Startdocument Ravellaan 96

Behorende bij

Initiatief: Ravellaan 96 en naastgelegen parkeerplaats

Initiatiefnemer(s): VGU & Ontwikkelorganisatie Ruimte

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT

Deel I. Het initiatief 2

a. Omschrijving van het initiatief 2

b. Omschrijving van het plangebied 5

c. Inschatting Kansrijkheid en Wenselijkheid 10

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase 11

Onderzoeksvragen: 11

Deel II. Proces 16

e. Te doorlopen proces 16

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie 16

g. Planning 17

Deel III. Financiële afspraken 17

h. Plankosten 17

i. Erfpacht/Economische meerwaarde/Leges/Bijdrage Bovenwijks/Diversen 18

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Wie

Zowel Ontwikkelorganisatie Ruimte (OOR) als Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) zijn initiatiefnemer. Gemeente Utrecht is eigenaar van het bestaande gebouw Ravellaan 96 en de naastgelegen parkeerplaats (in beheer bij Stadsbedrijven).
VGU heeft, als initiatiefnemer, een interne pandverkenning vastgesteld in welke richting is aangegeven voor tijdelijk gebruik en een herontwikkelingsmogelijkheid van het gebouw. VGU zal bij de planontwikkeling nauw samenwerken met de Ontwikkelorganisatie Ruimte.

Wat

In de “Visie Welgelegen 2014” en de bijbehorende “Uitwerking visie Welgelegen” is aangegeven dat we in dit gebied, Welgelegen Zuid, gaan verdichten met de hoofdfunctie wonen. Maar ook sociale- en werkfuncties moeten in het gebied en wellicht ook aan de Ravellaan 96 een plaats krijgen. In de door de raad vastgestelde uitwerking van de visie Welgelegen zijn de bebouwingsmogelijkheden aangegeven. In de “Uitwerking visie Welgelegen” is een gebouw voorzien op of gekoppeld aan de bestaande laagbouw behorende bij Ravellaan 96, en een ontwikkelmogelijkheid op de naastgelegen parkeerplaats.
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 staat ‘verdichten in balans’ en ‘een gezonde stedelijke ontwikkeling waarbij toevoegen van kwaliteiten van belang is’ centraal. Ook wordt bij de ontwikkeling aangesloten op bewonersvisie 2022 en het Ontwikkelkader Rondje Stadseiland 2022.
Ravellaan 96 wordt nu tijdelijk verhuurd als studentenhuisvesting via Socius wonen. Voortzetting van het tijdelijk gebruik in afwachting van de definitieve herontwikkeling van het pand wordt nu door VGU onderzocht en uitgewerkt. Een aanpak hiertoe is bestuurlijk goedgekeurd.
De parkeerplaatsen ten behoeve van de herontwikkeling van Ravellaan 96 en de eventuele toe te voegen bouwmassa op de laagbouw kunnen wellicht worden gerealiseerd in een te realiseren gebouwde voorziening of multifunctioneel gebouw op de huidige parkeerplaats. Bij het project 'herinrichting Welgelegen Den Hommel' is namelijk geen ruimte vrijgehouden op de openbare weg voor parkeren op de openbare weg voor een nieuwe ontwikkeling. Dit moet op eigen terrein worden opgelost. Onder de Ravellaan 96 zit nog een kleine parkeergarage, die wellicht voldoende gaat zijn voor de parkeerbehoefte van het bestaande gebouw.
Het College heeft aan de Raad in antwoord op schriftelijke vragen gemeld dat er een samenhang is tussen de ontwikkeling van Ravellaan 96 en de parkeerplaats. Voor beide ontwikkelingen wordt één SpvE opgesteld, waarbij de insteek is dat de beide

deelontwikkelingen pand en parkeerterrein niet nodeloos op elkaar behoeven te wachten. Flexibiliteit in de planning wordt ingebouwd.

Waarom

Omdat er stadsbreed een grote behoefte aan woningen is willen wij meer woningen bouwen in Welgelegen. Daarnaast is het gebouw en de parkeerplaats eigendom van de gemeente. Hierdoor hebben we de mogelijkheid om deze bouwvlek te ontwikkelen met een sociaal programma.

Deze ontwikkeling past in de door de raad vastgestelde "Visie Welgelegen 2014" en in de "Uitwerking visie Welgelegen" (Raadsbesluit dd. 14 november 2024).

Bovendien heeft de raad (overgenomen) moties ingediend en is er geantwoord op schriftelijke vragen:
-Motie Vervolg Rachmaninoffplantsoen van 22 december 2022 draagt het college op om de visie Welgelegen leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en om kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96.
-Motie Tempo is nodig van 9 november 2023 draagt het college op uit te spreken dat in vliegende vaart zal worden begonnen met de plannen voor Ravellaan 96 en om voor de behandeling van de Voorjaarsnota te komen met een uitwerking van de versnellingsopgave betreffende dit pand/terrein, een concreet actieplan hieromtrent.

-Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is de motie 315 'Hand in eigen boezem' aangenomen. Met deze motie vraagt de raad om een taakstelling uit te werken voor de verkoop van vastgoed, met als eerste optie de verkoop van de Ravellaan 96. In de raadsbrief 24 september 2024 is de raad geïnformeerd dat verkoop op korte termijn niet realiseerbaar is, omdat door onder andere het ontbreken van een programma er geen realistische verkoopwaarde te bepalen is. Wanneer het programma bekend is kan een gedegen afweging worden gemaakt. Tenzij op termijn anders wordt bepaald zullen de planvormingen doorgang blijven vinden en daarbij wordt een eventuele verkoop buiten beschouwing gelaten. Mede om vertragingen in dit proces te voorkomen.

-In de vergadering van 14 november jl, ter bespreking van de uitwerking van de visie Welgelegen, heeft de Raad middels de motie 460 'De Renaissance van de Ravellaan' het college opgedragen in het haalbaarheidsonderzoek voor de gebiedsontwikkeling rondom Ravellaan 96 aandacht te besteden aan het bewerkstelligen van een gevarieerd aanbod maatschappelijke functies waarin ruimte is voor : ontmoetingsplekken, buurtgerichte horeca, studentenhuisvesting en ruimte voor creatieve initiatieven. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het niet mogelijk is of niet leidt tot een rendabele situatie alsnog de verkoop Ravellaan 96 in gang te zetten en de raad te informeren. Daarnaast verzoekt de Raad om regelmatig de voortgang te monitoren en periodiek te informeren over de ontwikkelingen en waardeontwikkeling van het pand. Naar aanleiding van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het startdocument zal in het op te stellen SPvE

opgenomen worden wat de mogelijkheden zijn voor een gevarieerd aanbod aan maatschappelijke functies. Na de ter visie legging van het concept SPvE wordt de Raad verder geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

-Ook heeft, in de vergadering van 14 november jl, de raad middels de motie 463 'Welgelegen is ook studenten wel gelegen' opgedragen bij de herontwikkeling van Welgelegen te streven om het huidig aantal studenten woningen te behouden en tevens uiterste inspanning te leveren om dit aantal te verhogen. Zij verzoeken in te zetten op onzelfstandige woningen bij de realisatie van studentenwoningen en. In het stardocument zijn deze ambities opgenomen om verder te onderzoeken.

De visie Welgelegen 2014 is nog steeds leidend voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen maar biedt onvoldoende duidelijkheid voor concrete bebouwingsmogelijkheden. Daarom is de uitwerking "Uitwerking visie Welgelegen" gemaakt in samenwerking met de buurt. Deze uitwerking is in de raadsvergadering 14 november 2024 unaniem vastgesteld. De visie is dan tezamen met de uitwerking het kader voor de herontwikkeling van Ravellaan 96 en de naastgelegen parkeerplaats.

-In de uitwerking van de visie is ook een mobiliteitsstudie aangekondigd. Hieruit moet blijken of het realiseren van de nieuwe woningen in Welgelegen samen kan gaan met een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug ter realisering van het Rondje Stadseiland. Dit mobiliteitsonderzoek is naar verwachting begin 2025 gereed.

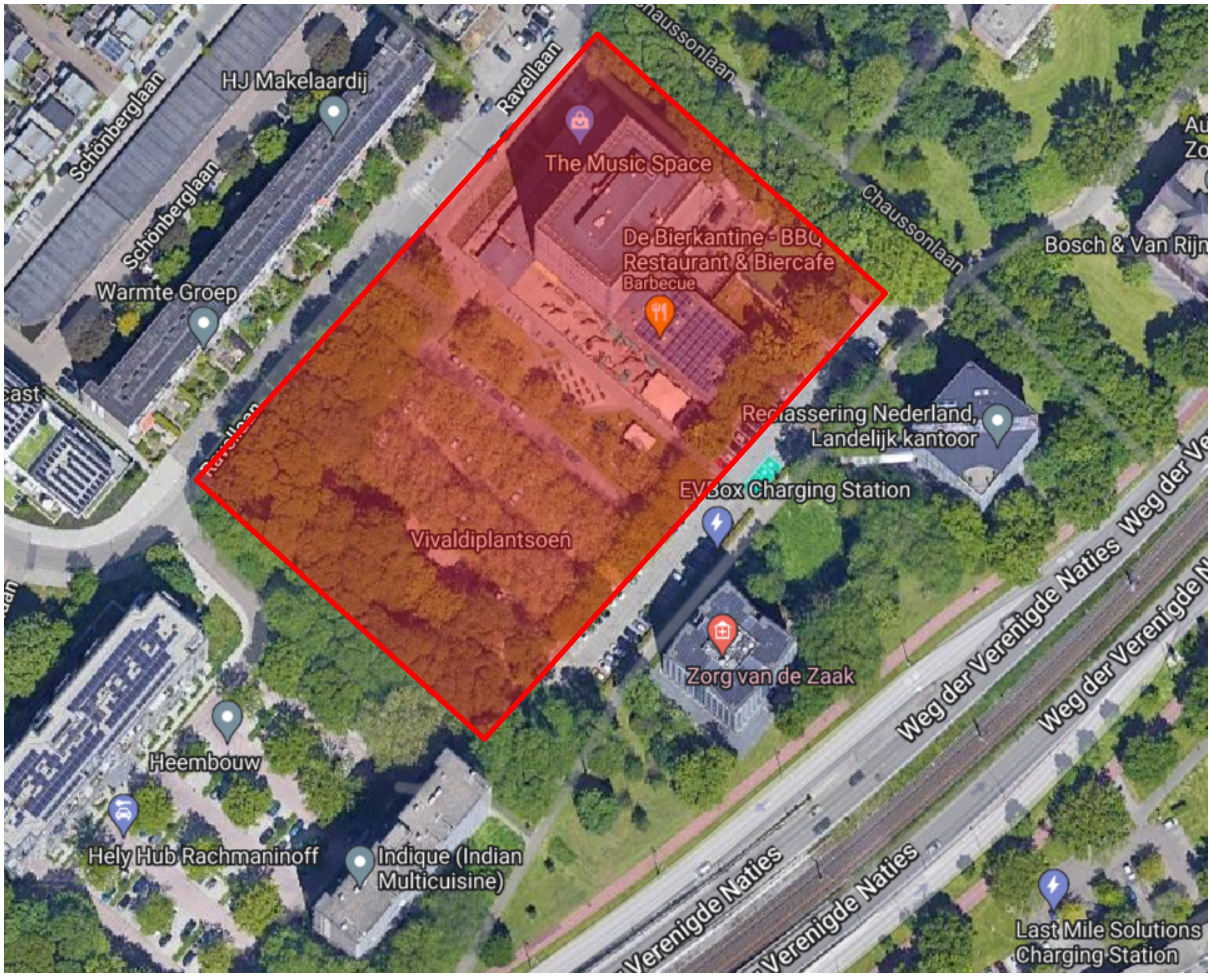
Ook zijn er schriftelijke vragen gesteld op 17 januari 2023.
Aan de slag in Welgelegen van 17 januari 2023:
Vraag 6.
Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? En deelt het college de ambitie het groen hieromheen te behouden?
Antwoord 6
Wij willen de omliggende ruimte inclusief de parkeerplaats betrekken bij de ontwikkeling van Ravellaan 96. Wij willen de ontwikkeling laten aansluiten bij de visie Welgelegen.

Dit startdocument richt zich inhoudelijk op beide initiatieven: de herontwikkeling van het pand Ravellaan 96 én invulling van de bijbehorende parkeerplaats. Omdat de beide ontwikkelingen met elkaar verbonden zijn wordt uitgegaan van één SPvE.

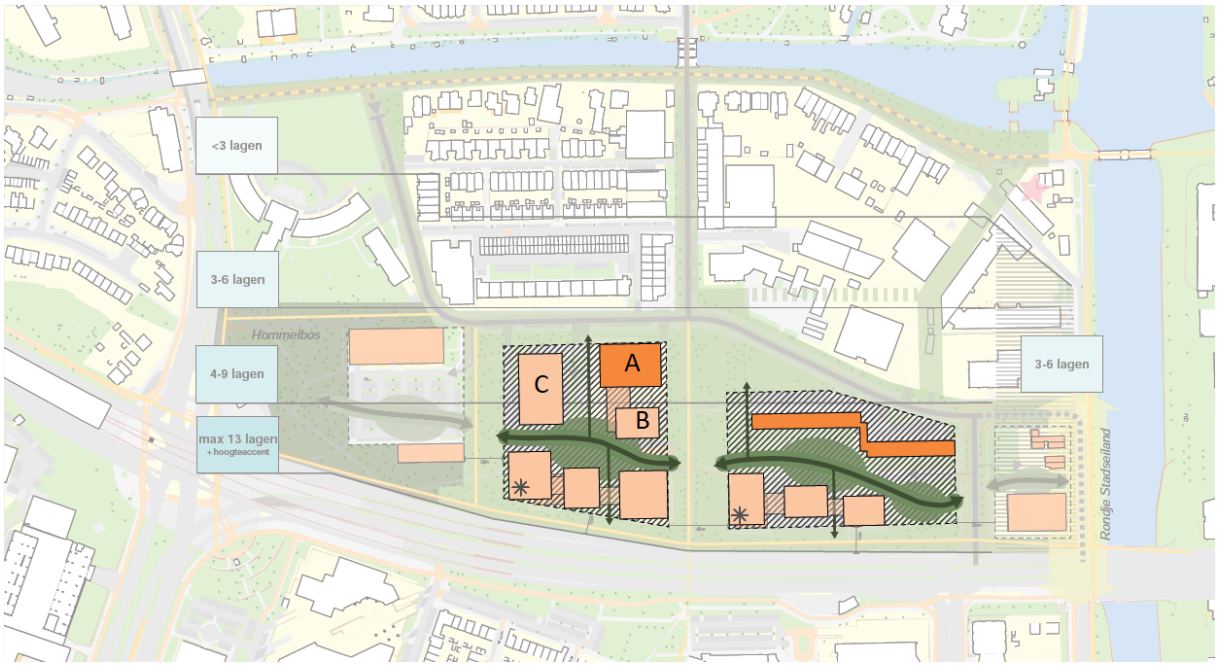
b. Omschrijving van het plangebied

Waar

Het project is gelegen aan de Ravellaan 96 met de daarnaast gelegen parkeerplaats.



Luchtfoto bestaande situatie met rode omkadering van het plangebied.



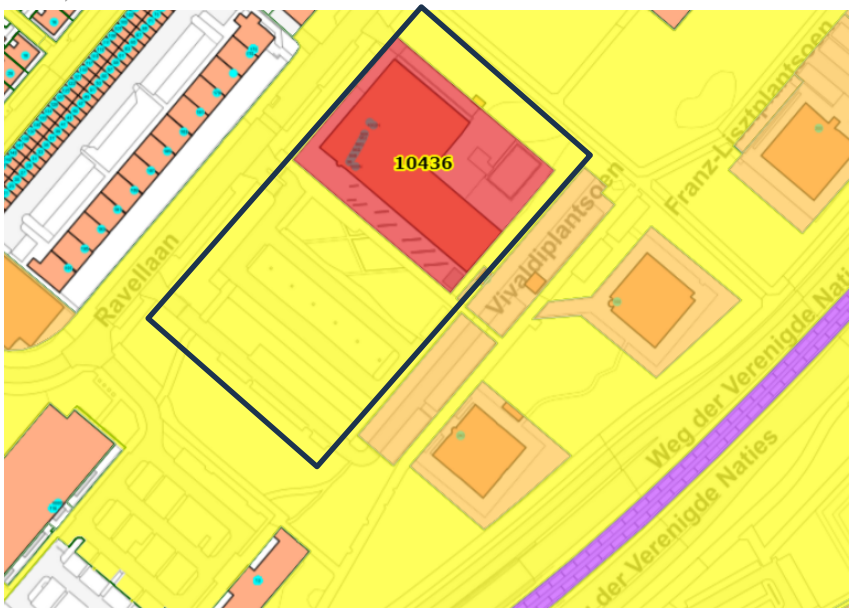
Proefverkaveling, het betreft de bovenste 3 gebouwen in het middelste bouwveld. A: Ravellaan 96, B: Eventueel gebouw op/aan laagbouw Ravellaan 96 C: gebouw op parkeerplaats.

Eigendomssituatie en plangebied

Het hele grondgebied is in eigendom van de gemeente Utrecht. Ook het gebouw Ravellaan 96 is in eigendom van de gemeente. De bestaande twee kantoorgebouwen aan het Vivaldiplantsoen zijn eigendom van een Franse belegger en maken vooralsnog geen onderdeel uit van het plan. Deze belegger heeft voorlopig geen plannen tot herontwikkeling, maar we blijven wel met hen in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte en eventuele parkeeroplossingen. Zuidwest van de Ravellaan 96 is het Franz-Lisztplantsoen, de eigenaar heeft aangegeven de gebouwen te willen herontwikkelen. Deze ideeën komen niet terug in dit plan, maar we gaan ook met hen in gesprek.

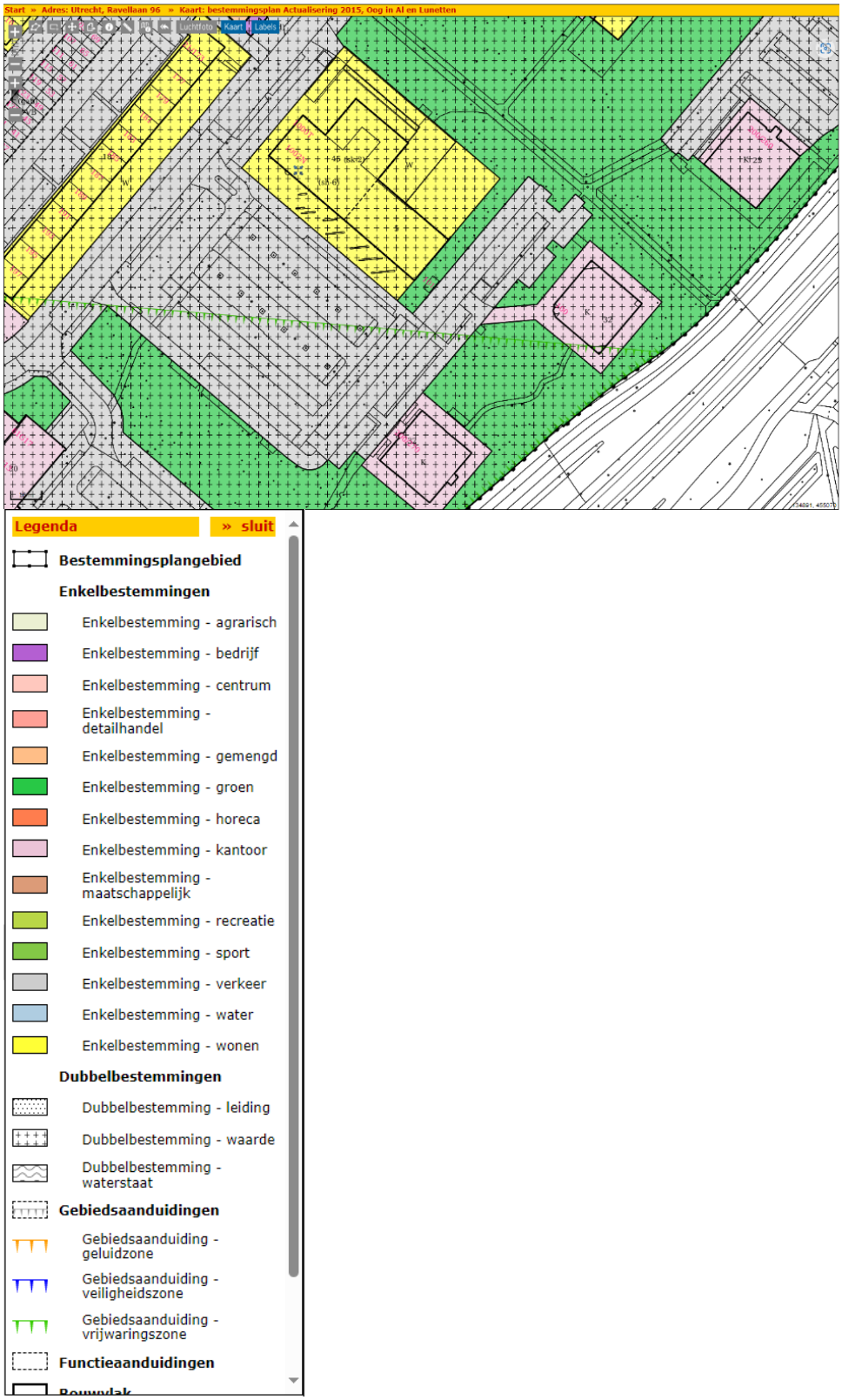
In de planvorming wordt het zwart gearceerde bouwvlak (inclusief de twee kantoorgebouwen) van de bovenstaande proefverkaveling meegenomen in de analyse en in de afweging voor de ontwikkeling van Ravellaan 96.

Onderstaande kaart toont dat het plangebied (zwart omkaderd) van de gemeente is (geel en rood).



(bron: Stroomlijn)

Planologisch juridische kaders



Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment heeft de gemeente Utrecht één omgevingsplan voor Utrecht. De bestaande bestemmingsplannen

maken onderdeel uit van het zogenaamd ‘tijdelijk deel‘. Het geldende vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is “Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten”. In dat plan is de huidige functie (bestemming) van de kavel ‘wonen’ en de aanduidingen ‘specifieke vorm van horeca-6' en ‘specifieke vorm van kantoor-2'. De gronden met de functie wonen mogen gebruikt worden voor de functie wonen met eventueel een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast. Dat betekent het volgende: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 6', mogen de gronden, uitsluitend op de begane grond met een brutovloeroppervlak van maximaal 450 m2, ook voor horeca behorend tot categorie D1, D2 en C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten gebruikt worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2', mogen de gronden ook voor kleinschalige kantoren met een maximum brutovloeroppervlak van in totaal 650 m2 gebruikt worden. De gronden mogen daarnaast voor voorzieningen en activiteiten die bij de functie (bestemming) horen worden gebruikt, zoals bestaande (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, garageboxen, tuinen, erven en terreinen. Het pand Ravellaan 96 zou dus ook gerenoveerd kunnen worden met globaal het huidige gebruik, de bestemming staat dat toe.

Het aangrenzende parkeerterrein heeft de functie (bestemming) ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ en hier is onder andere het volgende toegestaan: verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterberging, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen.

Voor een deel van het parkeerterrein geldt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-straalpad’. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor een straalverbinding en hier mag niet hoger gebouwd worden dan 35 meter, tenzij voor eventueel hoger bouwen een omgevingsvergunning wordt verleend waarbij een advies benodigd is van de beheerder van de straalverbinding.

Hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de rode cursor in onderstaande afbeelding mag tot een maximale bouwhoogte van 45 meter gebouwd worden. In het naastgelegen deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Daarnaast is van belang dat de bestaande kapvorm of dakafdekking moeten worden gehandhaafd, dan wel in die vorm moet worden vernieuwd.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt ‘archeologische verwachting-5' en voor een kleiner deel ‘archeologische verwachting-3'. Afhankelijk van de werkzaamheden is hier op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor nodig.

Relatie met andere projecten (fysiek)

Naast Ravellaan 96 zijn er ook plannen voor

- Het kader voor de plannen in dit gebied is de Visie Welgelegen uit 2014 en de bijbehorende Uitwerking visie Welgelegen uit 2024. Verdere beleidsdocumenten die van belang zijn voor deze ontwikkeling zijn de Ruimtelijke Strategie 2040 en het beleidskader van het Rondje Stadseiland. Waarvan een gedeelte van het plangebied ten oosten van de Ravellaan 96 ligt.
- Rondje Stadseiland
- Het Franz-Lisztplantsoen, waar nu een tweetal kantoorpanden staan. De eigenaar wil middels sloop/nieuwbouw woningen realiseren.
- Daarnaast zijn er ook ontwikkelplannen voor de Ravellaan Noord.
- Speelplek 8+ op grasveld tussen Ravellaan en Deliuslaan en in het bosplantsoen langs Chaussonlaan; er is concept ontwerp (planning uitvoering eind 2024).
- Rioleringsproject Welgelegen/Den Hommel met forse aanpassingen en herinrichting straten als Ravellaan en aangrenzende openbare ruimte (planning uitvoering 2025-2027).

Niet fysiek

Er is een actief buurtcomité, het Belangenoverleg Buurt Welgelegen (de BBW). Samen met hen is de “Visie Welgelegen 2014” en de bijbehorende “Uitwerking visie Welgelegen” opgesteld. In deze twee documenten wordt de ontwikkeling van de gehele buurt Welgelegen en de uitwerking in Welgelegen Zuid beschreven. Dit startdocument focust zich alleen op Ravellaan 96 en het parkeerterrein dat daarbij hoort.
In het kader van de ‘Uitwerking visie Welgelegen’ wordt een mobiliteitsonderzoek gedaan om te bezien hoe zowel de beoogde extra woningbouw in Welgelegen (ca 1000 woningen) als het Rondje Stadseiland met in het bijzonder een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug gerealiseerd kan worden

c. Inschatting Kansrijkheid en Wenselijkheid

Wenselijkheid

De herontwikkeling van dit grotere gebied is al langer wenselijk en stapsgewijs in gang gezet conform de visie uit 2014. De meer recente oproepen vanuit de politiek om snelheid te maken ondersteunen dat we hier nu aan mee aan de slag gaan.

Kansrijkheid
Een herontwikkeling van Ravellaan 96 is kansrijk omdat we zelf eigenaar zijn van de locatie en de herontwikkelingsplannen goed passen in ons beleid. Allereerst moet het gewenste programma worden onderzocht en vervolgens de (financiële) haalbaarheid hiervan binnen de gemeentelijke beleidskaders. Ook zal een ontwikkelstrategie worden opgesteld. Zoekrichting voor het programma zijn o.a. wonen waaronder huisvesting kwetsbare doelgroepen, school, sociale functies, werkfuncties, gebouwde parkeervoorziening en andere functies. Opbrengsten en kosten moeten in evenwicht zijn, en dat kan met onze ambities een uitdaging worden.

Met een plan voor Ravellaan 96 c.a. wordt invulling gegeven aan de uitwerking van de Visie Welgelegen 2014 en 2024.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Onderzoeksvragen:
Stedenbouwkundig onderzoek op basis van “Uitwerking visie Welgelegen”.
Belangrijkste vraag is: Wat betekent deze uitwerking voor het plan Ravellaan 96?

- Hoe ga je om met het grote bouwcluster, waar meerdere partijen eigendom/belang in hebben (o.m. binnentuin, parkeeroplossing, beeldkwaliteit, bomencompensatie)?
- (Hoe) kunnen we een groot bouwcluster gefaseerd aanleggen? Dus zonder de twee kantoorgebouwen van de Franse investeerder.
- De openbaarheid/toegankelijkheid van het binnenterrein is belangrijk voor wandelroutes en ecologische verbindingen: wat zijn haalbare scenario’s?
- Wat is de relatie tussen de verschillende bouwclusters die er komen (programmatisch en ruimtelijk)?

Programma (definitief).

- Welk programma (kwalitatief en kwantitatief) willen wij een plaats geven in de verschillende gebouwen (dus in relatie tot bestaande én nieuwe bouwmassa?
- Welk programma in bestaande gebouw Ravellaan 96, de laagbouw van de plint, de bouwmassa op c.q. aan de laagbouw, het gebouw op de parkeerplaats?
- Welke stadsbrede functies moeten hier een plek krijgen rekening houdend met de evenwichtige groei van de stad (denk bijvoorbeeld aan scholen, zorgvoorzieningen of andere stadsbrede voorzieningen, die een groter gebied dan alleen Welgelegen bedienen)?
- Wat is de relatie tussen de verschillende bouwblokken die er komen?
- Zoekrichting voor het programma zijn o.a. wonen waaronder huisvesting asielzoekers, school, werkfuncties, gebouwde parkeervoorziening.
- Op welke manier kunnen woningen worden gerealiseerd passend in onder andere de kaders van de woonvisie, het Actieplan middenhuur, actieplan betaalbare koop, het coalitieakkoord 2022-2026 en eventueel het actieplan studentenhuisvesting?

- Voor welke doelgroepen worden woningen ontwikkeld (denk aan studenten, jongeren, senioren, gezinnen et cetera). En hoe wordt er bij de ontwikkeling gezorgd voor aantrekkelijke woningen met een goede woonkwaliteit voor alle beoogde doelgroepen met ruimte voor ontmoeting?
- Wat wordt de precieze verhouding tussen sociaal, middelduur en duur?
- Hoe wordt invulling gegeven aan sociale huur = corporatiehuur (zie Coalitieakkoord 2022-2026)?
- In hoeverre is er ruimte voor een coöperatief woonproject?
- Welke werkfuncties en voorzieningen zijn hier mogelijk, waarbij het uitgangspunt is het een gemengd programma wordt?
- Hoe kan er invulling worden gegeven aan publieksgerichte en maatschappelijke voorzieningen en/of bedrijfsfuncties zijn passend op deze locatie? En hoe verhoudt zich dat tot dergelijke functies op wijk- en stedelijk niveau? Wat is de marktruimte hiervoor?
- Hoe maken we het woon-, maatschappelijke- en werkprogramma financieel haalbaar/uitvoerbaar?
- Welke bijdrage kan deze ontwikkeling bieden aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen?
- Welke mogelijkheden zijn er voor toevoeging van levensloopgeschikte woningen? Komt er in elk segment een rolstoelgeschikte woning?

Parkeren en bereikbaarheid

- Hoe wordt het parkeren voor de herontwikkeling van Ravellaan 96 c.a. opgelost (in een gebouwde voorziening)?
- Hoe wordt het fietsparkeren opgelost bij de ontwikkeling?
- Hoe wordt rekening gehouden met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte in Welgelegen (voortkomend uit het project ‘herinrichting Welgelegen/Den Hommel)?
- Hoe kan de parkeeroplossing in de toekomst worden gecombineerd met het parkeren van het Vivaldiplantsoen?
- Onderzoek of het wenselijk/mogelijk/inpasbaar is om (een deel van) het parkeren op te lossen op afstand, in een mobiliteitshub, dan wel een grote parkeergarage in de omgeving?
- Is een krappere parkeernorm te realiseren, en zo ja hoe?

Rondje Stadseiland

- Het ‘Rondje Stadseiland’ geeft een impuls aan het voetgangers/fietsersnetwerk van de wijk. Hoe kan de ontwikkeling ‘Ravellaan 96’ hier zo goed mogelijk aan bijdragen (o.m. terugdringen van parkeren) of juist van profiteren (o.m. fijnmazige routes door de buurt naar het Rondje Stadseiland)?
- In vervolg op de mobiliteitsstudie zoals aangekondigd in de uitwerking Visie Welgelegen onderzoeken of en hoe verdichting op Ravellaan 96 samen kan gaan met realiseren van het rondje Stadseiland, o.a. door parkeernormen en bereikbaarheidsprofiel nu en in de toekomst en afspraken hierover.

Groen en ecologie

- Onderzoeken hoe, in lijn met de uitwerking Visie Welgelegen, de herontwikkeling kan bijdragen aan versterken van de groenstructuur, behoud van belangrijke bomen en ecologie en vermijden hittestress.
- Onderzoeken hoe, in lijn met de uitwerking visie Welgelegen, de herontwikkeling kan bijdragen aan versterken van de groenstructuur, met behoud van belangrijke bomen en ecologie en het vermijden van hittestress. Om zo te komen tot robuuste verbindingen aan de noord -en zuidzijde van de wijk waardoor er een veerkrachtig groen/blauw raamwerk ontstaat, met de Ravellaan als centrale as.
- Onderzoeken hoe in lijn met de uitwerking visie Welgelegen het groen kan meegroeien, zodat de vergroening en de verdichting van de stad gelijk opgaan (75 m2 openbaar groen per huishouden)? Welke mogelijkheden zijn er om het gebied te vergroenen en de hoeveelheid verharding conform ‘groen tenzij’ terug te dringen?
- Onderzoek doen naar de huidige ecologische waarden van het gebied? Zo is het bekend dat er in het plangebied gebouw bewonende soorten zitten (onder andere gierzwaluwen) en de bomen tussen de parkeerplaatsen gebruikt worden als verblijfplaatsen door onder andere groene spechten en spreeuwen.
- Onderzoeken hoe er invulling gegeven kan worden aan de ambities van gemeente om de lokale biodiversiteit bij elke ruimtelijke ontwikkeling te versterken?

Nb. Uitgangspunt is behoud van bestaande bomen, dus hoe kunnen bomen in het gebied behouden blijven. Bij eventuele kap is beleidsregel Herplant naar waarde van toepassing.

Nb. Natuurinclusief en diervriendelijk bouwen als uitgangspunt opnemen in het SPvE.

Nb. Op een bouwontwikkeling, waarvoor bomen moeten wijken, zoals op de parkeerplaats, is de kapvergunning en herplantplicht van toepassing.

De uitkomsten hiervan opnemen in het SPvE, in een paragraaf groen en ecologie

Milieu en geluid

- Hoe kunnen we het leefklimaat, zowel binnen als buiten zo gezond mogelijk krijgen (uiteraard binnen onze eigen wetten en ambities op het gebied van geluid en lucht).
- Onderzoeken bodemkwaliteit.

Gezonde Leefomgeving

- Nagaan welke toekomstige behoefte er is aan zorgvoorzieningen in omliggende omgeving (West, Welgelegen, Defensieterrein, Beurskwartier) en welke voorzieningen kunnen landen in dit gebied. Denk hierbij aan huisartsen, kinderdagverblijven, etc.
- Onderzoeken hoe woningen en functies zo ontwerpen en ontwikkelen dat de gezondheidsdruk zo laag mogelijk is (denk hierbij aan geluidsoverlast, afstand tot de grote wegen i.v.m. luchtkwaliteit, hitte en de aanwezigheid van groen).
- Hoe kan de ontwikkeling bij dragen aan het behoud van de huidige en toevoegen van sport, spel en kwalitatief verblijfsgroen in het gebied.

Stedelijk water en riolering

- Hoe gaat de verwerking van afvalwater en hemelwater er op locatie uitzien?
- Hoe kan het gebied zo ingericht worden dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaats vindt?
- Wat is initiatiefnemer van plan om met het afvalwater en hemelwater te doen?
- Hoe gaat de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater er op locatie uit zien, en in welke volgorde?
- Welke bouw- en milieuregels gaat de initiatiefnemer raadplegen?
- Hoe wordt de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?

Klimaatadaptatie

- Wat betekenen de beleidskaders voor hittestress en hemelwater van uit de visie Water en Riolering en van de visie Klimaatadaptatie voor deze ontwikkeling?
- Hoe kan het uitgangspunt “geen dak onbenut” (voor waterberging, groene daken of opwek van duurzame energie) in deze ontwikkeling worden meegenomen?

Nb. De uitkomsten hiervan opnemen in het SPvE, in een paragraaf klimaatadaptatie.

Circulair (ver)bouwen en slopen

- Wat is per variant (waaronder in ieder geval ook een variant zonder volledige sloop) de milieu-impact van ingaand materiaal in beeld brengen op basis van:
    - MPG en massapercentage biobased (nieuwbouw vastgoed) of;
    - MKI en massapercentage biobased (renovatie vastgoed en openbare ruimte).

Nb. Eerst globaal bij het SpvE, dan in detail bij het VO en DO van gebouw en openbare ruimte. Deze milieu-impact gebruiken voor de afweging van varianten?
De uitgangpunten van circulair bouwen meegeven bij de uitgifte of aanbesteding van de evt. sloop, (ver)bouw van het vastgoed en aanleg van de openbare ruimte.

De uitkomsten hiervan opnemen in de bouwenvelop, in een paragraaf circulair (ver)bouwen en slopen.

Energie

- Op welke manier is het project uitvoerbaar voordat netcongestie is verminderd (naar verwachting in of na 2029)?
- Hoe kan het uitgangspunt “geen dak onbenut” (voor waterberging, groene daken of opwek van duurzame energie) in deze ontwikkeling worden meegenomen?
- Hoe kan een goede ruimtelijke inpassing van nutsvoorzieningen (o.m. trafohuisjes) worden gerealiseerd?

Nb. de uitkomsten hiervan opnemen in het SPvE, in een paragraaf energie. Voor de bouwenvelop een energievisie opstellen cf. Het Utrechts EnergieProtocol (UEP).

Gemeente Utrecht wil bodemenergie benutten (WKO) en is bezig met een publiek warmtebedrijf.

- Kan worden aangehaakt op het publiek warmtebedrijf en wordt bodemwarmte benut?

Ondergrond

- Wat is de impact van het project op (de ordening van) de ondergrond, en vice versa?

Toekomstige bebouwing

- Wat moet er met het gebouw van de Ravellaan 96 gebeuren? Is strippen de beste optie (zie de interne pandvisie VGU)?
- Wat wordt, binnen de kaders van de uitwerking visie Welgelegen, de locatie, footprint en bouwhoogte van de nieuw te realiseren gebouwen?

Ontwikkelstrategie

- Onderzoeken hoe we het gewenste programma gaan realiseren. Zoekrichtingen voor de ontwikkelstrategie zijn: 1 op 1 uitgifte aan STUW woningbouwcorporatie, tender voor marktpartijen (die mede ontwikkelen voor een corporatie) of zelf ontwikkelen dan wel een combinatie van deze opties.

Grond van stadsbedrijven naar OOR

- Onderzoeken hoe en met welke voorwaarden de grond van de parkeerplaats over kan gaan naar OOR.

Aanpassen omgevingsplan

- Onderzoeken welke aanpassingen van het omgevingsplan nodig zijn.
- Onderzoeken hoe wij de warmte- en koudevoorziening en elektriciteitsaansluitingen kunnen realiseren. Voorkeur gebruik bodemenergie (WKO) c.q. aansluiting op publiek warmtebedrijf.
- Hoe kan er gebruikt worden gemaakt van de bestaande aansluitingen?

Samenwerking buurt

- Onderzoeken hoe de buurt, in het bijzonder de BBW, op de juiste momenten wordt betrokken bij de planontwikkeling.
- Welk participatieniveau is gewenst?

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van het project inclusief het gewenste programma zal onderzocht worden.
Elementen hierbij zijn: de boek-/inbrengwaarden van de gronden en opstallen, de investeringen in de gebouwen en openbare ruimte, de inzet van de gemeente (plankosten), de opbrengsten van het programma. Naar verwachting moet het initiatief ook een bijdrage doen op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

UPP

-Het meest voor de hand liggende proces is het UPP 1 proces (Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)).

Planologische juridische procedure

Het Utrechts Plan Proces zal doorlopen worden en voor een dergelijke ontwikkeling is UPP 1 (SPvE) passend omdat in het plangebied veel openbare ruimte zit, en er om dit plangebied heen ook veel ontwikkelingen die met elkaar samenhangen. Zoals het het Vivaldiplantsoen.

Het SPvE stelt randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, waarbij een verdiepingsslag gemaakt zal worden en draagvlak onderzocht zal worden. De onderzoeksvragen zullen beantwoord worden en het plan wordt op VO-niveau uitgewerkt. In het SPvE wordt vastgelegd of én onder welke voorwaarden een ontwikkeling daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Het SPvE wordt vastgesteld door Raad via College. Na besluitvorming zal het omgevingsplan gemaakt worden, gevolgd door een aanvraag omgevingsvergunning.

Tegelijk met het SPvE zal afhankelijk van het programma en de eventuele externe partijen een overeenkomst gesloten worden met afspraken over onder andere aankoop/verkoop/ruil van grond, inrichting openbare ruimte.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De gemeente (VGU en OOR) is initiatiefnemer. Binnen onze kaders, in het bijzonder de visie en uitwerking Visie Welgelegen, zullen wij dit gebied herontwikkelen. Afhankelijk van het te realiseren programma volgt een ontwikkelingsstrategie, waarin wij bepalen hoe OOR en VGU

verder samenwerken, met welke partners en hoe wij de uitvoering van de herontwikkeling gaan realiseren.

Participatie: het startdocument wordt besproken met belanghebbenden en omwonenden. Direct na vaststelling van het startdocument wordt in nauwe samenwerking met de gemeente het participatie- en communicatietraject met omwonenden en andere stakeholders gestart. Het participatieniveau is raadplegen.

Ook de herinrichting zal onderdeel uitmaken van het participatietraject met bewoners.

De mate van draagvlak zal onderdeel zijn van de integrale afweging in de SPvE- fase.

Wij willen bewoners en andere belanghebbenden raadplegen bij het maken van de plannen. Door het traject van de uitwerking visie Welgelegen en de bouwplannen op Ravellaan Noord zijn de (belangrijkste) stakeholders en hun belangen in beeld.

g. Planning

Streefplanning ontwikkeling parkeerplaats
- Mogelijke invullingen plangebied onderzoeken ca. 4 maanden (november 2024-maart 2024).
-vaststellen startdocument Ravellaan 96 college. November- december 2024
- uitwerken tot concept SPvE incl. participatie ca. 9-12 maanden (januari 2025-januari 2026).
- ter inzagelegging en participatie concept en besluitvorming definitieve SPvE door staf en college: ca. 3 maanden (januari 2026-april 2026).
- Uitschrijven tender en/of ontwikkelovereenkomst met een woningcorporatie 10 maanden (april 2026-februari 2027).
- uitwerking inrichtingsplan openbare ruimte en ontwerpen gebouwen: 6 maanden (april 2026-november 2026).
- goedkeuring inrichtingsplan conform BING.
- Aanpassingen omgevingsplan 9-12 maanden (november 2026-november 2027).
- omgevingsvergunning: 3-4 maanden (november 2027-februari 2028).

In de vervolgfase wordt een gedetailleerdere planning opgesteld.

Deel III. Financiële afspraken

h. Plankosten

Het project Ravellaan 96 betreft een integrale ontwikkeling die bestaat uit twee deelgebieden: het bestaande pand van VGU en het naastgelegen parkeerterrein. De helft van de initiële plankosten ad € 100.000,- wordt gedekt uit het programma Ontwikkelen en

wonen voor iedereen, doelstelling Stedelijke omgeving, en de andere helft (€ 100.000,-) uit het programma Levendige en gezonde stad, doelstelling Vastgoed.

i. Erfpacht/Economische meerwaarde/Leges/Bijdrage Bovenwijks/Diversen

Mogelijk dient op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen 2023 een bijdrage voldaan te worden voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen.

Leges: mogelijk dienen Leges afgedragen te worden.
Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit:
Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html

.