

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Marcel Janssen	Datum	6 november 2024
Doorkiesnummer	030-286 0216	Kenmerk	11838428
E-mail	m.janssen@utrecht.nl	Onderwerp	Toelichting wijziging Utrechts Plan Proces (UPP)
Bijlage(n)	Kaderstelling in de NvU (aangehecht)	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Het raadsvoorstel Wijziging Utrechts Plan Proces (UPP) is geagendeerd voor de raadsvergadering van 14 november 2024. Wij stellen u voor om in te stemmen met een gewijzigd planproces voor complexe ruimtelijke bouwplannen; het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). Wij hebben hierover het gesprek met u gevoerd in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG) op 5 september 2024. Wij hebben aangegeven op een aantal onderwerpen bij u terug te komen in een raadsbrief vóór de raadsbehandeling. In deze brief gaan we graag in op deze onderwerpen:

- Bestaande inspanningen voor versnelling woningbouw; rol van het ambtelijk apparaat, het college en de raad,
- Versnelling woningbouw door UPG
- Waarborg van (de kwaliteit van) de kaderstelling en uitwerking Nota van Uitgangspunten,
- Het toepassen van participatie in het UPG en
- Informatie naar de raad; evaluatie en reflectie.

In de raadsvergadering van 26 september 2024 hebben we toegezegd om in deze brief ook aan te geven hoe we omgaan met het consulteren van de markt in relatie tot de besluitvorming over aanpassing Omgevingsplan m.b.t. warmtesystemen (voormalig Warmteplan).

Ook hebben wij in de raadscommissie EDVW van 10 oktober 2024 toegezegd in deze brief in te gaan op de mogelijkheid om in het planproces te sturen op de totale woonlasten in het planproces bij tijdelijke woonprojecten.

Tot slot ontvangt u, om verwarring te voorkomen, separaat een aanpassing van het raadsvoorstel ten aanzien van besluitvorming Merwedekanaalzone deelgebied 5 (Merwede), fase 2. In deze brief geven wij u hierop een toelichting.

Bestaande inspanningen voor versnelling woningbouw

Net als u hechten wij zeer grote waarde aan het versnellen van de woningbouw gezien de grote maatschappelijke behoefte aan extra woningen. In de raadscommissie van 5 september 2024 heeft u gevraagd welke inspanningen wij nog meer doen om de woningbouw te versnellen.

Het Utrechts Planproces is 19 januari 2010 in het college vastgesteld. Dit was een collegevoorstel en geen raadsvoorstel, omdat er destijds geen wijzigingen in uw bevoegdheden aan de orde waren. Het raadsvoorstel Wijziging UPP heeft wel betrekking op de bevoegdheidsuitoefening van uw raad.

Daarom heeft u het raadsvoorstel Wijziging UPP van ons ontvangen.

Dit raadsvoorstel is één van de voorstellen om woningbouw te versnellen, maar er zijn veel meer inspanningen, waarmee wij de woningbouw versnellen. Zoals wij al eerder met u besproken hebben, zijn er ook veel externe factoren, die de voortgang in de woningbouwprojecten beïnvloeden (en waar wij weinig of geen invloed op hebben), zoals:

- de marktomstandigheden: hypotheekrente, bouwkosten, consumentenvertrouwen e.d.
- de noodzakelijke procedures, zoals de beroepsmogelijkheden en de doorlooptijd bij de Raad van State e.d.
- de wetgeving en andere externe factoren, zoals het stikstofbeleid, netcongestie, geluidhinder, flora- en faunawetgeving e.d.

Maar wat kunnen we als gemeente wel zelf doen aan de versnelling van de woningbouw? Wij sturen - samen met u - op:

Zo licht mogelijke procedure: Bij elk initiatief - “Aanvraag omgevingsoverleg” – gaan wij (ambtelijk) onderzoeken aan de screeningstafel wat de zo licht mogelijke juridisch-planologische procedure is voor het in behandeling nemen van de aanvraag. Is in plaats van het UPP de lichtere procedure BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) te volgen? Zo ja, dan wordt deze procedure toegepast.

Parallel werken: In het kader van de invoering Omgevingswet per 1 januari 2024 is het proces “Aanvraag omgevingsoverleg Complex” (= UPP) opnieuw beschreven en vastgelegd. Belangrijk verschil is, dat vergunningverlener VTH eerder in het planproces een rol krijgt – en dat we in de ruimtelijke projecten meer parallel gaan werken in plaats van volgtijdelijk. De uitwerking van het bouwplan, de wijziging van het omgevingsplan en de voorbereiding op het verlenen van de omgevingsvergunning pakken we gelijktijdig op. Dit is noodzakelijk, omdat als de omgevingsvergunningaanvraag ingediend wordt, conform Omgevingswet binnen 8 weken een beschikking moet volgen.

Bovenwettelijke eisen aanpassen naar wensen/ De Utrechtse Aanpak: We onderzoeken of inhoudelijke “eisen” ook inhoudelijke “wensen” kunnen worden. U bent hierover geïnformeerd in de raadsbrief [Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling](#). Het verminderen van eisen versnelt de doorlooptijd van de projecten. Kan er maatwerk geleverd worden in ons eigen beleid om het project te versnellen en het project daarmee eerder financieel haalbaar te krijgen? Dit uitgangspunt passen wij toe in de Utrechtse Aanpak.

Met specifieke maatregelen in de Utrechts Aanpak brengen wij de woningbouwprojecten naar uitvoering door bijv. een aanpassing op het programma, de woninggrootte of duurzaamheidseisen. De 4e tranche Utrechtse Aanpak is in voorbereiding.

Prioriteren: Met behulp van het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) en de Utrechtse Aanpak gaan wij de projecten beter prioriteren. Welke projecten dragen het meeste bij aan de doelen van uw raad en dienen met voorrang in behandeling genomen te worden?

Rijkssubsidie (WBI, SBI): van de subsidieregelingen van het ministerie van BZK; Woningbouwimpuls (WBI) en Start Bouwimpuls (SBI) is en wordt door ons succesvol gebruik gemaakt. Ook dit helpt de

financiële haalbaarheid en daarmee de daadwerkelijke uitvoering te versnellen van de woningbouwprojecten.

Slagkracht gemeente; ook vanuit de markt wordt gevraagd om slagkracht bij de gemeente te versterken om de woningbouwprojecten te versnellen. Wij zullen eerder tot resultaat moeten komen (snelle agendering, minder op detail, sneller de keuzes maken, sneller besluitvorming, e.d.). Dit betekent ook aandacht over de wijze waarop het gemeentelijk apparaat, wij en u samenwerken. Er loopt een organisatieontwikkeling bij Ruimte om de slagkracht te vergroten. Een directeur Gebiedsontwikkeling is 1 april 2024 aangesteld. Er wordt gewerkt aan een “robuuste gebiedsorganisatie” met ruimtelijk regisseurs en gebiedscoördinatoren, waardoor meer op uitvoering en snelheid gestuurd kan worden.

Onder leiding van de gemeentesecretaris wordt aan een cultuurverandering binnen de gemeentelijke organisatie gewerkt onder de werktitel DRA (Duidelijk, Resultaatgericht en Aanspreekbaar). Dit programma wordt verbonden met de organisatieontwikkeling Ruimte, zodat beide elkaar versterken en daardoor meer impact kunnen maken in de ruimtelijke planprocessen.

Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG); tot slot is het raadsvoorstel Wijziging UPP door ons aan u aangeboden om de planvorming te versnellen, maar ook om de samenwerking van raad en college te verbeteren. Ook deze aanpak is gericht op het verminderen van de doorlooptijd van de projecten. Het raadsvoorstel Versnellen UPP is dus nadrukkelijk één van de knoppen, waaraan wij draaien om de woningbouw te versnellen.

Versnelling woningbouw door UPG

In het raadsvoorstel Wijziging Utrechts Planproces wordt een aantal versnellingsmogelijkheden voorgesteld. Het gaat daarbij om:

- Het wijzigen van de producten / processtappen van het UPP:
 - De introductie van de Nota van Uitgangspunten (NvU) en het participatieverslag en het vervallen van het intentiedocument, de bouwvelop, het SPvE en de reactienota.
- Het moment dat deze processtappen worden doorlopen:
 - De plankostenovereenkomst wordt eerder vastgesteld dan nu het geval is.
 - Introductie van een vroegtijdige integrale afweging bij de NvU.
 - Samenwerking met Utrechters start voordat het college een besluit neemt.
- Géén besluitvorming door het college over het intentiedocument .
- Samenwerking met Utrechters conform de uitgangspunten van ‘Samen stad maken’,
- Het werken met strakkere formats en efficiënter werken.
- Het monitoren van en sturen op doorlooptijden van projecten binnen het UPG.

Er zijn ook versnellingsmogelijkheden in het raadsvoorstel opgenomen, die specifiek betrekking hebben op de bevoegdheidsuitoefening van uw raad. Deze punten zijn in het raadsvoorstel onder beslispunt 1 (onderdeel C en D) en beslispunt 2 opgenomen. De raad wordt bij kaderstelling bij specifieke projecten en/of gebieden gevraagd om daaropvolgende besluitvorming (dat wil zeggen vaststelling van NvU's en/ of wijzigingen van het omgevingsplan) te delegeren aan het college. Het geheel aan maatregelen draagt bij aan optimale versnelling van het UPP.

Waarborg van (de kwaliteit van) de kaderstelling en uitwerking Nota van Uitgangspunten

In het UPG zijn meerdere waarborgen ingebouwd om de kaderstelling te garanderen:

- U stelt vroegtijdig kaders vast in ofwel de beleidsnota voor een deelgebied ofwel de NvU.
- Per gebied (bij een beleidsnota voor een deelgebied) of per project (NvU) wordt aan u een individueel delegatiebesluit gevraagd. Er is dus geen sprake van een generieke delegatie.

- U wordt tijdens het planproces actief geïnformeerd middels raadsbrieven over de bestuurlijke afwegingen die wij maken. We informeren u met een raadsbrief, voordat we een onherroepelijk besluit nemen over een Wijziging Omgevingsplan.
- Door deze transparantie kunt u zo nodig aan de noodrem trekken door een project te agenderen en het delegatiebesluit in te trekken. Wij nemen geen onomkeerbaar besluit zonder dat u de mogelijkheid heeft om – zo nodig – uw invloed in te zetten op de besluitvorming.

Door deze waarborg is er volgens ons sprake van een zorgvuldige werkwijze. U blijft in positie om uw kaderstellende en controlerende taak te vervullen.

De NvU is één van de UPG-producten waarmee de kwaliteit van de kaderstelling wordt bewaakt. Een NvU past het (door u vastgestelde sectorale) beleid toe op de ontwikkellocatie en u wordt een integrale planologische afweging ter besluitvorming voorgelegd.

Alhoewel wij bij de gemeente Utrecht ook al werkten met een NvU, voordat in 2010 het UPP werd ingevoerd, is de NvU nu een nieuw planproduct in de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht. Op dit moment werken wij aan formats en checklists om met standaardiseren de uniformiteit te verbeteren en snelheid in de projecten te verhogen. Maar tegelijkertijd is duidelijk, dat net als in het huidige Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) er altijd sprake zal zijn van maatwerk. Bij complexe ruimtelijke bouwprojecten zijn er unieke vraagstukken, die om unieke oplossingen vragen. De formats moeten dan ook voldoende ruimte hiertoe bieden. In de bijlage onderaan deze brief is een toelichting gegeven op de kaderstelling, die in een NvU is opgenomen.

U wordt nu voorgesteld in te stemmen met een werkwijze. De eerste NvU's krijgt u in de loop van 2025 aangeboden. Op dat moment kunt u daadwerkelijk beoordelen of de kwaliteit voor u voldoende is om een delegatiebesluit aan ons te verlenen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Per raadsbesluit over een concreet NvU maakt u deze afweging.

Het toepassen van participatie in het UPG

In de raadscommissie ROG heeft u op het belang van participatie gewezen in het UPG. Naast het doel van versnellen van het planproces, wordt met het raadsvoorstel Wijzigen UPP ook ons doel om een beter planproces in te richten inhoud gegeven. In het raadsvoorstel wordt bij 'Beoogd effect' daarom naast verkorten van de doorlooptijd ook verbetering van de besluitvorming genoemd. Betere participatie is daar een belangrijk onderdeel van. Het raadsvoorstel is in samenwerking en in overeenstemming met de uitgangspunten van Samen Stad Maken (SSM) opgesteld en het UPG is bewust door ons na de vaststelling van SSM aan u aangeboden. Inmiddels heeft u op 27 juni 2024 de beleidsnota 'Samen stad maken, Geen Utrecht zonder U' vastgesteld.

Samen Stad Maken wordt in het UPG als volgt toegepast:

- Wij passen de leidende principes voor houding en gedrag toe. Een concreet voorbeeld hiervan is, dat in het UPG het intentiedocument met collegebesluit vervalt. Wij nemen dus geen bestuurlijk besluit, voordat de opbrengst van participatie door ons kan worden meegewogen. Dit is nieuw in het UPG en sluit aan bij het leidende principe 'open en eerlijk'. Hierin is beschreven, dat wij de samenwerking eerder starten, namelijk voordat er een inhoudelijke oplossing of een plan ligt. Een ander voorbeeld, dat in het raadsvoorstel UPG beschreven is, is dat samenwerking niet alleen gaat over het betrekken van de direct omwonenden. Het is van groot belang ook de doelgroep (bijvoorbeeld woningzoekenden of gebruikers van een voorziening) te betrekken. Dit sluit aan bij het leidende principe over inclusie en diversiteit. Hierin is beschreven, dat wij extra moeite doen om degene voor wie wij

het doen (de gebruiker) actief te betrekken en op die manier het soms ongehoorde geluid te horen.

- Wij hanteren het kompas voor zeggenschap. Als je het kompas doorloopt, kom je in de fase van het opstellen van een NvU uit bij 'peilen', omdat het hier gaat om het opstellen van kaders, randvoorwaarden en doelen en het nodig is het vraagstuk eerst nog te verhelderen. Op het moment van het opstellen van een NvU is er nog geen representatieve groep eindgebruikers in beeld, die nodig is voor 'burgerparticipatie'. Door middel van 'peilen' worden gelijkmatig verschillende geluiden van verschillende betrokkenen proactief uitgevraagd. In de fases na het vaststellen van de NvU zien wij mogelijkheden om op deelaspecten ook overheidsparticipatie, samen aan zet of burgerparticipatie toe te passen, zoals bijvoorbeeld bij de inrichting van het (semi-)openbare gebied. In iedere fase en voor iedere kwestie zal opnieuw het kompas voor zeggenschap doorlopen worden. Uitgangspunt daarbij is meer zeggenschap en meer eigenaarschap voor Utrechters.
- De opbrengst van de participatie wordt middels het participatieverslag onderdeel van de raadsbehandeling over een beleidsnota deelgebied of NvU, zodat u een integrale afweging kan maken van alle belangen in de besluitvorming.

U vindt dit onder meer terug in het besluit 1B van het raadsvoorstel "Samenwerking met Utrechters conform uitgangspunten Samen stad maken". Bovendien heeft u bij de besluitvorming over Samen stad maken [amendement 2024/61](#) 'Ruimtelijke ontwikkeling doe je in de wijk' aangenomen. Hiermee geeft u richting aan de manier waarop wij ruimtelijke projecten in samenwerking met Utrechters oppakken.

Informatie naar de raad; evaluatie en reflectie

We rapporteren in het Meerjaren Perspectief Ruimte en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling halfjaarlijks aan u over de voortgang van de complexe ruimtelijke projecten. Dit gaat niet veranderen. Ook informeren wij u over de start van het participatieproces en sturen u ter informatie het Wijkbericht toe op dezelfde wijze als u nu ook het Intentiedocument ontvangt, waardoor u tijdig op de hoogte bent van de nieuw te starten UPG-projecten.

Tenslotte vraagt u om een evaluatie. Ook wij zijn daar voorstander van. Een evaluatie kan plaatsvinden, nadat u een aantal Nota's van Uitgangspunten of beleidsnota's voor deelgebieden heeft besproken. Naar verwachting zal dit begin 2026 zijn, nadat wij ruim een jaar ervaring hebben opgedaan met de nieuwe werkwijze.

Warmtesystemen

In de raadsvergadering van 26 september 2024 hebben we toegezegd om in deze brief ook aan te geven hoe we omgaan met warmtesystemen en gebiedsontwikkeling. Op [4 juli 2023](#) bent u geïnformeerd over de aanpassing van het Utrechts Energie Protocol (UEP), waardoor een koppeling is gemaakt tussen het UEP en het Utrechts Planproces. In de definitiefase (NvU) moet een Energieconcept opgesteld worden, waarin de belangrijkste keuzes voor het energiesysteem worden gemaakt: bijvoorbeeld lokale energiebronnen, collectiviteit en toepassing van warmte-koudeopslag. Als deze keuzes zijn gemaakt, ontstaat er ook inzicht in de effecten op duurzaamheid, ruimtebeslag, omgevingskwaliteit, belasting van het elektriciteitsnet en betaalbaarheid. De werkwijze uit het UEP blijft ook van toepassing in het UPG. Dat betekent, dat er bij vaststelling van de NvU een Energieconcept (op hoofdlijnen) moet zijn.

De NvU, waaronder het Energieconcept, wordt verder uitgewerkt en resulteert (meestal) in een wijziging van het omgevingsplan (inclusief regels voor het energiesysteem, w.o. voormalig Warmteplan) en eventueel privaatrechtelijke afspraken in een anterieure overeenkomst. Het

voormalige Warmteplan is door invoering van de Omgevingswet minder los komen te staan van de publiekrechtelijke besluitvorming. Dat geldt ook voor de participatie hierover. Participatie over de NvU (waaronder het Energieconcept op hoofdlijnen) vindt plaats voorafgaande aan vaststelling van de NvU. Dat kan, voor wat betreft warmtesystemen, zijn in de vorm van een markconsultatie of in andere vormen. Het omgevingsplan (w.o. regels voor het energiesysteem) doorloopt de formele procedure. Bovengenoemde werkwijze sluit ook aan op nieuwe regelgeving van de provincie Utrecht m.b.t. netcongestie, die bepaalt dat gemeenten bij nieuwe initiatieven rekening houden met de elektriciteitsinfrastructuur, om op deze manier overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie) te voorkomen. Deze zogenaamde Energietoets moet voorafgaand aan vaststelling van een Omgevingsplan zijn uitgevoerd.

Sturen op woonlasten

Tot slot hebben wij in de raadscommissie EDVW van 10 oktober 2024 toegezegd in deze brief in te gaan op de mogelijkheid om in het planproces te sturen bij Tijdelijke Woonprojecten op de totale woonlasten in het planproces.

In de [kwartaalrapportage Q1 2024 Realisatie sociale huisvesting](#) bent u door ons geïnformeerd over de resultaten van een marktverkenning naar haalbare businesscases. De conclusie die daaruit is getrokken, is dat Tijdelijk Woningbouw in principe met corporaties wordt gerealiseerd en we alleen onder strenge voorwaarden met marktpartijen in zee gaan (nee, tenzij). Gedurende het realisatieproces van Pagelaan zijn we gesterkt in dit principe. Ook bij dit project moeten we, zo hebben we gemerkt, steeds tegendruk geven tegen het rendementsdenken van de ontwikkelaar. En hoewel de prijzen vallen binnen de wettelijke spelregels, is er veel aandacht nodig geweest voor de all-in huurprijs. Bij corporaties hebben we dat niet en omdat de in ontwikkeling zijnde Tijdelijk Wonen projecten met corporaties worden gerealiseerd, verwachten we daarom dat er in dit kader minder projecten zijn waarin we tegen dilemma's aanlopen over de woonlasten.

Gedurende het proces zijn er verschillende momenten om te komen tot afspraken over de woonlasten zoals de Nota van Uitgangspunten en privaatrechtelijke overeenkomsten zoals de anterieure overeenkomst en de samenwerkingsovereenkomst. De woonlasten zijn mede een resultante van het te ontwikkelen woonprogramma, oppervlakten e.d. en in het geval van eigen grond de grondprijzenbrief. Daar sturen we op gedurende het proces en leggen we afspraken over vast in de anterieure overeenkomst en samenwerkingsovereenkomsten. De Nota van Uitgangspunten is bedoeld voor het opnemen van ruimtelijke kaders.

Conform de toezegging om tijdig met u eventuele dilemma's te doorvoelen ten aanzien van de totale woonlasten in Tijdelijk Woonprojecten stellen wij u daarom het volgende voor; in die gevallen dat er sprake is van een Tijdelijk Woonproject dat met een marktpartij gerealiseerd wordt, dus nadat uitgesloten is dat het met een corporatie kan, wordt u per raadsbrief zo vroeg mogelijk geïnformeerd over het voornemen om het voor een marktpartij mogelijk te maken een tijdelijk wonen project te realiseren. In tijd loopt dit parallel aan de eventuele door u vast te stellen Nota van Uitgangspunten, maar maakt daar geen onderdeel van uit.

Zoals nu is voorzien in het UPG wordt de anterieure overeenkomst vastgesteld na vaststelling van de NvU. Afspraken rond de woonlasten ten aanzien van o.a. de huurhoogte, servicekosten en waarborgsom kunnen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Deelgebied 5 Merwedekanaalzone – Merwede fase 2

Tot slot vragen wij u in het raadsvoorstel Wijzigen UPP om aan ons te delegeren de bevoegdheid voor het vaststellen van een NvU en voor het wijzigen van het omgevingsplan in de twee deelgebieden Kanaleneiland/ Transwijk (op grond van de beleidsnota/ omgevingsvisie Kanaleneiland/Transwijk, vastgesteld op 1 december 2022) en Merwedekanaalzone (op grond van de beleidsnota/ omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2, vastgesteld op 7 oktober 2021). Zoals wij in de commissiebespreking van 5 september 2024 hebben aangegeven, betekent dit alleen een delegatie voor projecten, die volledig binnen de gestelde kaders vallen van de visies voor deze twee gebieden.

Raadslid te Hoonte (VVD) attendeerde ons op het volgende. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2 (op 7 oktober 2021) heeft u via [amendement 2021/128](#) 'Regie bij de raad' onder andere besloten, dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan [nu: Omgevingsplan] voor de 2e fase van deelgebied 5 Merwedekanaalzone een notitie met uitgangspunten aan uw raad wordt voorgelegd. Hoewel de 2e fase van deelgebied 5 wellicht onder de voorgestelde delegatie zou kunnen vallen, is dit nu nog onzeker. Vanwege deze onzekerheid en om verwarring te voorkomen, willen wij geen gebruik maken van het delegatiebesluit voor deelgebied 5, Merwedekanaalzone (Merwede, fase 2) en hebben daarom het 2^e besispunt in het raadsvoorstel daarop aangepast. Voor de invulling van de 2e fase van deelgebied 5 Merwede komen wij bij u terug met een Nota van Uitgangspunten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage – Kaderstelling in de NvU

In het raadsvoorstel “Wijziging Utrechts Plan Proces (UPP)” zijn criteria voor de kaderstelling opgenomen, waaraan een Nota van Uitgangspunten (NvU) of een beleidsnota voor een deelgebied moet voldoen om voldoende kaderstellend te zijn. In het raadsvoorstel is aangegeven, dat dit in ieder geval is als:

- de bouwvolumes en het (woningbouw)programma in voldoende mate zijn vastgelegd;
- de principes van Samen Stad Maken bij de vaststelling zijn gehanteerd;
- mede op basis van de thematische opgaves voor dat gebied een integrale planologische afweging op hoofdlijnen is gemaakt, die inzicht biedt in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en
- keuzes of accenten voor ontwikkelingen zijn vastgelegd.

In de bespreking van het raadsvoorstel in de raadscommissie ROG op 5 september 2024 werd gevraagd of er aanvullend inzicht gegeven kan worden in de mate van concreetheid van de kaderstelling in een NvU. In deze bijlage wordt daarvoor een voorzet gedaan.

Nota van Uitgangspunten (NvU)

De NvU geeft de uitkomst weer van een integrale planologische afweging, waarbij de inhoudelijke belangen, de belangen van de buurt en de belangen van de investeerder zijn meegewogen. De NvU is een onderhandelingsuitkomst en geeft antwoord op de vraag: onder welke eisen, wensen en randvoorwaarden kan de raad instemmen met een wijziging van het omgevingsplan – en kan de investeerder op basis van de NvU een investeringsbesluit nemen? Een NvU:

- geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en voor de betrokken (semi-)openbare ruimte voor een ruimtelijke ontwikkeling,
- beschrijft realistische uitgangspunten; de NvU betreft geen stapeling van ambities, maar is een juridisch-planologische afweging voor een haalbaar project,
- beschrijft uitgangspunten, die gericht zijn op een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan, die passen in de buurt, aansluiten op de gemeentelijke beleidskaders en die haalbaar zijn voor de initiatiefnemer. Hiermee is de NvU op hoofdlijn de inhoudelijke ruimtelijke onderbouwing voor de latere juridische wijziging van het omgevingsplan,
- geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het project. De uitvoerbaarheid moet op hoofdlijn zijn aangetoond. Hiervoor is de NvU doorgerekend en dit vormt de basis voor private afspraken die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.

De Nota van Uitgangspunten is een kaderstellend document, waaraan de verdere uitwerking van het initiatief wordt getoetst. In de NvU komen in ieder geval altijd onderstaande thema's aan bod en worden per project specifieke uitgangspunten en een daarbij behorende onderbouwing opgenomen.

1. Doelgroepen en bouwprogramma (functies)

In de NvU worden de uitgangspunten met betrekking tot het bouwprogramma opgenomen. Welke functies, welke oppervlakten, welke differentiatie (%) en voor welke doelgroepen wordt gebouwd? Het gaat hierbij om marges met een korte onderbouwing, waarbij wordt aangegeven op welke manier de uitgangspunten van dit specifieke project bijdragen aan de ambities van de buurt en de stad. Het betreft geen opsomming van het gewenste beleid; de NvU beschrijft op welke manier de concrete ruimtelijke ontwikkeling, zoals in de NvU opgenomen, bijdraagt aan de buurt en de stad. Zowel voor de raad, de buurt als voor de investeerder dient dit van voldoende detailniveau te zijn om richting te geven aan de planologische afweging en om de financiële haalbaarheid van het bouwplan door de ontwikkelende partij te kunnen toetsen.

2. Stedenbouw (ruimtelijk, stedenbouw en openbare ruimte)

In de NvU worden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen met betrekking tot onder andere de bouwhoogte, de rooilijn, de (semi-)openbare ruimte, inclusief een visuele weergave van het plangebied (in een randvoorwaarden-kaart) en de onderbouwing, waarom gekozen is voor deze project-specifieke uitgangspunten.

3. Mobiliteit (verkeer & parkeren)

De NvU omschrijft uitgangspunten met betrekking tot mobiliteit (verkeer en parkeren), zoals het voldoen aan de Nota Stallen en Parkeren, er wordt een keuze gemaakt voor het al dan niet gebruik maken van deelmobiliteit en uit de NvU blijkt op welke manier het project wordt ontsloten voor voetganger, fiets, OV en auto. Bij de integrale afweging wordt een parkeerberekening gemaakt voor het beoogde programma.

4. Duurzaamheid (duurzaamheid & energie)

Uitgangspunten op gebied van milieu, energie, klimaatadaptatie, circulair en diervriendelijk bouwen zijn onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing in de NvU.

5. Gezond stedelijk leven (gezondheid)

Uitgangspunten op het gebied van gezond stedelijk leven, zoals groen, luchtkwaliteit, geluid, spelen en bewegen zijn ook onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing in de NvU.

6. Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunten met betrekking tot het kostenverhaal, kosten bovenwijks, erfpacht/eigen grond, afdracht economische meerwaarde e.d. zijn onderdeel en leggen de basis voor de verder uitwerking in de anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst dient door initiatiefnemer en gemeente ondertekend te zijn, voordat bestuurlijk met een wijziging omgevingsplan wordt ingestemd.

7. Participatie

De NvU komt tot stand volgens de principes van Samen Stad Maken (SSM). Belanghebbenden worden vroegtijdig betrokken, waarbij hun inbreng onderdeel uitmaakt van de integrale afweging, die gemaakt wordt in de NvU. In de NvU komt een samenvatting van het proces dat is doorlopen (conform SSM is dat bij een NvU "peilen").

In het participatieverslag wordt dit nader toegelicht. Dit document wordt als bijlage bij de NvU gevoegd (ter informatie). In het participatieverslag wordt aangegeven, wat de uitkomsten zijn en op welke manier de inbreng is meegenomen bij de integrale afweging. In het participatieverslag zien de insprekers het resultaat van hun inbreng.

8. Proces

In de NvU wordt een beschrijving gegeven over het vervolg; de processtappen en de planning om het bouwproject naar uitvoering te begeleiden.