden.

Ondergrond

Balans beschermen en benutten

Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Met name voor een groene en gezonde omgeving om in te leven is niet alleen boven het maaiveld aandacht voor gezond stedelijk leven nodig, maar ook onder het maaiveld. In ruimtelijke projecten zoeken we daarom ook onder het maaiveld balans tussen het beschermen van kwaliteiten die bijdragen aan een gezonde stad en het benutten van ruimte ten behoeve van de stad.

Momenteel wordt gewerkt aan een gemeentelijk kader (beleidsnota ondergrond) waarmee gestuurd wordt op de balans tussen beschermen van ondergrondkwaliteiten en het inzetten van de ruimte onder het maaiveld. De beleidsnota is nog niet vastgesteld, maar biedt desondanks al wel een kader voor duurzaam gebruik van de ondergrond. De beleidsnota ondergrond gaat uit van de volgende doelstellingen voor de bescherming en benutting van de ondergrond:

- Ondergrond integraal onderdeel maken van ruimtelijke keuzes (Water en Bodem Sturend);
- Bodemkwaliteiten verbeteren en beschermen;
- Ruimte bieden in de ondergrond aan de opgaven van de stad.

Chemische bodem- en grondwaterkwaliteit

Het beleid voor de chemische bodemkwaliteit is opgenomen in de Nota bodembeheer 2017–2027¹, de aanvulling ‘Gemeentelijk beleid inzake PFAS’² en het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016.³ Op dit moment worden nieuwe loodnormen voor gevoelig bodemgebruik opgesteld, deze zullen naar verwachting in de loop van 2024 inwerking treden.

Kern van het chemische bodembeleid is dat de bodemkwaliteit moet aansluiten bij het gebruik van de locatie. Op locaties met een gevoelig bodemgebruik, zoals kinderspeelplaatsen, worden strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van de vaste bodem dan op locaties met een minder gevoelig gebruik. Daarnaast geldt het stand still principe, de bodemkwaliteit mag niet verslechteren. Aanvullend gelden voor kinderspeelplaatsen strengere eisen voor het maximale loodgehalte in de bodem.

Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer geeft de kaders hoe in Utrecht wordt omgegaan met grootschalige grondwaterverontreinigingen in het eerste watervoerende pakket. Een van de belangrijke maatregelen om te voorkomen dat verontreinigingen het gebied uitstromen is een verbod in de dynamische en bufferzone om dieper te boren dan 50 m onder het maaiveld. Dit verbod geldt ook in Zuilen. Dit kan invloed hebben op bijvoorbeeld de plannen om bodemenergie in te zetten voor de koude- en warmtevoorziening.

¹ <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-ondergrond/2017-04-Nota-Bodembeheer-2017-2027.pdf>

² <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/ondernemen/vergunningen-en-regels/bodem-en-bouwgrond/2020-04-aanvulling-nota-bodembeheer-PFAS.pdf>

³ <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-ondergrond/2015-04-hoofdrapport-gebiedsplan-gebiedsgericht-grondwaterbeheer-en-visie-op-duurzaam-gebruik-van-de-ondergrond.pdf>

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Algemeen

- Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, het Coalitieakkoord Utrecht 2022–2026 en overig gemeentelijk beleid?
- Op welke manier zijn ontwikkelingen en visies in de omgeving van invloed op dit initiatief en hoe reageert het initiatief hier zo goed mogelijk op?

Wonen

- Welke differentiatie in doelgroepen blijkt uit buurt- en wijkanalyse?
- Op welke manier kunnen woningen worden gerealiseerd passend in onder andere de kaders van de woonvisie, het actieplan middenhuur, het coalitieakkoord 2022–2026 en eventueel actieplan betaalbare koop en het actieplan studentenhuisvesting?
- Welke mogelijkheden zijn er om samen te werken met andere partijen, bijvoorbeeld door het uitruilen van locaties om een zo goed mogelijke gemengd programma voor de buurt te realiseren?
- Voor welke doelgroepen gaan woningen gerealiseerd worden?
- Hoe wordt er bij de ontwikkeling gezorgd voor aantrekkelijke woningen met een goede woonkwaliteit voor alle beoogde doelgroepen met ruimte voor ontmoeting?
- Welke bijzondere doelgroepen wil de initiatiefnemer huisvesten?
- Welke mogelijkheden zijn er voor toevoeging van levensloopgeschikte en eventueel zorggeschikte woningen?
- Komt er in elk segment een rolstoelgeschikte woning?
- Welke aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen en/of ruimtes zijn nodig voor de te huisvesten doelgroepen?
- Hoe kan dit plan doorstroming bevorderen binnen de buurt en wijk? Bijvoorbeeld door het benutten van de mogelijkheden voor buurtvoorrang?
- Welke middelen, instrumenten en/of faseringen kunnen ingezet worden voor het behoud van de bestaande sociale structuren binnen de huidige bebouwing en binnen de buurt en wijk?
- Hoe kunnen huidige bewoners terugkeren? Is fasering mogelijk?

Stedenbouw

De hoofdvraag: welke stedenbouwkundige uitwerkingen leiden tot een aantrekkelijke buurt?

- Hoe kan het initiatief worden vormgegeven als versterking van de buurtidentiteit?
- Wat is ruimtelijk gezien een goede invulling van de plinten?
- Is volledige sloop de enige optie voor de locatie of zijn er alternatieven mogelijk?
- Wat is een passende verkavelingsopzet in het geval van sloop?
- Wat is het "laadvermogen" van de locatie; welke bouwmassa is stedenbouwkundig nog inpasbaar?
- Wat is de stedenbouwkundig gewenste bouwhoogte?
- Wat is een stedenbouwkundig wenselijke geleding en opbouw van de bouwmassa?
- Welke vorm van afdekking is passend?
- Hoe wordt (stedenbouwkundig) aangesloten bij de waardes van deze na-oorlogse buurt?
- Welk ontsluitingstype is hier passend (bijv. portiek/corridor/galerij)?
- Hoe wordt de overgang van privé naar openbaar vorm gegeven?
- Op welke manier kan een levendige, kwalitatief hoogstaande en sociaal veilige invulling van de plinten worden gerealiseerd? (wonen én niet-wonen)
- Hoe worden bestaande en toekomstige nutsvoorzieningen ingepast in de bouwmassa's?
- Hoe wordt een aantrekkelijke en goed gebruikte binnentuin gemaakt binnen het bouwblok?
- Komen er voortuinen en hoe kunnen de voortuinen op een goede manier bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit van de wijk?

- Welke beeldkwaliteit is passend?

Openbare Ruimte

- Welke opgaven en koppelkansen zijn er in de openbare ruimte?
- Wat is het gewenste karakter en kwaliteitsniveau van de (inrichting van de) openbare ruimte?
- De locatie ligt aan (onderdelen van) de hoofdgroenstructuur. Hoe wordt dit gegeven meegenomen in de uitgangspunten voor de ontwikkeling?
- Hoe kan het initiatief bijdragen aan een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte? Denk aan vergroening (schaduw, tegengaan van hittestress, waterbuffering, etc.), voldoende ruimte voor de voetganger, goede interne stallingsmogelijkheden voor de fiets, die gemakkelijk bereikbaar zijn en een goede ruimtelijke inpassing van het autoparkeren op eigen terrein.
- Hoe kunnen de entrees naar de Vechtscheg vergroend worden?
- Hoe worden de entrees naar de Vechtscheg aantrekkelijk en uitnodigend, zodat omwonenden vaker gebruik gaan maken van de recreatiemogelijkheden in de scheg?

Mobiliteit

- Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
 - Hoe worden de plintfuncties georiënteerd en ontsloten?
 - Hoe wordt het fietsparkeren voor bewoners opgelost, zodanig dat fietsen gemakkelijk toegankelijk zijn en fietsen de voorkeur krijgt boven autogebruik, zodanig dat het voldoet aan vigerend beleid? Rekening houdend met de verschillende doelgroepen; denk bijvoorbeeld aan bakfietsen.
 - Hoe wordt het fietsparkeren voor bezoekers op een logische en aantrekkelijke manier op eigen terrein opgelost?
 - Hoe wordt het stallen van scootmobielen bij de woningen opgelost?
 - Wat is de parkeerbehoefte voor auto's en hoe kan voldaan worden aan vigerend beleid, waarbij parkeren op eigen terrein uitgangspunt is?
 - Welke duurzame mobiliteitsvormen (bv. deelauto's) kunnen worden toegepast waardoor totaal aantal parkeerplaatsen kan worden verminderd?
 - Welke vormen van mobiliteit kunnen aangeboden aan de bewoners, passend bij de doelgroepen? Zijn deze vormen van mobiliteit ook te gebruiken door omwonenden?
 - Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het (woon)programma voor de verkeersafwikkeling?
- Er wordt gezocht naar een nieuwe locatie voor een brug over de Vecht voor langzaam verkeer.
- Hoe wordt bij de herontwikkeling Zwanenvechtlaan rekening gehouden met een mogelijke inpassing van deze brug over de Vecht en de route van en naar de brug?

Werken voor Iedereen

- Onderzoek welke bedrijvigheid en/of maatschappelijk/publieksgericht programma wenselijk is in de buurt en of het een plek kan krijgen in deze ontwikkeling.
- Kijkend naar de sociale propositie: aan welke type bedrijvigheid en voorzieningen is er nu een tekort in de nabije omgeving?
- Hoeveel m2 economisch programma is mogelijk in dit initiatief?
- Hoe kan de aanloopstraat voor winkelcentrum Rokade versterkt worden?

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

- Hoe maken we de keuze te gaan voor 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' en kiezen we op andere ambities een stapje minder te doen, als dat noodzakelijk is?
- Welke doelgroepen wonen er in de huidige sociale huurwoningen en welke groepen gaan zich in de toekomstige woningen vestigen?
- Wat zijn de behoeften voor een verbetering van de leefbaarheid bij de huidige en toekomstige bewoners? Hoe spelen zij, sporten zij, bewegen zij graag?
- Welke behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is er?
- Welke behoefte aan commerciële lokale voorzieningen is er?
- Hoe creëren wij een gelijkwaardige dialoog, die past bij deze bewoners om hen vanaf het begin gelijkwaardig mee te laten bouwen aan hun buurt?
- Welke werkmogelijkheden zijn er voor de bewoners dichtbij huis?
- Welke budgetten kunnen als financieringsmix elkaar versterken (sociaal, ruimtelijk, extern) om cumulatief te investeren voor gelijke kansen?
- Hoe behouden we de bewoners in hun wijk voor doorstroom en dichtbij hun familie en vrienden te blijven, iets dat voor kwetsbare bewoners extra belangrijk kan zijn?
- Hoe blijven we alert op bijvoorbeeld groen en mobiliteitskeuzes, dat de bewoners een uiteenlopende en andere behoefte hebben aan vervoer, dan mogelijk onze beleidsambitie heeft en hoe zorgen we dan voor passende keuzes en maatwerk?
- Hoe maken we de woningen en publieke ruimte toegankelijk in lijn met het gehandicaptenverdrag VN en gemeentelijke inclusiebeleid?

Stedelijk (afval)water en klimaatadaptatie

- Wat is initiatiefnemer van plan om met het afvalwater en hemelwater te doen?
- Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er uit zien?
- Welke bouw- en milieuregels heeft initiatiefnemer hiervoor geraadpleegd of gaat raadplegen?
- Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
- Hoe wordt er voldaan aan het gemeentelijke beleid visie water en riolering & visie klimaatadaptatie?
- Hoe klimaatadaptief wordt de locatie ingericht? Denk aan de voorkeursvolgorde uit de visie water en riolering.
- Hoe wordt schade bij hevige neerslag voorkomen?
- In hoeverre kan het verhard oppervlak worden verminderd?
- Hoe wordt hittestress tegengegaan in het plan?

Groen en biodiversiteit

- Hoe kan het gebied zo groen mogelijk worden, volgens het principe 'groen, tenzij'?
- Hoe kan een betere overgang van het plangebied naar het groen (relatie/overgang bebouwing naar groen) bijdragen aan een beter functioneren van zowel het Nifterlake- als het Nijenrodeplantsoen?
- Welke inrichtingsmaatregelen zijn wenselijk en haalbaar voor een betere verbinding met het Nifterlake- als het Nijenrodeplantsoen met de woonstraten?
- Hoe wordt in het plan omgegaan met de bestaande bomen? Onderzoek middels een groeninventarisatie met waardestelling en werk in het SPvE uit in een bomenparagraaf.
- Hoe kan de nieuwbouw bijdragen aan het versterken (kwantitatief en kwalitatief) van de (hoofd)groenstructuur?
- Welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit in het gebied te versterken?
- Op welke wijze sluit dit aan bij de doelsoorten uit het ontwerpend onderzoek Vechtscheg?
- In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten)?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of kansen hebben een goed leefgebied kunnen vinden?

- Hoe wordt er bij deze ontwikkeling invulling gegeven aan natuurinclusief bouwen, wetende dat een aantal huidige woningen potentieel geschikt is als verblijfplaats voor gierzwaluwen?
- Wordt het areaal groen vergroot of neemt de verharding toe, zo ja in welke mate?
- Kunnen er nieuwe bomen van de 1e grootte worden toegevoegd met voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte?
- Vormt stikstofdepositie een probleem bij sloop-nieuwbouw gezien de relatief korte afstand tot een Natura 2000 gebied?
- Zijn de binnentuinen openbaar toegankelijk? Wat is een goede balans tussen openbaar en privé en wat betekent dat voor de inrichting?
- Hoe kunnen de binnentuinen aansluiting vinden met openbaar groen?
- Moet er meer groen in de buurt toegevoegd worden om 40% groenbedekking in het platte vlak te behalen?
- Hoeveel woningen worden er in het project toegevoegd en is het toevoegen van groen nodig om de stad in balans te houden nodig?
- Worden in het project woningen toegevoegd tov de huidige situatie en in welke mate kan het project bijdragen aan de ambitie 1 boom per woning?

Gezondheid

- Op welke manier wordt gewaarborgd dat de gezondheidsdruk van de verschillende type woningen gelijk is?
- Wat doet de initiatiefnemer om het binnenmilieu van de gebouwen zo gezond mogelijk te maken? Denk aan geluid/akoestiek, luchtkwaliteit, ventilatie, tegengaan van schimmelvorming en hittestress.
- Hoe kan ontmoeting in en direct om het gebouw gestimuleerd worden?
- Op welke manier kan een kwaliteitsslag gemaakt worden voor de speelvoorzieningen en de openbare ruimte op het Zwanenvechtplaatsje? Denk aan vergroenen, verkoelen en het toevoegen van spelen en verblijven.
- Hoe worden de gebouwen en de (openbare) ruimte (rolstoel-)toegankelijk gemaakt?
- Wat wordt er gedaan voor mensen met een meer kwetsbare gezondheid?
- Hebben alle woningen een geluidluwe zijde conform het gezondheidsbeleid? En zijn hier de slaapkamers gesitueerd?
- Hoe wordt bewegen in en rondom het gebouw zo gemakkelijk mogelijk gemaakt?

Klimaatadaptatie

- Welke (unieke) kansen biedt het project voor klimaatadaptatie? Denk aan berging piekbuien, beperken overstromingsrisico, voorkomen hittestress, droogte en verlies biodiversiteit.
- Hoe zou de gemeente Utrecht kunnen helpen bij het realiseren van uw ambities op het gebied van klimaatadaptatie?
- Welke toezeggingen worden opgenomen in de paragraaf Klimaatadaptatie van het SPvE?
- Hoe worden natuurlijke koelingsprincipes in het ontwerp meegenomen?

Circulair bouwen en slopen

- Welke (unieke) kansen biedt het project voor circulair bouwen en/of slopen?
- Hoe zou de gemeente Utrecht kunnen helpen bij het realiseren van uw circulaire ambities?
- Welke toezeggingen worden opgenomen in de paragraaf Circulariteit van het SPvE?

Energietransitie

- Welke toezeggingen doet de initiatiefnemer om te voldoen aan de criteria voor wenselijkheid, die zijn genoemd onder het kopje Energietransitie van hoofdstuk C?
- Hoe wordt in het project omgegaan met de huidige netcongestie en het risico van uitbreiding van netcongestie?
- Welke energiebesparende maatregelen treft de initiatiefnemer om het verbruik van het gebouw te minimaliseren?

- Welk energiesysteem (verwarming en koeling, plus opwek en gebruik van elektriciteit) wordt gekozen, en wat zijn daarvan de financiële gevolgen voor de toekomstige huurders van dit complex, in verhouding tot één of twee alternatieve systemen?

Ondergrond en bodemkwaliteit

- Zijn op de ontwikkellocatie bodemkwaliteiten aanwezig die beschermd moeten worden? (bijvoorbeeld bodems met goede sponswerking, bodems met voldoende organische stof en bodemleven om duurzaam een bijdrage te leveren aan groen)
- Past de chemische bodemkwaliteit bij het voorgenomen gebruik?
- Zijn er 'slimme' oplossingen in te zetten om het ruimtegebruik in de ondergrond te beperken?
- Als er wordt uitgegaan van WKO, hoeveel ruimte in de ondergrond is nodig om de gehele nieuwbouw via open bodemenergie van koude en warmte te voorzien? En overschrijdt dit ondergrondse ruimtegebruik de grenzen van de ontwikkellocatie?

Grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

- Is het plan economisch haalbaar (is er een markt voor wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt?)
- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer?
- Is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?
- Welke aanpassingen in het openbaar gebied zijn noodzakelijk?
- Welke bovenwijkse bijdrage is verschuldigd en moet worden betaald mede op basis van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen?
- Kan de initiatiefnemer een risico-analyse in het kader van de nadeelcompensatie -overleggen?

De grond is in erfpacht uitgegeven. Als er in de ontwikkeling meer en/of ander programma gerealiseerd wordt dan conform de bestemming in de erfpachttakte is opgenomen, moet er onderzoek naar -economische meerwaarde plaats vinden. Daaruit volgen de volgende vragen:

- Wat is de economische meerwaarde en onder welke (financiële) voorwaarden wenst de gemeente aan de wijziging van de erfpachtbestemming mee te werken?
- Is er voor het realiseren van het initiatief ook grond nodig van de gemeente en is de gemeente dan bereid een (1-op-1) grondregeling te treffen met de initiatiefnemer?

Proces

- Hoe ziet het participatietraject met de omgeving eruit?
- Hoe reageert de buurt op de ontwikkeling?
- Wat gebeurt er nog meer in de buurt en waar moet rekening mee gehouden worden?
- Kunnen er bevindingen van het buurtonderzoek Noordwest meegenomen worden in de planuitwerking, in overleg met de bewoners die dit onderzoek hebben opgesteld?
- Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Planproces

Voor dit initiatief wordt het Utrecht Planproces ([UPP](#)) doorlopen. Na vaststelling door het college van dit intentiedocument worden in de volgende fase (definitiefase) de onderzoeksvragen beantwoord en vastgelegd in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Omdat het hier om een complexe ontwikkeling in een buurt gaat, met meerdere gebouwen en een deel van de openbare ruimte betrokken wordt én door de politieke gevoeligheid bij sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen is gekozen voor een UPP1 (=Gebiedsontwikkeling).

Participatie

Op zaterdag 2 en 9 maart 2024 organiseerde Woonin bewonersdagen voor alle bewoners van de Zwanenvechtlaan. Veel bewoners zijn deze dagen langs gekomen om in gesprek te gaan over de toekomst van de complexen en de buurt.

Op beide dagen heeft Woonin ca. 75–80% van de bewoners gesproken. Veel bewoners zien een kans in nieuwbouw, vanwege de betere kwaliteit van nieuwe woningen. Veel bewoners ervaren nu klachten als vocht, tocht, kou en schimmel in de woning. Maar ook gehorigheid, (terugkerende) lekkages en het ontbreken van een lift zijn veel genoemd. Veel bewoners gaven aan dat het belangrijk is dat er voldoende betaalbare woningen zijn in de wijk. De volledige uitkomsten van de bewonersdagen zijn terug te vinden in het boekje 'Bewonersdagen Zwanenvechtlaan – Samen maken we de buurt'.

Bij nieuwbouw wordt een participatietraject gestart voor de ontwerputwerking, waar zowel bewoners als omwonenden voor uitgenodigd worden. Voor het huurderstraject wordt samen met de klankbordgroep Zwanenvechtlaan een sociaal plan opgesteld. Nadat het sociaal plan gereed is, mogen alle reguliere huurders hun stem hierover uitbrengen. Conform het Algemeen Sociaal Plan kan het plan alleen doorgang vinden als er tenminste 60% draagvlak is onder bewoners.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en samenwerken met Utrechters

Rolverdeling

Zodra het intentiedocument door het college is vastgesteld, wordt de participatie door Woonin voortgezet. Begin 2024 is de participatie voor het project opgestart. Bewoners zijn dus al vroegtijdig betrokken bij het project. De input van bewoners is belangrijk.

De initiatiefnemer Woonin 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.

De raad heeft op 27 juni 2024 de vernieuwde aanpak '[Samen stad maken. Geen Utrecht zonder U](#)' vastgesteld. Er zijn leidende principes voor houding en gedrag én een kompas voor zeggenschap ontwikkeld om de samenwerking met Utrechters te verbeteren. De initiatiefnemer volgt deze vernieuwde aanpak. De gemeente ondersteunt hierbij en bewaakt de kwaliteit van het participatieproces.

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.

g. Planning

Nadat dit intentiedocument door het college is vastgesteld, kan de participatie met de huidige bewoners en de omgeving verder worden ingezet. Afhankelijk van de antwoorden op de onderzoeksvragen zal blijken of sloop/nieuwbouw hier inderdaad passend is en kan het vervolgtraject worden bepaald. Streven is om in (de loop van) 2025 een SPvE vast te stellen. (zie ook paragraaf e. over het te doorlopen planproces).

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Omgevingswet (artikel 13.14) verplicht alle plankosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Het gaat daarbij om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van het Initiatief. De kosten die voor rekening kunnen komen voor initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV onderdeel A bij het Omgevingsbesluit. 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, dn kosten voor bovenwijkse voorzieningen voor casco van de stad op basis van de Nota kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen en kosten voor bovenwijkse voorzieningen voor niet casco van de stad 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.

Dit voorschot (en de eventuele volgende voorschotten) wordt verrekend met de exploitatiebijdrage die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd is en betaald moet worden.

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. Het proces om te komen tot een anterieure overeenkomst is beschreven in de (getekende) intentieovereenkomst die bij dit Intentiedocument hoort.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Erfpacht

Het perceel grond met de huidige woningen is door de gemeente in erfpacht uitgegeven. De bestemming conform de erfpachtake is nu in totaal 204 sociale huurwoningen gestapeld met tuinen en bergingen, speeltuin binnenterrein. Het initiatief gaat uit van verdichting waardoor sprake zal zijn van economische meerwaarde. Ook kunnen verschuivingen in huurcategorieën nog leiden tot economische meerwaarde, evenals het eventueel toevoegen van ander programma zoals middenhuur. De economische meerwaarde zal in de volgende fase berekend worden en de definitieve afspraken daaromtrent worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd. B De bepalingen in de bestaande erfpachtcontracten, de actuele Grondprijzenbrief van de gemeente Utrecht en de geldende prestatieafspraken met de corporaties zijn daarbij kader voor de gemeente en de wooncorporatie.

Bovenwijken

Tevens dient Initiatiefnemer rekening te houden met een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van het casco van de stad Utrecht op basis van de vastgestelde Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Ook kan sprake zijn van kosten voor bovenwijkse voorzieningen voor niet casco van de stad mits en zover toerekenbaar aan het Initiatief.

Grondtransacties

Mogelijk dat er een grondregeling nodig is in het kader van het Initiatief. Alsdan zullen concrete afspraken daarover eveneens in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Hierbij is de actuele Grondprijzenbrief van de gemeente Utrecht leidend.

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 van de nadeelcompensatie geschiedt conform artikel 15.1 Ow en titel 4.5 Awb en de vigerende nadeelcompensatieverordening van de gemeente Utrecht.

Kosten wijzigen van het omgevingsplan en leges voor de omgevingsvergunning

Over de kosten voor het eventueel maken van de wijziging van het omgevingsplan Utrecht worden afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Voor een omgevingsvergunning moeten leges betaald worden op basis van de dan geldende Verordening leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht. Hieronder is de link naar de verordening van 2024 geplaatst.

[Verordening leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Voor akkoord tekenen

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

Initiatiefnemer
Door:

Gemeente Utrecht
Door:

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

Datum:

Datum:

<TITEL OVEREENKOMST>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht