



Gemeente Utrecht

# Intentiedocument

## Beneluxlaan 901

Behorende bij

Initiatief: ontwikkeling “ Benelux 901” te Utrecht

Initiatiefnemer: Benelux 901 Huys te Voorn Vastgoed (HTVV)

## Inhoudsopgave

Intentiedocument .....	1
Deel I. Het initiatief.....	3
a.    Omschrijving van het initiatief (project).....	3
b.    Omschrijving van het plangebied .....	3
c.    Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid .....	4
d.    Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	6
Deel II. Proces.....	9
Te doorlopen proces.....	9
e.    Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie .....	9
Planning.....	10
Deel III. Financiële afspraken .....	11
f.    Voorschot Plankosten .....	11
g.    Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen.....	11

# Deel I. Het initiatief

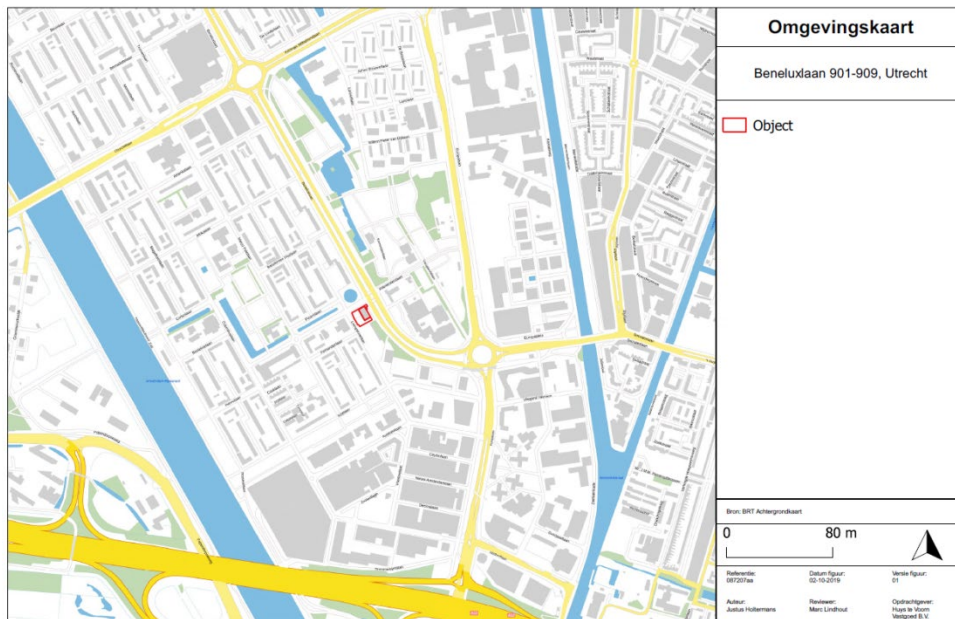
## a. Omschrijving van het initiatief (project)

Christo B.V. is eigenaar van perceel R 555 en erfpachter van R 739 en zal met Huys te Voorn Vastgoed een overeenkomst sluiten. Christo B.V. is akkoord met het feit dat Huys te Voorn Vastgoed vooruitlopend op de verwerving overeenkomsten met de gemeente afsluit. Huys te Voorn Vastgoed B.V. is eigenaar van de locatie Beneluxelaan 901 welke ligt aan de Beneluxlaan, Vasco da Gamalaan en Livingstonelaan. De locatie bestaat uit 2 percelen. Eén perceel is volledig eigendom en het andere perceel is in erfpacht uitgegeven waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht.

De initiatiefnemer is voornemens om een gemengd woongebouw met daarin onder andere een publiekgerichte/wijk ondersteunende plek voor Kanaleneiland te realiseren. Een plek waar wonen, werken, verblijven en ontmoeten (gezondheidszorg) samengaan in een hoogkwalitatief gebouw. Ze willen daarmee een bijdragen leveren aan de verbinding tussen Kanaleneiland, Park Transwijk en de Merwedekanaalzone.

## b. Omschrijving van het plangebied

De locatie wordt begrensd door de Beneluxlaan, Vasco da Gamalaan en Livingstonelaan.



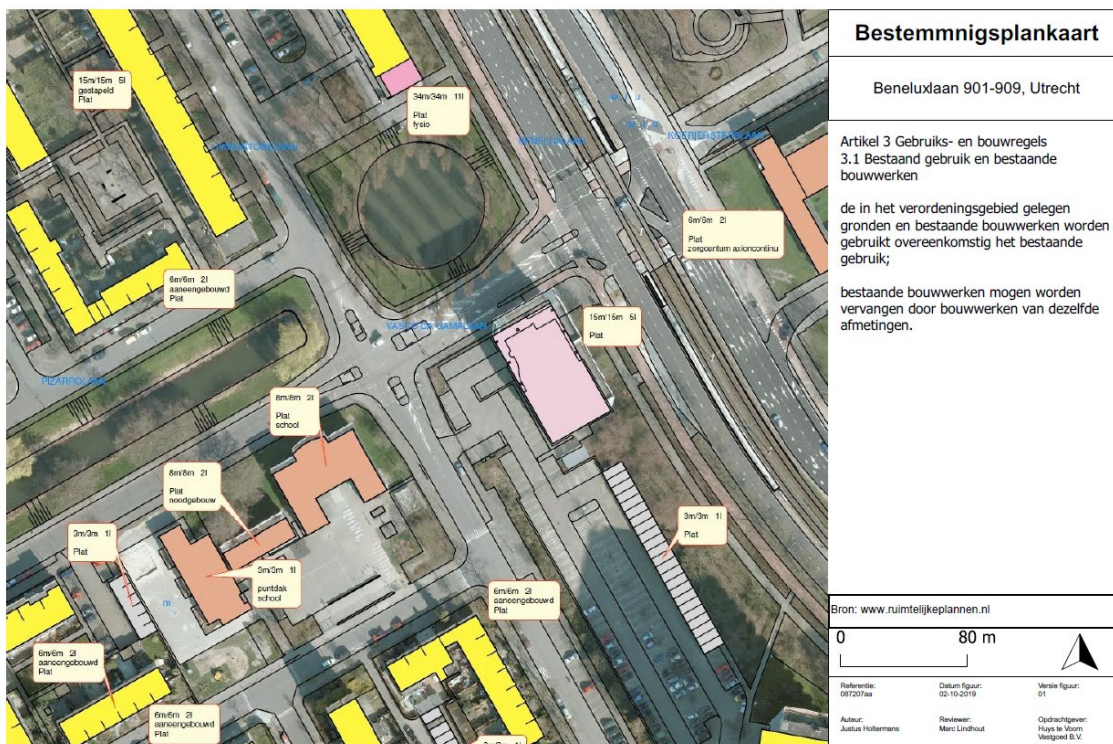
Kaart 1 projectgebied

### Eigendomssituatie

De locatie bestaat uit 2 percelen. Eén perceel is volledig eigendom en het andere perceel is in erfpacht uitgegeven waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht.

## Het huidig planologisch juridische kader

De locatie valt binnen de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland en transwijk. De locatie is in gebruik als kantoor met parkeren.



Kaart 2: uitsnede beheersverordening (verbeelding)

## Relatie met andere projecten

Voor de omgeving waarin de locatie zich bevindt wordt een omgevingsvisie opgesteld om de vele initiatieven die spelen goed op elkaar af te stemmen. Deze Omgevingsvisie zal ruimtelijke kaders kunnen geven aan de initiatieven die in het gebied spelen.

Het huidige plangebied bevindt zich dichtbij de ontwikkeling van de MerwedeKanaalZone. Dit is een grote binnenstedelijke ontwikkeling waar 6.000 – 10.000 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 Beneluxlaan 901 op het gebied van stedelijke verdichting en parkeren..

## 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 zoals te vinden op de gemeentelijke website Omgevingsvisie 1.0 ([link](#)).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals het coalitieakkoord, 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.

De initiatiefnemer heeft de ambitie om met deze ontwikkeling een waardevolle aanvulling in de programmatische behoefte voor Kanaleneiland te realiseren. Een levendige mix van wonen en publiek gerichte functie met eenzijdige oriëntatie met levendige plint en een aantrekkelijk en groene (openbare) ruimte rondom. Deze locatie (ver)bindt Kanaleneiland, Park Transwijk en Merwede Kanaalzone. Toevoeging van wonen op deze bedrijfslocatie draagt bij aan de opgave voor de gemeente Utrecht om vooral binnenstedelijk te verdichten.

### **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 deze locatie een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en categorieën realiseren om zo bij te dragen aan een gemengde wijk "Kanaleneiland". Ze streven naar een evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en categorieën om zo bij te dragen aan een gemengde wijk "Kanaleneiland". Ze zijn voornemens om woningen te realiseren voor sociale huur, middenhuur en de vrije huursector, met daarbij de doelstelling om de appartementen levensloop bestendig te ontwerpen om zodoende te zorgen voor een wooncomplex dat voorziet in de huisvestingsbehoefte van de bewoners gedurende de verschillende levensfasen. Daarnaast beogen zij een plintgebouw met daarin publiekgerichte/wijk ondersteunende functie dan wel een kantoorfunctie. Ter bevordering van een gezond effect op bewoners en omgeving zal aandacht besteed gaan worden aan een groene uitstraling van de buitenruimtes en binnenruimtes.

### **2. Stedenbouw**

Voor de beoogde situatie wordt uitgegaan van de hoogbouw rapportage van de gemeente Utrecht (opgenomen in de hoogbouwvisie van de gemeente Utrecht, 13 januari 2005), het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor Kanaleneiland van 'van de Stadt' (1958) en van de bestaande omgeving van deze locatie. Mogelijk biedt de stedenbouwkundige studie als onderdeel van de Omgevingsvisie meer ruimte voor verdichting. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden naar aanleiding van en tijdens het uitwerken van de Programmatische Uitgangspunten verder opgesteld.

### **3. Verkeer/mobiliteit**

Kanaleneiland kent op dit moment een intensieve verkeersstructuur. In Kanaleneiland is zeer veel ruimte gereserveerd voor de auto. Op dit moment geldt er geen parkeerregime in Kanaleneiland; men kan gratis op straat parkeren. De komst van de Merwede Kanaalzone, waar met een lage parkeernorm gewerkt wordt, kan er toe leiden dat de bewoners in de omliggende wijken, zoals in Kanaleneiland, parkeeroverlast gaan ervaren. Om dit te voorkomen is in het coalitieakkoord opgenomen dat er maatregelen genomen gaan worden. Onduidelijk is nog welke maatregelen dit zijn.

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 m<sup>2</sup> BVO per woning.

Voor het parkeren op straat geldt de parkeernota uit 2013 waarbij de focus ligt op de leefbare, vitale en leefbare stad. Deze nota wordt op dit moment geactualiseerd omdat de stad harder groeit en onvoldoende ruimte biedt aan het autogebruik. De stad zet in op andere vormen van vervoer. Vooruitlopend op een nieuwe parkeervisie zal dit initiatief onderzoeken of ze kunnen inspelen op de aanpak van overlast auto parkeren en actief meedenken over de alternatieve vervoersvormen door middel van maatwerkvormen. Dit alles om de leefbaarheid in de wijk te vergroten

#### **4. Duurzaamheid/Gezond Stedelijk Leven**

Er liggen kansen voor het ontwikkelen van een meer klimaatadaptieve en natuur inclusieve omgeving dan de huidige situatie. Verder ligt er een kans voor een betere en gasloze energieprestatie met een laag verbruik en duurzame opwekking in het plangebied.

De ontwikkellocatie is gesitueerd langs een drukke binnenstedelijke weg (10.000 mvt per etmaal). De nieuwe nota Volksgezondheid daagt de markt uit om bij woningbouw langs drukke binnenstedelijke wegen, zoals de beneluxlaan 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.

Doelstelling is vernieuwing van het gebied, het leveren van een bijdrage aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad in Kanaleneiland en bij te dragen aan gezonde verstedelijking (gezond stedelijk leven voor iedereen). Dit doet de initiatiefnemer onder andere door, innovatieve mobiliteitsoplossingen, fietsen zichtbaar en dichtbij op maaiveldniveau. In en om het gebouw wordt bewegen gestimuleerd d.m.v. het gebruik van de trap (de lift is uiteraard goed bereikbaar i.v.m. toegankelijkheid) en het aanleggen van logische routes door het gebied. Daarnaast is er aandacht voor groen en water in het plangebied.

De initiatiefnemer beoogt een plan dat past binnen de Woonvisie waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid centraal staan.

### **d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase**

In het vorige deel is vanuit verschillende thema's een gebied brede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de wenselijkheid en haalbaarheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces). Tijdens deze fase zal de initiatiefnemer starten met zijn participatie. Deze programmatische uitgangspunten geven richting aan de ontwikkeling. De thema's in dit Startdocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld.

#### **Onderzoeksvragen programma**

- Wat is de behoefte aan uitbreiding en programmaverdeling qua gebruiksfuncties waaronder woningenbouw (sociaal/middelduur/vrije sector) in Benelux 901?
- Welke woningbouwprogramma (aantal, financieringscategorie en woningtype) is gewenst in relatie tot de omgeving en de stadsbrede ambities van o.m. doorstroming, huisvesting voor woningstarters en andere doelgroepen (oa gezinnen en ouderen) en het toewijzingsbeleid?

- Hoe zorgen we voor de juiste functies passend bij gezond stedelijk leven en voor levendigheid?
- Welke voorzieningen kunnen toegevoegd worden om de leefbaarheid in Kanaleneiland te versterken?
- Hebben de omliggende scholen voldoende capaciteit?
- Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen en /of woon/zorg voorzieningen?

### **Onderzoeksvragen Stedenbouw**

- Wat is de basale verschijningsvorm van het gebouw? Is een samengesteld volume (bovenbouw op een plint) denkbaar?
- Wat is de ruimtelijke begrenzing van het bouwvlak (rooilijnen, hoogte, setbacks?)
- Wat is de maximale bouwhoogte, de bouwhoogten van de woonverdiepingen en de maatvoering van overstekken
- Op welke wijze wordt Benelux 901 een icoon voor de stad en zorgt voor herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk en buurt?
- Op welke wijze kan nieuw- en bestaande bouw bijdragen aan een goede stedenbouwkundige inpassing/aansluiting?
- Welke fysieke en visuele verbindingen (ruimtelijk en functioneel) moeten gelegd worden om Benelux 901 onderdeel van de stad te laten worden?
- Hoe kan er een goede overgang van gebouw naar openbare ruimte (met levendige plinten) gerealiseerd worden?
- Op welke wijze kan Benelux 901 worden ingezet zodat ook een meerwaarde voor de bestaande belendingen/wijk ontstaat?
- Op welke wijze kom je tot een alzijdige oriëntatie van Benelux 901 in relatie tot de wijk?
- Hoe zorgen we dat het gebied rond Benelux 901 meewerkt aan een logische en prettige entree tot Kanaleneiland? Wat zijn de cultuurhistorische waarden van Kanaleneiland en welke betekenis hebben deze voor dit project? Hoe zorgen we voor een goede relatie tussen de voorziening en de openbare ruimte?

### **Onderzoeksvragen Mobiliteit en parkeren**

- Welke invloed heeft de komst van de Merwedekanaalzone op het parkeerbeleid/parkeren voor het plangebied?
- Hoe kan de locatie goed worden aangesloten op langzaam verkeer in de omgeving?
- Kan deze ontwikkeling een bijdrage leveren in het beslechten van de barrière tussen Kanaleneiland, Transwijk-Zuid en Rivierenwijk?
- Wat is de toekomstige parkeerbehoefte en hoe kan deze ingepast worden om zo de kwaliteit van het gebied te verhogen? Wat wordt de parkeerstrategie (ook voor de fiets)?
- Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling, met name op de Europalaan?
- Op welke manier kunnen de van rechtens verkregen niveau parkeerplaatsen uit de huidige functie worden meegenomen in de parkeerbalans?

### **Onderzoeksvragen duurzaamheid**

- 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.
- Voldoende technisch uitgewerkt energieconcept voor gasloze NOM-woningen, onderbouwd met een optimaal Total Cost of Ownership.
- Geef aan hoe circulair 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 kansonderzoek natuurinclusief bouwen;
- Quick scan wateropgave voor bestemmingsplan, uitgebreid met een kansonderzoek klimaatadaptief gebied;
- Onderzoek de mogelijkheid om parkeren inpandig op te lossen in plaats van op maaiveld.

### **Onderzoeksvragen gezondheid**

- Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
- Hoe zorgen we voor de juiste invulling van de plinten en gevels met zichtbare functies die Gezond Stedelijk Leven uitstralen?
- Hoe kan het gebied zo groen mogelijk/zo min mogelijk verhard worden? Hierbij is de lijn: Onverhard, tenzij...
- Welke bomen kunnen gehandhaafd blijven (bomenbalans en compensatie)?
- Welke maatregelen zijn mogelijk om bij deze locatie, welke gesitueerd is langs een drukke binnenstedelijke weg, (10.000 mvt per etmaal), die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren? Dit met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.

### **Onderzoeksvragen grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid**

- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd? (De gemeente dient inzicht te bieden in de gemeentelijke medewerking die wordt verlangd c.q. is vereist met de daaraan verbonden kosten)
- Welke aanpassingen in het openbaar gebied zijn noodzakelijk?
- Welke bijdrage bovenplans kan/mag in deze ontwikkeling worden meegenomen?
- Verkennend bodemonderzoek.
- Hoe om te gaan met het de gronden welke in erfpacht zijn uitgegeven? Kan de erfpacht worden beëindigd en onder welke voorwaarden?

### **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 de beheersverordening gewijzigd te worden en te worden omgezet in een bestemmingsplan.

Op basis van dit Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van Programmatische Uitgangspunten (PU) (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.

De bouwvelop en (anterieure) overeenkomst zullen ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Daarna zal de initiatiefnemer zorgdragen voor het opstellen van het bestemmingsplan en definitief ontwerp (DO), waarna de bestemmingsplanprocedure doorlopen kan worden.

## f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Vanuit de gemeente is een pilot opgezet met hierin opgenomen een nieuwe werkwijze. Dit vraagt voor zowel gemeente als initiatiefnemen een andere manier van werken. Met de voorgestelde werkwijze conform de pilot zit de inzet van partijen meer aan de voorkant van het proces om tot goede programmatische uitgangspunten te komen.

De gemeente zal een kader stellend en faciliterende rol hebben in het proces. Actieve betrokkenheid wordt gevraagd ten aanzien van de gronden in erfpacht. Het is aan de initiatiefnemer om de milestones in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

**Participatie** (zie ook link participatiestandaard gemeente Utrecht)

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

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

## g. Planning

Vanuit het Intentiedocument wordt toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten. Dit geeft de richting voor de ontwikkeling. Van daaruit wordt de bouwvelop en bestemmingsplan vorm gegeven om tot een vergunningsprocedure te komen. Vooralsnog gaat de initiatiefnemer uit van een gecoördineerde bestemmingsplanprocedure. Op basis van het VO en de bouwvelop zal ook de anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Onderstaand wordt globaal de planning weergegeven:

Afronden intentiedocument	November 2019
Vaststellen intentiedocument en IPOK	Februari 2020
Programmatische Uitgangspunten	Februari 2020–Maart 2020
Opstellen, consultatie en vaststellen bouwvelop	April–Juli 2020
Doorlopen bestemmingsplan procedure	Sept 2020 – sept 2021
Omgevingsvergunning	Derde kwartaal 2021
Aanvang bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken	Derde kwartaal 2021

# Deel III. Financiële afspraken

## h. Voorschot Plankosten

Ten behoeve van de opstart van de planontwikkeling dient HTVV een voorschot aan de gemeente te voldoen conform de afspraken zoals gemaakt in de bijgevoegde IPOK. Het voorschot ten behoeve van gemeentelijke plankosten bedraagt € 30.000,- excl. BTW.

## i. Erfpacht/Economische meerwaarde Leges/Diversen

De locatie bestaat uit 2 percelen. Eén perceel is volledig eigendom en het andere perceel is in erfpacht uitgegeven waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht. Huys te Voorn Vastgoed B.V. zal een overeenkomst sluiten met de eigenaar/erfpachter van de percelen grond. Christo B.V is akkoord met het feit dat Huys te Voorn Vastgoed vooruitlopend op de verwerving overeenkomsten met de gemeente afsluit. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een Bouwenvelop en een uitgewerkt plan te komen, ligt bij Huys te Voorn (hierna te noemen "de initiatiefnemer"). De gemeente heeft in dit project een kader-stellende rol en faciliteert de ontwikkeling.

Bij uitgifte of verkoop van gemeentegrond moet de initiatiefnemer een grondprijis/koopsom aan de gemeente betalen. Daarnaast moet de initiatiefnemer voor het erfpacht perceel een economische meerwaarde voor de grond aan de gemeente betalen.

Het toekomstige openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer aan de gemeente overgedragen.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de grondruil, de economische meerwaarde, de dekking van de gemeentelijke plankosten, een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, 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>

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

---

**Initiatiefnemer**

Door:

Datum:

---

**Gemeente Utrecht**

Door:

Datum: