

Intentiedocument

Winkelcentrum Nova Utrecht

Behorende bij

Initiatief: ontwikkeling Winkelcentrum Nova

Initiatiefnemer: Urban Interest

NB: Voordat het IDOC ter vaststelling aan het college wordt voorgelegd, dient de initiatiefnemer het IDOC te hebben geparafeerd en de IPOK te hebben ondertekend. De gemeente ondertekent de IPOK nadat het IDOC door het college is vastgesteld dan wel het IDOC met inachtneming van de wensen en eisen van het college is aangepast. Bij ondertekening van de IPOK wordt tevens het IDOC door de gemeente geparafeerd (door de Ruimtelijk Regisseur). Voor stafbehandeling is het voldoende als de initiatiefnemer per mail instemt met het IDOC.

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief.....	3
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	3
b. Omschrijving van het plangebied	5
c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid	9
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	15
e. Te doorlopen proces	21
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie	21
g. Planning	22
h. Voorschot plankosten	23
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen (richtlijn maximaal 100 woorden).....	23

Deel I. Het initiatief

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

Initiatiefnemer Urban Interest is eigenaar van Winkelcentrum Nova en is als Nederlandse belegger actief in commercieel en residentieel vastgoed. Zij exploiteert, (her)ontwikkelt en transformeert vastgoed voor eigen gebruik als woningen, winkels, kantoren, hotels of een mix daarvan.

Winkelcentrum Nova heeft de afgelopen jaren een upgrade gehad, waarmee de leegstand werd teruggedrongen en bedraagt thans minder dan 10%. De initiatiefnemer wil met het initiatief inzetten op het verbeteren van de kwaliteit en versterken van de positie van het winkelaanbod en op de ontwikkeling van een winkelgebied naar een full-service voorzieningencluster door onder andere het versterken van publiekgerichte functies, zoals horeca, sport, cultuur en maatschappelijke functies. Hiermee versterkt het winkelcentrum haar functie voor de wijk en omliggende wijken. Met de recente ontwikkelingen in de omgeving, zoals Merwedekanaalzone, Beurskwartier en Papendorp, is de verwachting van initiatiefnemer dat de bezoekers van het winkelcentrum uit een groter gebied zullen komen en dat het winkelcentrum als totaal een verblijfsruimte vormt waar de bewoners en omwonenden trots op kunnen zijn.

Voor een toekomstbestendig winkelaanbod is het realiseren van een diverser shoppingaanbod (kledingzaak, schoenenzaak, et cetera) een belangrijk doel van initiatiefnemer. Door de ontwikkeling naar een voorzieningencluster, het toevoegen van woningen voor verschillende doelgroepen, het verbeteren van de uitstraling van het winkelcentrum, tezamen met de ontwikkelingen in de omgeving, wordt de aantrekkingskracht versterkt en is het winkelcentrum weer gereed voor de toekomst. Het beoogde effect is dat de resterende leegstand hierdoor verder kan worden teruggebracht en de kansen worden vergroot om (eventueel) in de toekomst vertrekkende huurders te vervangen door een diverser shoppingaanbod. Uitbreiding van het winkelmetrage is geen doel van initiatiefnemer.

Het reeds aanwezige convenience aanbod is ter ondersteuning aan het shopping aanbod en dient het gemak van de direct omwonenden. Voorbeelden zijn een bakker, slager, groenteboer, kaasboer, notenwinkel en supermarkt. Tezamen met het behouden en mogelijk uitbreiden van het shopping aanbod, beoogt initiatiefnemer een compleet en divers convenience aanbod om zodoende haar versassortiment voor de bewoners en bezoekers optimaal te houden.

Het behouden en versterken van kwalitatieve (dag)horeca zal de verblijfsduur verlengen, wat een positieve wisselwerking heeft op het overige winkelaanbod. Hierbij valt te denken aan lunchrooms, koffiezaken, brasserie voor tijdens het shoppen en mogelijk een restaurant om bijvoorbeeld de winkeldag mee af te sluiten, maar ook voor bijvoorbeeld omwonenden, bewoners en kantoorgebruikers. De horeca is een ontmoetingsplaats voor de bewoners in de wijk. Door de verschillende formules, is er op elk moment van de dag een mogelijkheid tot ontmoeting en verblijf (koffie – lunch – diner). Onderzocht zal worden hoe deze kwalitatieve (dag)horeca eventueel versterkt / uitgebreid kan worden en hoe ontmoeting verder gefaciliteerd kan worden.

Het grootste deel van de bezoekers komt thans uit de directe omgeving. Met de recente opening van de Lidl is de verwachting dat er meer bezoekers van grotere afstand worden aangetrokken. Bezoekers

van dergelijke winkels komen speciaal voor de wekelijkse boodschappen uit omliggende wijken en kunnen bij bovengenoemd winkelaanbod verleid worden tot het verbreden van haar inkoopgedrag.

Een belangrijke kwaliteit van het winkelcentrum is de aanwezigheid van de parkeervoorzieningen. Uit passantenellingen bij de verschillende entrees, blijkt de meest gebruikte toegang te liggen aan het marktplein / parkeergarage. Dit heeft te maken met de ligging van het parkeerterrein / markt en de parkeergarage en de mogelijkheid tot het stallen van de fiets. Zowel het marktplein als de parkeergarage hebben een ruime overcapaciteit. De parkeerstrategie en -behoefte voor bezoekers en bewoners zullen nader worden onderzocht. Hierover zijn onderzoeksvragen gesteld in dit document.

Winkelcentrum Nova wordt door de bewoners van Kanaleneiland als een goede voorziening ervaren. De variatie aan voorzieningen en het gevoel van veiligheid in het winkelcentrum (mede door de uitgebreide wijze van camerabeveiliging en surveillance) is voor hen een grote meerwaarde binnen het gebied en men ziet het winkelcentrum dan ook als belangrijk middelpunt van de wijk. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het behouden van een veilige, prettige omgeving belangrijk uitgangspunt.

De vraag naar huurwoningen in Utrecht is onverminderd groot. Het overgrote deel van de huidige huurders van de appartementen in het plangebied werkt in Papendorp en directe omgeving. De insteek van de initiatiefnemer met betrekking tot de bestaande woningen is om deze woningen te behouden. Binnen de omvang van onderhavig initiatief, zullen er geen werkzaamheden dan wel wijzigingen plaatsvinden in en aan deze appartementen. De kwaliteit van de ligging boven het winkelcentrum draagt bij aan het woongenot, alsmede de bereikbaarheid zowel met openbaar vervoer als eigen vervoer en de aanwezigheid van parkeermogelijkheden. De ambitie van de initiatiefnemer is het woonaanbod bij het winkelcentrum substantieel uit te breiden met een groot aantal huurappartementen, met het zwaartepunt in het middeldure huursegment. Omdat in het proces van de Omgevingsvisie Kanaleneiland-Transwijk ook sterk de behoefte aan betaalbare woningen naar voren kwam, wordt in de volgende projectfase onderzocht wat een passende verdeling naar segmenten (huur, sociaal, midden segment en vrije sector) is en welke doelgroepen hiermee bediend worden. Ook omdat de ligging dichtbij winkels, OV en medische voorzieningen kansen kan bieden voor ouderen. Hierover zijn onderzoeksvragen gesteld in dit document.

Geïntegreerd in het winkelcentrum is het kantoorgebouw Nova Offices. Het kantoorgebouw is bijna geheel verhuurd en biedt daarmee ruimte aan verschillende soorten bedrijven en ondernemers, variërend van commerciële bedrijven tot zorgverleners en dienstverleners. Ervaring leert dat er vraag is naar ruimten voor zorgfuncties. De volledige bezetting van de kantooortoren is te herleiden naar de kernkwaliteiten van grote ruimten op een uitstekende locatie. Goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar ook met eigen vervoer. Daarnaast wordt het voorzieningenniveau hoog gewaardeerd door huurders, onder andere door de combinatie met het winkelcentrum. Het huidige zorgaanbod is in zowel het kantoorgebouw als in de plint complementair aan de wijk en kan gecombineerd worden met winkelbezoek. Dit sluit goed aan bij de 10-minutenstad zoals is bedoeld in de RSU 2040. In de volgende fase wordt onderzocht welke uitbreiding van het aanbod werken en maatschappelijk (zorg)functies op deze plek wenselijk en mogelijk is.

Het initiatief richt zich op de kwalitatieve toekomstbestendigheid van het centrum op langere termijn en het toevoegen van woningen in het gebied en de portefeuille. Hiertoe is de wens het winkelaanbod

te versterken, met de plinten en de entrees een kwalitatieve verbeterslag te maken, de aansluiting op de openbare ruimte te verbeteren door van achterkanten voorkanten te maken en tevens in te springen op de vraag naar maatschappelijke voorzieningen, waarmee de aantrekkingskracht als full-service centrum wordt versterkt. Bij deze ontwikkeling zal worden onderzocht op welke wijze het winkelcentrum kan voorzien in fijne groene ontmoetingsplaatsen voor bewoners en bezoekers.

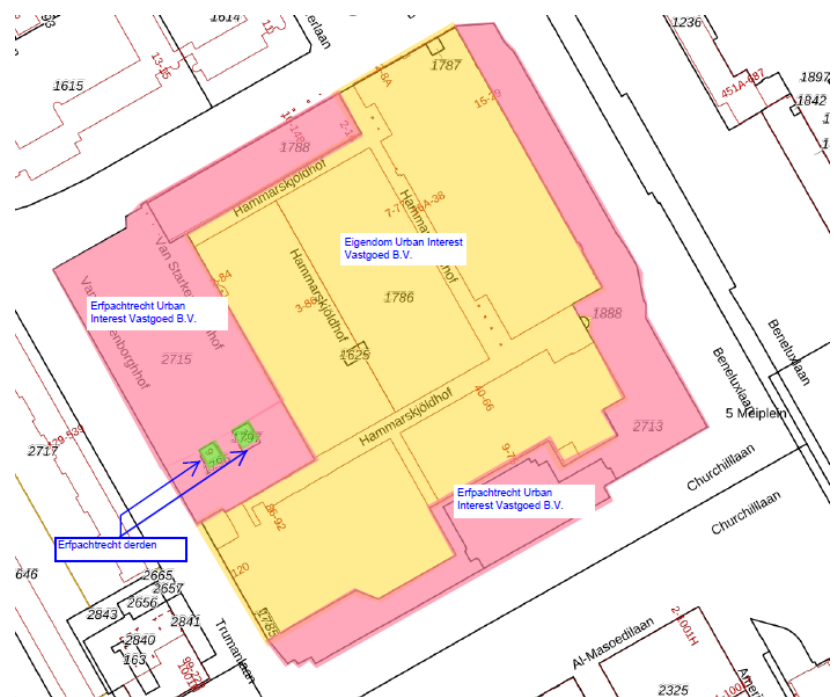
b. Omschrijving van het plangebied

1. Plangebied

De locatie wordt begrensd door de Beneluxlaan (oostzijde), de Churchilllaan (zuidzijde), de Bernadottelaan (noordzijde) en de Trumanlaan (westzijde). De exacte grenzen van het plangebied dienen in de definitiefase te worden bepaald.

2. Eigendomssituatie

De locatie bestaat kadastraal uit verschillende percelen. De bebouwing is eigendom van Urban Interest Vastgoed B.V., met uitzondering van de twee kiosken. Het onbebouwde gebied is eigendom van de gemeente Utrecht en in erfpacht uitgegeven aan Urban Interest Vastgoed B.V., zie figuur 1.



Figuur 1 Globale plangebied grenzen en eigendomssituatie

Het gaat om de volgende percelen:

Perceelaanduiding	Oppervlakte kadaster (m2)	Huidig gebruik	Eigendom	Opmerking
Utrecht S 1625	51	Openbaar vervoer	Urban Interest Vastgoed B.V.	
Utrecht S 1785	64	Nuts	Urban Interest Vastgoed B.V.	Opstalrecht tbv Stedin Netbeheer B.V.
Utrecht S 1786	23.128	Detailhandel / wonen /	Urban Interest Vastgoed B.V.	Opstalrecht tbv Eneco Warmtenetten BV

		parkeren / kantoor		
Utrecht S 1787	29	Nuts	Urban Interest Vastgoed B.V.	Opstalrecht tbv Stedin Netbeheer B.V.
Utrecht S 1788	1.614	Detailhandel / wonen	Gemeente Utrecht	Erfpachtrecht tbv Urban Interest Vastgoed B.V.
Utrecht S 1796	71	Kiosk / horeca	Gemeente Utrecht	Erfpachtrecht tbv derden
Utrecht S 1797	75	Kiosk / horeca	Gemeente Utrecht	Erfpachtrecht tbv derden
Utrecht S 1888	9	Entree	Urban Interest Vastgoed B.V.	
Utrecht S 1889	1.560	Parkeren	Gemeente Utrecht	Erfpachtrecht tbv Urban Interest Vastgoed B.V.
Utrecht S 2713	5.340	Erf	Gemeente Utrecht	Erfpachtrecht tbv Urban Interest Vastgoed B.V. Opstalrecht tbv Stedin Netbeheer B.V.
Utrecht S 2715	6.075	Parkeren	Gemeente Utrecht	Erfpachtrecht tbv Urban Interest Vastgoed B.V. Opstalrecht tbv Stedin Netbeheer B.V.

3. Het huidige planologisch juridisch kader

De locatie valt binnen het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” (onherroepelijk oktober 2013), zie figuur 2. In dat bestemmingsplan betreft het deelgebied R; de bestaande situatie is bestemd, met een verwijzing naar het structuurplan Kanaleneiland Centrum van 29-6-2006. De locatie is in gebruik als winkelcentrum met winkels, horeca en (maatschappelijke) voorzieningen, kantoorfunctie, wonen en parkeren.

4. Relatie met andere projecten

Voor Kanaleneiland en Transwijk geeft de Concept Omgevingsvisie voor de wijk richting aan de vele initiatieven die in het gebied spelen en om deze goed op elkaar af te stemmen. De Omgevingsvisie geeft ruimtelijke kaders en sociaal maatschappelijke kaders aan initiatieven die in het gebied spelen.



Figuur 2. Plangrens bestemmingsplan

De ontwikkeling van de Merwedekanaalzone, het jaarbeursgebied en Papendorp/Groenewoud en de ambities die daar gesteld worden, hebben mogelijk invloed op de ontwikkeling van Nova op het gebied van programma en mobiliteit. Bij het komen tot programmatische uitgangspunten zal bekeken worden wat de eventuele invloeden zijn.

Aan de zuidzijde van dit winkelcentrum langs de Churchilllaan en de Bevrijdingslaan zijn de afgelopen jaren nieuwbouwprojecten gebouwd, zoals “de Verkenner” en “de Staatsmannen”. Deze hoogbouw torens bevatten appartementen op de etages en andere functies in de plint zoals een bibliotheek, ROC midden Nederland en een advocatenkantoor. De bewoners en gebruikers van deze woningen en functies zijn (potentiële) bezoekers van het winkelcentrum en hebben de doelgroep van het winkelcentrum in de afgelopen jaren verbreed. De eventuele invloed hiervan op deze ontwikkeling zal meegenomen worden in het uit te voeren onderzoek naar programma en (verdere) uitwerking.

Onderstaande initiatieven en projecten spelen in de directe omgeving van het plangebied. Deze zijn aangeduid op figuur 3. In het te onderzoeken programma worden deze ontwikkelingen in ogenschouw genomen.

Kanaleneiland Noord

Op het naastgelegen perceel aan de Trumanlaan gaat Mitros meerdere flats renoveren (c.q. groot onderhoud plegen) en wordt er onderzocht om 2 flats te slopen en nieuwbouw te realiseren. Hiervoor is in 2019 de startnotitie vastgesteld. Op het moment is de bouwvelop in voorbereiding. Uitgangspunt daarin is het terug laten komen van 120 woningen in de sociale huur en het toevoegen van 70 woningen in het middensegment. Op het perceel aan de overzijde van de Bernadottelaan is er een initiatief tot herontwikkeling van het Bernadottelaan 11–15, waaronder het toevoegen van woningen in combinatie met werken en voorzieningen.

Kanaleneiland Zuid

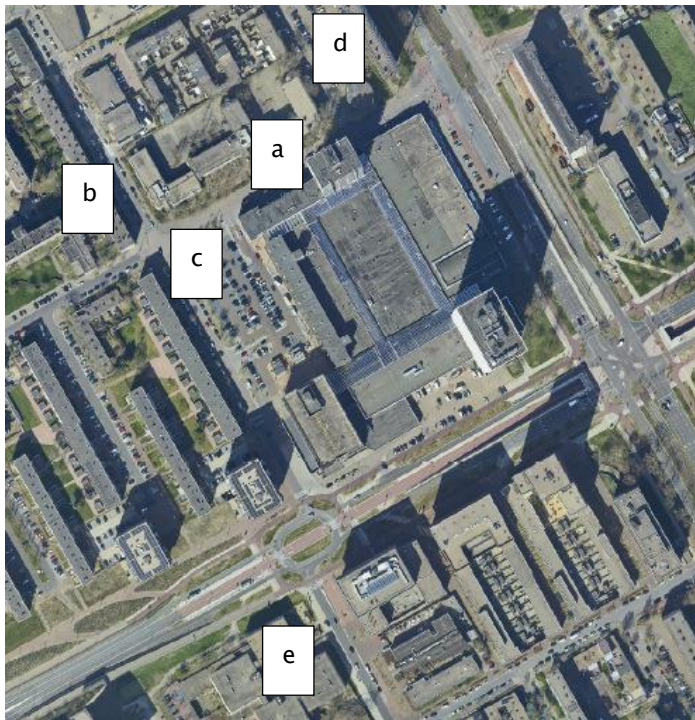
Aan de Churchilllaan zal het huidige Krachtstation met diverse wijkvoorzieningen worden herontwikkeld tot een gemengd project met woningen en voorzieningen. Op het moment zijn de Programmatische Uitgangspunten in voorbereiding. Uitgangspunt daarin is om in alle segmenten woningen toe te voegen.

Herinrichting Bernadottelaan e.o.

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

Verkeersveiligheidsproject Eisenhowerlaan

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



- a. Initiatief Ontwikkeling Bernadottelaan 11-15
- b. Ontwikkeling Mitros
- c. Herinrichting Bernadottelaan
- d. Verkeersveiligheidsproject Eisenhowerlaan
- e. Initiatief Ontwikkeling Krachtstation

Figuur 3. Projecten en initiatieven in de directe omgeving (luchtfoto 2020)

c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid

In dit deel wordt een globale inschatting gemaakt van de kansrijkheid van het initiatief. Dit gebeurt door na te gaan of het initiatief wenselijk is en een kans van slagen heeft. Er wordt aangegeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen (RSU 2040). Thema's zijn o.m: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, de vastgestelde Woonvisie 2019, de Wijzigingen voorwaarden middenhuur (vastgesteld op 10-3-2022), het coalitieakkoord 2022-2026 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 een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of en onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

1. Programma

De stad Utrecht groeit naar 455.000 inwoners in 2040 en de vraag naar woningen en locaties voor bedrijvigheid en werkgelegenheid groeit daarmee evenredig. Het gaat daarbij om zo'n 60.000 woningen en werklocaties en bedrijfsruimte voor 70.000 extra arbeidsplaatsen.

De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en daarbij de menging van doelgroepen en functies om een onverdeelde stad te krijgen is hiermee inherent verbonden. In de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is het plangebied aangewezen als zoekzone voor verdichting met woningen. Specifiek voor de wijk is in de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk het streven opgenomen om het huidige percentage sociale huur (48%) in Kanaleneiland-Transwijk te handhaven. Voor het middensegment en de vrije sector wordt gezocht naar een balans. De invulling naar segment wordt per project bepaald. Bij het verdere onderzoek betrekken we zowel de uitgangspunten van het coalitie akkoord 2022-2026 alsmede de uitgangspunten van de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk (moet nog door de raad worden vastgesteld).

In Kanaleneiland-Transwijk is er onder andere vraag naar (betaalbare) woningen voor ouderen, doorstromers, jongeren en starters die in de wijk willen blijven wonen (zie de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk). Eens kans is om op deze locatie woningen voor senioren en/of ouderen uit de wijk te realiseren vanwege de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. De haalbaarheid en wenselijkheid hiervan zal onderzocht worden.

Winkelcentrum Nova is onderdeel van de Utrechtse hoofdwinkelstructuur en heeft een groot verzorgingsgebied. De gemeente Utrecht hecht belang aan een compact winkelcentrum waarbij de publieksgerichte functies zich in het winkelcentrum concentreren. Belangrijk is om deze compactheid te borgen, immers winkels en publieksgerichte functies moeten geconcentreerd zijn om het goed te laten functioneren. Het winkelcentrum kan zijn aantrekkingskracht op een breed publiek versterken door zich verder te ontwikkelen tot een meer compleet voorzieningencluster met andere publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijke voorzieningen, werkfuncties waaronder ook zorg gerelateerde functies.

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 Kanaleneiland een forse ruimtelijke opgave om voldoende werklocaties in wijken te realiseren. De herontwikkeling van winkelcentrum Nova biedt een mogelijkheid om de werkfuncties op deze plek in Kanaleneiland verder te intensiveren, aansluitend bij het profiel van de wijk en de stedelijke ambities.

Het groeiende aantal ZZP'ers en de toename van flexwerken leidt ertoe dat wonen en werken in wijken als Kanaleneiland steeds meer samengaan. Meer wijkbewoners werken vanuit huis of zoeken plekken waar faciliteiten kunnen worden gedeeld. Het type voorzieningen dat hierbij past kan bij de herontwikkeling worden betrokken.

Het totaal aantal m2 kantoorfunctie moet op deze plek behouden blijven en waar mogelijk worden uitgebreid. Hierover zijn onderzoeksvragen gesteld in dit intentiedocument. In de kantooortoren bij het winkelcentrum is een concentratie van organisaties en bedrijven rondom het thema gezondheid gevestigd. Gezondheid is voor Utrecht een belangrijk economisch cluster en het is mede om die reden van belang dat deze concentratie van organisaties en bedrijven wordt behouden op deze plek.

Om op het bovengenoemde beleid aan te sluiten wil Initiatiefnemer op de locatie van Nova het winkel- en horeca aanbod kwalitatief verbeteren, zodat het leegstandspercentage van het winkelcentrum verder wordt teruggebracht en de werkgelegenheid een positieve impuls krijgt. Ook wil zij een evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen realiseren om zo bij te dragen aan de verdichtingsopgave en een gemengde wijk Kanaleneiland. Daarbij ligt het door initiatiefnemer gewenste zwaartepunt op het midden huursegment. Na vaststelling van dit intentiedocument wordt deze verdeling in segmenten en typen nader onderzocht. Met een gevarieerd programma met alle voorzieningen binnen handbereik, kan een brede doelgroep worden bediend. Ook nieuwe woonvormen zullen onderzocht worden.

Daarnaast beoogt Initiatiefnemer de plint naar de openbare ruimte te ontwikkelen met daarin publieksgerichte/wijkondersteunende functies. Dit is in lijn met de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk waarin het verlevendigen van de plinten bij vernieuwing het uitgangspunt is. De huidige maatschappelijke voorzieningen (gezondheidscentrum en apotheek) en sportschool worden integraal opgenomen in het onderzoek. Daarnaast wordt er gekeken naar een mogelijke uitbereiding van de maatschappelijke voorzieningen, kijkend naar de behoeften van de wijk en buurt.

In het geval van nieuwe hoogbouw is het uitgangspunt een goede relatie met de aangrenzende openbare ruimte en het toevoegen van kwaliteit door bijvoorbeeld een open en toegankelijke plint, voorzieningen met mogelijk horecafuncties op de begane grond. Nader onderzocht dient te worden wat en hoe dit mogelijk is. Hierover zijn onderzoeksvragen opgesteld. Uitgangspunten zoals omschreven in de Hoogbouwvisie, momenteel in concept, zijn van toepassing.

2. Stedenbouw en landschap

De ontwikkeling van de locatie biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan de ambitie van Utrecht om te verdichten op plekken die goed bereikbaar zijn met het OV. Ook liggen alle dagelijkse voorzieningen binnen 10 minuten reisafstand, een speerpunt van de RSU 2040. Op het niveau van het project biedt herontwikkeling van de locatie de kans voor een betere aanhechting met de directe omgeving en voor het realiseren van een uitstraling die past bij de prominente plek in de wijk, op de kruising van de voor Kanaleneiland zo kenmerkende stadslanen en schuin tegenover Park Transwijk. Het naar binnen gekeerde winkelcentrum beoogt de initiatiefnemer beter op de omgeving aan te takken door onder andere de entrees zichtbaarder te maken en door van achterkanten voorkanten te maken. Initiatiefnemer zal de ruimtelijke uitgangspunten, volumes, hoogtes en aantallen in de definitiefase nader onderzoeken in samenwerking met de gemeente Utrecht. Ontsluiting van OV, auto, fiets en bovenal ruimte voor de voetganger, verblijfskwaliteit en groen rondom het winkelcentrum zijn belangrijke onderwerpen in de uitwerking van het initiatief, evenals oplossingen voor bevoorrading, afvalinzameling, en toegankelijkheid voor nooddiensten.

Kanaleneiland bestaat uit stempels (woongebieden met flats en laagbouw) en voorzieningenstroken. Het plangebied is, volgens de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, onderdeel van een voorzieningenstrook. Het plangebied is in de visie als zoekgebied voor een stedelijk accent aangewezen in de schaal 'L', hier mag tot maximaal 70m hoog worden gebouwd. Onderzocht zal worden wat op deze locatie wenselijk is. De relatie met de omgeving (o.a. de ontwikkeling aan de Bernadottelaan 11– 15) is hierin mede bepalend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden tijdens het uitwerken van de Programmatische Uitgangspunten verder opgesteld

3. Mobiliteit en parkeren

Voor Kanaleneiland betekent het Mobiliteitsplan 2040 dat de balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. De doorstroming van doorgaande openbaar vervoercorridors moet worden geborgd. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt.

Het gebied ligt direct aangesloten op het hoogwaardige openbaar vervoer (minder dan 100 m naar sneltramhalte richting Utrecht Centraal, Nieuwegein en IJsselstein en naar HOV-bushaltes richting Utrecht Centraal, Leidsche Rijn en de regio).

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen (ingaaand per 01-02-2022).

Uit de monitor van het Mobiliteitsplan 2019 blijkt dat de fiets het meest gebruikte vervoersmiddel is voor verplaatsingen binnen Utrecht. In de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk staat de Bernadottelaan benoemd als onderdeel van een nieuwe oost–west route voor langzaam verkeer door Kanaleneiland en Transwijk. Onderzocht zal worden hoe de ontwikkeling hierop afgestemd kan worden.

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

Huidige en toekomstige bewoners van het plangebied hebben veel voorzieningen, waaronder de voorzieningen binnen het plangebied en de maatschappelijke voorzieningen langs de Churchilllaan te voet onder handbereik. Er wordt rekening gehouden met het vigerende parkeerbeleid: de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost.

Voor bezoekers en bewoners, (van)uit de wijk en (van)uit de grote verdichtingslocaties in de nabijheid, geldt dat in de geest van het Mobiliteitsplan 2040 wordt ingezet op een ambitieuze mobiliteitsstrategie om mensen te verleiden tot duurzame en ruimte–efficiënte mobiliteit. Er is daarbij een sleutelrol voor aantrekkelijke fietsparkeeroplossingen, deelmobiliteit (fiets en auto) en prettige wandelroutes naar de bestaande sneltram– en HOV–bushaltes.

Omdat het winkelcentrum een belangrijke wijkoverstijgende bezoekfunctie blijft vervullen, blijft de mogelijkheid voor het autoparkeren voor bezoekers een belangrijk aspect. Onderzocht zal worden hoe dit autoparkeren voor bezoekers ingevuld kan worden.

4. Duurzaamheid en gezond stedelijk leven

Gezond stedelijk leven

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

Het winkelcentrum is een ontmoetingsplek voor de wijk. De voorzieningen zowel commercieel als maatschappelijk moeten dus passen bij de behoeftes uit de wijk. Veel van die behoeftes staan beschreven in de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, zoals meer horeca in de wijk. Belangrijk hierbij is dat zowel horeca als andere voorzieningen ook bijdragen aan gezondheid en gezonde wijkbewoners. Dit kan bijvoorbeeld door te kijken naar gezond voedselaanbod.

In en om het project wordt bewegen gestimuleerd d.m.v. het gebruik van de trap (de lift is uiteraard beschikbaar in verband met toegankelijkheid) en het aanleggen van logische routes door het gebied, onder andere naar dichtbij gelegen OV–punten. Ter bevordering van een gezond effect op bewoners en omgeving zal ruim aandacht besteed worden aan een groene uitstraling en natuurinclusiviteit, en uitstraling van de ruimtes, waar het voor bewoners, omwonenden, bezoekers en planten en dieren prettig verblijven is. Aangebracht groen levert een bijdrage aan de biodiversiteit. Onderzocht wordt in welke mate dit mogelijk is.

De ontwikkellocatie is gesitueerd langs een drukke binnenstedelijke weg (10.000 mvt per etmaal). De nieuwe nota Volksgezondheid daagt de markt uit om bij woningbouw langs drukke binnenstedelijke wegen, zoals de Beneluxlaan en Churchillaan, met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren. Dit met behoud van een goed binnenmilieu en een prettig woon- en verblijfskwaliteit. Onderzocht zal moeten worden welke doelgroepen op welke locatie gehuisvest kunnen worden.

De woningen moeten voldoen aan de geluideisen van de gemeente. Indien er een hogere waarde nodig is valt te denken aan geluidsluwe buitenruimten en gevels. Hier dient al bij het ontwerp rekening mee gehouden te worden, met name op de hoeken in dit project.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht bij projectontwikkeling duurzaamheidsambities onderverdeeld op de volgende onderdelen: Klimaatadaptatie, Energie, GPR gebouw (integrale duurzaamheid) en Circulair bouwen. Naast deze specifiek benoemde duurzaamheidsthema's dient rekening gehouden te worden met het thematische beleid, zoals opgenomen op <https://omgevingsvisie.utrecht.nl>.

Klimaatadaptatie

Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en werkt klimaatadaptief.

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

- Groen, tenzij
- Geen ruimte onbenut
- De bodem gedraagt zich als spons voor water
- De nieuwe ontwikkeling is klimaatbestendig. Nu en in de toekomst.

Onder klimaatadaptief bouwen wordt onder andere gekeken naar hoe er in een plan wordt omgegaan met regenwateropvang, overstroming, droogte en hittestress.

In algemene zin hebben we een opgave om de gevolgen van droogte tegen te gaan, voor dit gebied betekent dit dat 90% van de jaarlijkse neerslag vastgehouden wordt binnen het projectgebied.

Energie

De gemeente Utrecht wilt zo spoedig mogelijk energieneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter bouwen. Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Samenvattend komt het neer op het volgende:

Warmte- en koudevraag

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

systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.

Elektriciteitsvraag

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

Integrale duurzaamheid

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

Circulair bouwen

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

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

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

Er liggen kansen voor het ontwikkelen van een klimaatadaptieve en natuurinclusieve omgeving. Het plangebied bestaat uit veel verhard oppervlak en grote zwarte dakvlakken. Verder ligt er een doelstelling voor energieprestatie met een laag verbruik alsook het benutten van de daken voor groen en/of PV.

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

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In het vorige deel is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede visie gegeven op het initiatief. Daaruit zijn onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

1. Programma

1. Welke gebruiksfuncties zijn op deze plek in welke mate gewenst en haalbaar (waaronder wonen, werken, commerciële en maatschappelijke functies)? E.e.a. te bezien in relatie tot de omgeving, stadsbrede ambities, het lokale beleid en ontwikkelingen in de directe omgeving.
2. Welke doelgroepen kunnen met het programma wonen worden bediend?
3. Welk volume en welke verhouding naar segmenten koop en huur, sociaal-, middensegment en vrije sector zijn wenselijk en haalbaar? Hoe is de verdeling naar (huur)prijsniveau in de verschillende segmenten?
4. Welke type woningen zijn op deze plek gewenst en haalbaar?
5. Welke huisvestingsmogelijkheden heeft de initiatiefnemer voor de doelgroep kwetsbare jong-volwassenen? (onderdeel van speerpunt uit woonvisie 'een (t)huis voor iedereen')
6. Is het wenselijk en haalbaar om betaalbare woningen voor senioren en/of ouderen (uit de wijk) in het plangebied te realiseren?
7. Welk maatschappelijk programma is wenselijk in deze ontwikkeling?
8. Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?
9. Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen en/of woon/zorg voorzieningen?
10. Welk economisch profiel en programma voor werk is passend en haalbaar bij de directe omgeving en de stedelijke ambities, waarbij het uitgangspunt is dat het totale programma werk toeneemt (terugkeren van huidige werk plus toevoegen i.v.m. groei aantal inwoners)?
11. Welk bouwprogramma voor specifiek kleinschalige en creatieve bedrijvigheid is gewenst (studio's, ateliers, kantoorruimte tot max. 1.500 m²) in relatie tot de omgeving en stadsbrede opgave om de werkgelegenheid in de wijken mee te laten groeien met de groei van het aantal inwoners in Utrecht (zie ook RSU 2040)?
12. Hoeveel m² bvo detailhandel en horeca is voorzien na herontwikkeling van winkelcentrum NOVA, hoe verhoudt dit zich ten opzichte van de huidige situatie en welke onderbouwing ligt hieraan te grondslag?
13. Welke functies en voorzieningen zijn gewenst en hoe wordt ook op lange termijn een open en uitnodigende uitstraling behouden? Hoe kan dit een bijdrage leveren aan de doelstellingen voor de wijk m.b.t. economische groei?
14. Wat is het toekomstbeeld voor het winkelcentrum als geheel? Welke ingrepen zijn er nodig om dit aan te laten sluiten bij het toekomstige winkelend publiek?
15. Hoe wordt de compactheid van het winkelcentrum met winkels en publieksgerichte functies geborgd en welke plinten-strategie hoort hierbij?

16. Welke functies moeten op welke plek komen om de verblijfs- en publieksgerichte functie van het winkelcentrum te versterken? Welke kansen zijn er om horeca en ontmoeting uit te breiden?
17. Welke invulling van functies in de (commerciële) plint zouden aansluiten op de (nieuwe) bewoners van de buurt en daarmee een kwalitatieve versterking zijn van het winkelcentrum/voorzieningencluster? Hoe is dit afgestemd op ontwikkelingen in de omgeving?
18. Hoe kan de weekmarkt worden behouden op deze locatie?
19. Welke bouwkundige maatregelen kunnen er worden getroffen om flexibiliteit op langere termijn te waarborgen?
20. Op welke wijze kan het programma bijdragen aan de 'factor T (dat wat de trots op de wijk vergroot)', zoals genoemd in de Omgevingsvisie?
21. Dienen er in het plangebied (bovenplanse) NUTS-voorzieningen te worden opgenomen?

2. Stedenbouw en landschap

1. Wat zijn de grenzen van het plangebied?
2. Het winkelcentrum vormt het ruimtelijk & programmatisch hart van Kanaleneiland/Transwijk. Hoe kan stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch optimaal vorm worden gegeven aan deze prominente positie?
3. Op welke manier kunnen bestaande woningen, kantoren en gebouwde parkeervoorziening in het plangebied worden meegenomen in de herontwikkeling, om maximaal bij te dragen aan de kracht van het plan?
4. Hoe kunnen de twee bestaande kiosken worden betrokken bij de planvorming?
5. Welke bouwmassa en verschijningsvorm is binnen deze ontwikkeling passend op de locatie? Wat zijn de ruimtelijke uitgangspunten als rooilijnen, volumes en bouwhoogtes zodat een goede aansluiting op de omgeving en de openbare ruimte ontstaat? Welke ingrepen zijn er nodig en haalbaar om (de gevels) van Winkelcentrum Nova een samenhangend geheel te laten zijn?
6. Hoe zorgt de vernieuwing voor herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk en buurt?
7. Welke fysieke en visuele verbindingen (ruimtelijk en functioneel) moeten gelegd worden om Nova een sterker onderdeel van de stad te laten worden?
8. Hoe kan er een goede aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte en een alzijdige oriëntatie (met levendige plinten) gerealiseerd worden?
9. Hoe draagt de inrichting van de openbare ruimte bij aan de uitstraling en beleving van het geheel, hoe wordt een aangenaam en uitnodigend verblijfsklimaat gerealiseerd, passend bij het karakter en behoefte van Kanaleneiland?
10. Hoe kan ter plaatse van de ontwikkeling antwoord worden gegeven op de voor Kanaleneiland kenmerkende stadslanen (o.a. doorlopende bomenrijen, groenstroken en voet-/fietspaden)?
11. Hoe sluit de uitstraling en beleving van de ontwikkeling aan op de omgeving?
12. Wat zijn de cultuurhistorische waarden van Kanaleneiland en van het plangebied en welke betekenis hebben deze voor dit project?
13. Hoe sluit de ontwikkeling aan op de nieuwe hoogbouwvisie? Hoe kan ontwerptechnisch een goede aansluiting gemaakt worden op de eerder genoemde ontwikkelingen in de omgeving, zoals de eventuele nieuwbouw van Mitros en de ontwikkeling aan de Bernadottelaan?

3. Mobiliteit en parkeren

1. Welke invloed heeft de komst van de Merwedekanaalzone en overige ontwikkelingen op het parkeerbeleid/parkeren voor het plangebied?
2. Wat is de toekomstige parkeerbehoefte en hoe kan deze ingepast worden om zo de kwaliteit van het gebied te verhogen?
3. Wat is de huidige bezetting van parkeerplaatsen in garage en op maaiveld, onderverdeeld naar bestemming (bezoekers winkelcentrum, kantoor, bewoners, omwonenden, ...)? Gemeten op representatieve momenten.
4. Wat wordt de parkeerstrategie (ook voor de fiets)?
5. Welke nieuwe mobiliteitsconcepten zijn haalbaar?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan de duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelfietsen en/of deelauto's en elektrische laadpalen)? Hoe sluit dit aan op de doelgroep(en)?
7. Wat is het effect van deelmobiliteit op de parkeernorm?
8. Hoeveel bezoekers verwacht het voorzieningencluster extra aan te trekken door de vernieuwing en welke invloed heeft dit op de parkeerbehoefte (fiets en auto)?
9. Op welke plekken wordt fietsparkeren voor bewoners en bezoekers opgelost?
10. Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling en de druk rondom het voorzieningencluster?
11. Hoe wordt er met de ontsluiting van de ontwikkeling gezorgd voor een goede, veilige aansluiting op de Bernadottelaan, de Trumanlaan en de Churchilllaan?
12. Hoe wordt het gebied op een aantrekkelijke manier gekoppeld aan de OV-halte?
13. Hoe kan het parkeren zo worden ingepast dat:
 - A – routes naar parkeergelegenheid zo kort mogelijk zijn?
 - B – de parkeeroplossing op termijn, bij veranderde parkeerdruk, relatief eenvoudig kan transformeren naar een andere functie?
 - C – de impact op de openbare ruimte minimaal is? en
 - D – eventuele nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen stedenbouwkundig en architectonisch tot een wenselijk resultaat leiden?

4. Gezond Stedelijk Leven

1. Hoe geeft de initiatiefnemer invulling aan gezonde verstedelijking zoals omschreven in de RSU?
2. Hoe creëren we prettige verblijfsgebieden aan / in / op het centrum, waar mensen naar toe willen, kunnen genieten, ontspannen, ontmoeten en verblijven? Hoe is dit te combineren met de aanwezige voorzieningen?
3. Hoe zorgen we voor de juiste invulling van de plinten en gevels met zichtbare functies die Gezond Stedelijk Leven uitstralen en/of bevorderen?
4. Is er ruimte voor een maatschappelijk programma? Zo, ja hoeveel, waar en waarvoor?
5. Hoe geeft de initiatiefnemer invulling aan het principe: groen, tenzij?
6. Hoe zorgt de ontwikkeling voor een prettig leefmilieu qua windstromingen op straatniveau?
7. Hoe kan de verbinding tussen bewoners in het plangebied en die met de buurt en de binding worden gerealiseerd? Welke eisen stelt dit aan ruimten binnen en buiten het plan?
8. Op welke manier kan de ontwikkeling bijdragen aan een versterking van de groene kwaliteit van het gebied? Op welke wijze kan er groen (bomen) worden toegevoegd?

9. Op welke 'gezonde' plekken kunnen kwetsbare groepen gehuisvest worden? Hoe past dit op Nota Gezondheid voor Iedereen en de RSU 2040?

5. Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

1. Op welke wijze draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van klimaatadaptief bouwen? Welke maatregelen worden er genomen om wateroverlast en droogte en om hittestress zowel overdag als 's avonds tegen te gaan? De randvoorwaarden en de doelstellingen staan beschreven in de Visie klimaatadaptatie.
2. Op welke wijze geeft de ontwikkeling invulling aan de leidende principes van de Visie Klimaatadaptatie Utrecht?
3. Op welke manier kan een bui van 80 mm worden opgevangen, zodanig dat het geen schade veroorzaakt?
4. Op welke manier kan er minimaal 15mm neerslag geïnfiltreerd worden, berekend over het aangesloten verhard oppervlak? Dit conform de voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater van de gemeente Utrecht.
5. Hoe wordt minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel nuttig gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde?
6. Hoe wordt er invulling gegeven aan het principe 'We laten geen daken onbenut'?

Groen/ecologie

1. Welke maatregelen voor diervriendelijk en natuurinclusief bouwen kunnen in het plangebied worden gerealiseerd? Hoe kan de ambitie 'voor elke 150 m2 BVO een nestkast' worden gerealiseerd?
2. Zijn er beschermde soorten (waaronder ook Utrechtse soorten) in het plangebied? En welke verdere onderzoeken naar specifieke soorten zijn er nodig? Te onderzoeken met Quick scan Flora en Fauna (inclusief Utrechtse soortenlijst) voor bestemmingsplan/omgevingsplan, uitgebreid met een kansonderzoek natuurinclusief bouwen. Welke maatregelen worden op basis van de quickscan getroffen?
3. Is een effect van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden uit te sluiten?
4. Hoe kan parkeren inpandig opgelost worden in plaats van op maaiveld?
5. Welke mogelijkheden zijn er voor het ontharden van bestrating, het toevoegen van groen op gevels en daken en nestmogelijkheden voor gebouwbewonende soorten?
6. Winkelcentrum Nova ligt in/aan twee assen van de groenstructuur van Utrecht, hoe past deze ontwikkeling zich daarop aan of hoe versterkt zij deze verbindingen? Hoe wordt de verbinding gezocht met de (beoogde) groenstructuur langs de Churchilllaan en de Beneluxlaan?
7. Hoe versterkt de ontwikkeling van het winkelcentrum de ecologische waarde van de buitenruimte (inheems, gelaagd sortiment) en de gebouwen (natuurinclusiviteit)?
8. Hoe worden de daken benut voor energie, verblijf, klimaatadaptatie en voor groen? En hoe worden de groene daken ontsloten voor het publiek?

Energie

1. Wat zijn de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van energie in het plangebied volgens het Utrechts Energie Protocol (UEP)? Geef aan hoe een zo groot mogelijke invulling wordt gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP). Welke energievraag (warmte/koude en stroom) is voorzien? Te onderbouwen met een haalbaarheidsonderzoek.
2. Is het toevoegen van appartementen en woningen mogelijk in relatie tot de belasting van het energienet?
3. Wat is het beoogde duurzame energieconcept? Te onderbouwen met een algehele duurzaamheidsscore.
4. Hoe kunnen gasloze NOM-woningen worden gerealiseerd? Te onderbouwen met een technisch uitgewerkt energieconcept en een onderbouwd optimaal Total Cost of Ownership.
5. Voor een groter plan, bijv meer dan 300 woningen: lever een technisch-economisch ontwerp aan voor een collectieve lage temperatuur warmte en koude voorziening met een functioneel ontwerp voor het VO en het Inrichtingsplan.

Circulair bouwen

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

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

1. Lever een vormvrije MER-beoordeling aan in lijn met de bijgesloten (door vakgroep Omgevingsecht op te stellen) checklist en onder andere de volgende quickscans:
 - a. Hinderzones bedrijven x, y, z;
 - b. Hinderzones wegen, auto, spoor of scheepvaart f, g, h;
 - c. Bodemkwaliteit;
 - d. Compensatie groenstructuur;
 - e. Emissies N2 en fijn stof en CO2.
 - f. Geluid

6. Grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

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

3. Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd (gemeentelijke plankosten, inrichting openbare ruimte en bijdrage bovenwijkse voorzieningen)?
4. Zijn er subsidiemogelijkheden (rijk/provincie/gemeentelijk) die bijdragen aan de haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie?
5. Wie zijn de eigenaren van de twee kiosken en willen zij hun medewerking verlenen aan de ontwikkeling? Wat schept dit voor uitgangspunten voor de planuitwerking?
6. Wat zijn de precieze kaders van het plangebied? Is er ook nog een deel openbaar gebied (omliggende trottoirs en groen) dat niet in erfpacht is uitgegeven en dat mogelijk onderdeel wordt van het plangebied?
7. Hoe lang loopt het erfpachtcontract met de initiatiefnemer nog door?

7. Proces

1. Hoe ziet het participatietraject met de omgeving eruit? Wat is het participatieniveau en wat is het participatieplan?
2. Hoe kunnen de wijk, de directe omgeving en overige belanghebbenden optimaal worden betrokken bij de herontwikkeling van NOVA?
3. Hoe sluit de tijdlijn van het plan aan op ontwikkelingen in de omgeving (programmatisch en om overlast voor de omgeving te beperken)?
4. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat huidige voorzieningen, waaronder de winkels, 'open' en bereikbaar blijven tijdens bouwactiviteiten?
5. Hoe worden de huidige huurders van het winkelcentrum en de kantoren meegenomen in de nieuwe ontwikkelingen?
6. Welke fasering is wenselijk voor een haalbaar plan?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Algemeen proces

Het betreft hier een UPP1 gebiedsontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden op het huidige bestemmingsplan.

Het intentiedocument is een bijlage bij de intentieplankosten overeenkomst (IPOK) die wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht. In navolging van de IPOK zal er o.b.v. het nog op te stellen en vervolgens vast te stellen SPVE een Anterieure overeenkomst worden gesloten.

Op basis van dit Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Participatie van belanghebbenden door de initiatiefnemer is onderdeel van deze fase. De initiatiefnemer stelt hiertoe een participatieplan op en stemt deze af met de gemeente Utrecht. Deze programmatische uitgangspunten zijn uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. De thema's in het Intentiedocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij het beleid en de ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld. Voor initiatiefnemer is dan vroeg in het proces helder welke uitgangspunten voor de ontwikkeling van belang zijn. Het college stelt de programmatische uitgangspunten vast.

Op basis van het vastgestelde Intentiedocument en de programmatische uitgangspunten stelt de initiatiefnemer een SPVE op in nauwe samenwerking met de gemeente met wederom participatie als onderdeel van het proces. De gemeenteraad stelt het SPVE vast. Vervolgens wordt dit uitwerkt tot plannen voor het gebouw/ de gebouwen en (indien het geval) voor de inrichting van het openbaar gebied. Daarna wordt een bestemmingsplan/omgevingsplan gemaakt.

Het Utrechts Plan Proces 1 is van toepassing, een zogenaamde gebiedsontwikkeling.

Tegelijk met het SPVE, zal een anterieure overeenkomst gesloten worden met afspraken over onder andere aankoop/verkoop/ruil van grond, inrichting openbare ruimte ten behoeve van of als gevolg van het initiatief en plankosten.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Rol gemeente

Het plan is deels gesitueerd op grond van de gemeente die nu in erfpacht is uitgegeven (zie ook onderdeel i). Ten aanzien hiervan wordt actieve betrokkenheid van de gemeente gevraagd. Het is aan

de initiatiefnemer om de ‘mile stones’ in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente. Doel is echter om samen met de gemeente een vlot en efficiënt proces te doorlopen.

Participatie

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving, bewoners en ondernemers/huurders en initieert deze. De gemeente speelt hier een faciliterende rol. Zodra onderhavig document door het college is vastgesteld, is het openbaar. Goede communicatie met en informatieverstrekking aan de huurders en aan de buurt is belangrijk. Mogelijk wordt een extern communicatiebureau ingeschakeld. Het is essentieel goed om te gaan met de belangen en het sentiment in de buurt en in de pers, zodat duidelijke uitgangspunten ontstaan.

g. Planning

Op basis van het Utrechts PlanProces (UPP 1) ziet de verwachte planning als volgt uit:

Afronden Intentiedocument	1 ^e kwartaal 2022
Vaststellen Intentiedocument en IPOK	3 ^e kwartaal 2022
Opstellen, consultatie en vaststellen Programmatische uitgangspunten	1 ^e kwartaal 2023
Uitwerken van –en reactie en suggesties op SO	1 ^e kwartaal 2032
Opstellen, consultatie en vaststellen SPVE	4 ^e kwartaal 2023
Uitwerken en goedkeuring VO	4 ^e kwartaal 2023
Opstellen, consultatie en goedkeuring SP en VO inrichtingsplan (indien relevant)*	1 ^e kwartaal 2024
Opstellen, consultatie en goedkeuring DO inrichtingsplan (indien relevant)	2 ^e kwartaal 2024
Uitwerken en goedkeuring DO, uitvoering diverse onderzoeken (BP)	3 ^e kwartaal 2024
Doorlooptijd bestemmingsplan (BP) / omgevingsplan:	3 ^e kwartaal 2024 t/m 3 ^e kwartaal 2025
Vergunningsverlening:	4 ^e kwartaal 2025
Aanvang bouw	4 ^e kwartaal 2025

*Onderzocht wordt of het maken van een stedenbouwkundig plan zinvol en/of noodzakelijk is, o.a. gelet op het uitwerkingsniveau van het SPVE en de projectkenmerken van dit initiatief.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

(richtlijn maximaal 100 woorden)

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de kosten van de grondexploitatie op de initiatiefnemer te verhalen; de gemeente wil het kostenverhaal zeker stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen initiatiefnemer als eigenaar van het exploitatiegebied en de gemeente.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentie-plankosten overeenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze plankosten verrekend met de plankosten en -ontwikkelingskosten die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Alle plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle plankosten voor initiatiefnemer zijn.

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

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

(richtlijn maximaal 100 woorden)

De ontwikkeling is deels voorzien op eigendom van Initiatiefnemer. Op deze percelen is het reguliere kostenverhaal van toepassing. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze afspraken betreffen onder andere de gemeentelijke plankosten zoals aanpassingen openbaar gebied ten behoeve van of als gevolg van het initiatief, overige gemeentelijke proceskosten en een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

Daarnaast is het plan deels voorzien op gronden die thans in eigendom zijn van de gemeente (erfpacht) (zie onderdeel b). Initiatiefnemer wil deze gronden verwerven van de gemeente. De bereidheid van de gemeente hiertoe zal moeten worden onderzocht.

Aan de op grond van de erfpachtvoorwaarden vereiste goedkeuring voor wijziging van het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen kan het college voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van de uit de wijziging van het gebruik voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtrecht als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989. Deze economische meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen tussen enerzijds de grondwaarde met inachtneming van het voorgenomen gebruik en anderzijds de grondwaarde met inachtneming van het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik. Aan de hand van een onafhankelijke taxatie van deze waarden (huidig en toekomstig) zal bepaald worden of er sprake is van een meerwaarde van de grond. De gemeente zal dan een betaling ter hoogte van de meerwaarde in rekening brengen bij de initiatiefnemer.

De kosten die zijn gemoeid met het vaststellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend conform de actuele Verordening Leges Omgevingsvergunning gemeente Utrecht.

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord getekend te Utrecht op _____2022

Initiatiefnemer Urban Interest
Door: Raymond Jansen
Datum: 2022

Gemeente Utrecht
Door:
Datum: