

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Aartsbisschop Romerostraat 330-338

Initiatiefnemers: Familie Stigter en Kinderdagverblijven Utrecht B.V.

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer	2
b. Omschrijving van het plangebied	2
c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid	4
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	8
Deel II. Proces	10
e. Te doorlopen proces	10
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	10
g. Planning	10
Deel III. Financiële afspraken	11
h. Voorschot Plankosten	11
i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen	11

Deel I. Het initiatief

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

Initiatiefnemer Rejoko Beheer B.V. heeft het plan om namens Kinderdagverblijven Utrecht B.V. (erfpachter van het gebouw Aartsbisschop Romerostraat 330) en in samenwerking met de familie Stigter (de erfpachter van het buurperceel Aartsbisschop Romerostraat 332-338), op de hieronder beschreven locatie twee woongebouwen realiseren met 70 appartementen. Het beoogde woonprogramma bestaat uit een mix van sociale huur (18%), middenhuur (55%) en vrije sector huur (27%). De initiatiefnemer is voornemens om een plan te realiseren met twee duurzame gebouwen, bestaande uit zeven verdiepingen en een terugliggende achtste verdieping. Op de begane grond van de gebouwen is een (commerciële) ruimte ten behoeve van horeca en/of retail voorzien. Onder de woongebouwen is een (half)verdiepte parkeerkelder voorzien. De hoogte van het grondwaterpeil is medebepalend voor de diepte van de kelder. Het zichtbare deel is nadrukkelijk onderdeel van de ontwerpogave. Het huidige kinderdagverblijf op het adres A. Romerostraat 330 wordt voortgezet en is voorzien elders in het park.

De locatie grenst aan de volkstuinen en maakt onderdeel uit van een buurtparkje. De buitenruimte rondom de nieuwbouw krijgt een groene kwaliteitsimpuls. Het plan omvat tevens in een inrichtingsplan voor de gehele buitenruimte en de initiatiefnemers hebben een landschapsarchitect in de planontwikkeling betrokken.

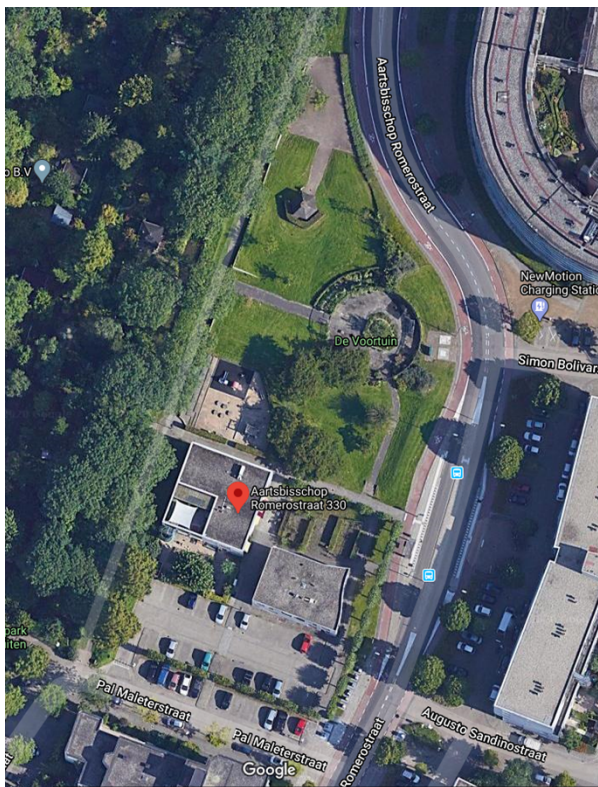
Door sloop/nieuwbouw van de panden en herinrichting van de openbare ruimte met o.a. bebouwde parkeeroplossing zal het grondgebruik worden geoptimaliseerd en ontstaat de mogelijkheid voor een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Er worden woningen toegevoegd, waarbij vooral ingezet gaat worden op sociale en midden huurwoningen, waar veel vraag naar is. Daarnaast wordt een einde gemaakt aan jarenlange leegstand.

Tijdelijke invulling van Aartsbisschop Romerostraat 332-338

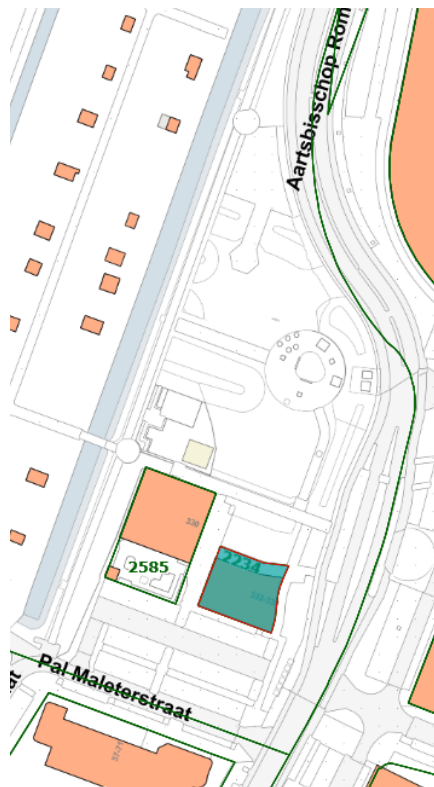
De horecaruimte op de begane grond van het gebouw Aartsbisschop Romerostraat 332-338 staat al geruime tijd leeg. Vanuit de buurt is er een initiatief om het gebouw tijdelijk te gebruiken als buurtvoorziening. De eigenaar (fam. Stigter) staat daarvoor open, het eerste gesprek is daarover gevoerd. De eigenaar wil ook een definitieve (openbaar toegankelijke) invulling realiseren en wil de mogelijkheden daartoe onderzoeken in de volgende fase.

b. Omschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in de buurt Voordorp in de wijk Noordoost. Het plangebied wordt begrensd door de Pal Maleterstraat, Aartsbisschop Romerostraat en de bomenrij die de volkstuinen erachter afzoot van de woonwijk. Er staan momenteel 2 gebouwen met twee bouwlagen. In het gehele gebouw Aartsbisschop Romerostraat 330 is een kinderdagverblijf gevestigd. In het gebouw Aartsbisschop Romerostraat 332-338 bevindt zich op de begane grond een horecaruimte, die al geruime tijd leegstaat. Daarboven zijn twee woningen die worden verhuurd met tijdelijke contracten. Het aangrenzende parkje is openbare ruimte en fungeert als buurtpark.

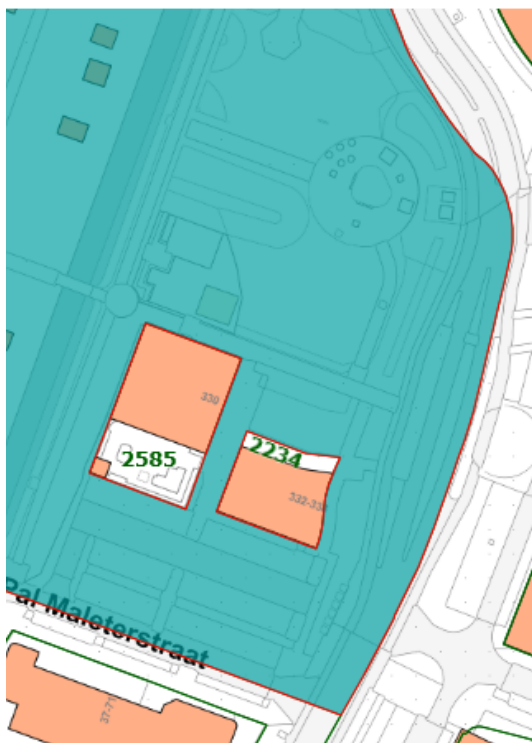


Luchtfoto

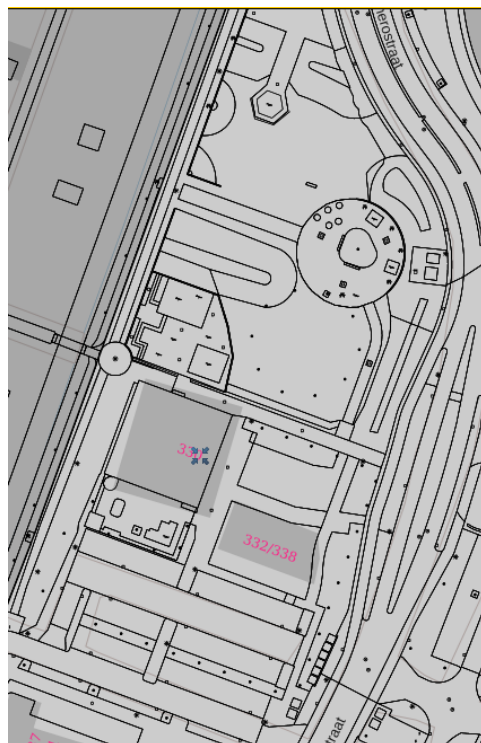


Percelen initiatiefnemers

Erfpachter van Aartsbisschop Romerostraat 330 (kadastraal: Gemeente Utrecht, sectie L, nr. 2585) is Kinderdagverblijven Utrecht B.V.
 Erfpachters van Aartsbisschop Romerostraat 332-338 (kadastraal: gemeente Utrecht, sectie L, nr. 2234) zijn drie leden van de familie Stigter.



Gemeentelijk perceel



Beheersverordening

De beheersverordening Voordorp-Voorveldsepolder is van toepassing. Op grond van artikel 3.1. van de beheersverordening mogen de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening. Om het plan te realiseren, moet een projectbestemmingsplan worden gemaakt.

c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een globale inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. Thema's kunnen o.m. zijn: programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid/gezond stedelijk leven 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 nadere uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid is 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.

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

NB 2 De initiatiefnemer kan kennis nemen van het gemeentelijk beleid op <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>.

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

Het initiatief past bij de opgave van de groeiende stad om binnenstedelijk te voorzien in extra woningen. De locatie wordt al vele jaren niet optimaal gebruikt en door het initiatief liggen er kansen om functies en gebieden beter met elkaar te verbinden. De openbare ruimte aan de zuidkant van de gebouwen in het plangebied is erg stenig en heeft weinig kwaliteit. De gebouwen zelf hebben weinig uitstraling en geen goede relatie met de omgeving. Deze ontwikkeling biedt de kans om te komen tot een invulling van de locatie met een grotere ruimtelijke kwaliteit. Tegelijk met het toevoegen van woningen moet ook de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit op te nemen in het ontwerp.

Het plangebied ligt centraal in de wijk Voordorp op een kruispunt van verschillende routes, aan de centrale as en belangrijkste buurtontsluitingsweg van de wijk. De zichtlijn op de Aartsbisschop Romerostraat, komende vanuit het noorden, is vol op deze locatie gericht. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van het omliggende parkje. Aan de westzijde van de locatie ligt tuinenpark Ons Buiten. Dit is een mooi (wandel) park met verschillende voorzieningen (dierenweide, wandelroute) dat verstopt ligt en geen duidelijke entree heeft. Voor het gebied als geheel is de opgave het vergroten van de samenhang tussen de twee parken en het versterken van de relatie tussen de parken en de omliggende buurten.

De opgave voor de locatie is om deze te versterken als ontmoetingsplek voor de wijk en het een invulling te geven die zorgt voor levendigheid en het gebruik van het omliggende groen versterkt. In dit project zien we kansen om aan deze opgave tegemoet te komen.

Het inpandig parkeren op eigen terrein biedt de mogelijkheid om de bestaande parkeerplaats te vergroenen en een onderdeel te laten zijn van het parkje of de routes naar de parken toe. De bestaande buurtfuncties (horeca en kinderdagverblijf/BSO) passen goed op deze plek en moeten worden behouden.

Het initiatief zoals ingediend past niet binnen de gewenste omvang en hoogte. Het sluit niet aan op de hoogte van de omliggende bebouwing en het volume is zodanig dat het de groene omgeving gaat overheersen. Om aan te sluiten op de ruimtelijke ambities zal het plan aangepast moeten worden en zal het volume aanzienlijk moeten worden teruggebracht.

Het college is geen voorstander van het bouwen van een apart gebouw in het openbaar groen voor het kinderdagverblijf. Dit past niet in de grondgedachte van dit initiatief van optimalisatie van het grondgebruik. In de volgende fase wordt onderzocht hoe en waar het kinderdagverblijf het best ingepast kan worden in het plan. Ook wordt onderzocht hoe de bebouwing in de groene omgeving niet gaat overheersen. Daarbij zullen hoogte, volume en uitstraling extra aandacht moeten krijgen.

Wonen

Het beoogd programma van de initiatiefnemer bestaat uit 70 appartementen in twee woongebouwen, waarbij het programma bestaat uit 13 appartementen in de sociale huur (18%), 39 appartementen in het middenhuursegment (55%) en 18 appartementen in de niet-gereguleerde vrije sector (27%). Het plan voldoet op dit moment nog niet aan de gemeentelijke ambities.

De woningvoorraad in Noordoost en subwijk Tuindorp, Voordorp ziet er als volgt uit:

Woningen naar eigendom en prijs 2019 – Tuindorp, Voordorp:

	Subwijk Tuindorp, Voordorp	Wijk Noordoost	Utrecht
sociale huur	8,0%	18,4%	34,8%
middenhuur	14,1%	13,3%	10,7%
dure huur	7,3%	5,7%	4,8%
goedkope koop	8,1%	4,5%	7,0%
betaalbare koop	7,1%	8,2%	12,3%
dure koop	46,1%	45,0%	26,1%
onbekend	9,2%	4,9%	4,4%

De gemeente Utrecht streeft naar meer gemengde wijken.

In de Utrechtse Woonvisie, 'Utrecht beter in balans', staat het verbeteren van balans in de stad centraal. Een van de manieren om dat te bereiken is om de woningtypen en prijssegmenten evenwichtiger over de stad te verdelen.

Uit onderstaande kaart blijkt dat de ambitie in Noordoost is om de sociale huurwoningen sterk te laten toenemen. Voor middenhuur geldt een gewenste inzet die gericht is op toename.



In de wijk Noordoost is het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag. In subwijk Tuindorp, Voordorp is het percentage sociale huur met 8% fors lager. Het toevoegen van een substantieel deel sociale huurwoningen is daarom op deze locatie gewenst. Ook het toevoegen van middenhuurwoningen is hier gewenst. Voor het programma van dit initiatief wil de gemeente daarom ook inzetten op een substantieel deel sociale huur (minimaal 35% en groot deel hiervan in de kernvoorraad) en middenhuur. Voor de sociale huurwoningen en middenhuur stellen we in de Woonvisie specifieke voorwaarden (bijlage 2 uit de Woonvisie: Utrecht beter in balans). De - te realiseren - woningen dienen aan deze voorwaarden te voldoen. Bovendien geldt het Actieplan Middenhuur voor de middenhuurwoningen.

Desgevraagd is de initiatiefnemer bereid om het gewenste woonprogramma te onderzoeken in de volgende fase.

Duurzaamheid

De ontwikkelaar probeert hierin zo duurzaam als mogelijk te bouwen, doordat zij de ontwikkelingen (bijna) altijd in belegging houden. Hierdoor is duurzaam bouwen voor hen geen marketing "tool" maar de meest logische keuze in verband met het beheer aan de panden in de toekomst. Ook voor deze ontwikkeling geldt dit principe. De ontwikkelaar onderschrijft de ambities van de gemeente. De inschatting is dat bij de uitwerking van het initiatief geheel tegemoet kan worden gekomen aan de duurzaamheidsambities. In de definitiefase worden deze ambities verder uitgewerkt.

Mobiliteit

Initiatiefnemer gaat uit van parkeren (half)verdiept onder de bebouwing.

Op grond van de nota Stallen en parkeren dient het parkeren in principe op eigen terrein te worden opgelost. Doel hiervan is dat de extra parkeerbehoefte van de ontwikkeling niet op de openbare ruimte wordt afgewenteld. Aangezien het hier een erfpachtsituatie betreft, is het eigen terrein alleen de grond onder de footprint van de bestaande gebouwen. Dit is niet voldoende oppervlakte om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. De gebruikers van de huidige gebouwen parkeren op een openbaar parkeerterrein op maaiveld voor de gebouwen.

De inzet van de initiatiefnemers en de gemeente is om zowel de huidige als de toekomstige gebruikers te laten parkeren in de (half)verdiepte parkeervoorziening, zodat de openbare ruimte kan worden vergroend.

Initiatiefnemer wil meedenken aan creatieve oplossingen voor de parkeervoorziening, bijvoorbeeld door de parkeerlaag groter te maken dan de footprint van de gebouwen en het dak aantrekkelijk met

groen in te richten. Hierdoor ontstaan kansen om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, door bijvoorbeeld parkeerplaatsen op te heffen ten behoeve van groen. Dit is goed mogelijk, omdat rondom deze locatie geen betaald parkeren is.

De initiatiefnemer gaat voldoen aan de parkeernormen voor bewoners/gebruikers en bezoekers. De locatie is goed te bereiken voor voetgangers, fietsers, reizigers met het openbaar vervoer en voor autoverkeer. Daarmee is het plan wenselijk.

Werk voor iedereen

Het is uit oogpunt van economie positief dat de horeca op de begane grond van een van de twee gebouwen en de kinderopvang behouden blijft, zeker als dit een buurt- en ontmoetingsfunctie heeft. Dit is gunstig voor de wijkeconomie en past in de ambitie van het college om tot 2040 70.000 extra arbeidsplaatsen te realiseren.

Een solitaire retailvestiging tast de bestaande winkelstructuur mogelijk aan en staat haaks op het gemeentelijk beleid om bestaande winkelcentra en winkelstrips te versterken.

Het tijdelijke gebruik van de leegstaande horecaruimte ten behoeve van de buurt draagt bij aan de levendigheid, het is in zekere zin 'placemaking' voor een eventuele nieuwe en vaste functie op de begane grond en het dient op die manier ook een maatschappelijk doel (plek van ontmoeting en evt. ontplooiing).

Gezond stedelijk leven

De nieuwe nota Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 (Gezondheid voor iedereen) is in oktober 2019 door de raad vastgesteld. In de nota wordt de volgende ambitie verwoord: De leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Een aantal onderdelen van het voorgestelde initiatief kan zeker bijdragen aan deze ambitie uit nieuwe nota Volksgezondheidsbeleid. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen dat de ontsluiting van de fietsenstalling zodanig is dat het voor de toekomstige bewoners aantrekkelijker wordt om de fiets te pakken i.p.v. de auto. De situering van het initiatief in een parkachtige omgeving met veel groen draagt bij aan een prettige woonomgeving voor de toekomstige bewoners.

De nabijheid van een sportpark (Sportpark Voordorp) heeft een positieve invloed op de mogelijkheid voor toekomstige bewoners om voldoende te bewegen.

Maatschappelijke voorzieningen

OBS Voordorp heeft aan de gemeente gemeld dat zij op zoek zijn naar ruimte voor een peuterspeelzaal/BSO. Initiatiefnemer is desgevraagd bereid om te onderzoeken of dat kan worden ingepast.

Conclusie

Het initiatief zoals dit is ingediend door de initiatiefnemer komt op een aantal punten nog niet overeen met de ambities van de gemeente. De initiatiefnemer geeft aan met de gemeente en in een participatietraject met de omgeving op basis van de onderzoeksvragen te willen onderzoeken hoe in een aangepast bouwplan de in het intentiedocument opgenomen uitgangspunten van stedenbouw, sociaal programma, duurzaamheid, gezond stedelijk leven en mobiliteit met elkaar verenigd kunnen worden in een bouwvelop met randvoorwaarden voor een bouwplanontwikkeling die tegemoet komt aan de ambities van de gemeente en financieel haalbaar is. Dit zal in de volgende fase van het proces gebeuren.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

- Op welke manier kan het gebouw ruimtelijk op een goede manier worden ingepast in het parkje, rekening houdend met bovengenoemde ambities?
- Hoe kan een gebouw worden gerealiseerd dat aansluit op de hoogtes van de omliggende bebouwing en qua hoogte en volume in de groene omgeving niet gaat overheersen?
- Hoe kunnen twee losse gebouwen in samenhang worden vormgegeven?
- Waar wordt het gebouwvolume gepositioneerd en wat wordt de hoogte van de nieuwe gebouwen?
- Hoe kan ervoor gezorgd worden dat de bebouwing een alzijdig karakter of oriëntatie krijgt en hoe wordt gezorgd voor aantrekkelijke en uitnodigende plinten?
- Hoe kunnen de commerciële/maatschappelijke functies bijdragen aan de levendigheid van de plint?
- Hoe sluit het gebouw aan op de omgeving qua hoogte, volume en uitstraling? Hoe sluiten de begane grond van de gebouwen en de entrees op een goede manier aan op het omliggende maaiveld?
- Hoe wordt er rekening gehouden met de bezonning van de omliggende bebouwing en tuinen en het parkje, met name de speel- en verblijfplek daarin?
- Hoe kan het kinderdagverblijf in het plan worden ingepast zodat het groenoppervlak in het park niet afneemt en de ruimtelijke en groene kwaliteit van het gebied wordt versterkt?
- Hoe blijft het zicht in de richting van het Tuinenpark zoveel mogelijk behouden?
- Welke eisen worden er gesteld aan de inrichting van de omliggende openbare ruimte en hoe wordt deze kwalitatief hoogwaardig ingericht?
- Hoe kan het principe 'groen, tenzij' op een verantwoorde wijze bij de planvorming worden betrokken?
- Hoe wordt de aansluiting/overgang met de A. Romerostraat vormgegeven? Inclusief het afvalverzamelpunt en de bushalte.
- Aan welke maatschappelijke/buurtfuncties is behoefte en welke passen goed in deze groene en recreatieve omgeving, in de tijdelijke en de definitieve situatie?
- Hoe kunnen de functies en het parkje elkaar versterken?

Wonen

- Hoe kan het woonprogramma in de sociale voorraad en middenhuur voldoen aan de Woonvisie 2019, rekening houdend met de voorwaarde dat minimaal 35% van het programma in het sociale segment en 25% in de middenhuur gerealiseerd wordt?
- Welke verhouding kernvoorraad en secundair sociaal is mogelijk binnen het sociaal programma, conform de voorwaarden sociale huur in bijlage 2 van de Woonvisie 2019 en rekening houdend met het ijkpunt in de Woonvisie, dat 70% van de sociale huurwoningvoorraad tot de kernvoorraad behoort?
- In hoeverre is het mogelijk de nieuwe woningen levensloopgeschikt te maken?
- De gemeente heeft focus op bijzondere doelgroepen, zoals de MO/ BW doelgroep en statushouders. In hoeverre en op welke wijze kan de initiatiefnemer een bijdrage leveren aan deze focus?

Duurzaamheid: geluid, bodem

- Op welke wijze wordt er rekening gehouden met de invloed van de commerciële functies op de woningen in het plan, bijvoorbeeld geluidsoverlast?
- Op welke wijze wordt gestreefd naar het voldoen aan de WHO-advieswaarden m.b.t. luchtkwaliteit, vanwege de verdichting?

Duurzaamheid: energie, duurzaamheid, circulair bouwen, klimaatadaptatie

- Hoe wordt het energieverbruik geminimaliseerd in lijn met het Utrechts energie Protocol en op basis van Total Cost of Ownership?
- Hoe wordt de opwekking van hernieuwbare energie gemaximaliseerd in lijn met het Utrechts Energieprotocol en op basis van Total Cost of Ownership?
- Onderzoek hoe de gemeentelijk duurzaamheidsambities, die onderschreven zijn, vorm krijgen in het plan.
- Welke rekenkundige onderbouwing wordt gehanteerd voor het inzichtelijk maken van de duurzaamheidsprestaties?
- Wat is het plan van aanpak voor een circulaire ontwikkeling aan de hand van het 10-R model (NEPROM-advies)? Hoe kan een score van MPG 0,6 worden gerealiseerd in het plan?
- Op welke wijze wordt het bestaande gebouw zo circulair mogelijk gedemonteerd?
- Hoe worden de afspraken uit het convenant Beton vastgelegd in de anterieure overeenkomst?
- Hoe wordt in het beplantingsplan rekening gehouden met de bloeiperiodes van de diverse planten? Welke buffercapaciteit is maximaal haalbaar voor de kavel bij een hoosbui? Hoe kan het gebied zo ingericht worden dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en dat er 45mm berging binnen het plangebied plaats vindt?
- Op welke wijze wordt een comfortabel binnenklimaat geborgd met duurzame verwarming en koeling?
- Op welke wijze worden er in het plan maatregelen getroffen voor klimaatadaptatie?

Groen

- Het plangebied ligt tegen de Stedelijke Groenstructuur aan en vlakbij de bomenstructuur. Op welke wijze draagt de ontwikkeling van het plangebied hieraan bij?
- Wordt er natuurinclusief (bijvoorbeeld groen dak) en diervriendelijk gebouwd (bijvoorbeeld nestkasten)?
- Is er ruimte om meer bomen te planten?
- Er wordt gesproken over een groen buitengebied. Is er nagedacht over hoe de beplanting bijdraagt aan de biodiversiteit in Utrecht? Worden inheemse soorten gebruikt?
- Hoe wordt het groen-tenzij principe toegepast, op het particuliere terrein in relatie tot het toevoegen van woningen, en zodat de omliggende openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgt?

Mobiliteit

- Hoe gaat het initiatief voldoen aan de autoparkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren?
- Op welke manier wordt het fietsparkeren opgelost?
- Hoe wordt de (half)verdiepte parkeergarage ingepast en ontworpen, waardoor hij een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgt, ook in relatie tot een levendige plint?
- Hoe kan het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden verminderd ten gunste van vergroening?

Projectomgeving

- Hoe kan op deze locatie eventueel de peuterspeelzaal en BSO van OBS Voordorp worden toegevoegd?
- Zijn er bewonersinitiatieven die betrokken kunnen worden bij deze ontwikkeling?

Erfpacht

- Welke gevolgen heeft deze ontwikkeling op de erfpachtovereenkomsten van beide erfpachters?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Voor dit plan wordt een UPP 2 procedure gevolgd omdat het hier gaat om een complexe, maar minder omvangrijke ontwikkeling op één locatie. Hierbij wordt na vaststelling van het intentiedocument een bouwenvelop opgesteld als randvoorwaardenkader. Het opstellen van de bouwenvelop doet de gemeente, met de input van de initiatiefnemers. Deze zijn verantwoordelijk voor de externe afstemming met de omgeving. De bouwenvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwenvelop dient als kader voor het daarna aan te vragen projectbestemmingsplan.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kaderstellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt. Initiatiefnemer is initiërende en uitvoerende partij.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject. De gemeente heeft een adviserende rol in de wijze hoe de participatie vorm krijgt. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. De gemeente en de initiatiefnemer informeren samen (vroegtijdig) de belanghebbenden en betrokkenen in de fase waarin de Bouwenvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het proces. Op het bestemmingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

De participatie zal volgens de voorschriften van de overheid en het RIVM verlopen conform de dan geldende coronamaatregelen.

g. Planning

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst worden de onderzoeksvragen beantwoord en de bouwenvelop en anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Na vaststelling van de bouwenvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met de volgende fase. De initiatiefnemer heeft de keuze om een projectbestemmingsplan aan te vragen, of een aanvraag omgevingsvergunning met projectbesluit in te dienen. De procedure voor een bestemmingsplan duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

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

Nadat de bouwenvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (definitieve) plankosten worden opgenomen maar ook zaken met betrekking tot het bouwplan, de procedure, (inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte en planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.

i. Erfpacht/Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

Aan de op grond van de erfpachtvoorwaarden vereiste goedkeuring voor wijziging van het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen kan het college voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van de uit de wijziging van het gebruik voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtrecht als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989. Deze economische meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen tussen enerzijds de grondwaarde met inachtneming van het voorgenomen gebruik en anderzijds de grondwaarde met inachtneming van het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik.

Aangezien de nieuwe gebouwen anders zijn gesitueerd dan de bestaande gebouwen, is aanpassing van het erfpacht vereist.

Als het kinderdagverblijf wordt gehuisvest in een nieuw gebouw op het gemeentelijke perceel, dan is hiervoor een grondtransactie nodig.

De kosten die zijn gemoeid met het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend.