

# Intentiedocument

Behorende bij  
Europalaan 33-45/Lanslaan 2-8  
AVM Vastgoed & Ontwikkeling B.V./Intervorm Utrecht B.V.

## Inhoudsopgave

### INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief .....	2
a. Omschrijving van het initiatief .....	2
b. Omschrijving van het plangebied .....	2
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid .....	4
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase .....	9
Deel II. Proces .....	11
e. Te doorlopen proces .....	11
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie .....	11
g. Planning .....	12
Deel III. Financiële afsprakenel III .....	13
h. Voorschot Plankosten .....	13
Leges/ Diversen .....	13

## Deel I. Het initiatief

### a. Omschrijving van het initiatief

Initiatiefnemer is AVM Vastgoed & Ontwikkeling B.V./Intervorm Utrecht B.V. uit Vleuten (AVM). AVM is eigenaar van een bedrijvencomplex op de hoek van de Europalaan 33-45/Lanslaan 2-8, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 384, 385, 386 en 387. In het kader van het woonbeleid ligt op deze locatie volgens de gemeente een woonbestemming meer voor de hand dan modernisering dan wel nieuwbouw van de verouderde bedrijfsgebouwen. Indien de bestaande bebouwing met bestemming (garage)bedrijven verdwijnen kunnen ook de hierbij behorende bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Europalaan worden opgeheven voor een inrichting met meer groen doordat in de nieuwe opzet met woonbestemming in een halfverdiepte parkeergarage is voorzien.

Naar aanleiding van overleg met de gemeente in 2015 over de herontwikkeling van dit terrein is Europalaan 45 aangekocht om een ontwikkeling mogelijk te maken van appartementen, halfverdiepte parkeergarage en bijbehorende bergingen. Met de huurders van de bestaande bebouwing zijn (nieuwe) afspraken gemaakt in de vorm van tijdelijke c.q. kortlopende huurovereenkomsten om enerzijds leegstand te voorkomen en anderzijds de bebouwing in 2020 beschikbaar te hebben voor sloop en nieuwbouw. AVM is eigenaar en exploitant van (markante en monumentale) winkelpanden, appartementen en bedrijfspanden in Utrecht. Dit vastgoed is overwegend al gedurende vele jaren in bezit van AVM. Ook de nieuwe appartementen zullen als huurappartementen worden ontwikkeld en AVM is voornemens deze aan de eigen beleggingsportefeuille toe te voegen. In de afgelopen jaren zijn diverse gesprekken gevoerd met de gemeente over de herontwikkeling. In het kader hiervan is door AVM ook contact gezocht en zijn gesprekken gevoerd met de verantwoordelijken voor de nieuwbouw van de aangrenzende Rafaëlschool op Lanslaan 10 om plannen op elkaar af te kunnen stemmen.

### b. Omschrijving van het plangebied

#### Plangebied

De herontwikkelingslocatie ligt in de wijk Transwijk op de hoek van de Europalaan en de Lanslaan tegenover de ontwikkelingslocatie Merwedekanaalzone. De locatie met grond en opstallen is geheel eigendom van de initiatiefnemer AVM en wordt begrensd door Europalaan, Lanslaan, het terrein van de Rafaëlschool en de Willem Pieter van Dijlstraat. De locatie is nagenoeg geheel bebouwd waarbij oost-, west- en zuidgevel op de erfgrenzen staan en alleen langs de Lanslaan niet tot op de erfrens is gebouwd. De huidige ontsluiting vindt plaats via de Lanslaan en de parallelweg langs de Europalaan. Huidig parkeren vindt plaats langs de Lanslaan en de parallelweg en er zijn 12 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Lanslaan

#### Beheersverordening

De locatie ligt in besluitvak 1 van de Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. De huidige bestemming is bedrijfsbebouwing. Boven de bedrijfsbebouwing worden een aantal niet zelfstandige woonruimten verhuurd.

## Relatie met andere projecten:

### Merwedekanaalzone

Het huidige plangebied bevindt zich dichtbij de ontwikkeling van de MerwedekanaalZone deelgebied 5. Dit is een grote binnenstedelijke ontwikkeling waar 5.000 – 6.000 woningen gebouwd gaan worden. De ontwikkeling van dit plangebied en de ambities die daar gesteld worden hebben een directe relatie met de ontwikkeling van de woningen aan de Europalaan op het gebied van stedelijke verdichting en parkeren.

### Europalaan

Voor de Europalaan wordt gewerkt aan andere profielen o.a. in relatie tot openbaar vervoer, fietspad en groen. De aanpassing van de Europalaan Noord heeft een directe relatie met de ontwikkeling van de MWKZ.

### Lanslaan 10

Op Lanslaan 10 komt de nieuwbouw van de Rafaëlschool.

### Lomanlaan 103–105

Op Lomanlaan 103–105 (de twee Zusters) is een herontwikkeling gepland.

Vooruitlopend op de Omgevingsvisie voor Kanaleneiland–Transwijk zal in het eerste kwartaal van 2020 een stedenbouwkundige verkenning worden opgesteld.



Situatie Europalaan 33–45/Lanslaan 2–8 na sloop oude Rafaëlschool

## c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een gebiedsbrede inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid (omgevingsvisie Utrecht), 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 het coalitieakkoord, Woonvisie 2019, collegebesluiten, moties of beleid dat geactualiseerd wordt en in de nabije toekomst zal worden vastgesteld.
- 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 zal aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze zullen worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten, welke bestuurlijk zullen worden vastgesteld.

### 1. Programma

De stad Utrecht groeit naar 400.000 inwoners en de vraag naar woningen groeit daarmee evenredig. De behoefte om binnenstedelijk te verdichten en daarbij de menging van doelgroepen om een onverdeelde stad te krijgen is daarmee inherent verbonden. Om hierop aan te sluiten wil de initiatiefnemer op de Europalaan verdichten en onderzoeken om woningen toevoegen in de sociale huur, middenhuur en vrije sectorhuur. Dit ter bevordering van de doorstroming in de stad en de wens van de coalitie om een woningverdeling van 35% sociaal, 25% middenhuur, 40% vrije sector te bereiken over de gehele stad.

Ter bevordering van het woonklimaat en vermindering van het woningtekort met name van betaalbare huurwoningen is het wenselijk het verouderde bedrijvencomplex op deze locatie niet te renoveren of te vernieuwen, maar te herontwikkelen naar woningbouw. Het betreft een binnenstedelijke inbreiding. Deze transformatie past in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016 "Utrecht kiest voor gezonde groei" met de kernboodschap 'Utrecht faciliteert groei door inbreiding'. Door de ligging dichtbij het centrum op de hoek van de Europalaan en de Lanslaan en tegenover deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone leent deze plek zich voor verdichting in combinatie met stedelijke kwaliteit als bedoeld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016.

Alle woningen zullen huurwoningen worden die bij de initiatiefnemer in portefeuille komen. De initiatiefnemer heeft dus een rechtstreeks belang in een ontwikkeling tot duurzame en kwalitatief goede woningen. De huurwoningen zullen volgens een nader overeen te komen verdeelsleutel worden verdeeld in sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sector huurwoningen op basis van het Actieplan Middenhuur en de woonvisie.

### 2. Stedenbouw

Ter rechterzijde van de locatie gezien vanaf de Europalaan liggen de appartementen aan de Jo Wuthrichlaan met een hoogte van 5 en 6,5 laag. Aan de linkerzijde liggen de grondgebonden woningen aan de Lanslaan. Aan de achterzijde komt de nieuwe Rafaëlschool in 2 à 3 lagen doordat de

gymzaal op de eerste laag wordt geplaatst. Rafaëlschool en nieuwbouw worden gescheiden door een bestaande bomerrij.

Vanuit de Hoogbouwvisie van 13 januari 2005 zijn er een aantal redenen om een grotere bouwhoogte toe te staan. Hoogbouw is één van de manieren om, middels het intensiever gebruiken van gronden (dus meer programma per vierkante meter) voor een rendabeler grondexploitatie te zorgen. Onder programma wordt hier verstaan een gevarieerder woonmilieu met huurwoningen in het sociale, middenhuur en hogere huursegment. Hoogbouw is één van de instrumenten om (hoog-) stedelijkheid te creëren, niet alleen in functies maar ook in sfeer. Het is ook een middel om dit gebouw een eigen karakter te geven. (Hoogbouwvisie blz. 8)

De ligging van het blok langs de entree van de wijk geeft mogelijk aanleiding tot een extra bouwlaag ten opzicht van de bebouwing van de Jo Wuthrichlaan. Hiermee wordt de bufferende werking tussen Europalaan en achterliggende wijk versterkt.

Een grotere afstand tot de Rafaëlschool is besproken met de architect van de Rafaëlschool en is om meerdere redenen gewenst. Er blijft voldoende ruimte over aan de zijde van de Europalaan om via aanplant te voldoen aan de wens van het groene karakter van deze wijk.

De ligging op een hoek en tegenover Merwedekanaalzone 5 maakt een hoger bouwvolume mogelijk met een extra hoogteaccent complementair aan de bebouwing aan de Jo Wuthrichlaan en de MWKZ. Stedenbouwkundig wordt onderzocht in de volgende fase of een hoogteaccent mogelijk is.

### 3. Verkeer en mobiliteit

#### Parkeren

Op dit moment geldt er geen parkeerregime in Transwijk; men kan gratis op straat parkeren. De komst van de Merwede Kanaalzone, waar met een lage parkeernorm gewerkt wordt, kan ervoor zorgen dat de parkeerdruk in de omliggende wijken, zoals Transwijk, parkeeroverlast gaan ervaren. Om dit te voorkomen is in het coalitieakkoord opgenomen dat er maatregelen (invoeren betaald parkeren) genomen gaan worden.

In maart 2019 is het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld door de raad. Sindsdien is aftrek van maximaal 25% op de totale parkeernorm mogelijk voor alle sociale en middenhuur woningen vanaf 55 m2 BVO per woning.

In de huidige situatie vindt parkeren plaats op de openbare parkeerplaatsen aan de ventweg langs de Europalaan (30 parkeerplaatsen) en langs de Lanslaan. Daarnaast zijn er nog 12 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een halfverdiepte parkeergarage op eigen terrein met een in-/uitrit via de bestaande ontsluiting aan de Lanslaan. Indien wordt aangesloten bij de voorgestelde parkeernormen van de Merwedekanaalzone zouden er meer appartementen mogelijk zijn. Volgens de normen zullen fietsparkeerplaatsen en speciale fietsparkeerplaatsen worden opgenomen welke goed en gemakkelijk bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

#### Ontsluiting

Ontsluiting vindt nu plaats via de Lanslaan. Deze huidige ontsluiting heeft de voorkeur van de initiatiefnemer. Door de gemeente wordt een alternatieve ontsluiting bekeken op de Europalaan aan de

zuidzijde. In de volgende fase wordt dit onderzocht of dit ruimtelijk en financieel mogelijk is. Het profiel van de Europalaan en de fietsroutes vanuit de Merwedekanaalzone naar Transwijk zijn bij de gemeente in studie. Het is voor de voortgang van groot belang dat de profielen van de Europalaan en de Lanslaan t.p.v. de locatie snel bekend worden o.a. voor de ontsluiting en de rooilijn.

#### 4. Duurzaamheid/ gezond stedelijk leven

##### Gezondheid

Het plangebied grenst aan de Europalaan en de nieuw te bouwen Rafaelschool. Vanuit een gezondheidsperspectief is deze locatie, kijkend naar geluidsbelasting en luchtkwaliteit, niet optimaal te noemen. De nieuwe nota Volksgezondheid daagt de markt uit om bij woningbouw langs drukke binnenstedelijke wegen (10.000 mvt per etmaal) om met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren. Dit met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Het is dan ook wenselijk om bomen en groen in het openbaar gebied te behouden en waar mogelijk toe te voegen. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om het parkeren in het openbaar gebied, grenzend aan de Europalaan, te verwijderen en groen in te richten. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan betaalbare woningen en toegankelijke woningen in de stad. Het nabijgelegen Park Transwijk is een fijne plek om te bewegen en om tot rust te komen. Afhankelijk van de afmeting en uitvoering van een parkeergarage wordt een daktuin overwogen boven de (halfverdiepte) parkeergarage, die groen wordt ingericht en als ontmoetingsplek voor bewoners kan worden gebruikt.

##### Groen

De Europalaan heeft ter plaatse van de bebouwing al een groen profiel. Een nieuwe indeling van de Europalaan en de plaats van het fietspad is momenteel in studie bij de gemeente. De locatie is momenteel voor het grootste deel bebouwd en voor het overige deel bestraat. Er zijn geen bijzondere planten aanwezig. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en werkt klimaat adaptief. Het openbare parkeerterrein, direct grenzend aan het bedrijfspand, kan bij een herontwikkeling van Europalaan 33-45, meegenomen worden bij de aanpassing van de Europalaan en een groene inrichting kunnen krijgen.

##### Bomen

Aan de zuidkant staan op gemeentegrond op de bomenkaart aangegeven elzen. Deze staan (te) dicht op de bestaande bebouwing en moeten mogelijk worden vervangen. In overleg met de betreffende afdeling moet bekeken worden hoe hier mee om te gaan. Aan de achterzijde staan op grond van de Rafaëlschool bomen die kunnen worden gehandhaafd. Onderzocht moet worden in hoeverre een half verdiepte parkeergarage kan worden gerealiseerd in plaats van de huidige funderingen op de erfgrans.

##### Energie

De nieuw te bouwen appartementen krijgen een relatief lage warmtebehoefte door optimale isolatie, lage temperatuur verwarming en (balans)ventilatie. De bestaande panden zijn deels aangesloten op de stadsverwarming. De nieuwbouw hierop aansluiten ligt voor de hand. Om te komen tot een Paris Proof warmtevoorziening wordt dan meegelift op het op termijn vergroenen van het warmtenet door exploitant Eneco.

Als alternatief wordt een all electric nul-op-de-meter installatie met gebruik van bodemenergie onderzocht. Hierbij geldt als criterium voldoende comfort en betrouwbaarheid voor gebruikers en de verkenning wordt voldoende uitgewerkt om het ondergronds ruimtebeslag in beeld te krijgen.

Voor beide opties worden de CO<sub>2</sub>-emissies en een Total Cost of Ownership transparant gemaakt voor de bouwvelop.

#### Bodem, grond en grondwater

De grond onder het bedrijvencomplex is uitgebreid onderzocht i.v.m. een aanwezige verontreiniging. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld. De kosten hiervan worden meegenomen in de exploitatieopzet.

### **Thematisch beleid**

#### Erfgoed/Archeologie

De locatie ligt op de archeologische waardenkaart in het gebied met (lage) archeologische verwachting. Aangezien het terrein voor 90% is bebouwd is de kans op het aantreffen van archeologisch waardevol materiaal gering.

#### Geluid

De herontwikkeling ligt aan de Europalaan met een in de huidige situatie een hoge geluidbelasting op de gevel. Afhankelijk van de uitkomst van de lopende onderzoeken naar aanpassing van het profiel van de Europalaan zal moeten worden nagegaan wat de uiteindelijke (toekomstige) geluidbelasting wordt. Naar aanleiding van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek en de hieruit voorkomende adviezen zal in het ontwerp van het gebouw rekening moeten worden gehouden met maatregelen om aan de eisen te voldoen (zowel bouwfysisch, morfologisch als met betrekking tot de woonindeling). De ligging van de appartementen op de locatie zal zodanig dienen te zijn dat een geluidluwe buitengevel en een rustige buitenruimte mogelijk is in combinatie met een akoestische goede woningindeling. Aan het verlenen van een ontheffing voor een hogere waarde zal hoogstwaarschijnlijk ook bij herinrichting van de Europalaan niet kunnen worden ontkomen.

De locatie grenst aan de locatie waar de nieuwe Rafaëlschool zal worden gebouwd aan de Lanslaan 10-12. Volgens de geluidnota Utrecht 2014-2018 zal bij het ontwerpen van nieuwe scholen worden gestreefd naar een optimale ligging van het schoolplein om geluidshinder voor de buurt zoveel mogelijk te voorkomen (Geluidnota Utrecht 2014-2018, blz. 2). De speelplaatsen van de Rafaëlschool liggen dicht tegen de locatie van de appartementen aan. Bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet stemgeluid afkomstig van een schoolplein worden meegenomen in de akoestische afweging (Kenniscentrum Infomil). De richtlijn volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 is in een rustige woonwijk 30m. Bovendien is de speelplaats verdeeld over meerdere kleine speelplekken waar in kleine groepjes verdeeld over de dag wordt gespeeld, ook aan de zijde van dit bouwplan. Bekend is al dat dit zeer hoge geluidsniveaus tot gevolg heeft op de achterzijde van het bouwplan terwijl daar juist een stille zijde moet zijn omdat aan de voorzijde hoge niveaus van wegverkeer heersen. Daarom is een geluidsonderzoek naar stemgeluid vanaf het speelplein en de mogelijke voorzieningen om dit op een acceptabel niveau te brengen nodig om de haalbaarheid van het plan vast te stellen.

Door Peutz is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de Rafaëlschool in de woonomgeving in opdracht van de Rafaëlschool. Door AVM is opdracht gegeven aan Peutz om op basis van dit rapport de geluidbelasting te onderzoeken voor een woongebouw op de locatie

Europalaan 43-45/Lanslaan 2-8. Dit rapport is als Bijlage 3 aan het Intentiedocument gehecht. Door het treffen van afscherpende voorzieningen, het op bepaalde wijze indelen van de woningen en nader uit te werken innovatieve oplossingen hebben partijen de overtuiging dat de geluidniveaus op de woninggevels op een acceptabel niveau kunnen worden teruggebracht. Dit zal als eerste onderdeel in de planfase worden opgepakt om de kosten in de eerste planfase beperkt te houden. Voor wat betreft het geluidrapport (Bijlage 3) gelden de volgende opmerkingen vanuit de gemeente:

- Dat in het Activiteitenbesluit het stemgeluid buiten beschouwing blijft maakt de overlast niet minder. Hier dient wel rekening mee te worden gehouden.
- Het gaat in dit geval niet om vervangende nieuwbouw omdat het om een bedrijfspand gaat met meerdere woningen op de eerste verdieping waar een woongebouw met 6 bouwlagen voor terug komt.
- Indien de woonkamers aan de Europalaan worden gesitueerd en de slaapkamers aan de schoolzijde heeft dat de voorkeur, ook vanwege wegverkeer; daarnaast is het voor het woonkwaliteit van belang dat de buitenruimtes rustig zijn, voor wegverkeer en voor het geluid van het schoolplein.
- Bij eventuele alternatieve/innovatieve oplossingen dient het comfort van de toekomstige bewoners niet uit het oog te worden verloren.”

In de volgende fase wordt er een nader akoestisch onderzoek opgesteld.

#### Openbare ruimte

In principe kan het project volledig op eigen grond worden gerealiseerd indien van de huidige ontsluiting aan de Lanslaan gebruik kan worden gemaakt. Indien een ontsluiting aan de Willem Pieter van Dijllaan noodzakelijk zou worden, is een in-/uitrit over gemeentegrond noodzakelijk voor de ontsluiting van de (halfverdiepte) parkeergarage.

#### Water

Het terrein van de herontwikkeling is voor 90% bebouwd en voor de overige 10% bestraat. Het parkeerterrein voor de bedrijfsbebouwing is eveneens grotendeels bestraat. In de nieuwe situatie zal het parkeerterrein door wijziging van het profiel van de Europalaan volgens de gemeente meer groen omvatten. In het geval een halfverdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd zal een groen dak de auto's aan het zicht van de bewoners onttrekken en zal het dak door de vertraagde afvoer een waterbuffer vormen. Door vermindering van het bebouwd en bestraat oppervlak verbetert de situatie in ieder geval t.o.v. de huidige situatie.



## d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In het vorige deel is vanuit verschillende thema's het initiatief nader toegelicht waarbij een voorlopige inschatting van de wenselijkheid en haalbaarheid is gedaan. Onderstaande onderzoeksvragen zullen in de vervolgfase (definitiefase) worden uitgewerkt om tot programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces) te komen. Tijdens deze fase zal de initiatiefnemer starten met zijn participatie. De uit te werken programmatische uitgangspunten geven richting aan de ontwikkeling. De thema's in dit intentiedocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld.

### Onderzoeksvragen Programma

- Welke woningbouwprogramma (aantal en woningtype) is gewenst in relatie tot de omgeving en de stadsbrede ambities?
- Welke mogelijkheden zijn er voor toevoeging van middenhuur?
- Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?

### Onderzoeksvragen stedenbouw

- Welke mix aan woningen is gewenst en ruimtelijk mogelijk?
- Wat is de maximale bouwhoogte en -massa?
- Wat is de exacte bebouwingsgrens voor herontwikkeling?
- Hoe kan het plan een goede relatie met de openbare ruimte eromheen ontwikkelen?
- Op welke manier kan het gewenste bouwprogramma, bomen groen en parkeren in samenhang wordt gebracht?
- Welke mogelijkheden zijn er om een volledig verdiepte parkeergarage te realiseren?
- Wat is de juiste uitstraling van deze ontwikkeling aan de zijde van de Europalaan?
- Maak inzichtelijk welke halfondergrondse ruimte beschikbaar en benodigd is.
- Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?

### Onderzoeksvragen mobiliteit en parkeren

- Welke mobiliteitsoplossing past bij de gewenste kwaliteit?
- Welke invloed heeft de komst van de Merwedekanaalzone op het parkeerbeleid/parkeren voor het plangebied?
- Kunnen er innovatieve mobiliteitsconcepten zoals deelautogebruik worden toegepast en welke invloed hebben deze concepten op het verlagen van de parkeernorm?
- Kunnen hier vooruitlopend al aanpassingen gedaan worden in de huidige norm, met bv het addendum?
- Wat wordt het profiel van de Europalaan en de Lanslaan i.v.m. de ontsluiting en de rooilijnen?
- Welke geluidgegevens kunnen worden gehanteerd? (Hangt mede af van de inrichting van de Europalaan en de Lanslaan.)
- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling?

#### Onderzoeksvragen Duurzaamheid

- Geef aan hoe circulair bouwen wordt toegepast: betreffende ingaande materiaalstromen, flexibel en demontabel bouwen en registreren van grondstoffen. E.e.a passend bij de regionale ontwikkelingen mbt circulaire economie.
- Kansenonderzoek natuur-inclusief bouwen (bijv. groene gevel) boven het voor de bestemmingsplan benodigde Quick scan Flora en Fauna met Utrechtse soortenlijst en uitgebreid met een bomenparagraaf;
- Onderzoek naast het aansluiten op het warmtenet, de mogelijkheden voor een energieconcept voor gasloze NOM-woningen, onderbouwd met een optimaal Total Cost of Ownership.

#### Onderzoeksvragen gezond stedelijk leven

- Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
- Met welke (innovatieve) maatregelen komt de initiatiefnemer om de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting (milieuzonering) van zowel wegverkeer als het schoolplein te minimaliseren? (zie hiervoor ook de suggesties in het rapport van Peutz, bijlage 3)
- Hoe kan het omliggende openbare gebied (relatie met profiel Europalaan) zo groen mogelijk / zo min mogelijk verhard worden? Hierbij is de lijn: Groen, tenzij...
- Welke bomen kunnen gehandhaafd blijven(bomenbalans en compensatie)?

#### Onderzoeksvragen grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?
- Welke verdeelsleutel van het Middenhuuractieplan en sociale huur in combinatie met vrije huur is exploitatietechnisch haalbaar?
- Welke aanpassingen aan het openbaar gebied voor dit project zijn nodig uitgaande van de huidige situatie?
- Welke bijdrage bovenplans kan in deze ontwikkeling worden meegenomen als rekening wordt gehouden met de geëiste ambities van de gemeente en de beperking van de opbrengsten door de programmering?
- Welke gronden dienen te worden uitgewisseld?
- Wat is de geactualiseerde stand van zaken m.b.t. de in de bodemonderzoeken geconstateerde grondverontreiniging?

#### Proces

- Hoe ziet het participatie traject met de omgeving eruit?
- Hoe reageert de buurt op de toevoeging en wijziging van het programma?

## 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 gewijzigd te worden.

Op basis van dit Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen wordt toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). Participatie door de initiatiefnemer is onderdeel van deze fase. Deze programmatische uitgangspunten geven richting aan de ontwikkeling. 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. Voor initiatiefnemers is dan vroeg in het proces helder welke uitgangspunten voor de ontwikkeling van belang zijn.

Op basis van het vastgestelde intentiedocument en de programmatische uitgangspunten stelt de initiatiefnemer een bouwvelop op in nauwe samenwerking met de gemeente met wederom participatie als onderdeel van het proces.

### f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

#### Rolverdeling

De gemeente Utrecht heeft geen grondposities in het plangebied. De gemeente zal bij de ontwikkeling dan ook een faciliterende rol spelen.

#### Participatie (zie ook [link participatiestandaard gemeente Utrecht](#))

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie en initieert deze. Ze zal omwonenden/belanghebbenden in de buurt van het plangebied in de initiatieffase informeren over de voorgenomen ontwikkeling van deze ontwikkeling. De gemeente zal, indien nodig en wanneer dit gewenst is, faciliteren.

Als onderdeel van de participatieaanpak maakt de initiatiefnemer in de definitiefase in ieder geval een krachtenveldanalyse, waarin wordt aangegeven wie de (belangrijkste) stakeholders zijn en wat hun belangen zijn.

Er is sprake van overleg met de vertegenwoordigers van de aangrenzende nieuwbouw van de Rafaëlschool aan de Lanslaan 10-12 en informeren van de wijkbewoners via informatieavonden.

De informatieavonden worden georganiseerd door de initiatiefnemer waarbij de gemeente in principe als toehoorder aanwezig is.

Tijdens de definitiefase wordt de krachtenveldanalyse gemaakt.

Stakeholders zijn in ieder geval:

- Gemeente
- Rafaëlschool
- Bewoners appartementengebouw Jo Wuthrichlaan
- Bewoners Lanslaan
- Overige wijkbewoners
- Woningbouwcorporatie

In de definitiefase wordt bij de start van het participatietraject bepaald welke ruimte er is voor wijziging en beïnvloeding van de plannen voortvloeiend uit de informatieavonden.

## g. Planning

Vanuit het intentiedocument wordt toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten. Dit geeft de richting voor de ontwikkeling. Van daaruit wordt de bouwveloppe en bestemmingsplan vorm gegeven om tot een vergunningsprocedure te komen. Vooralsnog gaan wij uit van een gecoördineerde bestemmingsplanprocedure.

Afronden Intentiedocument	februari 2020
Vaststellen intentiedocument en IPOK	maart 2020
Programmatische uitgangspunten	april/juni 2020
Opstellen, consultatie en vaststellen bouwveloppe	juli – december 2020
Ontwerpfase en vaststellen Definitief Ontwerp	eind 2020 – 2e kwartaal 2021
Doorlopen bestemmingsplan/vergunning procedure	2e kwartaal 2021 – begin 2022
Aanvang bouw	medio 2022

Afspraken rondom Planning en doorlooptijden

Aangeven wat globaal de doorlooptijden zijn binnen de Gemeente van de voorgestelde werkwijze voor de komende planfase met een indicatie van de planning voor de periode tot aan realisatie, waarbij de standaardplanning uit het voorgestelde UPP als basis wordt gebruikt (in de vorm van een hoofdlijnenplanning).

## Deel III. Financiële afsprakenel III

### h. Voorschot Plankosten

Ten behoeve van de opstart van de planontwikkeling dient initiatiefnemer een voorschot aan de gemeente te voldoen conform de afspraken zoals gemaakt in de bijgevoegde IPOC

De Gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de kosten van de grondexploitatie op de Initiatiefnemer te verhalen; De Gemeente wenst het kostenverhaal zeker te stellen door een anterieure overeenkomst op te stellen tussen Initiatiefnemer als eigenaar van het Exploitatiegebied en de Gemeente. Voorafgaand aan de anterieure overeenkomst wordt de intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de Plankosten wordt gevraagd. Uiteindelijk worden deze Plankosten verrekend met de Plankosten en -ontwikkelingskosten die bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Alle Plankosten moeten verhaald worden. Dat betekent dat vanaf de intake alle Plankosten voor Initiatiefnemer zijn.

Met de initiatiefnemer zullen afspraken worden gemaakt dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. In eerste instantie bedraagt dit een voorschot van € 30.000. Uiteindelijk wordt afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten. Als het initiatief niet leidt tot een intentiedocument en Plankostenovereenkomst, dan worden de kosten niet bij de initiatiefnemer verhaald. Nadat de Bouwvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden afgesloten, waarin de afspraken nader kunnen worden uitgewerkt.

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

### Leges/ Diversen

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over bijdrage aan aanpassingen openbaar gebied, de dekking van de gemeentelijke plankosten, programmatische uitgangspunten en een vrijwaring voor de gemeente van toegekende planschadeclaims.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit:

Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html>

Definitief 3 februari 2020

Bijlage 1 Kaartje met situatie en begrenzing plangebied

Bijlage 2 Huidig juridisch planologisch kader

Bijlage 3 Rapport Peutz Woongebouw Europalaan–Lanslaan te Utrecht, Onderzoek geluid

Rafaëlschool, rapportnummer SC 1912–2–RA–001 d.d. 19 november 2019