

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Christiaan Krammlaan 2 – 10

Initiatiefnemer(s): Krammlaan 2 B.V.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	2
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief	4
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	9
Deel II. Proces	12
e. Te doorlopen proces	12
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie	12
g. Planning	13
Deel III. Financiële afspraken	13
h. Voorschot plankosten	13
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen	13

Deel I. Het initiatief

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

Krammlaan 2 BV is eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw (kantoren en dienstverlening) aan de Krammlaan 2-10 in de wijk Tuindorp. Het gebouw uit 1990 is gedateerd en voldoet niet aan de huidige duurzaamheidseisen. De eigenaar/initiatiefnemer wil hier aan voldoen, maar dit vergt een dusdanige investering, dat een haalbaar plan niet mogelijk lijkt en niet in verhouding staat tot de opbrengsten. Krammlaan 2 BV ziet kansen voor verdichting op deze locatie, aanvullend aan de huidige functie. De initiatiefnemer heeft onderzocht of dit mogelijk is met behoud/gebruikmaking van het huidige gebouw. Dit blijkt constructief niet mogelijk te zijn, vanwege het draagvermogen en de maatvoering van de huidige constructie. Daarom wil initiatiefnemer het huidige bedrijfspand aan de Krammlaan 2-10 op circulaire wijze slopen en een nieuw, passend bij deze tijd, multifunctioneel en duurzaam gebouw met werkfuncties en woningen voor terugbouwen. Alle huidige huurders kunnen terugkeren.

Initiatiefnemer heeft een initiatief dat naar zijn inschatting past binnen de verdichtingsopgave van de stad, binnen de ambities van EZ om de kantoor/bedrijfsfunctie in de wijk te houden en past binnen de in de woonvisie gestelde kaders. Het voorgenomen woonprogramma bestaat uit ongeveer 60 woningen met in totaal circa 4400 m² woonoppervlak, waarvan 40% sociale huur, circa 35% middenhuur en circa 25% vrije-sectorhuur. Het voorgestelde gemiddelde bruto woonoppervlak voor de gereguleerde huur is ca. 72 m². Daarnaast is het voornemen om de kantoorfunctie volledig te handhaven en aan te vullen met andere functies.

De ontwikkelaar denkt aan een gebouw met een getrapte opbouw van 3 naar circa 10 bouwlagen, met het hoogteaccent van circa 10 bouwlagen aan de westkant langs het spoor in het verlengde van de Van Lieflandlaan. Het huidige gebouw heeft twee bouwlagen.

Als onderdeel van de opgave wil initiatiefnemer graag de groenstrook betrekken die ligt tussen bebouwing en de spoorlijn en ook het naastgelegen trapveldje (noordwestzijde van de locatie) aan de Lieflandlaan (beide in eigendom van de gemeente), zodat het initiatief meer verbinding heeft met de omgeving en er meer mogelijkheden zijn voor ontmoeting.

Als duurzaamheidsambities heeft de initiatiefnemer als onderdeel van de opgave onderscheiden:

Circulair slopen/bouwen: Initiatiefnemer wil inventariseren welke materialen uit het huidige gebouw her te gebruiken zijn (oogstkaart). Voor de nieuwbouw willen zij kansen onderzoeken voor hergebruik van materialen uit het huidige gebouw en uit andere projecten. Ook willen zij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het “los maakbaar” maken van de verschillende lagen in het gebouw, waarbij de levensduur van materialen die gebruikt worden voor deze verschillende lagen een belangrijk uitgangspunt is.

Energie: BENG, toepassing van water/water warmtepomp met onderzoek naar mogelijkheid voor aansluiting van de buurt.

Groen: versterken en verbeteren van het huidige groen, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Klimaatadaptatie

Verharding blijft beperkt tot de plekken waar het noodzakelijk is. Op de parkeerplaatsen kunnen half-verharding, groen en waterinfiltratie worden gecombineerd. De initiatiefnemer wil lokaal hemelwater op

maaiveld op laten slaan. Dit zou door middel van wadi's of infiltratiekratten die water opvangen kunnen en vervolgens langzaam in de grond laten infiltreren. Op de daken is sedum voorzien. Groene daken hebben naast de functie van waterberging en het verhogen van de biodiversiteit nog andere voordelen, zoals warmteregulering, geluidsisolatie en luchtzuivering. Uitgangspunt is dat de bestaande bomen aan de Christiaan Krammlaan en de spoorzijde worden gehandhaafd, deze zorgen voor verkoeling in de zomer.

Mobiliteit

Vanwege de ligging op loopafstand bij NS station Utrecht Overvecht wil initiatiefnemer het autogebruik beperken en onderzoek doen naar mogelijkheid van deelauto's. Het merendeel van de parkeerplaatsen is voorzien op eigen terrein, uit het zicht onder een dek (op maaiveldniveau). Enkele parkeerplaatsen zullen opgelost moeten worden in het openbaar gebied aan de Christiaan Krammlaan. De initiatiefnemer wil een deel van de Christiaan Krammlaan herinrichten: de haakparkeerplaatsen vervangen door langparkeerplaatsen. Hierdoor zal de straat een brede groenstrook krijgen met gevarieerde vegetatie. De initiatiefnemer stelt voor de parkeerplaatsen aan de oostkant van de bebouwing te ontsluiten. De verdere inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen. Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het Bouwbesluit: kantoorruimtes hebben een gemeenschappelijke bergruimte en bezoekers stallen hun fietsen op maaiveld.

b. Omschrijving van het plangebied

De Krammlaan ligt in de buurt Tuindorp-West in de wijk Noordoost. De locatie ligt verscholen achter de Mr. Tripkade en ligt aan de spoorlijn Utrecht – Hilversum/Amersfoort. Tegenover de locatie ligt de onderwijsinstelling OPDC. Op 5 minuten loopafstand ligt station Utrecht-Overvecht.



Kadastraal

De adressen Christiaan Krammlaan 2 t/m 10 zijn kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie H, nr. 1440. De gemeente is bloot eigenaar van deze gronden die in erfpacht zijn uitgegeven. In de volgende fase moet de erfpachtovereenkomst worden aangepast, waarbij ook de mogelijke meerwaarde verrekening van de grond als gevolg van de gewijzigde bestemming wordt meegenomen.



Kadastrale kaart

Beheersverordening

Bestemmingsplan

Op het perceel is de Beheersverordening Tuindorp van toepassing.

Op grond van artikel 3 mogen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het huidige gebruik en mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

Een deel van het perceel (het gebouw zelf) ligt in besluitsubvlak 11. Op grond van artikel 4.1.1 is de maximale bouwhoogte in dit vlak 7 meter. Voor dit deel geldt tevens besluitsubvlak D. Op grond van artikel 4.3.1 is het toegestaan om, naast het bestaande gebruik, het perceel te gebruiken voor kantoren en dienstverlening.

Het initiatief is in strijd met deze artikelen. Voor realisatie van het plan is een projectbestemmingsplan/omgevingsplan nodig.

c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het *vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten.

- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- De kansrijkheid bepalen we door is een eerste inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid, maar in deze fase is er uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of èn onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

NB 1: in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een quick scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines).

*NB 2: De initiatiefnemer kan kennisnemen van het gemeentelijk beleid op:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>

Stedenbouw

Voor het initiatief is een helder verschil tussen de laagbouw en het hoogteaccent van ongeveer 10 lagen wenselijk, net als een oriëntatie van het accent in de lengterichting van het gebouw. Een grote kans in het gebied is een beter gebruik van de groenstrook en het verbeteren van de langzaam verkeersverbinding tussen het Lieflandlaan complex en station Overvecht, bijvoorbeeld door de bestaande voetgangersbrug over de Mr. Tripkade te benutten.

Het idee is dat er wordt geparkeerd onder een dek waardoor een binnentuin ontstaat op de eerste verdieping. Dit biedt mogelijkheden voor vergroening. In de volgende fase moet daarom de kwaliteit van dit dek, en de mogelijkheid tot het vergroenen en de openbaar toegankelijkheid ervan onderzocht worden. Ander aandachtspunt is de overgang tussen de bestaande lintbebouwing en het plangebied, waar de voorgestelde entree van de garage zit. De sociale controle is hier laag, en de relatie tussen gebouw en maaiveld is afwezig.

Een invulling van dit perceel met een gemengde ontwikkeling (woningbouw en werkruimte) past binnen de doelstelling van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en is daarom wenselijk. Het initiatief is goed denkbaar en sluit op veel punten aan bij de ambities van de Gemeente. In de volgende fase zal met initiatiefnemer het plan verder worden uitgewerkt.

Economie

Vanuit Economie staat de gemeente positief tegenover deze ontwikkeling, omdat het gemengde programma bijdraagt aan een aantrekkelijke plek én de bestaande ruimte voor werkfuncties grosso modo behouden blijft. Een verdere concretisering van het programma en nader onderzoek/onderbouwing van het werkgelegenheidsprogramma is gewenst.

Wonen

Dit initiatief is kansrijk. De gemeente Utrecht streeft naar meer gemengde wijken. In de Utrechtse Woonvisie, 'Utrecht beter in balans', staat het verbeteren van balans in de stad centraal. Eén van de manieren om dat te bereiken is om de woningtypen en prijssegmenten evenwichtiger over de stad te verdelen.

In de wijk Noordoost is het aandeel sociale huurwoningen met 20% relatief laag. In subwijk Tuindorp, Voordorp is het percentage sociale huur met 10% fors lager. Het toevoegen van een substantieel deel sociale huurwoningen is daarom op deze locatie gewenst. Ook het toevoegen van middenhuurwoningen is hier gewenst. Initiatiefnemer geeft een verdeling aan van 40% sociale huur, 35% middenhuur en 25% vrije-sectorhuur. Dit is conform het coalitieakkoord.

		% sociale huur		% midden – huur	% dure huur	% goedkope koop	% betaalbare koop	% dure koop	% onbekend
Tuindorp, Voordorp		10		14	7	2	9	53	5
Noordoost		20		13	5	1	6	49	5
Utrecht		36		11	4	2	9	31	5

Voor woningen in het middenhuursegment is het Actieplan Middenhuur 2017 van toepassing. Recent zijn de voorwaarden uit het Actieplan geactualiseerd (Aangepaste voorwaarden Middenhuur 10 maart 2022). Tevens is het actieplan Een (t)huis voor ouderen door het college vastgesteld. Deze locatie leent zich – mede gelet op de redelijke nabijheid van station Overvecht en andere voorzieningen – mogelijk voor woningen die geschikt zijn voor ouderen. Tot slot is er binnen het sociale huursegment een groeiende en urgente vraag vanuit aandachtsgroepen. 30% van de sociale huurwoningen moet toegewezen worden aan die aandachtsgroepen.

Het voorgenomen woonprogramma voldoet aan de gemeentelijke beleidslijn en aan het coalitieakkoord.

Mobiliteit

Initiatiefnemer geeft aan dat een deel van de parkeereis wordt gerealiseerd in de openbare ruimte, die hiervoor opnieuw wordt ingericht. In principe dient het parkeren op eigen terrein te worden gerealiseerd. De nieuwe gebruikers (bewoners en werknemers) komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Het parkeerbeleid biedt wel de mogelijkheid om (een deel van) het bezoekersparkeren en/of deelmobiliteit in de openbare ruimte te realiseren. Het herinrichten van de Christiaan Krammlaan met langspaarplaatsen past in de ambitie om straten binnen de bebouwde kom in te richten als 30 km–straat. Ook kan worden onderzocht of de Christiaan Krammlaan een fietsstraat zou kunnen worden. Aangezien de openbare ruimte eigendom is van de gemeente, dienen er afspraken te worden gemaakt over opdrachtgeverschap en bekostiging.

Vanuit Mobiliteit biedt het initiatief voldoende kansen om in de volgende fase verder uit te werken.

Duurzaam bouwen

Circulair slopen en bouwen

Vanuit circulair oogpunt is de voorgenomen sloop–nieuwbouw minder wenselijk aangezien het pand dateert uit 1990. Het initiatief biedt echter een kans om het grondoppervlak beter te benutten, een energieneutraal en multifunctioneel gebouw te ontwikkelen en woningen toe te voegen binnen een haalbare business case.

De initiatiefnemer geeft aan te willen inventariseren welke materialen uit het huidige gebouw her te gebruiken zijn (oogstkaart). Voor de nieuwbouw willen zij kansen onderzoeken voor hergebruik van materialen uit het huidige gebouw en uit andere projecten. Dit is wenselijk.

Energieprestatie

De ontwikkelaar geeft aan te voldoen aan de BENG-eisen en te bouwen zonder gasaansluiting. Utrecht heeft echter de ambitie alle nieuwbouw zelfvoorzienend, d.w.z. energieneutraal of beter te bouwen. Het is bovendien onduidelijk welk energiesysteem de voorkeur van de ontwikkelaar heeft. Utrecht vindt het onwenselijk als nieuwbouw wordt aangesloten op warmteleidingen van hoge temperatuur warmtebronnen. Bij voorkeur lost de ontwikkelaar de warmtevoorziening lokaal op. Daarbij kan deze ontwikkeling bijdragen aan de energietransitie in de bredere omgeving van de kavel, zoals bijvoorbeeld buurtinitiatieven of nieuw benodigde ruimte voor een Stedin-trafo-station.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van circulariteit is het hier voorgestelde project een minder gewenste ontwikkeling aangezien een pand uit 1990 wordt gesloopt. Afgewogen tegen de andere belangen en ambities waar dit initiatief wel aan bijdraagt, zoals het toevoegen van woningen en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, is het wenselijk om in de volgende fase te onderzoeken hoe dit initiatief maximaal kan bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente door het beantwoorden van de onderzoeksvragen.

Milieu en duurzaamheid

Bouwen langs het spoor maakt dat geluid, trilling en externe veiligheid belangrijke aandachtspunten zijn voor het beschermen van de gezondheid. De inschatting is dat de wettelijke grenswaarde voor geluid (nu 68 dB, straks onder de Omgevingswet 65dB) zal worden overschreden.

Ook luchtkwaliteit is mogelijk een aandachtspunt. Stikstofdepositie tijdens de bouw en in de gebruiksfase dient te worden onderzocht, evenals de bodem(water)kwaliteit. Daarnaast is ook het binnenklimaat in de woningen een aandachtspunt.

Waarschijnlijk is voor dit project een vormvrije MER-beoordeling nodig.

In de volgende fase worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Op dit moment is de inschatting dat de uitkomsten positief zullen zijn.

Groen en klimaatadaptatie

De Gemeente Utrecht heeft de ambitie om te verdichten en te vergroenen in balans. Dit initiatief draagt bij aan deze ambitie. Er zijn kansen om groen toe te voegen in de vorm van (binnen-)tuinen en dak- en gevelgroen. Daarnaast kan een aansluiting op de Utrechtse Groenstructuur worden gemaakt en kan de ecologische stapsteen worden versterkt. Het is essentieel dat de bomen in en rondom het plangebied behouden blijven. Bescherming van de huidige bomen is het uitgangspunt van het ontwerp.

Het project grenst direct aan de stedelijke groenstructuur. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of versterkt.

Initiatiefnemer geeft aan natuurinclusief te willen bouwen met aandacht voor biodiversiteit. Ruimte voor groen is aanwezig en de ligging aan stedelijke groenstructuur is biedt een uitgelezen kans om een

volwaardig leefgebied te kunnen maken. Door de vergroening van gebouwen en onbebouwde ruimte te koppelen aan de groenstructuur van de stad wordt een doorlopende groene natuurbeleving en ecologische meerwaarde behaald. Diervriendelijk bouwen dient nog te worden ingevuld. Op basis van de verstrekte informatie lijkt het initiatief wenselijk.

De initiatiefnemer geeft aan dat verharding beperkt blijft tot de plekken waar het noodzakelijk is. Dit is conform het 'groen tenzij' inrichtingsprincipe.

Gezond stedelijk leven

In de nota Volksgezondheid worden onder de drie pijlers van een gezonde leefomgeving leidende principes benoemd. Met behulp van deze leidende principes toont de initiatiefnemer aan hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan de ambities van een gezonde leefomgeving.

Als het plan een kwaliteitsimpuls kan geven aan het groene gebied aan de noordwestzijde van de locatie en een voorziening met buurtfunctie (bv buurthoreca) toevoegt aan de buurt, dan is dit een goede toevoeging aan het gebied. Wel is vanuit wenselijk dat bij het versterken van het huidige groen niet alleen ontmoeten, maar ook sport en bewegen wordt meegenomen (aangezien er nu ook een trapveldje ligt).

Conclusie

Het initiatief sluit op veel punten aan op de ambities van de gemeente Utrecht. Het initiatief draagt bij aan de 'barcode opgave, groeien in balans' uit de RSU 2040 vanwege het woonprogramma, het behoud van de werklocatie en de ambities op het gebied van verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, vergroening, ruimte voor energie en klimaatadaptatie. Het pand is redelijk nieuw, ruim dertig jaar oud. Het is duurzamer om het pand te verduurzamen en dan eventueel te transformeren naar wonen. Dit lijkt financieel niet haalbaar en de investeringen die dit vergen staan niet in verhouding tot de opbrengsten. Bovendien leent deze locatie leent zich bij uitstek voor verdichting. Bij de keuze voor verduurzaming en transformatie wordt de kans om hier een multifunctioneel, duurzaam gebouw met woningen en werkfuncties te realiseren niet benut. In afweging met de andere ambities en belangen waar dit initiatief aan bijdraagt, wordt het initiatief wenselijk geacht. In de volgende fase wordt onderzocht onder welke voorwaarden vanuit duurzaam bouwen het plan doorgang kan vinden. Hierbij wordt gedacht aan circulair slopen en een goede duurzaamheidsscore. Initiatiefnemer heeft aangegeven zich hiervoor in te zetten.

In de volgende fase, de definitiefase, zal met de initiatiefnemer en in samenspraak met omwonenden de ruimtelijke randvoorwaarden worden geformuleerd en het plan verder worden uitgewerkt. Onder welke voorwaarden het initiatief uiteindelijk gerealiseerd kan worden zal in de volgende fase blijken.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Stedenbouw

- Hoe sluit de hoogteopbouw en ruimtelijke inpassing van het pand, met een helder verschil tussen de laagbouw en het accent, het beste aan bij de omgeving?
- Hoe kan het gebouw zich dusdanig positioneren dat het accent in de lengterichting de bebouwingsoriëntatie volgt?
- Hoe kan het dek bijdragen aan vergroening in het plangebied?
- Hoe kan de sociale veiligheid bij de toegangsweg en de relatie tussen gebouw en maaiveld worden verstrekt?
- Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?
- Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze ontsloten worden?
- Hoe wordt de openbare ruimte vergroend conform het Groen, tenzij inrichtingsprincipe?
- Op welke manier kan een ontwikkeling op deze plek – meerwaarde bieden aan – en zorgen voor breed draagvlak in de omgeving?
- Hoe sluit het plangebied ruimtelijk goed en sociaal veilig aan op de achtertuinen aan de Mr. Tripkade?
- Hoe wordt er gezorgd voor een betere relatie tussen de wijk, het plangebied en station Overvecht?
- Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood en Hulpdiensten?
- Hoe wordt parkeren voor bewoners en bezoekers geregeld?
- Hoe wordt omgegaan met nutsvoorzieningen [riool, kabels en leidingen, nutskasten] en afvalinzameling? Gebouw gebonden voorzieningen integreren in de bebouwing, en niet in de openbare ruimte.

Economie

- Hoe wordt invulling gegeven aan het werkgelegenheidsprogramma (economisch en maatschappelijk) in het initiatief in relatie tot de aanwezige economische (werk)functies in de buurt?

Wonen

- Hoeveel woningen kunnen op deze locatie worden gerealiseerd, rekening houdend met de ambities van de gemeente en de financiële haalbaarheid van het plan?
- Welke doelgroepen passen het beste bij deze locatie, uitgaande van het coalitieakkoord?
- Hoe gaan de middenhuurwoningen voldoen aan de recent geactualiseerde voorwaarden van het Actieplan Middenhuur (vastgesteld op 10-3-2022)?
- Is de locatie geschikt voor de realisatie van voor ouderen geschikte woningen (en de daardoor geldende richtlijnen cf. het actieplan Een (t)huis voor ouderen), zodat het programma zich (deels) kan richten op die doelgroep?
- Hoe organiseert de initiatiefnemer de exploitatie van sociale huurwoningen door een woningcorporatie?
- Kunnen in een vroeg stadium afspraken met de initiatiefnemer en verhuurder van de sociale huurwoningen worden gemaakt over toewijzing van een deel van het sociale huurprogramma aan aandachtsgroepen conform het coalitieakkoord?

Mobiliteit

- Hoe voldoet de ontwikkeling aan de Beleidsregels parkeernormen auto en fiets 2021 van de gemeente Utrecht?
- Welke parkeervoorzieningen zijn voor welke doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) toegankelijk en beschikbaar en hoe wordt hierover (ook in de toekomst) gecommuniceerd, zodat het in de praktijk ook goed zal werken?
- Hoe krijgt deelmobiliteit een plek in het plan? Haalbaarheid, locaties en soorten abonnementen?
- Hoe wordt de omgeving betrokken bij de inrichting van de toegangslocatie van de parkeergarage?
- Hoe kan de herinrichting van de C. Krammalaan tot fietsstraat worden ingepast in het plan?

Duurzaam bouwen

- Hoe realiseert de initiatiefnemer een ontwerp voor de nieuwbouw met minimale CO₂-belasting?
- Hoe draagt het initiatief bij aan de ambities van de gemeente Utrecht op het gebied van circulariteit?
- Hoe realiseert de initiatiefnemer een ambitieuze MPG-doelstelling voor de nieuwbouw?
- Hoe gaat het gebouw voldoen aan de gewenste score GPR-gebouw van de nieuwbouw?

Energie

- In lijn met het [Utrechts Energie Protocol](#):
 - Wat is de potentie van gebiedseigen warmte- en koudebronnen (bodem, lucht, water en zon) en welke beperkingen zijn er voor gebruik van de bodem?
 - Kan het initiatief voor haar warmte- en koudevoorziening profiteren van (ontwikkelingen in) haar omgeving (gebruik van restwarmte, bestaande bouw van het aardgas af en/of natuurlijke vervangingsmomenten van kabels en leidingen)?
 - Welke maatregelen treft de initiatiefnemer om het energieverbruik te minimaliseren en om de opwek van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren, op basis van Total Cost of Ownership?
 - Wat wordt de verwachte warmte- en koudevraag van het gebouw en hoe verhoudt dat zich tot het aanbod van lokale warmte en koude?
 - Welke warmte- en koudevoorziening heeft de voorkeur en op basis van welke criteria?
 - Welke ruimtereserveringen zijn er nodig voor de technische installaties in en op het gebouw (warmtevoorziening en trafostation) en/of in de openbare ruimte?

Milieu

- Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling ten gevolge van het spoor en externe veiligheid?

Groen

- Op welke manier kan dit initiatief bijdragen aan de versterking van de stedelijke groenstructuur en de stedelijke biodiversiteit?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en licht beschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen, worden beschermd?

- Natuurinclusief bouwen (WNb en Soortenbeleid): hoe wordt er natuurinclusief gesloopt en gebouwd?
- Hoe en in welke mate worden maatregelen voor diervriendelijk bouwen genomen?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de groeiplaatsen van de huidige bomen niet in kwaliteit achteruitgaat? Hoe wordt ervoor gezorgd dat deze bomen niet beschadigd worden tijdens de bouw?
- Hoe wordt het plangebied volgens het inrichtingsprincipe Groen, tenzij ingericht.
- Hoe wordt voldaan aan het uitgangspunt dat voor de nieuwe bewoners recreatief groen bereikbaar is (plantsoen, park of recreatiegebied)binnen 200m?

Klimaatadaptatie, water en riolering

- Hoe draagt het plan bij aan de klimaatadaptatie opgave?
- Hoe wordt de locatie klimaatadaptief ingericht om wateroverlast en hittestress te voorkomen en een sponswerking (waterberging) te bevorderen?
- Hoe voldoet het initiatief aan de ontwerpeisen die volgen uit de [Visie Water en Riolering, Visie Klimaatadaptatie](#) (2022) en de watertoets (HDSR), zie Deel I-C?
- Hoe wordt het nieuwe gebouw aangesloten op de bestaande riolering?
- Hoe zitten de gemeentelijke afvalwatersystemen in elkaar op de locatie van het initiatief?
- Hoe wordt omgegaan met eventuele conflicten bij kabels en leidingen? Denk aan plaats, aanlegdiepte.
- Hoe is de geohydrologische situatie: grondwaterstand, bodemopbouw, kans op zettingen, mogelijkheden voor infiltratie?
- Hoe is de drooglegging, ontwateringsdiepte?

Gezond stedelijk leven

- Hoe neemt de ontwikkelaar de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
- Hoe wordt het naastgelegen trapveldje ingezet voor het versterken van de verbinding van het plan met de omgeving en versterken van ontmoeten?
- Hoe speelt het plan in op het faciliteren en stimuleren van gezonde mobiliteit?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat het groen van het trapveldje een kwaliteitsimpuls krijgt (met behoud van de bomen) en tevens beschikbaar blijft voor sport- en bewegen in de openbare ruimte?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Voor dit plan wordt een UPP 2 procedure voorgesteld, omdat het hier gaat om een complexe ontwikkeling met een minder omvangrijk programma op één locatie met één eigenaar. Voor dit initiatief wordt de pilot UPP2 doorlopen. Hierbij werken de gemeente en initiatiefnemer na vaststelling van het intentiedocument de programmatische uitgangspunten uit in een participatietraject met de omgeving en worden deze bestuurlijk vastgesteld. Daarna wordt een bouwvelop opgesteld als randvoorwaardenkader. De initiatiefnemer stelt de bouwvelop op in een participatietraject met de omgeving. De gemeente toetst de bouwvelop. Nadat de bouwvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Na ondertekening van deze overeenkomst kan de bouwvelop ter vaststelling worden aangeboden aan het college.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie van de externe afstemming met de omgeving (inclusief inspraakmogelijkheden) en doet dit in samenspraak met de gemeente. De bouwvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwvelop dient als kader en onderbouwing voor de bestemmingsplanwijziging (naar verwachting Omgevingsplan, na inwerkingtreding Omgevingswet).

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer georganiseerd, in nauwe samenspraak met de gemeente. De gemeente beoordeelt of de participatie verloopt volgens de leidraad uit het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier'.

Bij de start van de definitiefase wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Onderdeel hiervan is om met inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse op te stellen. Er wordt onder andere bepaald wat de beïnvloedingsruimte is van participanten en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt in samenspraak door de initiatiefnemer uitgevoerd, waarbij gemeente Utrecht aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en nieuwe uitgangspunten en kaders waaronder het plan gerealiseerd kan worden.

Direct na vaststelling van het intentiedocument wordt door de initiatiefnemer in nauwe samenwerking met de gemeente het participatie- en communicatietraject met omwonenden en andere stakeholders gestart. De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de bouwvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het participatieverslag. De initiatiefnemer dient zowel het participatieplan als het participatieverslag te publiceren.

Op de wijziging bestemmingsplan/omgevingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

g. Planning

Na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en vaststelling van het intentiedocument door het college worden de onderzoeksvragen beantwoord en de bouwvelop en anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Na de ondertekening van de anterieure overeenkomst en vaststelling van de bouwvelop in het college, kan worden gestart met de volgende fase. Hierin wordt het planologische traject doorlopen. Gelet op de planning en de verwachte invoering van de Omgevingswet, zal dat voor dit plan naar verwachting een Omgevingsplan betreffen. De huidige procedure voor een bestemmingsplan duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Nadat de bouwvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (zowel planinhoudelijk als financieel) worden uitgewerkt, waar onder planschade en eventuele aanpassingen aan en investeringen in het openbaar gebied. Na ondertekening van deze overeenkomst kan de bouwvelop ter vaststelling worden aangeboden aan het college.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

De grond is in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer. 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.

Voor de aanvraag bestemmingsplanwijziging/omgevingsplanwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning is de gemeentelijke legesverordening van kracht.