

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: (Her)ontwikkeling Jan Cornelisz. Maylaan, Utrecht

Initiatiefnemer: Dura Vermeer Bouw Midden West, Stichting Bo-Ex'91 en MPL Real Estate B.V.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief	2
b. Omschrijving van het plangebied	5
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid	8
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	15
Deel II. Proces	20
e. Te doorlopen proces	20
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie	21
g. Planning	23
Deel III. Financiële afspraken	24
h. Voorschot plankosten	24
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen	24

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Dit document is een IDOC in concept, bedoeld voor discussiedoeleinden. Er kunnen aan deze conceptversie geen rechten worden ontleend zolang door of namens het college van B&W is besloten het document vast te stellen. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemers te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Aanleiding

De initiatiefnemers Dura Vermeer Bouw Midden-West ('Dura Vermeer'), woningcorporatie Stichting Bo-Ex '91 ('Bo-Ex') en MPL Real Estate B.V. ('MPL Real Estate') wensen tot een (her)ontwikkeling te komen van haar eigen percelen inclusief opstallen en het aangrenzende openbaar gebied (het voorlopige plangebied) en onderzoeken in het kader van een integrale ontwikkeling de mogelijkheden voor het toevoegen van omliggende percelen aan het initiatief (het onderzoeksgebied), waaronder de gronden ter plaatse van de school De Kaleidoskoop, de winkelstrip aan de Marco Pololaan en de aan het voorlopige plangebied grenzende flats van Portaal. De hiervoor genoemde initiatiefnemers zijn elk eigenaren dan wel erfpachter binnen het voorlopige plangebied. Ieder heeft zijn eigen belangen, maar tegelijk een gezamenlijke visie op het gebied om hier een nieuwe prettige stedelijke leefomgeving te creëren. De gemeente kijkt vanwege de grondposities in het voorlopige plangebied nadrukkelijk mee, maar is geen initiatiefnemer. Gemeentelijke plankosten en exploitatiekosten worden verhaald conform hetgeen beschreven is in deel III van dit intentiedocument.

Waarom dit initiatief?

- **Een gezamenlijk initiatief van de initiatiefnemers.** Dura Vermeer, Bo-Ex, en MPL Real Estate willen het gebied versterken en verbeteren. Door gezamenlijk op te trekken in de planontwikkeling verwachten zij een veel sterker plan te maken. De inbreng van het perceel van de gemeente Utrecht in deze gebiedsontwikkeling is cruciaal voor een aaneengesloten plangebied. Door het betrekken van de openbare ruimte, gelegen tussen de percelen van de initiatiefnemers, bij het plangebied, ontstaat er een aaneengesloten plangebied en is er integrale gebiedsontwikkeling mogelijk. Met een integrale gebiedsontwikkeling kunnen meer woningen worden ontwikkeld dan bij individuele ontwikkelingen van de initiatiefnemers. De basisschool De Kaleidoskoop (SPO Utrecht) heeft daarnaast vanwege de ligging en grootte van het perceel een belangrijke positie en is bepalend voor de mogelijkheden en uitwerking van de gebiedsontwikkeling. De gemeente Utrecht onderzoekt op verzoek van initiatiefnemer of en op welke manier de openbare ruimte en de Kaleidoskoop betrokken kunnen worden in de ontwikkeling;
- **Dura Vermeer** heeft een positie aan de Marco Pololaan 71 en J.C. Maylaan 1 met het oog op transformatie aangekocht om op deze plek appartementen te realiseren. In het kader van een

tussentijdse verhuur is placemaking en programmering, passend bij de behoeftes van een wijk in transitie tot aan herontwikkeling, een belangrijk onderwerp. Op dit moment zijn hierin diverse ondernemingen gevestigd, waaronder de Vechtclub Keiland. Onderzocht zal worden welke mogelijkheden er zijn om de huidige ondernemers en gebruikers een plek te geven in de gebiedsontwikkeling en hoe 'werken' kan meegroeien met de wijk. Bij herontwikkeling is verdichting en het toevoegen van woonruimte de ambitie van Dura Vermeer;

- **Bo-Ex** is al jaren kantoorhoudende aan de J.C. Maylaan 18, te midden van eigen woningbezit. Zij wil zich met haar kantoor nog voor lange tijd aan de locatie binden en wenst naast het aanpassen van eigen kantoorruimte naar nieuwe werkvormen (geen uitbreiding), huurwoningen aan haar portefeuille toe te voegen. Bij een eventuele verplaatsing van het kantoor binnen het voorlopige plangebied is het realiseren van huurwoningen een kans voor Bo-Ex. Onderzocht zal worden wat de mogelijkheid van verplaatsing binnen het plangebied is, o.a. gelet op het provinciale kantorenbeleid. De huurwoningen moeten voor Bo-Ex een aanvulling zijn op het huidige bezit van Bo-Ex in deze wijk, te denken valt bijvoorbeeld aan woningen voor ouderen, daar is volgens Bo-Ex een grote behoefte aan in de wijk;
- **MPL Real Estate** is als eigenaar van het gezondheidscentrum aan de J.C. Maylaan 6 (met diverse ondernemers en zwembad Waterwijs) niet alleen gemotiveerd om een commercieel maatschappelijke functie binnen het gebied te behouden, maar ook om aanvullend een woonprogramma te realiseren. Het zwembad is vertrokken per augustus 2022. Op tijdelijke basis zullen onder andere enkele (gezondheids)voorzieningen uit de Marco Pololaan 111-17 gaan huren in het pand, totdat de betreffende herontwikkeling gerealiseerd is;

SPO Utrecht is eigenaar van de bestaande SPO-school De Kaleidoskoop aan de Columbuslaan 40. In het kader van een gebiedsontwikkeling zien de initiatiefnemers voor de school het realiseren van een eigentijdse en moderne leeromgeving als een kans. De gemeente Utrecht zal als onderdeel van het onderzoek in de volgende fase de rol en (on)mogelijkheden van het betrekken van de school in de ontwikkeling verkennen.

De gemeente Utrecht is bereid om de (on)mogelijkheden van het betrekken van haar percelen ter plaatse van de openbare ruimte in de gebiedsontwikkeling te verkennen.

De toekomstige situatie/ het initiatief

De initiatiefnemers willen de mogelijkheid verkennen om de bestaande gebouwen op de betrokken percelen (deels) te slopen en nieuwbouw te plegen. In de definitiefase wordt ook onderzocht in hoeverre het mogelijk is om omliggende percelen aan het initiatief toe te voegen om tot een (meer) integrale ontwikkeling te kunnen komen. De initiatiefnemers willen hier een gemengd stedelijk milieu realiseren, waarbij leefbaarheid, verblijven, groen, samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte en een prettige woon-/werkomgeving belangrijke onderwerpen zijn. Het initiatief bestaande uit:

- Een woonprogramma waarvan de omvang nog dient te worden uitgewerkt (afhankelijk van het kunnen combineren van omliggende percelen) conform het gemeentelijke beleid, waaronder de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk;

- Commerciële en maatschappelijke functies met o.a. de kantoorlocatie van Bo-Ex, J.C. Maylaan 6 en Marco Pololaan 71 en J.C. Maylaan 1 (huidige locatie Vechtclub).. Onderzocht zal worden welke functies in welke mate er kunnen worden toegevoegd in lijn met het gemeentelijk beleid en complementair aan bestaande functies in de wijk. Onderzocht zal tevens worden hoe de bestaande gebruikers (bijvoorbeeld de Vechtclub) de mogelijkheid krijgen om terug te komen in de nieuwe situatie. Het behouden en het mee laten groeien van werken in de wijk en op projectlocatie is vanuit het gemeentelijk beleid (RSU 2040, Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector en de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk) een uitgangspunt voor het onderzoek naar de programmagemogelijkheden in de volgende fase van dit initiatief;
- Onderzocht wordt wat de positie en (on)mogelijkheden van de huidige basisschool in de ontwikkeling zijn;
- De (auto)parkeerbehoefte en de behoefte aan fietsparkeren worden beiden opgelost op eigen terrein. Hierbij wordt gekeken naar innovatieve vervoersoplossingen, zoals elektrische deelfietsen, deelauto's, extra aandacht voor het fietsparkeren en betere toegankelijkheid en beschikbaarheid van openbaar vervoer. Op deze manier wordt het autobezit en -gebruik zoveel mogelijk ontmoedigd.

De initiatiefnemers willen gezamenlijk ook het gebied ontwikkelen. Zo ontstaat er een beter integraal plan, en maakt het de te doorlopen procedures en grondgebruik mogelijk efficiënter en overzichtelijker, zowel voor de gemeente, de grondeigenaren/erfpachters als ook voor de omwonenden.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

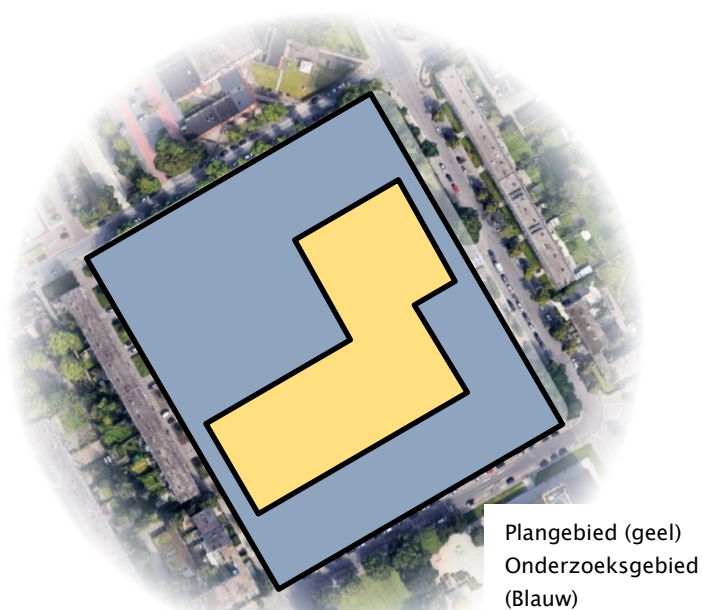
Het voorlopige plangebied is gelegen aan de Jan Cornelisz Maylaan en ligt ingeklemd tussen de Amerikalaan ten noordwesten, de Marco Pololaan ten noordoosten, de Afrikalaan ten zuidoosten en de Columbuslaan ten zuidwesten in de wijk Kanaleneiland te Utrecht. De Jan Cornelisz Maylaan verbindt de Marco Pololaan en de Columbuslaan.

Het voorlopige plangebied bestaat in elk geval uit de percelen in bezit, dan wel onder erfpacht, van Bo-Ex, Dura Vermeer en MPL Real Estate (1248, 1334, 1159 en 1161). De percelen 1334 en 1159 zijn onder erfpachtvoorwaarden uitgegeven. De gemeente Utrecht onderzoekt de rol van de openbare ruimte (de J.C. Maylaan zelf/ 1335) en de rol van de SPO school (2235). Voor de percelen van Woningcorporatie Portaal (1158 en 1162) en de woon-/winkelstrip geldt dat onderzocht wordt of het wenselijk is en zo ja, hoe deze percelen en bebouwing kunnen worden ingepast in de gebiedsontwikkeling. De percelen van de SPO school, van Portaal en van de winkelstrip behoren daarom tot het onderzoeksgebied.

Mogelijk blijkt in de definitiefase dat een partij afhaakt en er een andere bijkomt, ofwel omdat dat ruimtelijk wenselijk is, ofwel omdat bijvoorbeeld een partij financieel aan- of afhaakt. Op basis van de uitwerking van het Intentiedocument (IDOC) in de volgende fase zal het plangebied meer concreet worden begrensd.



Figuur 1. Grondposities en gebruik percelen



Figuur 2. Plangebied- en onderzoeksgebiedsgrenzen

Eigendomssituatie

De percelen op de twee markante hoeken van het voorlopige plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemers dan wel onder erfpachtvoorwaarden uitgegeven (rood, oranje en blauw gearceerd in figuur 1). Om tot een integrale aaneengesloten (gebieds)ontwikkeling te komen is een samenwerking met de gemeente Utrecht als grondeigenaar van het binnengebied noodzakelijk en de positie van De Kaleidoskoop is sterk bepalend voor de mogelijkheden. Het toevoegen van de percelen van Portaal en de winkelstrip aan het voorlopige plangebied zal de mogelijkheden van de gebiedsontwikkeling verder vergroten. Er wordt onderzocht of het wenselijk is en zo ja, hoe deze percelen en bebouwing kunnen worden ingepast in de gebiedsontwikkeling.

Kadastrale gegevens voorlopig plangebied:

- Dura Vermeer: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 1161
- Bo-Ex: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 1159 en nummer 1334
- Stoep langs school: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 2236
- MPL Real Estate: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 1248
- Openbaar gebied: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 1335

Kadastrale gegevens onderzoeksgebied:

- School: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 2235
- Winkelstrip: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 866
- Flats Portaal: Gemeente Utrecht, Sectie S nummer 1162 en nummer 1158

Het huidige planologisch juridisch kader

Het (voorlopige) plangebied en het onderzoeksgebied vallen binnen het plangebied van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland en Transwijk uit 2013. Ook is de beheersverordening Algemene regels uit 2017 hier van toepassing. De regeling zoals die is opgenomen in deze twee verordeningen is conserverend.

De Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is een uitwerking van en aanvulling op de RSU 2040. Zij vormen tezamen een belangrijk planologisch kader voor de ontwikkeling aan de J.C. Maylaan. De Omgevingsvisie voor Kanaleneiland en Transwijk is vastgesteld.

Het initiatief past (waarschijnlijk) niet binnen het hierboven genoemde planologisch kader. Er zal in dat geval een nieuw omgevingsplan voor de locatie gemaakt moeten worden.

Relatie met andere ontwikkelingen

- Tegenover het (voorlopige) plangebied ter hoogte van de Columbuslaan, zal Bo-Ex in 2023/2024 de daar aanwezige flat renoveren (Columbuslaan 1-119). De flat zal in zijn opzet gelijk blijven, maar krijgt een moderner uiterlijk dat past binnen het beeldkwaliteitsplan van Gemeente Utrecht.
- Aan de Marco Pololaan komt een nieuwbouwcomplex met 241 huurappartementen en een gezondheidscentrum. Dit gezondheidscentrum kan de programmatische invulling van het

onderhavige initiatief mogelijk ondersteunen. De definitieve bouwvelop is eind mei 2022 vastgesteld. De verwachting is dat er eind 2023 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

- Aan de Amerikalaan/ Marco Pololaan wordt het Krachtstation herontwikkeld door sloop/nieuwbouw van woningen en voorzieningen. Het initiatief bevindt zich in de fase waarin Programmatische Uitgangspunten worden opgesteld.
- De riolering binnen en om het (voorlopige) plangebied met uitzondering van de Amerikalaan is aangelegd in 1958. Vooralsnog staat deze riolering in het programma om vervangen te worden in de periode 2027–2030. Naast het vervangen van het riool is ook de bedoeling dat er een klimaat adaptief systeem komt.
- Met de genoemde rioolwerkzaamheden zullen ook de straten worden heringericht tot 30km wegen. Voor langzaam verkeer is vooral de in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk opgenomen route over de Afrikalaan verlangrijk, omdat deze een verbinding vormt tussen Amsterdam–Rijnkanaal en de Merwedekanaalzone.

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid

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 onder meer: toegankelijkheid, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, parkeren, verkeer, duurzaamheid, wonen, werken en erfgoed.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid ten tijde van ondertekening van de Intentie Plankosten Overeenkomst (IPOK), inclusief de wettelijke kaders en het vastgestelde beleid waarvan verwacht kan worden dat deze zullen gelden ten tijden van het vaststellen van dit intentiedocument, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een wenselijkere situatie leidt voor de gemeente Utrecht.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, de vastgestelde Woonvisie 2019, de aangepaste voorwaarden middenhuur (mei 2022), het coalitieakkoord Utrecht 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 wordt bepaald door een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord tussen gemeente en initiatiefnemers 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 economisch/financieel haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Programma

Wonen

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

1. Versnellen en verhogen bouwproductie;
2. Meer gemengde wijken;
3. Doorstroming;
4. (T)huis voor iedereen;
5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

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 (RSU 2040). De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en daarbij de menging van doelgroepen om een onverdeelde stad te krijgen is daarmee inherent verbonden.

Ter bevordering van de doorstroming en gemengde wijken is het streven om in 2040 een woningverdeling van 35% sociaal, 25% middensegment, 40% vrije sector te bereiken over de *gehele* stad (zie RSU 2040 en de Woonvisie 2019). Specifiek voor de wijk is in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk het streven opgenomen om het huidige percentage sociale huur (48%) in Kanaleneiland–Transwijk te handhaven. Voor het middensegment houdt de Omgevingsvisie een bandbreedte aan van 25 tot 40% voor de wijk aan. Voor het dure segment is dat een bandbreedte van 10 tot 25%. De invulling naar segment wordt per project bepaald.

Hoewel het coalitieakkoord Utrecht 2022–2026 van zeer recente datum is en nog zijn beslag moet krijgen in het beleid, is een belangrijk uitgangspunt daarin dat per project er 40% sociaal en 35 procent middencategorie (middenhuur + betaalbare koop) wordt gerealiseerd. Dit past binnen de genoemde bandbreedtes van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk. Ook is in het coalitieakkoord opgenomen dat sociale huur door een Toegelaten instelling (dit zijn in de regel woningcorporaties) gerealiseerd moet worden (“Sociale huur is corporatiehuur”).

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 Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk). Deze locatie is een kans om een mix van woningen voor deze doelgroepen te realiseren. De haalbaarheid, nadere invulling en wenselijkheid hiervan zal verder onderzocht worden. Wat daarbij onder andere onderzocht moet worden is hoe het minimale gemiddelde van 65m² (gbo) per project met sociale huur en middensegment (zie coalitieakkoord 2022–2026) gerealiseerd kan worden en hoe de door de gemeente gewenste doelgroepen in aanmerking kunnen komen c.q. voorrang kunnen krijgen voor een woning.

Maatschappelijk doeleinden

De wijk Kanaleneiland vergrijst, waardoor de behoefte aan zorg toeneemt. Bij deze herontwikkeling is er een kans om de toenemende behoefte aan zorgwoningen op te vangen. Onderzocht zal worden of het mogelijk en wenselijk is om zorgwoningen en zorgvoorzieningen in het plangebied te realiseren. Hierbij zal afstemming met de bestaande en in ontwikkeling zijnde zorgvoorzieningen in de wijk plaatsvinden.

Werken

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 de J.C. Maylaan biedt een mogelijkheid om werkfuncties toe te voegen, aansluitend bij het profiel van de wijk en de stedelijke ambities.

In Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is opgenomen dat er vanuit de wijk o.a. behoefte is naar betaalbare ruimte voor (jonge) creatieve makers (VB: Vechtclub). Vanwege de ligging van de wijken ten opzichte van het stadscentrum, de Merwedekanaalzone en Papendorp is er een groeiende vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen voor creatieve en innovatieve ondernemers. In de RSU 2040 staat hierover dat de gemeente zich o.a. richt op het toevoegen van werklocaties (kleinschalige bedrijfsruimte en werken

vanuit de woning, multifunctionele of bedrijvenverzamelgebouwen) in woonwijken en nieuwe gebiedsontwikkelingen en op interventies om betaalbare werkruimtes/ werkruimtes met laag huur-niveau te kunnen blijven bieden ten behoeve van bijvoorbeeld starters en creatieve bedrijven. Daarmee versterkt Utrecht haar functie als de broedplaats voor werkgelegenheid en behoud van werkgelegenheid. Het initiatief leent zich om hier invulling aan te geven door bij voorkeur de (huidige) functie van bedrijfsverzamelgebouw/ broedplaats met daar bij passende huurprijscategorieën. De mogelijkheden en haalbaarheid hiertoe bij een gebiedsontwikkeling zullen worden onderzocht, zoals omschreven in de onderzoeksvragen. Dit sluit aan bij de stedelijke ambities zoals opgenomen in de RSU 2040, de Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector (najaar 2020), en het coalitieakkoord Utrecht 2022–2026 om tot 2040 netto 80.000 m2 werkruimte voor deze sector aan de stad toe te voegen. Het gaat daarbij om werkruimtes in verschillende huurprijscategorieën, voor diverse doelgroepen binnen de sector met een verschillend verdienvermogen.

Een veranderend werkklimaat zorgt voor groei in het aantal ZZP'ers en flexwerkers. Hierdoor gaan wonen en werken in wijken als Kanaleneiland steeds meer samen. Meer wijkbewoners werken vanuit huis of zoeken plekken waar faciliteiten kunnen worden gedeeld. Een kans is om te onderzoeken of het type werkvoorziening dat hierbij past bij de herontwikkeling kan worden betrokken.

Gezien de beleidsopgaven (70.000 banen tot 2040 en netto toename van 80.000 m2 voor creatieve bedrijvigheid) waar Utrecht voor staat is het nodig op deze plek het totaal aantal m2 werkfunctie te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Dit sluit aan bij de RSU 2040 waarin het uitgangspunt is om werken in de wijken te versterken door enerzijds het behouden van de bestaande werkgelegenheid in de wijken en anderzijds het toevoegen van meer werkfuncties waar dat mogelijk. In de RSU 2040 staat verder dat transformatie van bedrijven in de wijk naar wonen niet vanzelfsprekend is. Daar waar werkgelegenheid in de wijk verdwijnt als gevolg van bijvoorbeeld transformatie, dient deze zo veel mogelijk in de wijk te worden gecompenseerd. Dit kan ook een andere vorm van werkgelegenheid zijn, bijvoorbeeld maatschappelijk. Onderzocht zal worden welke invulling van het werkprogramma er wenselijk en haalbaar is.

In de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk zijn het voorlopige plangebied en het onderzoeksgebied onderdeel van de voorzieningenstrook en tevens aangeduid als zoekgebied voor het opwaarderen van voorzieningen. In de Omgevingsvisie staat verder dat het behoud van voorzieningen in de voorzieningenstroken een uitgangspunt is voor de leefbaarheid van de bewoners. In het gebied zijn op dit moment publieke functies, die tevens voorzien in werkgelegenheid, te weten o.a. bedrijfsruimten, kantoorruimten, de gezondheids- en sportvoorzieningen en onderwijs. Het uitgangspunt van de gemeente is om het werken in het gebied te behouden en om te onderzoeken in welke mate het mogelijk is om deze uit te breiden. De kantoorruimten van Bo-Ex worden mogelijk anders qua opzet, maar niet qua functie.

Stedenbouw

De initiatiefnemers zullen de ruimtelijke uitgangspunten, zoals volumeopbouw, hoogtes, aantallen woningen en andere functies en landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in de definitiefase nader onderzoeken in samenwerking met de gemeente Utrecht. De ontsluiting en afwikkeling van auto en

fiets verkeer zal dan ook onderzocht worden. De bebouwing in Kanaleneiland bestaat onder andere uit stempels (woongebieden met flats en laagbouw) en voorzieningstroken (zie figuur 3). Het plangebied is, volgens de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, onderdeel van een voorzieningstrook, waarbij de mogelijke bouwhoogtes reeds zijn aangegeven. De uitgangspunten voor dit gebied zijn:

- **Maximaal 5 lagen hoog.** Het plangebied ligt in een zone met schaal M. Gebouwen in de zone met schaal M kennen een maximale bebouwingshoogte van 5 lagen. Indien er stedenbouwkundige aanleiding is, mogen hier 2 lagen aan worden toegevoegd. De initiatiefnemers geven de voorkeur aan hoge bouwvolumes. Het vergroot de haalbaarheid en dit trekt mogelijk andere grondeigenaren over de streep om te participeren;
- **Toetsen aan stedenbouwkundige context.** De maximale bouwhoogte zoals omschreven in de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk biedt geen vrijbrief, deze kan alleen worden gerealiseerd indien dit past binnen de stedenbouwkundige context;
- **Wenselijkheid onderzoeken.** Onderzocht zal worden wat op deze locatie wenselijk is. Uitgangspunt is daarbij om binnen de kaders in te zetten op een maximaal laadvermogen van woningen. De relatie met de omgeving is hierin medebepalend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden tijdens het uitwerken van de Programmatische Uitgangspunten (PUP) opgesteld.



Figuur 3. Stedenbouwkundige kaders uit Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk (rood ingekleurd deel betreft het voorlopige plangebied)

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 (verblijfsgebied, geen verkeerslichten e.d.).

Het gebied ligt direct aangesloten op het hoogwaardige openbaar vervoer nabij de bushaltes op de Churchilllaan richting Utrecht Centraal en de busroute van lijn 7 door Kanaleneiland.

Voor het parkeren geldt op dit moment de Parkeervisie, de Beleidsregel parkeernormen auto 2021, de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module Parkeernormen (per 01-02-2022).

Fiets centraal, minder blik op straat en minder parkeren in het algemeen

Uit de monitor van het Mobiliteitsplan 2019 blijkt dat de fiets het meest gebruikte vervoersmiddel is voor verplaatsingen binnen Utrecht. Dit wordt onder andere gefaciliteerd door de geplande fietsroute over de Afrikalaan van het Amsterdam-Rijnkanaal naar de Merwedekanaalzone. 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. Er wordt rekening gehouden met het vigerende parkeerbeleid: de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. De komende tijd zal duidelijk worden met welke normen er rekening gehouden, uitgaande van betaald parkeren of niet. Afhankelijk hiervan kan een deel van de parkeernormen op een andere wijze kunnen worden opgelost. Initiatiefnemer is voornemens om met de inzet van deelfietsen en deelauto's en eventueel invulling te geven aan het parkeerbeleid

Duurzaamheid en gezond stedelijk leven

Gezond stedelijk leven

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

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

Ter bevordering van een gezond effect op bewoners en omgeving zal ruim aandacht besteed worden aan een groene uitstraling en natuurinclusiviteit, uitstraling van de ruimtes, waar het voor bewoners, omwonenden en planten en dieren prettig verblijven is. Aangebracht groen levert een bijdrage aan de biodiversiteit. Onderzocht wordt in welke mate dit mogelijk is.

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.

Duurzaamheid

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

Klimaatadaptatie

- Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en werkt klimaatadaptief. In het (voorlopige) plangebied staat een aantal (beeldbepalende) bomen voor schaduw en tegen hittestress, het behoud hiervan is een uitgangspunt. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken die van toepassing zijn op iedere ontwikkeling:
 - o Groen, tenzij;
 - o Geen ruimte onbenut;
 - o De nieuwe ontwikkeling is klimaatbestendig. Nu en in de toekomst;
- Rood en groen gaan in gelijke tred op. Daar waar woningen worden gerealiseerd, moet ook groen worden gerealiseerd. Iedere inwoner van de stad moet 75 m2 groen tot zijn beschikking hebben. In het coalitieakkoord is verder opgenomen dat er voor iedere nieuwe woning 1 boom moet worden gerealiseerd;
- Het te vervangen rioolsysteem bestaat nu nog uit een gemengd rioleringsysteem en zal worden vervangen door een gescheiden systeem wat in combinatie met de bovengrond en bij voorkeur het groen is gericht op het vasthouden van hemelwater in de bodem (90% jaarlijkse neerslag), zodat de bodem zich gedraagt als spons voor water tegen droogte en wateroverlast (geen schade bij een bui van 80 mm/u);
- Onder de noemer klimaatadaptief bouwen wordt onder andere gekeken naar hoe er in een plan wordt omgegaan met regenwateropvang, overstroming, droogte en hittestress.

Energie

De gemeente Utrecht wilt zo spoedig mogelijk energieneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal (BENG 2=0 en BENG 3= 100%) of beter te bouwen. Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal

bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol (UEP). Samenvattend komt UEP het neer op het volgende:

- Warmte- en koudevraag. De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is daarnaast dat het (voorlopige) plangebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gedaan op externe bronnen zoals stadsverwarming. Wanneer het mogelijk is worden warmte- of koudeoverschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft;
- Elektriciteitsvraag. Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks voldoende hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit betreft zowel gebouwgebonden en gebruikersgebonden energievraag en als de energievraag in de openbare ruimte van het gebied. Als het niet mogelijk is om binnen het (voorlopige) 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 gebruik om de duurzaamheid van een gebouwontwerp 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 actieprogramma 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 levenseinde 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:

- Ingaande materialen en ontwerpkeuzes;
- Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase;
- Aanpasbaarheid in de gebruiksfase;
- Herbruikbaarheid na gebruiksfase;
- De (mogelijke) invulling van deze ontwikkeling op het gebied van gezond en stedelijk leven en duurzaamheid zal nader onderzocht worden in de volgende fase. Hiertoe zijn in deel D van dit intentiedocument diverse onderzoeksvragen opgesteld.

Er liggen met dit initiatief kansen voor het ontwikkelen van een klimaatadaptieve en natuurinclusieve omgeving. Het (voorlopige) plangebied en het onderzoeksgebied bestaan 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.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Algemeen

1. Hoe draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de ruimtelijke strategie Utrecht 2040, het coalitieakkoord Utrecht 2022–2026 en overig gemeentelijk beleid?
2. 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?

Programma

1. Welke eigenaren van de omliggende percelen in het onderzoeksgebied zijn (en tegen welke voorwaarden) te betrekken bij het (voorlopige) plangebied? Hoe past dit in het gemeentelijk beleid? En wat zijn hiervan de gevolgen voor het initiatief?
2. Wat is de behoefte aan uitbreiding en programmaverdeling qua gebruiksfuncties waaronder woningbouw (sociaal / middensegment / vrije sector) en voorzieningen zoals buurtwinkels, werkruimte en ruimte voor publieksprogramma voor wijkbewoners? Hoe kan binnen de kaders een maximaal aantal woningen worden gerealiseerd?
3. Welk woningbouwprogramma (aantal, segment en woningtype) is gewenst in relatie tot de omgeving en de stadsbrede ambities voor o.m. doorstroming, huisvesting voor woningstarters en andere doelgroepen (o.a. gezinnen en ouderen) en het toewijzingsbeleid? Ten grondslag liggen met name de *“Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk”*, de *“Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040”* en het recente coalitieakkoord (met daarin onder andere de uitgangspunten t.a.v. het minimale woonoppervlakte binnen het sociaal-/middensegment, kwetsbare doelgroepen, de verdeling naar woonsegmenten en het uitgangspunt dat het sociaal segment wordt ondergebracht bij een woningcorporatie)?
4. Welke rol en welk perspectief heeft de school *“De Kaleidoskoop”* binnen de gebiedsontwikkeling?
5. Welke mogelijkheden zijn er voor doorstroming binnen de wijk in het kader van een duurzame transitie?
6. Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld. “friends” woningen voor jongeren of ouderen) of woon/zorg voorzieningen?
7. Welk maatschappelijk programma is wenselijk in deze ontwikkeling?
8. Wat is op deze locatie de behoefte aan zorgwoningen en in welke categorie (intramuraal / extramuraal)?
9. Welke (zorg)woningen moeten aan een toegelaten instelling verkocht worden?
10. Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?

11. Wat is het belang van “placemaking” c.q. wat kan het thema van de beoogde gebiedsontwikkeling worden volgend uit de aspecten programma, doelgroepen, ruimtelijke uitgangspunten enz., en welke rol kunnen de huidige (tijdelijke) gebruikers daarin krijgen?
12. Naar welke werkfuncties is marktvraag? Hoe is werkgelegenheid geborgd in dit plan en in welke mate kan werkgelegenheid worden uitgebreid in het gebied?
13. Welk bouwprogramma voor kleinschalige en creatieve bedrijvigheid (studio's, ateliers, kantoorruimte, minimaal bestaande aantal m²'s) en welke kale huur prijscategorieën zijn hier passend en haalbaar in relatie tot de locatie, het verdienvermogen van de doelgroep (betaalbaarheid 70–150 euro/m²) uit de wijk en stadsbrede opgave om de werkgelegenheid voor onder andere creatieve en innovatieve ondernemers in de wijken mee te laten groeien met de groei van het aantal inwoners in Utrecht?
14. Is, al dan niet gekoppeld aan de werkruimtes, de ontwikkeling van ruimte voor publieksprogramma voor wijkbewoners wenselijk en haalbaar?
15. Wat is ten behoeve aan levendigheid en het gevoel van veiligheid in de omgeving van de ontwikkeling en wat is een gewenste en haalbare invulling van de plint(en)? En welke rol kunnen daarin de werkfuncties en de mogelijke ontwikkeling van daaraan gekoppelde ruimte voor publieksprogramma voor wijkbewoners spelen?
16. Hoe verhoudt het aantal woningen (groei inwoners) zich tot het aantal banen in het (voorlopige) plangebied en onderzoeksgebied (min of meer gelijkoplopend met het aantal banen)?
17. Kan het werkprogramma voorzien in de behoefte aan werkruimtes van de toekomstige bewoners in deze ontwikkeling?
18. Hoe worden de huidige huurders meegenomen in de nieuwe ontwikkelingen en kunnen zij, als zij dat zelf ook willen, in aanmerking komen voor de invulling van gewenste functies? Welke randvoorwaarden zijn er nodig om dit mogelijk te maken?

Stedenbouw en landschap

1. Wat is het passende ruimtelijk concept op deze locatie en welke volume-opbouw is hierbij wenselijk?
2. Hoe draagt het plintprogramma optimaal bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en andersom?
3. Wat is de visie op (semi-)openbaarheid van het plangebied?
4. Hoe kan het parkeren (auto en fiets) worden opgelost, zonder negatieve impact op de kwaliteit van het (voorlopige) plangebied?
5. Welke mix aan woningen c.q. welke woonvormen zijn gewenst en ruimtelijk mogelijk?
6. Hoe kunnen de nieuwe woningen optimaal georiënteerd en ontsloten worden, rekening houdend met onder andere bezonning, sociale veiligheid en beweegvriendelijkheid?
7. Wat is de exacte bebouwingsgrens voor de gebiedsontwikkeling? Welke scenario's (eventueel ook uitgezet over de tijd) zijn mogelijk?
8. Hoe kan het plan optimaal worden ingepast ten opzichte van de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte?
9. Welke ondergrondse ruimte (parkeren, nutstracés, containerruimte enz.) wordt door de gebiedsontwikkeling in beslag genomen en hoe kan worden aangesloten op de bestaande ondergrondse infra?

10. Wat zijn de cultuurhistorische waarden van Kanaleneiland en van het (voorlopige) plangebied en onderzoeksgebied en welke betekenis hebben deze voor dit project?
11. Hoe draagt de inrichting van de openbare ruimte bij aan de uitstraling en beleving van het geheel, hoe wordt een aangenaam en uitnodigend woon-, werk- en verblijfsklimaat gerealiseerd?
12. Hoe kan het plan zodanig worden ontworpen dat er maximaal kansen ontstaan voor het realiseren van een groene gezonde leefomgeving?
13. Volgens welke principes kunnen ondersteunende voorzieningen als afvalinzameling, transformatorruimten en overige NUTS-voorzieningen in het plan worden geïntegreerd?

Openbare ruimte

1. Wat is de rol, wenselijkheid en haalbaarheid van de grond van de gemeente in het (voorlopige) plangebied?
2. Hoe kan het initiatief bijdragen aan een verbetering van de openbare ruimte in de omgeving?
3. Hoe kan het (voorlopige) plangebied en onderzoeksgebied zorgvuldig aansluiten op de omgeving, routes, verblijfsgebieden, voorzieningen, etc?
4. Welke aanpassingen in de omgeving zijn noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken?
5. Moeten de huidige eigendomsgrenzen wijzigen voor een optimale inpassing van de ontwikkeling en aansluiting op de openbare ruimte? Idem voor de (voorlopige) plangebiedsgrenzen?
6. Welke risico's bevinden zich in de ondergrond (bijvoorbeeld kabels en leidingen, WKO en verontreinigingen)?

Mobiliteit en parkeren

1. Hoe worden de nieuwe woningen en werkfuncties georiënteerd en ontsloten?
2. Hoe wordt de benodigde uitbreiding (t.g.v. de grotere bebouwingsdichtheid en het beperken van de parkeergelegenheid) van de OV voorziening in het plan opgenomen?
3. Welke mobiliteitsoplossing past bij de gewenste kwaliteit en de beoogde doelgroepen?
4. Wat is de rol en functie van het gebied in het kader van het mobiliteitsvraagstuk (nabijheid OV, nabijheid voorzieningen, ligging binnen de stad enz.)?
5. Welke invloed heeft het coalitieakkoord Utrecht 2022–2026, de komst van de Merwedekanaalzone / A12 zone op het parkeerbeleid / parkeren voor de gebiedsontwikkeling? Welke uitgangspunten voor de parkeernormen voor deze gebiedsontwikkeling worden gehanteerd? Kan hiervan worden afgeweken en, zo ja, wat zijn geschikte manieren om een aangepaste parkeerbehoefte te onderbouwen?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan 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 worden er t.o.v. de huidige situatie extra verwacht als gevolg van het voorzieningen programma?
9. Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het (woon)programma op de verkeersafwikkeling binnen en buiten het (voorlopige) plangebied en het onderzoeksgebied?
10. In hoeverre kan de opgave *mobiliteit* van de gemeente in het kader van het "*Mobiliteitsplan 2040*" bij het traject worden betrokken?

11. In hoeverre is het wenselijk om parkeren inpandig op te lossen in plaats van op maaiveld c.q. wat zijn geschikte oplossingen om de auto's een visueel minder belangrijke rol te kunnen geven en om zo de kwaliteit van het gebied te verhogen?
12. Welke nieuwe mobiliteitsconcepten zijn haalbaar?
13. Op welke plekken en hoe wordt fietsparkeren voor bewoners en bezoekers opgelost?

Gezond stedelijk Leven

1. Wat zijn de maatregelen voor het realiseren van een gezonde verstedelijking?
2. Hoe kan een omgeving worden gecreëerd die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging, levendigheid en ontmoeting?
3. Op welke manier kan de nieuwe bebouwing bijdragen aan een versterking van de groene kwaliteit van het gebied?
4. Hoe wordt er vormgegeven aan zo min mogelijk verharding vanuit het principe groen tenzij?
5. Hoe kan groen worden toegevoegd aan of geïntegreerd in het gebied? Hoe sluit dit aan op het gemeentelijke beleid en de uitgangspunten in het coalitieakkoord 2022–2026?
6. Op welke manier is het mogelijk om het plan met het bestaande groen (b.v. de groenstrook / tuinen galerijflats langs de Amerika- / Afrikalaan te combineren)?
7. Welke bomen kunnen gehandhaafd blijven en welke benodigde bovengronds ruimte is er nodig voor de bomen (Inventarisatie, bomenbalans en eventueel compensatie)?
8. Op welke 'gezonde' plekken kunnen kwetsbare groepen gehuisvest worden? Hoe sluit dit aan op de Nota Gezondheid voor Iedereen en de RSU 2040?

Duurzaamheid

Energie

1. Welke mogelijkheden zijn er voor het realiseren van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie?
2. Welke energieconcepten komen in aanmerking?
3. Hoe wordt een zo groot mogelijke invulling gegeven aan het Utrechtse Energie Protocol (UEP)?
4. Op welke wijze wordt er door lokale hernieuwbare bronnen warmte en koude geleverd aan het plan (volgens het UEP) en welke synergie is er mogelijk met omliggende energievragers?

Klimaatadaptatie

1. Hoe wordt rekening gehouden wordt met hittestress, wateroverlast, overstromingsoverlast en extreme droogte?
2. Wat zijn de resultaten van de quick scan wateropgave voor omgevingsplan, uitgebreid met een kansonderzoek klimaatadaptief gebied?
3. Hoe kunnen we het nieuwe klimaatadaptieve afwaterings- en rioleringsstelsel binnen het (voorlopige) plangebied zo goed mogelijk inpassen zodat het aansluit op het nog te ontwerpen stelsel voor Kanaleneiland?

Circulair

1. Op welke wijze wordt invulling gegeven aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020–2023?

2. Hoe wordt circulair bouwen toegepast? Denk daarbij aan de betreffende in- en uitgaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en het registreren van grondstoffen.
3. Lever een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore, bijvoorbeeld een minimale GPR van 8,0 of BREEAM minimaal 4 sterren. Dit om de diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid objectief en vergelijkbaar te maken.

Natuurinclusief bouwen

1. Hoe wordt invulling gegeven aan de dakenvisie? Hoe worden de daken benut voor energie, verblijf, klimaatadaptatie en voor groen?
2. Welke concrete maatregelen voor hoogwaardig dak, gevelgroen en diervriendelijk en natuur inclusief bouwen worden genomen?
3. Welke maatregelen kunnen worden geformuleerd voor klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen?
4. Wat zijn de resultaten van de quick scan flora en fauna (inclusief de Utrechtse soortenlijst) voor omgevingsplan, uitgebreid met een kansenonderzoek natuurinclusief bouwen?
5. Zijn er beschermde soorten (waaronder ook Utrechtse soorten) in het (voorlopige) plangebied en onderzoeksgebied?
6. Is een effect van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden uit te sluiten?
7. Hoe gaat men om met het huidige bomenbestand? Alle bomen zijn van waarde in Utrecht.
8. Hoe wordt de buitenruimte ingericht zodat deze bijdraagt aan de ecologie en de biodiversiteit van de stad?

Grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Wat zijn de definitieve plangebied grenzen?
2. Wat is de rol van het openbaar gebied in de gebiedsontwikkeling?
3. Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer?
4. Op welke manier wordt het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?
5. Welke bijdragen zijn er nodig voor bovenwijkse voorzieningen en voor aanpassingen van het openbaar gebied (voor zover deze door de gemeente worden gerealiseerd)?
6. Wat wordt de hoogte van de eventuele erfpachtconversie en economische meerwaarde o.b.v. de beoogde bestemmingswijziging binnen het erfpachtrecht? Hoe hoog is de te verwachten afdracht van de meerwaarde binnen de privaatrechtelijke afspraken m.b.t. de percelen die door Gemeente zijn uitgegeven in erfpacht.
7. Wat zijn de resultaten van het verkennende bodemonderzoek en wat is de impact daarvan op de uitvoerbaarheid van het initiatief?
8. Wat zijn de eigendomssituaties en welke conversiemogelijkheden zijn er? Is er een mogelijk tot afkoop van eventuele erfpachttijdvakken?

Proces

1. Hoe ziet het participatietraject met de omgeving eruit?
2. Hoe kunnen de wijk, de directe omgeving en overige belanghebbenden optimaal worden betrokken bij de herontwikkeling van de J.C. Maylaan?
3. Welke wensen en zorgen zijn er vanuit de wijk, de directe omgeving en de belanghebbenden?

4. Welke ruimte voor invloed is er voor de wijk, de directe omgeving en belanghebbenden op de invulling van het programma en het plan?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het betreft hier een UPP1 Gebiedsontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het bestemmingsplan of na 1 januari 2024 van het omgevingsplan.

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 het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, 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 (PUp) 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 initiatiefnemers is dan vroeg in het proces helder welke uitgangspunten voor de ontwikkeling van belang zijn. Initiatiefnemer bevestigt aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. Het college besluit vervolgens over het vaststellen van de programmatische uitgangspunten.

Op basis van het vastgestelde Intentiedocument en de programmatische uitgangspunten stelt de initiatiefnemer een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) op in nauwe samenwerking met de gemeente met wederom participatie als onderdeel van het proces. Het SPVE wordt ter inzage gelegd, en de gemeenteraad besluit vervolgens over het vaststellen van het SPVE. Vervolgens wordt het SPVE door initiatiefnemer uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplannen en plannen voor het gebouw/ de gebouwen.

Tegelijk met het opstellen van het SPVE, zal een anterieure overeenkomst gesloten worden met afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

In de anterieure overeenkomst wordt bepaald wie het Omgevingsplan zal opstellen, een te overwegen mogelijkheid is dat de Initiatiefnemer dit doet op basis van een format van de gemeente. Initiatiefnemer voert alle benodigde onderzoeken in het kader van het Omgevingsplan uit. Het Omgevingsplan wordt door de gemeente in procedure gebracht.

Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van verleende (dan wel onherroepelijk) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren. Gebruikelijk is dat initiatiefnemer tevens de benodigde openbare ruimte aanlegt c.q. woonrijp maakt. De planning en afspraken over de uitvoering van deze werkzaamheden zullen te zijner tijd nader worden afgestemd tussen gemeente en initiatiefnemer.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. Hierover worden procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de 'mile stones' in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

Het proces om te komen tot het aantonen van de haalbaarheid, vergt nauw contact tussen initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht om aan het einde van de definitiefase (na Programmatische Uitgangspunten en SPVE) te besluiten om de samenwerking niet voort te zetten. Dit laat onverlet dat de initiatiefnemer na ondertekening van IPOK alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente verschuldigd is.

Participatie

De organisatie van de participatie gebeurt op initiatief van en door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer doet de participatie, in nauwe samenspraak met betrokkenen en gemeente en volgens de gemeentelijke vereisten en richtlijnen. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden en beoordeelt of de participatie van voldoende kwaliteit is. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De 'regie' van het participatieproces ligt dus bij de initiatiefnemer, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet van voldoende kwaliteit is, vormt dit een risico voor het welslagen van het totale traject en de besluitvorming daarover. Daarom kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces wanneer dit niet naar behoren verloopt.

De initiatiefnemer stelt in afstemming met de gemeente een participatie- en communicatieplan op. Het plan voldoet aan het Actieprogramma Samen de stad maken op de Utrechtse manier, het Participatiebeleid Gemeente Utrecht, de Utrechtse Participatie leidraad 'Handleiding participatie: de stad laten meedenken' | en de Participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht. Het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' en de Leidraad geeft aan hoe we participatie in Utrecht organiseren. De gemeente stelt formats van het participatieplan en van het -verslag aan de initiatiefnemer beschikbaar. Aan deze onderdelen moet het participatieplan en het -verslag voldoen:

- De initiatiefnemer zorgt voor de opstelling van het participatie- en communicatieplan en het participatieverslag en de organisatie van de participatie en communicatie. De inhuur van een professioneel en toegewijd communicatiebureau is hierbij zeer gewenst;
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het vroegtijdig en zorgvuldig betrekken van de omgeving/belanghebbenden in het participatieproces en het creëren van betrokkenheid. Ook is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de communicatie. De gemeente trekt hier in samen met de initiatiefnemer op en faciliteert en adviseert daar waar nodig. Ook geeft de gemeente principes en uitgangspunten mee voor het participatieproces;
- De initiatiefnemer stemt de communicatie (inhoudelijk en de momenten) en het communicatie verspreidingsgebied af met de gemeente;
- De initiatiefnemer stemt de communicatie en de participatie af op de doelgroep/omgeving;
- Participatie zal in afstemming plaatsvinden met andere participatietrajecten in de buurt, zoals de participatietrajecten van o.a. de flat van Bo-Ex aan de Columbuslaan die nog gerenoveerd gaat worden;
- De initiatiefnemer maakt van elke bijeenkomst een verslag en een vraag en antwoord document en stelt dit beschikbaar aan de omgeving/belanghebbenden/geïnteresseerden en publiceert dit op de projectwebsite;
- De initiatiefnemer maakt een projectwebsite en zet daar informatie op over het project, proces, planning, verslagen etc;
- De initiatiefnemer organiseert minimaal 3 participatiebijeenkomsten (bij: aanvang PUp, rondom vaststelling PUp, concept SPVE) en daarna bij ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan en zorgt dat er ook online participatie mogelijk is;
- De initiatiefnemer reflecteert op het participatieproces en maakt een participatieverslag van het doorlopen proces. Hierin staat het verloop van het participatie proces, communicatiemiddelen en momenten in beschreven en geeft de initiatiefnemer aan wat met de opbrengst van de participatie is gedaan en motiveert de initiatiefnemer wanneer iets niet is overgenomen. De gemeente stelt hiervoor het format beschikbaar. Het participatieverslag wordt als bijlage toegevoegd in de besluitvorming en vervolgens gepubliceerd op de website en gedeeld met de omgeving/belanghebbenden en het college/ de gemeenteraad.

Zodra onderhavig document door het college is vastgesteld, is het openbaar. Communicatie en participatie start op zijn laatst dan ook op dat moment.

g. Planning

Initiatiefnemer en gemeente doorlopen onderstaand proces. De volgende fase van het planproces wordt pas aangevangen na afronding van de eerdere fase.

De verwachte planning ziet er als volgt uit:

Afronden Intentiedocument	4 ^e kwartaal 2022
Vaststellen Intentiedocument en IPOK	1 ^e kwartaal 2023
Start communicatie en participatie	1 ^e kwartaal 2023
Opstellen, consultatie en vaststellen Programmatische Uitgangspunten	3 ^e kwartaal 2023
Uitwerken van en reactie en suggesties op SO (gebouwen)	3 ^e kwartaal 2023
Opstellen, consultatie en vaststellen SPVE	1 ^e kwartaal 2024
Opstellen en ondertekening van de Anterieure overeenkomst	2 ^e kwartaal 2024
Uitwerken en goedkeuring VO (gebouwen)	2 ^e kwartaal 2024
Opstellen, consultatie en goedkeuring SP en VO inrichtingsplan	3 ^e kwartaal 2024
Opstellen, consultatie en goedkeuring DO inrichtingsplan	4 ^e kwartaal 2024
Uitwerken en goedkeuring DO, uitvoering diverse onderzoeken (OP)	1 ^e kwartaal 2025
Doorlooptijd omgevingssplan (OP):	1 ^e kwartaal 2025 t/m
	1 ^e kwartaal 2026
Vergunningsverlening:	2 ^e kwartaal 2026
Aanvang bouw	2 ^e kwartaal 2026

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet verplicht de kosten als gevolg van de planontwikkeling op de initiatiefnemer te verhalen: de gemeente wil het kostenverhaal zeker stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen initiatiefnemer en de gemeente. In principe geldt dat de gemeente alleen haar medewerking aan (particuliere) planontwikkeling kan verlenen wanneer het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de Intentie- en Plankostenovereenkomst (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 gemeentelijke plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle plankosten voor initiatiefnemer zijn.

Met de initiatiefnemer wordt door middel van de IPOK afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die na de vaststelling van het intentiedocument worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Onder de kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten tot en met de definitiefase (voor zover niet door leges gedekt). Gemeentelijke plankosten na de definitiefase (voor zover niet door leges gedekt), eventuele planschade, bovenplanse kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen zullen verhaald worden op initiatiefnemer. De betreffende verhaalsmogelijkheid wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Met initiatiefnemer wordt een intentie- en plankostenovereenkomst ter dekking van de ambtelijke plankosten tot en met de definitiefase gesloten. De gemeente zal in de volgende fase de initiatiefnemer regelmatig op de hoogte houden van de gemaakte kosten, zodat een verhoging van het voorschot niet als een verrassing komt.

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

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

De ontwikkeling is deels voorzien op eigendom van Initiatiefnemers.

Binnen het voorlopige plangebied liggen twee percelen plaatselijk bekend Jan Cornelisz Maylaan 18 en kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1159 (1.479 m²) en 1334 (481 m²) gezamenlijk groot 1.978 m² waarop in 1977 een erfpachtrecht is gevestigd conform de Algemene Bepalingen (AB) uit 1974 welke in 2018 zijn geconverteerd naar de Algemene Voorwaarden (AV) van 1989 en waarvan de canon destijds eeuwigdurend is afgekocht.

Voor gronden in het (voorlopige) plangebied en onderzoeksgebied die thans in eigendom van de gemeente zijn en onder erfpacht zijn uitgegeven geldt het volgende: 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 omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend. De actuele Verordening Leges Omgevingsvergunning is dan van toepassing. Op dit moment geldt de Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht:
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html>

Voor akkoord

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

Initiatiefnemer
Door:
Datum:

Initiatiefnemer
Door:
Datum:

Initiatiefnemer
Door:
Datum:

Gemeente Utrecht
Door:
Datum: