Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: herontwikkeling Van Heukelomlaan / Berlagestraat

Initiatiefnemer(s): Mitros

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 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 7

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase 11

Deel II. Proces 14

e. Te doorlopen proces 14

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie 14

g. Planning 15

Deel III. Financiële afspraken 15

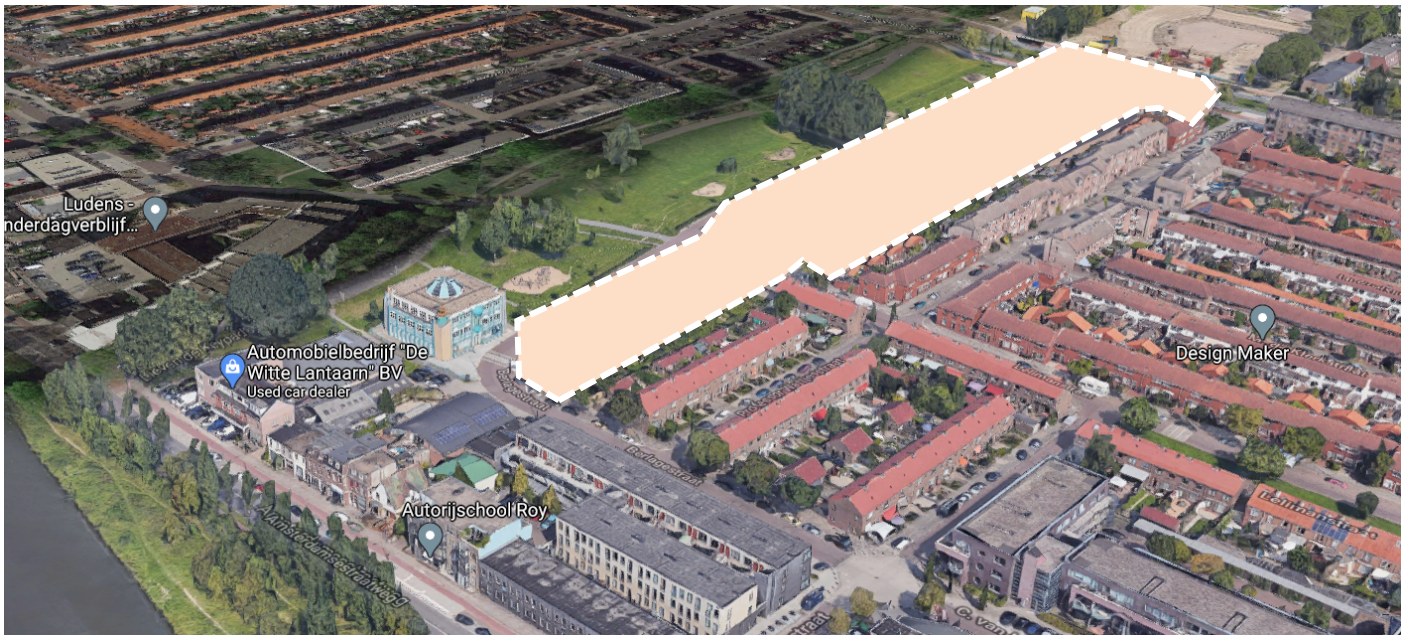
h. Voorschot plankosten 15

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen 16

Deel I. Het initiatief

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

Woningcorporatie Mitros wil 102 woningen, 1 bedrijfsruimte en 61 garageboxen aan de Van Heukelomlaan, de Berlagestraat en Burgemeester Norbruislaan slopen en vervangen voor nieuwbouw in de sociale en middenhuur. De huidige woningen zijn tochtig, vochtig en gehorig. Mitros wil op deze locatie kwalitatief, duurzame woningen toevoegen aan de eigen portefeuille en onderzoeken in hoeverre de locatie geschikt is voor verdere verdichting.



Afb. 1.1. Huidige bebouwing

De aanleiding
De portieketageflats aan de Van Heukelomlaan en Berlagestraat zijn toe aan onderhoud. De woningen zijn energetisch niet voldoende (variëren tussen label D en G). De woningen zijn gehorig en de huidige huurders hebben last van tocht, vocht en schimmel en ongedierte. De mutatiegraad is relatief hoog en de leefbaarheid van het complex staat onder druk. Recent onderzoek onder de Mitros huurders laat zien dat circa 50% van de huidige bewoners in het complex verhuisgeneigd is.

Dit complex aan de Van Heukelomlaan en Berlagestraat biedt ruimte om woningen toe te voegen. Achter de woningen van de Van Heukelomlaan ligt een strook van 61 garageboxen. Deze garageboxen zijn ook in het bezit van Mitros. Door deze garageboxen te betrekken bij deze planontwikkeling ontstaat er ruimte om extra woningen toe te voegen.

Het initiatief
Op de betreffende locatie wenst initiatiefnemer 102 verouderde portieketagewoningen (waarvan twee woningen met atelierruimte), 1 bedrijfsruimte (atelier) en 61 garageboxen te slopen en hiervoor in de plaats ongeveer 190 duurzame nieuwbouwappartementen te realiseren met een verdeling van 75% in de sociale huur en 25% in de middenhuur.

Mitros heeft in Zuilen circa 3.250 woningen in bezit waar slechts 14% een appartement met lift betreft. Het grootste gedeelte van het Mitros bezit in Zuilen bestaat uit eengezinswoningen (43%). Deze eengezinswoningen worden veelal bewoont door senioren, waarvan de kinderen al enige tijd het huis uit zijn. Voor deze mensen zijn weinig geschikte woningen beschikbaar om naar toe door te verhuizen. Door appartementen met lift toe te voegen aan de portefeuille wil Mitros de doorstroming in de wijk stimuleren. Hiermee zouden de eengezinswoningen elders in de wijk weer

beschikbaar moeten komen voor jonge gezinnen. Daarbij krijgen deze senioren een passende woning, die levensloopbestendig is; zonder trap, geen drempels, ruime badkamer etc.

De woningen zijn gelegen aan het Van Heukelompark. Tussen het park en het complex van Mitros ligt nu de Van Heukelomlaan en Berlagestraat. Stedenbouwkundig wordt deze weg als een barrière ervaren tussen het park en de woningen van Mitros. Met de ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Van Heukelomlaan wordt geprobeerd om gevoelsmatig het park meer de buurt in te trekken. Hoe hier invulling aan gegeven kan worden wordt in de volgende fase onderzocht.

Mitros wil binnen het nieuwbouwplan zich hard maken om een bijzonder woonconcept te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan een samenwerking met partijen als Lister, de Tussenvoorziening of het Leger des Heils. De hoek van de Burgemeester Norbruislaan en van Heukelomlaan leent zich mogelijk goed om een bijzonder woonconcept te huisvesten waarbij op de begane grond eventueel een centrale ontmoetingsruimte voor de bewoners gerealiseerd kan worden.

Mitros heeft naast de 102 portieketagewoningen aan het Van Heukelompark ook nog 81 vergelijkbare portieketagewoningen aan de burgemeester Norbruislaan. Deze woningen maken geen onderdeel uit van dit sloop-nieuwbouwplan.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

De locatie is gelegen in de buurt Prins Bernhardplein e.o. onderdeel van de wijk Zuilen. Het plangebied wordt in de noordwestkant begrenst door het Van Heukelompark, aan de noordoostkant door de Burgemeester Norbruislaan, aan de zuidoostkant door de grens tussen garageboxen en woningen aan de Bazelstraat en aan de zuidwestkant de Berlagestraat.



Afb. 1.2. Plangebied

Het project bevat de volgende adressen:

Adressen	
Van Heukelomlaan 1 – 119 (oneven)	60 portieketagewoningen
Berlagestraat 51 – 97 (oneven)	24 portieketagewoningen
Burgemeester Norbruislaan 218 – 242 en 244 – 252 (even)	18 portieketagewoningen
Burgemeester Norbruislaan, 254	BOG / Atelier
Lelimanstraat 55 – 173	60 garageboxen
Bazelstraat 88	1 garagebox
Totaal	164

Planologisch-juridische kaders

De locatie valt op dit moment onder de beheersverordening ‘Zuilen’. Daarnaast is de beheersverordening ‘Algemene regels actualiseren’ van toepassing. Voor de woningen en garageboxen gelden besluitvlak 1, besluitsubvlak archeologie en besluitsubvlak 11. Besluitvlak 1 (artikel 3 van de verordening) heeft als uitgangspunt dat de gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Het bestaande gebruik is voor de woningen ‘wonen’ en voor de garageboxen ‘garageboxen’. Daarnaast mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Ter plaatse van het besluitsubvlak 11 (artikel 5 van de verordening) ligt de rond het industrieterrein Lage Weide gelegen zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden. Artikel 4 van de verordening geeft aan dat ter plaatse van het besluitsubvlak ‘archeologie’ niet in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg gehandeld mag worden.

Dit betekent dat de gewenste ontwikkeling (die afwijkt van het huidige gebruik en de huidige bebouwing) in strijd is met de regels van de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan gemaakt worden.



Afb. 1.3. Huidige functies

Eigendomssituatie

De locatie betreft de percelen Zuilen, sectie B, perceel 3495 en 3010. Mitros is erfpachter van deze percelen. Het omliggende openbare gebied is in eigendom van de gemeente (kadastraal perceel Zuilen B 4721 en 3551). Tevens staat er een nutsvoorziening, in eigendom bij Stedin, in het gebied (kadastraal perceel Zuilen sectie B nummer 3046). Het achterterrein (dat toegang biedt aan de garageboxen) is dus in erfpacht uitgegeven.



Afb. 1.4. Luchtfoto met perceelnummers

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 aangeven op welke manier het bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Thema's kunnen onder meer zijn: toegankelijkheid, groen, economie, 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 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. Deze worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten die bestuurlijk worden vastgesteld.

Wonen

De gemeente Utrecht groeit tot 2040 naar 450.000 inwoners. Dat is een groei van ruim 90.000 inwoners. De vraag naar woningen groeit onverminderd mee. Er is een groot woningtekort in de gemeente Utrecht en een grote behoefte aan betaalbare woningen. De woonvisie 'Utrecht beter in balans' streeft naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Het streven is om meer balans te brengen in vraag en aanboden en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aan te pakken. Voor de gehele stad is het streven in 2040 voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25% uit woningen in de middencategorie.

Tabel 1.1: Woningverdeling Utrecht en Noordwest, uit Monitor Wonen 2021

GEBIED	*huur*			*koop*			*onbekend*
	sociaal	midden	vrij	goedkoop	betaalbaar	duur	
Utrecht	35%	12%	5%	4%	11%	29%	5%
Noordwest	39%	13%	3%	7%	18%	17%	5%
Zuilen West	32%	10%	1%	10%	24%	21%	2%
Beweegrichting Noordwest Woonvisie	gelijk	sterk toenemen	-	-	gelijk	-	

De wijk Noordwest bestaat voor een groot deel uit sociale huurwoningen en koopwoningen, waarbij Zuilen-West relatief veel koopwoningen heeft. In de woonvisie staat voor Noordwest dat het aandeel sociaal gelijk moet blijven (meegroeien met groei van de stad) en er een grote behoefte is aan toevoeging van middenhuur. Het initiatief van Mitros voor het terugbouwen van sociale huur, en toevoegen van sociale en middenhuurwoningen, past daarmee in het woonbeleid. Het bouwen van levensloopbestendige woningen en middenhuurwoningen zorgt daarnaast voor doorstroming onder bewoners van corporatiewoningen in de buurt en past daarmee ook goed in het gemeentelijk beleid.

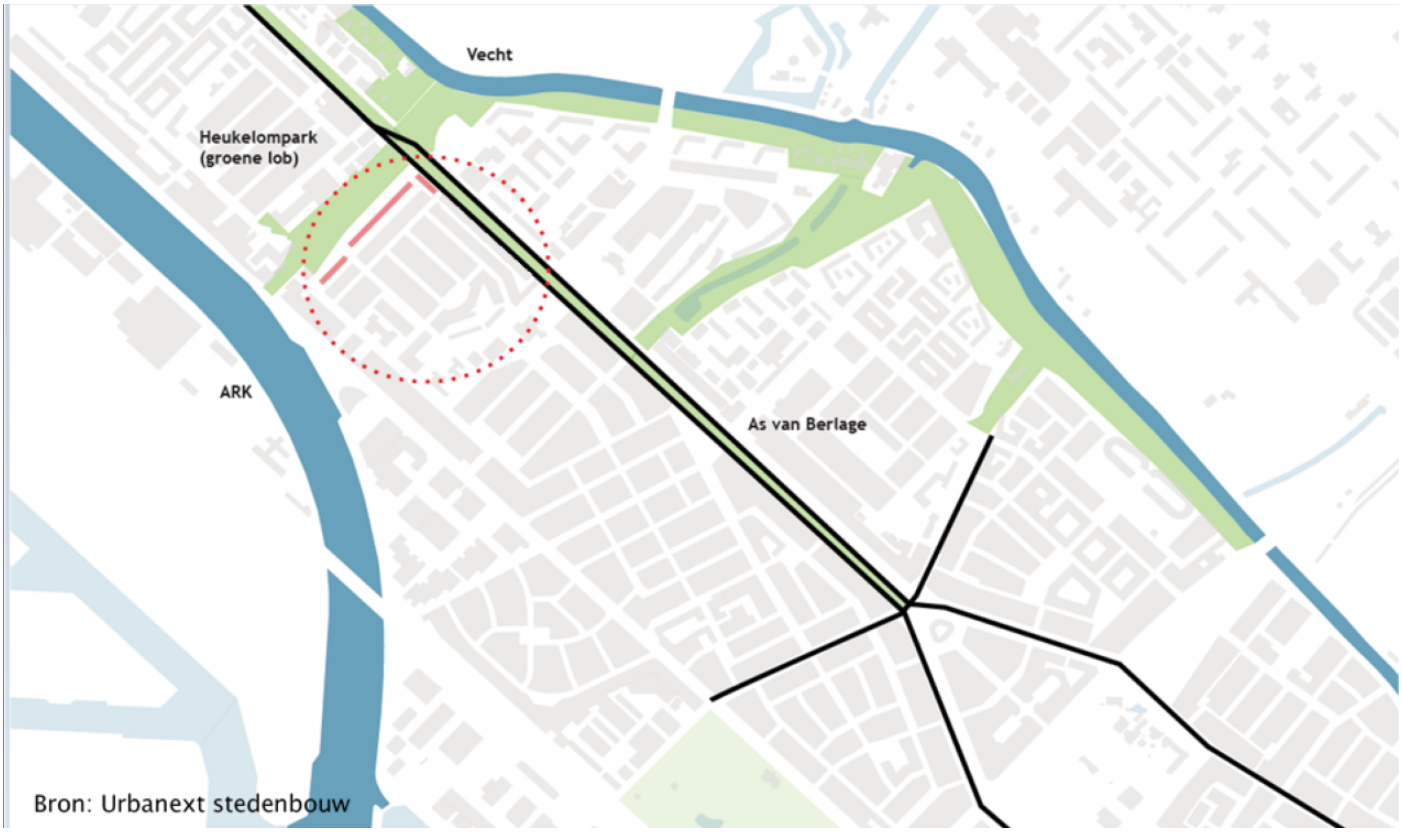
In relatie tot de omgeving en de stadsbrede ambities van o.m. doorstroming, huisvesting voor woningstarters en andere doelgroepen (o.a. gezinnen en ouderen) zijn appartementen gewenst. Qua prijsstelling van de te bouwen woningen streven we naar een verdeling van 75% sociale huur en 25% middenhuur (niet zijnde “sociale middenhuur”), waarbij de 102 bestaande sociale huurwoningen tenminste worden teruggebouwd. Dit project moet passen binnen de stadsbrede afspraken waarbij het uitgangspunt is dat binnen het totale aandeel sociaal 70% van de woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moet hebben.

Mitros geeft aan zich hard te willen maken voor een bijzonder woonconcept. Dit past binnen de ambitie van de gemeente voor gemengde wijken en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Stedenbouw

De Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040 zet de koers uit voor hoe de stad de komende 20 jaar moet gaan groeien. Er wordt ingezet op efficiënter en slimmer met de ruimte om te gaan. Gezonde verstedelijking is van essentieel belang. De woningbouwopgave van de stad moet gerealiseerd worden door middel van inbreiding, waarbij de kwaliteit van de openbare ruimte tevens een belangrijke rol speelt.

Het sloop-nieuwbouwplan Van Heukelomlaan is onderdeel van 3 ruimtelijke structuren:
1. de stedelijke as (As van Berlage)
2. de kamers van Zuilen
3. “parkwand”



Afb. 1.5. Stedelijke structuren en ligging plangebied

De Van Heukelomlaan is gelegen in de wijk Zuilen. Zuilen is een verzameling buurten uit verschillende perioden van de twintigste eeuw, aan elkaar geregen door de wegenstructuur volgens plan Berlage uit de jaren ’20. De diverse buurtjes (kamers) worden begrensd door bebouwing langs de grotere wegen (o.a. Burgemeester Norbruislaan en

Amsterdamsestraatweg). De woongebouwen van Mitros vormen de demarcatie van de kamer aan het Van Heukelompark tot aan de Prins Bernardplein / Amsterdamsestraatweg.

Ten noordwesten van het complex ligt het Van Heukelompark, dat onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van de stad en verbindt de Vecht aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit park blijft behouden. Het complex wordt nu gescheiden van het park door de straat. Voor de toekomstige ontwikkeling is het wenselijk om het parkgevoel verder de buurt in te trekken en beter met de buurt te verbinden door middel van extra vergroening. Daarbij moet wel de huidige ontsluitende functie van de Berlagestraat en de van Heukelomlaan behouden blijven.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om in de hoek van de Van Heukelomlaan en de Burgemeester Norbruislaan een verbijzondering of voorziening toe te voegen. Daarover wordt nader ingegaan onder het kopje 'Economie en Maatschappelijke voorzieningen'.

De initiatiefnemer zal de ruimtelijke uitgangspunten, volumes, hoogtes en aantallen in de definitiefase nader onderzoeken in samenwerking met de stedenbouwkundigen van de gemeente Utrecht. Of het door Mitros gewenste woningbouwprogramma van 190 woningen haalbaar is, wordt dus in de volgende fase onderzocht als onderdeel van een integraal plan en is ook afhankelijk van hoe de overige opgaven, zoals parkeren van auto- en fietsverkeer, vergroening, klimaatadaptatie etc, ingepast kunnen worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt aangegeven rekening te houden met een bandbreedte van ca.150-190 woningen, als richting.

Mobiliteit en parkeren

Op dit moment is er geen betaald parkeren in de directe omgeving van de Van Heukelomlaan. Op deze plek is het parkeerregime B2 van toepassing. Voor deze ontwikkeling geldt de nieuwe Parkeervisie en de nieuwe beleidsregels ten aanzien van parkeren voor auto en fiets.

Gezond Stedelijk Leven, Groen en Duurzaamheid

Gezondheid

Het initiatief draagt bij aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad in Zuilen, waardoor doorstroming gestimuleerd wordt. De nieuwe woningen dragen bij aan gezondheid door een goed binnenmilieu. Mitros geeft aan dat een groot deel van de woningen levensloopbestendig worden en daardoor geschikt zijn voor senioren uit de buurt. In het huidige plangebied is het achterterrein bij de garages behoorlijk versteend. Het is belangrijk dat in het nieuwe plan voldoende ruimte geboden wordt voor vergroening en voor verblijven, bewegen en spelen. Hiermee moet het initiatief een positieve bijdrage gaan leveren aan de gezondheid van bewoners.

Duurzaamheid en groen

De gemeente heeft de wens dat deze ontwikkeling gaat bijdragen aan de transitie naar een klimaatneutrale, natuurinclusieve, biodiverse en circulaire stad. Op het gebied van duurzaamheid zijn de prestatieafspraken leidend die gelden op het moment van vaststelling van de Bouwenvelop.

De gemeente Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit en het is wenselijk dat deze ontwikkeling actief bijdraagt aan deze thema's. Initiatiefnemer treedt aan het begin van het vervolgproces in overleg met de gemeente om na te gaan op welke onderdeel Mitros voor dit project extra inspanning gaat plegen. De gemeentelijke ambities zijn vastgelegd in de volgende stukken:

- Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023
- Visie Klimaatadaptatie en visie Water en Riolering (vaststelling verwacht in najaar 2021)
- Energieplan 2015
- Visie op de warmtevoorziening 2017

Voor de bouwenvelop zal onderzocht worden hoe de hoofdgroenstructuur kan worden versterkt door het park meer de buurt in te trekken of meer te verbinden met de buurt, zonder het laten vervallen van de straat. Het uitgangspunt is 'groen, tenzij ...'. De Heukelomlaan - Berlagestraat is nu een harde scheiding van het park. Een betere overgang bebouwing-openbare ruimte/groen is hier wenselijk. Mitros geeft aan zich in te zetten om het parkgevoel verder de buurt in te trekken. In de definitiefase wordt door Mitros uitgewerkt hoe dit gerealiseerd gaat worden.

Bij de planvorming gaan we uit van het bestaande groen en de bestaande bomen in het plangebied. Groen wordt dan ook integraal meegenomen in het ontwerp. In de vervolgfase is een groeninventarisatie met waardestelling nodig. De uitwerking hiervan en de gevolgen van het plan op de bomen en de boomstructuur worden opgenomen in een bomenparagraaf in de bouwenvelop (conform bomenbeleid 2018).

Het vergroenen (en ontharden) draagt in belangrijke mate bij aan een klimaatadaptief maken van het gebied waar ruimte is om water vast te houden bij zowel hevige regenval en bij het maken van koele plekken om hittestress tegen te gaan. Klimaatadaptieve maatregelen genereren ook kansen om de (ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door zoveel mogelijk functies en opgaven te combineren zoals, groen, spelen, ecologie, gezondheid, energietransitie en mobiliteit.

In de definitiefase worden in samenwerking met de duurzaamheidsadviseurs van de gemeente Utrecht uitgewerkt hoe de klimaatambities in dit plan vorm krijgen. Het gesprek hierover starten we in het begin van de definitiefase op. De afspraken worden vastgelegd in de bouwenvelop.

Milieu
De Burgemeester Norbruislaan kent een hoge geluidsbelasting. Het is van belang dat in de definitiefase de geluidsbelasting en andere milieu-effecten (zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie) inzichtelijk gemaakt worden, zodat dit goed geïntegreerd kan worden in het (voorlopige) ontwerp.

Economie en Maatschappelijke voorzieningen

Uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040 blijkt dat de gemeente Utrecht tot 2040 70.000 extra arbeidsplaatsen moet creëren. Om dit te bereiken is één van de ambities in de RSU om de bestaande werkgelegenheid in de wijken te behouden en meer werkfuncties toe te voegen waar dat mogelijk is.

Momenteel is er één bedrijfsruimte in het gebied aanwezig, gebruikt als atelier (verhuurd aan een bewoner), en daarnaast zijn er twee woningen met atelierruimte. De herontwikkeling biedt een kans om naast wonen een deel werkgelegenheid te creëren en uit te breiden die past bij de wijk. Dit is belangrijk voor de werkgelegenheid in de stad, maar ook in de wijk zelf. Een betaalbare werkplek draagt bij aan (creatieve) werkgelegenheid, maar geldt ook als springplank voor startende ondernemers (uit de wijk). Er zijn ook andere vormen van werkgelegenheid denkbaar. Nieuwe detailhandel is uitgesloten.

In de volgende fase moet verder onderzocht worden wat haalbaar en wenselijk is, binnen de mogelijkheden van Mitros om maatschappelijk vastgoed te realiseren. Mitros geeft aan een bijzonder woonconcept te willen realiseren. Dit biedt kansen om een combinatie met werkgelegenheid te onderzoeken.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In het vorige deel is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief. Een voorlopige inschatting van de wenselijkheid en kansrijkheid is gedaan en de onderstaande onderzoeksvragen zijn geformuleerd. In de vervolgfase (definitiefase) worden de programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces) nader uitgewerkt. Deze uitgangspunten worden hierbij ook onderzocht op haalbaarheid. De initiatiefnemer zal tijdens deze fase starten met participatie. De thema's in dit Intentiedocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstellingen en ambities van de gemeente. De definitiefase wordt afgesloten met een haalbaar plan dat in de vorm van een Bouwenvelop (UPP2) door het college wordt vastgesteld.

Wonen

- Op wijkniveau onderzoeken op welke wijze differentiatie in doelgroepen mogelijk is en wat dit betekent specifiek voor dit project, vanuit verschillende levensfasen: één- en twee-persoonshuishoudens, gezinnen, senioren vanuit de wijk
- Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen (gemengd wonen met een mix van kwetsbare bewoners en zelfredzame, dragende bewoners)?
- Wat is het maximale woningbouwprogramma, rekening houdend met de mogelijkheden voor een passende oplossing voor de parkeerbehoefte en rekening houdend met de andere randvoorwaarden o.a. ten aanzien van vergroening, klimaatadaptatie en stedenbouw.
- Hoe kan dit plan doorstroming bevorderen? Van sociale huur naar middenhuur en van gezinswoningen naar seniorenhuisvesting, eventueel binnen de wijk.

Stedenbouw

- Wat is de basale verschijningsvorm van de ontwikkeling/ voldoet de verschijningsvorm aan de welstandsnota?
- Wat is de ruimtelijke begrenzing van het bouwvlak (rooilijnen, hoogte etc.?)
- Wat is de maximale bouwhoogte en de bouwhoogten van de woonverdiepingen?
- Wat is daarmee het maximale bouwprogramma/bouwvolume?
- Welke fysieke en visuele verbindingen (ruimtelijk en functioneel) moeten gelegd worden?
- Hoe kan er een goede overgang van gebouw naar openbare ruimte naar park gerealiseerd worden?
- Wat is de basis voor de beeldkwaliteit?
- Op welke manier kan het gewenste bouwprogramma, bomen, groen en parkeren ruimtelijk in samenhang worden gebracht?
- Hoe kan een meer uitnodigende plint bijdragen aan een beter functionerend park?
- Waar ligt de logische entree voor fiets- en autoverkeer tot de kavel?
- Hoe draagt de nieuwe bebouwing bij aan de begrenzing van de kamer van Zuilen?
- Hoe is het parkgevoel straks door te trekken de buurt in, zonder belemmering te geven aan de verkeerscirculatie?
- Is het mogelijk via paden tussen bebouwing aan de Bazelstraat een doorkijk naar park te maken?
- Hoe kan het volume de hoek accentueren zonder dat het een hoogteaccent wordt dat concurreert met de hoeken van gehele park (tot aan de Vecht) ?
- Hoe dragen erfafscheidingen bij aan een meer uitnodigend gebied?
- Hoe kan de ontsluiting van het gebied worden georganiseerd met zo min mogelijk verharding/rijbanen?

Mobiliteit en parkeren

- Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
- Wat is de parkeerbehoefte en hoe kan voldaan worden aan de nieuwe parkeervisie en bijbehorende beleidsregels tav parkeren auto en fiets?
- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling?
- Wat is de optimale parkeerbalans om de gewenste vergroening mogelijk te maken?
- Zouden er meer parkeerplaatsen naar de Lelimanstraat (achterzijde) verplaatst kunnen worden?
- Hoe wordt het fietsparkeren voor zowel bewoners als bezoekers opgelost, zodanig dat het voldoet aan de nieuwe parkeervisie en beleidsregels en dat ze gemakkelijk toegankelijk zijn. Ook moet hierbij voldoende ruimte geboden wordt voor scootmobiels (gezien de doelgroep) en bakfietsen.

Duurzaamheid (energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie)

- Onderzoek de mogelijkheden voor realisatie van de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid en energie: Schenk daarbij aandacht aan het formuleren van maatregelen klimaatadaptatie, voor diervriendelijk en natuur inclusief bouwen, een haalbaarheidsonderzoek met de voorziene energievraag (warmte/koude en stroom) en het beoogde duurzame energieconcept en een onderbouwing van de algehele duurzaamheidsscore.
- Hoe wordt het gebied voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering?
- Hoe kan deze gebiedsontwikkeling bijdragen aan een robuuste koele structuur voor heel Utrecht?
- Een voldoende technisch-economisch uitgewerkt energieconcept wat voldoet aan de prestatieafspraken tussen Mitros en de gemeente.
- Geef aan in hoeverre circulair slopen en bouwen wordt toegepast: betreffende ingaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en registreren van grondstoffen.
- Quick scan Flora en Fauna met Utrechtse soortenlijst voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansenonderzoek natuur inclusief bouwen en het bepalen van de stikstofdepositie ten gevolge van de wijziging van het programma;
- Quick scan wateropgave voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansenonderzoek klimaat adaptief gebied;

Milieu-effecten

- Toon aan wat de milieu-effecten zijn voor onder meer mobiliteit, geluid, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, externe veiligheid, bodem, milieuzonering, energie, circulair slopen en bouwen, klimaatadaptatie, als onderdeel van een m.e.r.-aanmeldnotitie.

Gezondheid

- Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
- Hoe kan ontmoeting in en om het gebouw gestimuleerd worden?
- Hebben alle woningen een geluidluwe zijde conform het gezondheidsbeleid? En zijn hier de slaapkamers gesitueerd?
- Hoe wordt er gezorgd voor een gezond binnenmilieu?
- In hoeverre worden het gebouw(en) en de (openbare) ruimte (rolstoel) toegankelijk?
- Wat wordt er in het plan gedaan aan inclusiviteit/ wat wordt er gedaan voor mensen met een meer kwetsbare gezondheid?

Groen

- Hoe kan het gebied zo groen mogelijk/zo min mogelijk verhard worden? Hierbij is de lijn: Groen, tenzij.
- Hoe kan het gebied (relatie/overgang bebouwing naar groen) bijdragen aan een beter functioneren van het Heukelompark?
- Welke inrichtingsmaatregelen aan de van Heukelomlaan en de Berlagestraat ten gunste van vergroening en daarmee een betere verbinding met het park zijn wenselijk en haalbaar?
- Hoe wordt in het plan omgegaan met de bestaande bomen? Onderzoek middels een groeninventarisatie met waardestelling en werk in de bouwenvelop uit in een bomenparagraaf.
- Hoe kan de nieuwbouw bijdragen aan het versterken (kwantitatief en kwalitatief) van de hoofdgroenstructuur?
- Welke mogelijkheden worden er aangegrepen om de biodiversiteit in het gebied te versterken?
- Natuurbescherming (wet natuurbescherming): In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten)? En hoe wordt ervoor gezorgd dat de zwaar- en lichtbeschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen of kansen hebben een goed leefgebied kunnen vinden?

Economie en maatschappelijke voorzieningen

- Onderzoek welke bedrijvigheid en/of maatschappelijk/publieksgericht programma wenselijk is in de buurt, en haalbaar om terug te brengen in deze ontwikkeling.
- Onderzoek of en hoe atelierruimte teruggebracht kan worden in de ontwikkeling.

Grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd
- Welke aanpassingen in het openbaar gebied zijn noodzakelijk?
- Is het plan economisch haalbaar (is er een markt voor wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt?)
- Welke bovenwijkse bijdrage wordt betaald?
- Welke vrijwillige bijdrage wordt betaald voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- Kan de initiatiefnemer een planschadeonderzoek overleggen?
- Wat is de economische meerwaarde, en hoe wordt ermee omgegaan? De grond is in erfpacht uitgegeven. Er wordt in het bouwplan meer programma gerealiseerd dan conform de bestemming in de erfpachtakte is opgenomen. Er dient hiervoor onderzoek naar de economische meerwaarde plaats te vinden. Onder welke (financiële) voorwaarden werkt de gemeente aan de wijziging van de erfpachtbestemming?

Proces

- Hoe ziet het participatietraject met de omgeving eruit?
- Hoe reageert de buurt op de wijziging van het programma?
- Wat gebeurt er nog meer in de buurt en waar moeten we rekening mee houden?
- Kunnen er bevindingen van het buurtonderzoek Noordwest meegenomen worden in de planuitwerking, in overleg met de bewoners die dit onderzoek hebben opgesteld?
- Is in gezamenlijkheid tussen Mitros en gemeente een efficiënt proces uit te werken waardoor zo min mogelijk capaciteit van de organisaties gevraagd wordt, zonder aan kwaliteit van het planproces in te leveren?
- Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Er wordt voor bouwprojecten zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Op basis van dit Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal in overleg met de initiatiefnemer worden toegewerkt naar een bouwenvelop en indien nodig daaraan voorafgaand programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). Participatie door de initiatiefnemer is onderdeel van deze fase. Deze programmatische uitgangspunten geven, indien nodig, meer richting aan de ontwikkeling, alvorens het initiatief verder uitgewerkt wordt in een meer gedetailleerde en uitgewerkte Bouwenvelop. De thema's in het Intentiedocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld.

Op basis van het vastgestelde Intentiedocument en de eventuele programmatische uitgangspunten wordt een bouwenvelop opgesteld in nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer en de gemeente met wederom participatie als onderdeel van het proces. De bouwenvelop en (anterieure) overeenkomst zullen ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Daarna zal gestart worden met het opstellen van het bestemmingsplan, inrichtingsplan en definitief ontwerp (DO), waarna de bestemmingsplanprocedure doorlopen kan worden.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zal de initiatiefnemer indien nodig een aanmeldnotitie voor een milieu-effectrapportage (MER) opstellen.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en communicatie en participatie

Participatie
Mitros informeert en betrekt omwonenden/belanghebbenden in de buurt van het plangebied bij het voorgenomen initiatief tot nieuwbouw. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd. Plannen worden door de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces. Bewoners en belanghebbenden worden op de hoogte gehouden van de planvorming door middel van nieuwsbrieven, gemeentelijke website, website van het wijkbureau, informatieavonden.

De belangrijkste stakeholders zijn de huidige huurders en de omwonende in de buurt. Daarnaast is Portaal eigenaar van een deel van de woningen die direct aangrenzend van het projectgebied gelegen zijn.

Voor de huidige huurders zal in samenspraak met de huurders een sociaal plan opgesteld worden en een draagvlakmeting. Het Algemeen Sociaal Plan vormt de basis voor het project specifieke sociaal plan. Alleen als een draagvlakmeting onder de huidige huurders uitwijst dat 60% of meer akkoord is met de plannen, zal het project zijn doorgang vinden.

g. Planning

Vanuit het intentiedocument wordt toegewerkt naar een bouwenvelop en indien nodig tussentijds opstellen van programmatische uitgangspunten. Op basis van het VO en de bouwenvelop zal ook de anterieure overeenkomst worden opgesteld. Bij vaststelling bouwenvelop moet deze anterieure overeenkomst gereed zijn. Na de bouwenvelop wordt gestart met opstellen van het omgevingsplan.

Onderstaand wordt globaal de planning weergegeven:

Vaststelling intentiedocument	ca. 1-2 maanden
Opstellen bouwenvelop	ca. 6 maanden
Vaststellen bouwenvelop	ca. 2-3 maanden
Omgevingsplanprocedure	ca. 12 maanden
Start bouw	Voorlopige indicatie: begin 2025

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

De Gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij een bouwplan (cf. Bro art. 6.2.1) de kosten van de grondexploitatie op de Initiatiefnemer te verhalen.

Het gaat daarbij om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van het plan. Onder deze kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten voor (zover niet door leges gedekt) vanaf intake tot één jaar na overdracht van de openbare ruimte en/of ingebruikname gebouw, aanpassingen aan openbare voorzieningen voor zover de initiatiefnemer deze niet zelf uitvoert, toerekenbare bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, mits en zover toerekenbaar aan het initiatief. Hierbij gelden de criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PPT-criteria) zoals bedoeld in Wro art 6.13 sub 6. Voor de volledige lijst met mogelijk te verhalen kosten, zie Bro art 6.2.3 t/m 6.2.5.

De gemeente en Mitros wensen het kostenverhaal vast te leggen in een op te stellen anterieure overeenkomst. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten waarin een voorschot op de plankosten is overeengekomen. Uiteindelijk wordt dit voorschot (en de eventueel volgende voorschotten) verrekend met de exploitatiebijdrage die in de anterieure overeenkomst wordt overeengekomen.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het Initiatief kan pas ter bestuurlijke besluitvorming worden voorgelegd, nadat de anterieure overeenkomst door beide partijen is getekend. Het proces om te komen tot een anterieure overeenkomst is beschreven in de (getekende) intentieovereenkomst die bij dit startdocument hoort.

Ten behoeve van de opstart van de planontwikkeling dient Mitros een voorschot aan de gemeente te voldoen conform de afspraken zoals gemaakt in de bijgevoegde IPOK. Het voorschot ten behoeve van gemeentelijke plankosten bedraagt € 50.000,-.

i. Erfpacht/economische meerwaarde/leges/diversen

Economische meerwaarde
Het plan gaat uit van verdichting. De huidige woningen zijn in erfpacht uitgegeven en dus is bij verdichting sprake van economische meerwaarde. Ook kunnen verschuivingen in de huur- (of koop) -categorie leiden tot economische meerwaarde. Deze zal in de volgende fase berekend worden en de definitieve afspraken daaromtrent worden in de (anterieure) overeenkomst vastgelegd. De bepalingen in de bestaande erfpachtcontracten, de actuele Grondprijzenbrief van de gemeente Utrecht en de geldende prestatieafspraken met de corporaties zijn daarbij kader voor de gemeente en Stichting Mitros.

Grondtransacties
Mogelijk is er sprake van grondaankoop door Mitros van de gemeente. De concrete afspraken daarover zullen eveneens in de anterieure overeenkomst worden gemaakt. Ook hierbij is de actuele Grondprijzenbrief van de gemeente Utrecht leidend.

Planschade
Ook over planschade zullen in de anterieure overeenkomst afspraken worden vastgelegd. Planschade zal voor rekening / risico zijn van initiatiefnemer Mitros. Hiervoor zal, indien nodig ook een garantstelling worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Exploitatiebijdrage
Tevens zullen over de exploitatiebijdrage afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze exploitatiebijdrage bestaat uit een vergoeding voor de te maken gemeentelijke plankosten en de uitvoeringskosten voor benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied (tenzij door initiatiefnemer zelf uitgevoerd, dan kan garantstelling volstaan). De gemeente brengt de werkelijk gemaakte plankosten in rekening De uitvoeringskosten zijn voor rekening en risico van Mitros voor zover behorend bij het project. Een en ander met inachtneming van eventuele meerwaardeafdracht. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zullen hierbij leidend zijn.

Indien de uitgangspunten van de woningwet (m.n. DAEB) en de Wro (m.n. criteria PPT) botsen, wordt gezamenlijk naar een oplossing gezocht die aan beide criteria kan voldoen.

Leges
De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning vallen buiten de anterieure overeenkomst en worden conform de Legesverordening apart in rekening gebracht.

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