

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief Pagelaan1, tijdelijke woningen

Initiatiefnemer(s): Janssen de Jong Projectontwikkeling BV & Keetwoning BV

11 november 2021

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel 0. Achtergrond	2
Deel I. Het initiatief.....	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	2
b. Omschrijving van het plangebied.....	5
c. Inschatting wenselijkheid en kansrijkheid van het initiatief	6
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	10
Deel II. Proces.....	11
e. Te doorlopen proces	11
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie.....	12
g. Planning.....	12
Deel III. Financiële afspraken.....	13
h. Plankosten	13
i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen	13

Deel 0. Achtergrond

Op de locatie Pagelaan 1 in de wijk Hoograven Zuid staat een voormalig schoolgebouw al langere tijd leeg. Het vastgoed is in eigendom van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht. De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie aan te kopen en vervolgens te ontwikkelen.

De ontwikkelaar is voornemens het huidige schoolgebouw te slopen voor de realisatie van 120 tot 160 woningen. In juni 2017 heeft het college van B&W hiervoor het startdocument Pagelaan 1 vastgesteld. In mei 2019 is vervolgens de bouwenvelop Pagelaan 1 in B&W vastgesteld en is de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar ondertekend. Vervolgens is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Op het moment dat het bestemmingsplan Pagelaan 1 in juli 2019 ter inzage zou worden gelegd, kwam het bericht door dat het Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2018) vernietigd was. De bestemmingsplanprocedure is daarom aangehouden, aangezien deze rekening houdt met de geluidsanering die in het TB is meegenomen. Inmiddels heeft het Rijk november 2020 een (tweede) Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2020) genomen. Tegen dit besluit is wederom beroep aangetekend bij de Raad van State (RvS).

Een onherroepelijk TB vindt de gemeente noodzakelijk voor de permanente woningbouw, omdat daarmee de investering en planning verzekerd is van een nieuw geluidscherm en stil asfalt, waarmee er een geschikte woonomgeving op de locatie ontstaat. Zonder de geluidreducerende maatregelen, is permanente woningbouw aan de Pagelaan 1 juridisch niet mogelijk binnen het gestelde in de Wet geluidhinder. Vanwege de huidige woningcrisis hebben de gemeente en de ontwikkelaar gekeken naar mogelijkheden voor een tijdelijke invulling met wonen (max. 10 jaar) om aan de hoge woningnood een oplossing te bieden. De Wet geluidhinder is namelijk niet van toepassing indien tijdelijk (termijn max. 10 jaar) wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Deel I. Het initiatief

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

Wie

Initiatiefnemers zijn Jansen de Jong Projectontwikkeling BV (JJPO) en Keetwoning BV. JJPO is toekomstig eigenaar van de locatie Pagelaan 1 en ontwikkelaar van het nieuwbouwplan ter vervanging van het voormalige MBO college. Doordat het benodigde tracé-besluit nog niet rond is gekomen, is de beoogde nieuwbouw voorlopig niet haalbaar en heeft JJPO gezocht naar een alternatieve tijdelijke invulling.

Keetwoning BV is een bedrijf, opgericht in 2006, ten behoeve van de bouw en verhuur van 1.300 tijdelijke woningen aan, met name, studenten in Amsterdam en Diemen. Deze woningen zijn van 2006 tot en met 2019 verhuurd door De Key.

Wat

Het initiatief betreft het plaatsen en tijdelijke verhuren van 300 zelfstandige woonunits die eerder in Amsterdam hebben gestaan. Dit voor minimaal 5 en maximale duur van 10 jaar. De termijn wordt bepaald door het moment waarop er het tracébesluit onherroepelijk is.

Per woning kan één persoon zelfstandig, of een stel samenwonen. De woningen zijn niet geschikt voor woningdelers. Ook voor gezinnen zijn de woningen niet geschikt. Daarentegen zijn de woningen uitermate geschikt voor jongeren (studenten en schoolverlaters). Ook kan ruimte worden geboden aan spoedzoekers en kwetsbare en bijzondere doelgroepen (mits alleenstaand of samenwonend). De huurprijzen van de woonunits vallen in het sociale segment.

De initiatiefnemer gaat bij zijn initiatief vooralsnog uit van realisatie van circa 30 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met dit voorstel wil initiatiefnemer aansluiten op 1 van de sporen van de Taskforce van de gemeente die ziet op versneld tijdelijke woonruimte toevoegen: het realiseren van locaties voor flexwonen en hiermee de woningvoorraad tussen 2021 en 2031 in Utrecht vergroten. Daarnaast maakt het een einde aan het leegstaande en verloederde schoolgebouw en –terrein wat zal het leiden tot een betere leefbaarheid van de buurt.

Afbeelding 1: Studie inrichting plangebied

Studie Pagelaan Utrecht

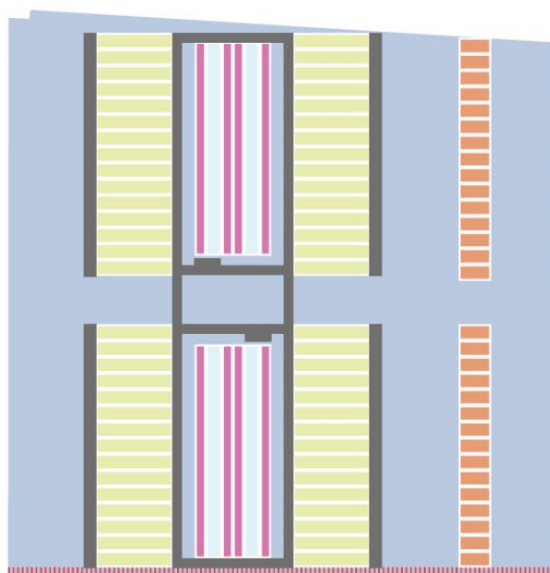
300 woningen / 5 lagen

380 plaatsen fietsparkeren

30 plaatsen autoparkeren

Goothoogte ca. 13m. / hoogste punt ca. 13,8m.

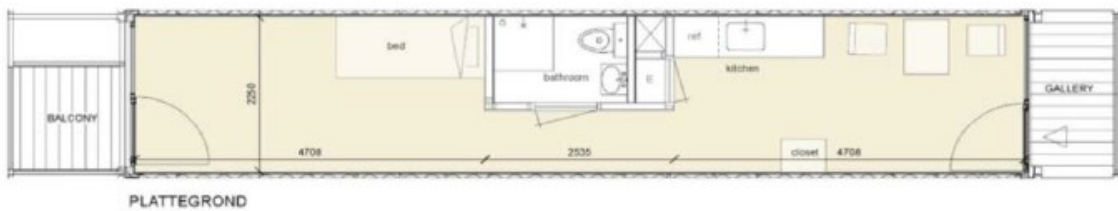
Voldoende ruimte over op perceel voor aanvullende programmering i.e. community-building, groenvoorziening, etc.



Afbeelding 2: woonconcept

De Woning

- Zelfstandige woning
- Studio circa 27m² gbo
- Woonkeuken (excl. koelkast en kookplaat)
- Slaap/Leef zone
- Badkamer
- Buitenruimte: Balkon



Initiatiefnemer geeft aan dat al op andere locaties tijdelijk wonen is gerealiseerd met deze tijdelijke woonunits (o.a. Amsterdam, Groningen en Vlaardingen). De tijdelijke woonunits zijn voorradig, en kunnen daardoor zeer snel gerealiseerd worden. Ook zijn ze in tegenstelling tot veel andere tijdelijke woningproducten, exploitabel voor een relatief korte looptijd (5-10 jaar), omdat de woonunits al eerder gebruikt zijn.

Qua bouwbesluit geldt dat het bouwwerk zal voldoen aan het bouwbesluit voor tijdelijke bouwwerken. De initiatiefnemer geeft aan dat de geluidbelasting op de woningen hoog is. Dat is ten slotte ook de reden dat permanente woningbouw niet mogelijk is. Initiatiefnemer zal een geluidsonderzoek laten uitvoeren, maar geeft op voorhand aan dat zij niet verwachten voor alle woningen te kunnen voldoen aan de ambtelijke streefwaarde van maximaal 33 – 38db voor het binnenmilieu.

Onderdeel van het initiatief is dat er aandacht is voor het (sociaal) beheer van de locatie. Initiatiefnemer heeft hiervoor de partij Gapph als beoogde partij betrokken.

Waarom

Aangezien de permanente ontwikkeling vanwege het ingestelde beroep op het TB langer op zich laat wachten, zien de initiatiefnemers een kans om gelet op de hoge woningnood in Nederland in het algemeen en in Utrecht in het bijzonder en de tijdelijke woonunits die momenteel beschikbaar zijn hier te plaatsen. Deze woonunits deden tot voor kort nog dienst als tijdelijke huisvesting in Amsterdam. Met oog op dit laatste punt beargumenteert Initiatiefnemer dat realisatie van de tijdelijke woonunits gezien kan worden als herbouw van een bestaand en vergund project op een andere locatie. Het initiatief sluit bovendien aan op de reeds eerder gemaakte keuze door B&W dat de locatie aan de Pagelaan mag verkleuren naar wonen. Daarnaast is bij de Gemeente Utrecht recent de Taskforce Versnelling woningbouw opgericht. Dit initiatief is daarmee een mogelijkheid om een positieve bijdrage aan het oplossen van de woningnood in Utrecht te leveren.

b. Omschrijving van het plangebied

Op de locatie Pagelaan 1 te Utrecht staat een voormalig schoolgebouw. Het adres is gelegen in de wijk Zuid, buurt Nieuw Hoograven-zuid. De grond en het schoolgebouw zijn eigendom van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht.

De kadastrale oppervlakte bedraagt 7766m² en het gebruiksoppervlak is 3757m². Op dit moment wordt het gebouw niet gebruikt. De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie te herontwikkelen en heeft met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten. Er zijn afspraken tussen de Stichting en Janssen de Jong Projectontwikkeling BV dat de grond in eigendom wordt genomen wanneer het voorliggende plan voor tijdelijke woningbouw tot uitvoering wordt gebracht.

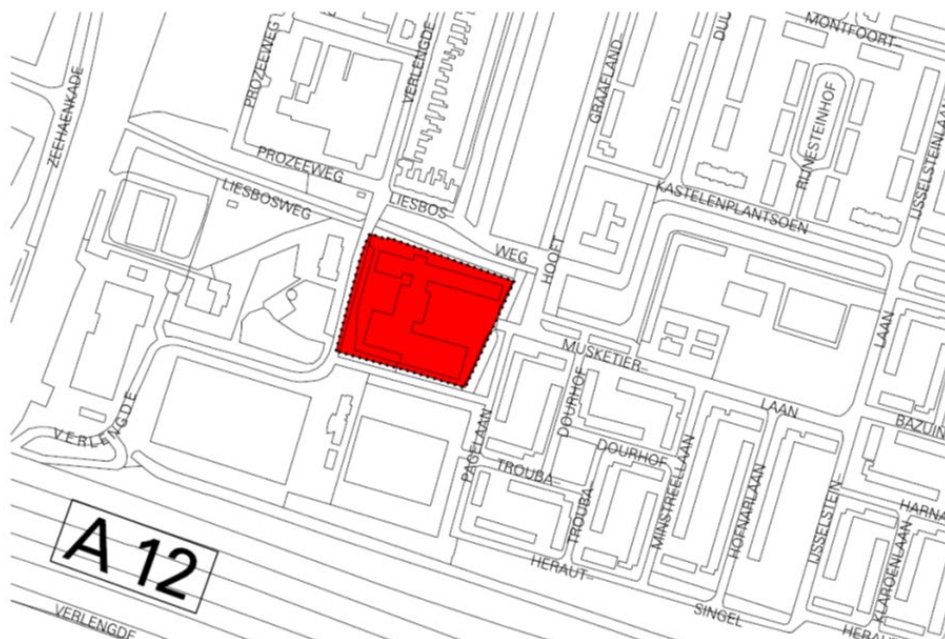
Het plangebied is in het noorden begrensd door het water de Wetering langs de Liesbosweg. In het oosten is het plangebied begrensd door de Pagelaan en in het zuiden en westen is de Verlengde Hoogravenseweg de grens. Ten westen ligt het Liesboschpark met een speeltuin De Kameleon en ten zuiden is de Hoogravense Korfbalclub.

De locatie ligt midden in een groenzone die in oost-westrichting door de wijk loopt. De kavel wordt omzoomd door bomen. Het voormalige schoolgebouw ligt tussen twee woonbuurten in en heeft een eigen vorm van twee langgerekte volumes die gekoppeld zijn. Aan weerszijden van dit koppelstuk bevindt zich een schoolplein.

In de directe omgeving van het project (ca. 150 meter hemelsbreed) ligt de gemeentelijke projectlocatie 'BEFUtterrein'. Het BEFUtterrein ligt net als Pagelaan 1 in de geluidsbelaste omgeving van de A12. Ook op het Befu-terrein is de voorziene permanente woningbouw niet mogelijk en wordt een tijdelijke woningbouwinvulling onderzocht.

Afbeelding 3: ligging plangebied

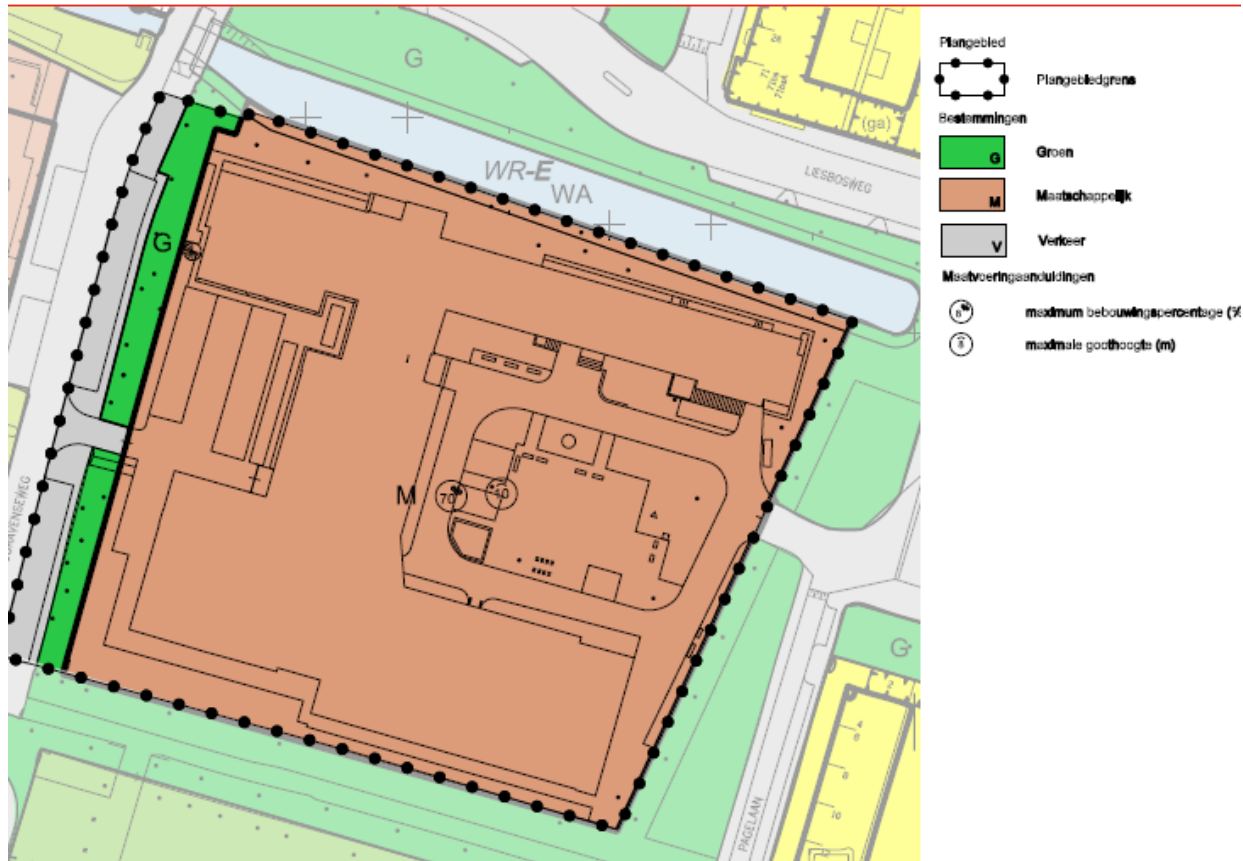
Afbeelding: Ligging
plangebied



Planologie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg', vastgesteld 25-10-2012. Voor het plangebied geldt grotendeels de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak komt overeen met de grenzen voor de bestemming Maatschappelijk, en er geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. De maximum goothoogte is 10 meter. Aan de westkant van het plangebied is een strook bestemd voor de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied'.

Afbeelding 4: bestemmingsplan



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.

Volksgesondheid (o.a. geluid)

Op basis van het voorgestelde plan voor tijdelijk wonen op de Pagelaan 1 is de geluidsbelasting van de gevels getoetst (zie bijlage notitie Pagelaan 1 Tijdelijk wonen en geluid d.d. 30-9-2021).

Hierbij is uitgegaan van twee rijen van woonunits. Deze woonunits hebben een geluidscherm aan de zuidzijde, waardoor er een geluidsluwe binnenruimte ontstaat.

De units hebben een hoge geluidsbelasting, met name aan de zijde van de A12 (60–63 dB).

Ondanks dat er op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) – en vanaf 2022 de Omgevingswet (Ow) – geen harde wettelijke geluidsnormen gelden voor woongebouwen die gerealiseerd worden als (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan/ omgevingsplan voor de duur van max. 10 jaar, wordt door gemeente in het belang van de gezondheidsbescherming toch ingezet op de realisatie van een set mitigerende maatregelen op geluid belaste locaties.

In de Nota Volksgezondheid is de ambitie aangegeven om in Utrecht iedereen gelijke kansen te bieden op gezond stedelijk leven en gelijke gezondheidsbescherming. De nota gaat niet in op het juridisch onderscheid dat de wet geluidhinder biedt bij tijdelijk wonen op geluidsbelaste locaties. Maatwerk is in bijzondere situaties mogelijk.

Het belang om de acute woningnood op te lossen dient daarom afgewogen te worden tegen het belang van een goede gezondheidsbescherming. Het toepassen van een set maatregelen die bijdraagt aan een betere gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners is daarom bij tijdelijk wonen het uitgangspunt. Deze mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt in een ambtelijk ‘Receptenboek’. Het gaat om de volgende maatregelen die in dit verband onderzocht moeten worden:

- Ventilatie dat minimaal voldoet ten aanzien van ventilatiegeluid en luchtverversing uit het Bouwbesluit.
- Een geluidsluwe zijde.
- Slaapkamer aan de geluidsluwe zijde.
- Een geluidsluwe buitenruimte.
- Een woonduur van bij voorkeur maximaal 5 jaar.

Het gepresenteerde plan van de ontwikkelaar lijkt voorsnag aan de tenminste twee gevraagde van bovenstaande maatregelen te kunnen voldoen.

Een punt van aandacht is de geluidsbelasting van het binnenmilieu. De voorkeurswaarde vanuit het "receptenboek" van de gemeente ligt tussen de 33 dB en de 38 dB.

De ontwikkelaar geeft aan dat zij op basis van het ingediende initiatief niet verwacht aan deze binnenwaarde te kunnen voldoen, maar is bereid in de volgende fase te onderzoeken wat er in dit verband extra mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente vraagt in de volgende fase (onderzoeksvragen) de ontwikkelaar om aan te tonen welke maatregelen zij hebben onderzocht om de geluidsbelasting in de woonunits zoveel mogelijk te beperken.

Programma (Wonen)

Het plan om 300 woonunits op de locatie Pagelaan 1 te plaatsen voor maximaal 10 jaar is kansrijk om woningen toe te voegen in Utrecht. Het is van belang dat er een duidelijk profiel komt van de doelgroepen die op deze locatie worden gehuisvest. Naast het voorliggende plan om studenten- en /jongeren huisvesting te bieden, wil gemeente dat 30% van de woningen beschikbaar komen voor bijzondere doelgroepen. Zo kan gedacht worden aan statushouders, urgente woningzoekers (vanwege bijvoorbeeld een scheiding) etc. Binnen deze bijzondere doelgroepen dient wel rekening gehouden te worden dat dit vanwege de

geluidsbelasting een prikkelgevoelige locatie is. Kwetsbare prikkelgevoelige mensen kunnen hier niet gehuisvest worden.

Initiatiefnemer geeft aan sociaal beheer te organiseren op de locatie. Dat wordt als wenselijk gezien. Voor de voorgestelde doelgroepen is het namelijk van belang dat er sociaal beheer op de locatie aanwezig is, waar zij met hulpvragen naar toe kunnen. Het beheer zorgt tevens voor een veilige omgeving en zorgt ervoor dat overlast voor de buurt beperkt blijft. Het sociale beheer kan ook als brugfunctie dienen naar de omwonenden van de Pagelaan 1.

Aandachtspunt bij de voorgestelde tijdelijke woonunits is de kwaliteit van de woning zelf. De woonunits zijn verouderd (2006) en we adviseren de ontwikkelaar dan ook om niet alleen het interieur te vernieuwen maar ook te denken aan verbetering van het binnenklimaat (verwarming/ verkoeling), het geluidsniveau en de uitstraling van de gevels.

Er wordt uitgegaan dat de woningen in de sociale huur categorie worden verhuurd, waarbij het wenselijk is dat voor tenminste 50% van de units het aanvragen van bijvoorbeeld een huurtoeslag voor alle leeftijden mogelijk is (onder de eerste aftoppingsgrens, €442,46 in 2021).

Naast wonen is het belangrijk dat er ook gekeken wordt naar het aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld in de plint), die niet alleen dienen voor de bewoners van de locatie zelf, maar ook gebruikswaarde hebben voor de omwonenden wat de onderlinge cohesie bevordert. Daarnaast kan ook gedacht worden aan voorzieningen op eigen terrein of eventueel in de openbare ruimte, zoals een sportveldje of bijvoorbeeld een klimwand. Dit moet worden onderzocht in relatie tot de andere ontwikkeling voor tijdelijk wonen op het BEFUtterrein dat dicht bij de Pagelaan 1 ligt.

Mobiliteit

Het voorliggende plan voor de tijdelijke woonunits is getoetst op de parkeerbehoefte en de verkeersbewegingen die het project gaat genereren.

Pagelaan 1 ligt in het B- gebied voor parkeren. In het B- gebied gelden de volgende parkeernormen:

Studentenwoningen:	0,1 parkeerplaats per woning
Woningen tot 55 m2:	0,43 parkeerplaatsen per woning

Het gepresenteerde plan met 30 parkeerplaatsen is gebaseerd op een programma met 100% studentenwoningen en voldoet niet als uitgegaan wordt van 300 woonunits waarvan 30% woningen voor bijzondere doelgroepen en de overige woningen voor studenten.

Er moeten voldoende parkeermogelijkheden worden aangeboden op eigen terrein of er moet gekeken worden naar compensatiemogelijkheden zoals deelmobiliteit of andere alternatieve mobiliteitsvormen. Initiatiefnemer zal in de volgende fase in onderling overleg met gemeente en in het participatietraject met de buurt onderzoeken wat de optimale mix van het aantal woningen en de doelgroepen en de bijpassende mobiliteit en daarmee de definitieve parkeeropgave is. In ruimtelijk opzicht is het streven om een zo beperkt mogelijk aantal parkeerplaatsen te realiseren om zodoende veel ruimte voor groen, buitenruimte en gezamenlijke voorzieningen te kunnen creëren.

Het initiatief zal naar verwachting t.o.v. het definitieve woningbouwplan niet tot extra verkeersbewegingen leiden en dat is gunstig. In het definitieve woningbouwplan met de 120–160 woningen (conform bouwenvolop Pagelaan 2019) is uitgegaan van 735 verkeersbewegingen. Voor het initiatief met de 300 kleine units in het

sociale/betaalbare segment is de verwachting dat uit het uit te voeren verkeersonderzoek zal blijken dat het aantal verkeersbewegingen lager zal zijn.

Ruimtelijk/Stedenbouw

Voor de definitieve woningbouwontwikkeling is een Bouwvelop vastgesteld. Deze is niet één op één voor de tijdelijke woningbouw te gebruiken maar getracht moet worden zo veel mogelijk hierop aan te sluiten.

- Het gebouw manifesteert zich als één geheel, gelegen in het groen.
- De bouwmassa bestaat uit één, eenduidig volume.
- De maximale bouwhoogte aan de zuidzijde van het plangebied is zes bouwlagen, de maximale bouwhoogte aan de oost en westzijde is vijf bouwlagen en aan de (eventuele) noordzijde is de maximale bouwhoogte vier bouwlagen.
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

De auto-ontsluiting vindt plaats vanaf de Pagelaan. Het voorliggende plan lijkt grotendeels aan deze randvoorwaarden te (kunnen) voldoen. Verder is het noodzakelijk deze ontwikkeling in samenhang met de voorgenomen tijdelijke ontwikkeling bij BEFU uit te werken om te kunnen bepalen wat in totaal ruimtelijk en programmatisch haalbaar en aanvaardbaar is.

Duurzame verstedelijking

De gemeente juicht hergebruik toe, op dat onderdeel is het voorliggende plan wenselijk. Kanttekening in dit geval is dat de woonunits van 2006 zijn en dit gevolgen kan hebben voor de beoogde woonkwaliteit in het kader van 'duurzame verstedelijking'.

Er ontbreekt in het voorstel met de tijdelijke woonunits nog informatie over verwarming en koeling van de units.

Het is onwenselijk dat dit initiatief wordt aangesloten op het gasnet. Tegelijk beseft gemeente dat een alternatief ingewikkeld c.q. relatief duur kan zijn voor een tijdelijke ontwikkeling. Er zal moeten worden onderzocht in hoeverre een alternatief op gas mogelijk en reëel is. Hierbij dient met de mogelijkheid rekening te worden gehouden al vooruit te lopen op de voorziening die straks ten behoeve van de definitieve woningbouw gerealiseerd moet worden. Ook ten aanzien van de keuze voor de energievoorziening zal het belang om de acute woningnood op te lossen bij deze afweging worden betrokken.

Groen en klimaatadaptatie

Uit de presentatie van het plan met de woonunits is af te leiden dat er nagedacht is over de plaatsing van de woonunits en het behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Dat is positief. Het is belangrijk dat met name het groen aan de noordzijde en oostzijde zoveel mogelijk behouden blijft. Dit kan ook bijdragen aan het opvangen van regenwater op eigen terrein (zoals het gemeentelijk beleid voorschrijft).

De ontwikkelaar dient rekening te houden met de resultaten uit de ecologische Quicksan uit 2018. Voor de sloop van het gebouw is al ontheffing verleend als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. Hierin is bepaald dat de ontwikkelaar een aantal mitigerende en compenserende maatregelen moet treffen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis.

Omgeving en veiligheid

Het voorliggende plan biedt een kans om de leefbaarheid van en rondom het leegstaande en verloederde schoolgebouw en –terrein te verbeteren. Bij de uitwerking dient aandacht te worden besteed aan de sociale veiligheid. Zowel in de (openbare) ruimte als bij de wijze van (sociaal) beheer bij de bewoning.

Erfgoed

De school heeft geen monumentenstatus, maar het is de wens om de school voor de sloop historisch in kaart te brengen. Dit naar aanleiding van een verzoek aan gemeenteraadsleden door De Graad Bouwhistorie. Deze onafhankelijk onderzoekspartij verzoekt om de cultuurhistorische waarde van het gebouw te erkennen en vast te leggen. Hierbij is het van belang dat initiatiefnemer en eigenaar medewerking verlenen om voorafgaand aan de sloop een schouw te laten plaatsvinden zodat de school gedocumenteerd kan worden.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Volksgezondheid/Geluid

- Welke maatregelen worden genomen om de leefomgeving zo in te richten dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen zoals als ambitie staat aangegeven in de nota Volksgezondheid.
- Wat wordt de binnenwaarde van de geluidsbelasting (te onderzoeken middels een akoestisch geluidmodel).
- Welke set geluidsbeperkende maatregelen kunnen worden toegepast aan de wooneenheden die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, waaronder een acceptabel binnenmilieu (streefwaarde 38dB), met tegelijkertijd een goed ventilatiesysteem en slaapruijnte georiënteerd aan de geluidsluwe zijde en door rekening te houden met een beperkte woonduur.
- Onderzoeken op welke wijze tot de streefwaarden kan worden gekomen en welke afwegingen hierbij een rol spelen.

Programma/Wonen

- Onderzocht moet worden hoe en onder welke condities de gemeentelijke wens kan worden gerealiseerd dat gedurende de gehele looptijd ca. 30% van de woningen gereserveerd zijn voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hoe kunnen de woningen geschikt worden gemaakt voor de doelgroepen die de gemeente voor deze locatie geschikt acht. Welke voorwaarden moeten worden gesteld aan de doelgroepen, bijvoorbeeld door een maximum te stellen aan het aantal te verhuren units aan bijzondere doelgroepen om de leefbaarheid binnen het project en/of de acceptatie in de buurt te borgen.
- Hoe kan de gewenste woonduur/verhuurtermijn (maximaal 5 jaar) worden gewaarborgd.
- Is het mogelijk om 50% onder de eerste aftoppingsgrens te verhuren. Wat is daarvoor nodig.
- Hoe kan worden samengewerkt met corporaties.
- Onderzocht moet worden welke voorzieningen te realiseren zijn in de plint, die qua gebruik meerwaarde hebben voor de huurders en de bewoners in de omgeving.
- Onderzocht moet worden hoe de woningaantallen van deze en naastgelegen BEFU locatie passen in de omgeving zonder de omgeving teveel onder druk te zetten.
- Onderzocht moet worden welke combinatie van voorzieningen mogelijk zijn in samenhang met voorzieningen bij de tijdelijke woonunits op het BEFU terrein, waarbij ook de inbreng uit de participatie meegenomen.
- Hoe kan de beoogde kwaliteit van de woonunits worden opgewaardeerd?

Mobiliteit

- Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel auto als fiets opgelost bij gebruik van de Parkeernorm
- Hoe kan Deelmobiliteit worden ingezet om aan de Parkeernorm te voldoen.

- Het in kaart brengen van de verkeerskundige situatie middels een verkeersonderzoek met onder andere de verwachte verkeersbewegingen op de Hooft Graaflandstraat (ook in combinatie met de ontwikkeling van BEFU terrein) en mitigerende maatregelen die eventueel nodig zijn.

Duurzame verstedelijking

- Hoe kan de verwarming en koeling voor de woonunits op een aanvaardbare wijze worden geregeld.
- Kan er voor de energie/warmte voorziening al in een duurzame oplossing met het oog op de definitieve situatie worden voorzien.

Stedenbouw & landschap

- Hoe wordt het project zorgvuldig ingepast; rekening houdend met de hiervoor vermelde ambities. Wat wordt de maximale bouwhoogte en hoe wordt het volume verdeeld over de kavel.

Groen en klimaatadaptatie

- Hoe kan zoveel mogelijk regenwater op eigen terrein worden vastgehouden.
- Hoe kan de buitenruimte zo groen mogelijk worden ontworpen met toepassing van het ontwerpprincipe 'Groen, Tenzij' en hoe is de groene buitenruimte functioneel in te zetten.
- Welke ecologische onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd

Planologie

- De keuze voor de te volgen planologische procedure moet in de volgende fase nader worden afgewogen.

Bouwrijp maken

- Welke ingrepen zijn nodig om het project te voorzien van benodigde nuts aansluitingen.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Voor dit plan wordt een UPP 0 procedure voorgesteld. Ten eerste omdat er vanuit de uitgebreidere UPP2-procedure voor de permanente woningbouw al veel informatie en kennis over de locatie aanwezig is. Ten tweede vanwege de snelheid die gevraagd wordt in het kader van de woningnood (zoals blijkt uit de Taskforce Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen).

Na vaststelling van dit IDOC door het college worden in de definitiefase de onderzoeksvragen uit het IDOC beantwoord. Daarvoor wordt in samenspraak met de gemeente en met behulp van een participatietraject nadere uitwerking gegeven aan o.a. de optimale mix van het aantallen woningen, aanvaardbare kwaliteit van opstallen en inrichting, de doelgroepen en de bijpassende mobiliteit ook in relatie tot het naast gelegen BEFUtterrein.

Op basis van de resultaten van de onderzoeksvragen zal uiteindelijk de afweging worden gemaakt hoe tijdelijke woningbouw op deze locatie mogelijk is. Deze integrale afweging wordt met een advies van de ruimtelijk regisseur aan het college voorgelegd. Dit vormt de basis voor de ruimtelijke onderbouwing bij de planologische procedure voor (tijdelijk) afwijken van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer en de gemeente dienen nog nader over een te komen welke WABO/omgevingsvergunningsprocedure om tijdelijk af te wijken van het bestemmingplan zal worden toegepast.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Direct na vaststelling van het intentiedocument wordt in nauwe samenwerking met de gemeente het participatie- en communicatietraject met omwonenden en andere stakeholders gestart. De initiatiefnemer is verantwoordelijk en de initiërende en uitvoerende partij in de participatie en communicatie. Zij doet dit steeds in afstemming met de gemeente. Initiatiefnemer houdt een participatieverslag bij van de doorlopen participatie.

De initiatiefnemer informeert actief omwonenden en belanghebbenden in de buurt. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start wordt de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer uitgewerkt en vastgelegd in een participatieplan. Het participatieniveau is raadplegen, de vraag die met omwonenden onderzocht zal worden is hoe de tijdelijke woningen goed in de buurt ingepast kunnen worden, mede in relatie met de ontwikkelingen op het BEFU-terrein.

Gezien de ruimtelijke relatie met het gemeentelijke project 'tijdelijk wonen BEFU-terrein' zullen beide projecten waar mogelijk samen optrekken zodat er eenduidig met de omgeving gecommuniceerd en geparticipeerd wordt. De gemeente gaat regie voeren op gezamenlijkheid in contact met de buurt.

Persberichten, wijkberichten of nieuwsbrieven bij belangrijke mijlpalen in het project worden door gemeente en initiatiefnemer samen gecoördineerd en opgesteld. Afhankelijk van het type mijlpaal (zoals bestuurlijk of privaatrechtelijk) wordt de afzender bepaald.

Voor het (sociaal) beheer van de woningen is vastgoedbeheerder Gapph de beoogde partij. Deze partij werkt met het programma Gapph Together, waarin de leefbaarheid van de woonomgeving gestimuleerd wordt. Separaat aan de communicatie met de direct omwonenden zal initiatiefnemer middels het programma Gapph Together onderzoeken welke bestaande initiatieven er zijn betreft sociaal-maatschappelijke verbinding waar het initiatief op kan aansluiten. Hierbij kan gedacht worden aan het organiseren van sociale activiteiten en leefbaarheidsevenementen voor zowel de bewoners van de tijdelijke woonunits, als de overige buurtbewoners.

g. Planning

In verband met de hoge woningnood en de vraag naar tijdelijke woningen is er aan gemeentezijde behoefte om snelheid te maken. Ook de initiatiefnemer geeft aan dat hij snelheid kan en wil maken. De volgende planning wordt voorzien:

Planning:

1	Vaststellen IDOC: agenderen/bespreken staf 2 weken + 2 weken collegebesluit:	1 maand
2	Definitiefase	5 maanden

	a. Opstellen en uitvoeren participatieplan i.s.m. met gemeente: b. Beantwoorden onderzoeksvragen c. Opstellen anterieure overeenkomst d. Opstellen ruimtelijke onderbouwing e. Resultaat voorleggen aan college door Ruimtelijke Regisseur	
3	Opstellen aanvraag omgevingsvergunning	2 maanden
4	Vergunningverlening (8+6 weken OF 26 weken)	4-6 maanden
5	Sloop opstal en bouwrijp maken kavel 4 maanden ():	4 maanden (parallel aan stap 4, start bij aanvraag vergunning) *
6	Realisatie	3 maanden

* *vanwege reeds verkregen ontheffing verkregen flora en fauna zal de sloop plaats dienen te vinden in april/mei 2022.*

De totale doorlooptijd bedraagt afhankelijk van de omgevingsvergunning-procedure tussen de 13 tot 17 maanden

Deel III. Financiële afspraken

h. Plankosten

Voor de plankosten die in het kader van dit UPP-0 proces worden gemaakt is een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) met de initiatiefnemer gesloten.

NB: het gaat expliciet om plankosten voor het initiatief voor Tijdelijk woningen. Plankosten die worden gemaakt in het kader van de definitieve woningbouw voor Pagelaan 1, vallen onder de daartoe gesloten IPOK.

De omgevingsvergunning voor het initiatief wordt niet eerder aangevraagd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Indien blijkt dat er sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijv. aanpassing infrastructuur en openbare ruimte) zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is de gemeentelijke legesverordening van kracht.