

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Herontwikkeling Helling 12-14
Initiatiefnemer: Coltavast BV

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..... | 7 |
| Deel II. Proces | 9 |
| e. Te doorlopen proces..... | 9 |
| f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie | 9 |
| g. Planning | 10 |
| Deel III. Financiële afspraken | 10 |
| h. Voorschot Plankosten | 10 |
| i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen..... | 10 |

Deel I. Het initiatief



Op de afbeelding is het bovenaanzicht van Helling 12-14 omcirkeld

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft een sloop/nieuwbouwplan voor de Helling 12-14 van eigenaar en ontwikkelaar Coltavast BV. De initiatiefnemer heeft de intentie om het pand te slopen en tussen de 40 à 50 woningen te realiseren in combinatie met een plint met bedrijfsmatige invulling (cultureel of creatief). De woningen betreffen zelfstandige twee- en driekamer appartementen met een gemiddelde grootte van 60m² gbo. Gezien de omvang van het project (onder 50 woningen) en de ambities van de initiatiefnemer, is 40% in het middenhuursegment en de rest van de woningen in het vrije sector segment (niet gereguleerde deel) financieel haalbaar. Coltavast is voornemens het pand zelf in belegging te houden. Het initiatief gaat uit van een gebouw met een plint plus vier à vijf bouwlagen. Door de schuine wijze waarop het gebouw op de kavel wordt gepositioneerd ontstaat extra openbare ruimte. De initiatiefnemer zal bij het ontwerpen van het plan extra aandacht geven aan het verbeteren en toevoegen van verblijfskwaliteit, groen en ruimte voor voetgangers en fietsers.

b. Omschrijving van het plangebied

De locatie is gelegen in het gebied Rotsoord aan de straat de Helling in de wijk Zuid te Utrecht. Tegenover het pand aan de Helling ligt het Poppodium De Helling en het nieuw te bouwen hotel Moxy. Aan de andere zijde wordt het perceel begrensd door de locatie van de brandweer en politiekantoor. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1000 m² waarop een twee-laags bedrijfspand van ca 1000 m² verhuurbaar bedrijfsoppervlak staat. Aan de noordzijde bestaat het pand uit één bouwlaag en aan de zuidzijde uit twee bouwlagen. Het pand wordt nu deels tijdelijk verhuurd aan autobedrijf RAM en anti-kraak aan het ambachtelijke bedrijfje Penzo Europe B.V. Met beide huurders zijn afspraken gemaakt.

Eigendomssituatie

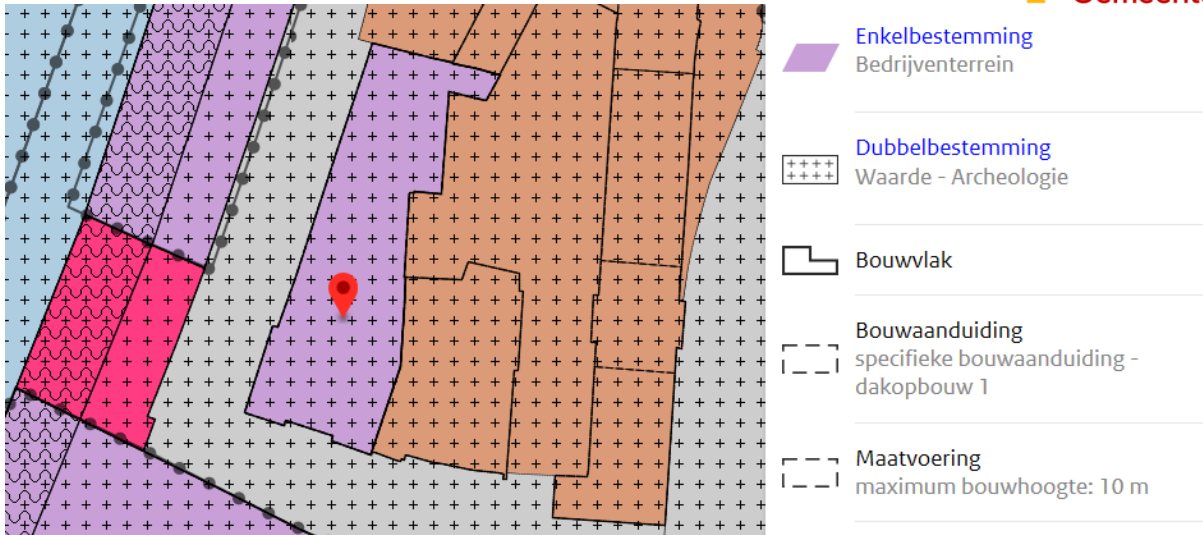
Het gebouw Helling 12-14 is in 2018 aangekocht door Coltavast BV, een ontwikkelende belegger uit Alkmaar. Het perceel met kadastrale aanduiding TSG00 B 2771 G 0 is eigendom van de gemeente Utrecht en in erfpacht uitgegeven aan Coltavast BV.



Op de afbeelding is Helling 12-14 ingekleurd als Kadastraal perceel TSG00 B 2771 G 0

Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is “Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg”, ter plaatse van het perceel Helling 12-14 is de bestemming “Bedrijf”. Op basis van de vigerende bestemming “Bedrijf” is woningbouw niet toegestaan. Dat betekent dat de initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen om het plan te kunnen realiseren.



Bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg

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

De ambities voor dit gebied zijn beschreven in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2005). De essentie hiervan is dat Rotsoord een bijzonder gebied is als uitloper van de binnenstad. Het is een gemengd stedelijk gebied dat bestaat uit een combinatie van creatieve en culturele bedrijvigheid, horeca en wonen. Het is een belangrijke ontmoetingsplek. Het concept van de openbare ruimte in dit gebied is dat van een doorlopende eenduidige ruimte met daarop losse gebouwen. Het initiatief sluit hierop aan door de hoge en levendige plint die ruimte biedt aan verschillende soorten bedrijvigheid, een gebouw

dat 'los' gepositioneerd wordt. Voor wat betreft de ruimtelijke en functionele invulling lijkt het initiatief te passen in de uitgangspunten van de Visie Rotsoord.

De beoogde hoogte van het gebouw is een aandachtspunt; deze zal zich moeten verhouden tot de bebouwing in de omgeving. Een hoogte van meer dan 4 lagen op de plint is in principe niet wenselijk. In de volgende wordt dat nader onderzocht.

Bij een verdichting en functieverandering zoals deze hoort ook een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Het initiatief dient rekening te houden met de herinrichting en vergroeningsopgave van de openbare ruimte voor Rotsoord als geheel, waarvoor een IPvE-FO is opgesteld, dat onlangs is vastgesteld door het college. De initiatiefnemer neemt dit mee in het ontwerp.

Milieu en duurzaamheid

De ontwikkeling ligt op een geluidsbelaste locatie die vanuit meerdere kanten geluid ervaart vanwege bedrijfsactiviteiten; vanuit de bezoekers aan de horeca op De Trip en/of poppodium De Helling, vanuit de naastgelegen brandweerlocatie, vanuit het station Vaartsche Rijn en vanuit de omliggende (spoor)wegen. De ontwikkelaar heeft dit globaal in kaart gebracht voordat het perceel is aangekocht. De verwachting is dat met het juiste ontwerp en de nodige maatregelen tegen geluidsbelasting woningbouw hier mogelijk is. In de definitiefase zal dit verder uitgewerkt worden. Daarnaast moet er op deze locatie rekening gehouden worden met vervuiling in de bodem, vanwege de historische industriële activiteiten in dit gebied.

De voorgestelde ontwikkeling op deze locatie lijkt voldoende mogelijkheden te bieden voor het bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht. De initiatiefnemer conformeert zich aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht. De gemeente vraagt inspanning op de thema's circulair bouwen, klimaatadaptatie, groen, diervriendelijk bouwen en EPC boven de wettelijke eisen. De nieuwbouw is aardgasvrij en het streven is energieneutraal (EPC 0,0). De nieuwbouw wordt volgens BENG 1 norm ontwikkeld. De mogelijkheden van circulair materiaalgebruik zullen worden onderzocht. De intentie van de initiatiefnemer is zo veel mogelijk water te bergen op eigen terrein om de omgeving zo min mogelijk te belasten.

In de haalbaarheidsfase worden de duurzaamheidsambities verder uitgewerkt. Een eerste inschatting is dat bij de uitwerking van het initiatief voldoende tegemoet gekomen kan worden aan de duurzaamheidsambities.

Mobiliteit

Het plan dient te voldoen aan de nota stallen en parkeren uit 2013. Ook is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto van toepassing. Hoe het parkeren wordt opgelost dient nog uitgewerkt te worden. Parkeren op eigen terrein is conform motie 2017/14 "Parkeren in Hoograven" het vertrekpunt voor ontwikkelingen op Rotsoord. In deze motie heeft de raad het college opgedragen om `bij toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving te streven naar het volledig oplossen van de parkeernorm in het plangebied zelf'. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk/haalbaar is. In de volgende fase moet onderzocht worden of de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgelost of dat er een andere oplossing gezocht moet worden. De parkeerbehoefte mag in principe niet in de openbare ruimte op Rotsoord opgelost worden. Wellicht kan (deels) aanspraak gemaakt worden op parkeren in garage Vaartsche Rijn. Daartoe zullen tussen de



ontwikkelaar en de gemeente in dat geval nadere (financiële) afspraken gemaakt moeten worden. Voor het IPvE-FO openbare ruimte is een parkeerbalans gemaakt voor Rotsoord als geheel, waarin deze en andere mogelijke ontwikkelingen zijn meegenomen in de berekeningen. In de volgende fase moet uitgezocht worden of er nog steeds voldoende parkeergelegenheid is in de parkeergarage om de parkeerbehoefte op te vangen.

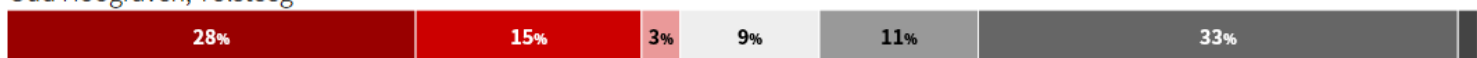
Wonen

Programmatisch dient rekening gehouden te worden met de ambities uit het coalitieakkoord van minimaal 35% sociale huur en 25% middenhuur en de uitgangspunten uit de Woonvisie om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woningsegmenten. Op grond daarvan ligt de focus voor de 'beweegrichting' voor wijk Zuid in brede zin op een verhoging van het aantal middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen (midden categorie) en op het borgen van minimaal 35% sociale huur (dit ligt nu op 42% in Zuid).

Als we kijken op subwijkniveau, dan zien we dat deze locatie ligt in de subwijk Oud Hoograven-Tolsteeg. De woonvoorraad in deze subwijk bestaat uit 28% sociale huurwoningen, 15% middenhuurwoningen, 3% dure huurwoningen en 53% koopwoningen (zie onderstaande figuur). Op subwijkniveau zou zowel toevoeging van sociale huur en middenhuur gewenst zijn. Voor de invulling van het woonprogramma is er vanwege het lage percentage huurwoningen in deze subwijk, een voorkeur voor *huurwoningen*.

woningen naar eigendom en prijs

Oud Hoograven, Tolsteeg



Zuid



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

● sociale huur ● middenhuur ● dure huur ● goedkope koop ● betaalbare koop ● dure koop ● onbekend

BAG, BghU, RWU, WoON2018, bewerking gemeente Utrecht | 2019

Het percentage voor middenhuur is zowel op subwijkniveau als op wijkniveau laag. Gezien de beweegrichting in de Woonvisie vinden we het wenselijk om in dit project in te zetten op een richtinggevend percentage van 40% middenhuurwoningen. Daarmee draagt dit project bij aan betere menging op wijk- en subwijkniveau en aan de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen. Het Actieplan Middenhuur is van toepassing. In de volgende fase wordt onderzocht of binnen dit programma nog een klein deel sociale huurwoningen (ten behoeve van atelierwoningen) gerealiseerd kan worden.

Doelgroep

Qua doelgroep wordt er gedacht aan middeninkomens en ouderen die nabij het centrum willen wonen en die voor hun mobiliteit vaak gebruik maken van de fiets en/of openbaar vervoer. Deze doelgroep is een mooie aanvulling op de huidige bewoners van Rotsoord, die voornamelijk uit studenten en alleenstaande starters bestaat. De ligging naast het station Vaartsche Rijn maakt deze locatie extra

geschikt voor deze doelgroep. Daarnaast past ook de doelgroep senioren (55 plus) in een goede mix op Rotsoord. Dan gaat het om senioren die graag dicht bij de stad en bij OV willen wonen, nog relatief mobiel zijn, een stedelijk alternatief zoeken voor hun eengezinswoning omdat de kinderen inmiddels uitgevlogen zijn en nog te veel in het leven staan voor een bejaardenflat. Deze doelgroep bestaat uit huurders in alle huurcategorieën (van sociaal tot duur). Eventueel kan hierbij ook aan een bijzondere woonvorm worden gedacht (zie onderzoeksvragen).

Cultuur

De invulling van de plint met culturele/creatieve functie draagt bij aan de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2005, herijkt 2011) waarin Rotsoord is beschreven als uitloper van de binnenstad met een belangrijke culturele en creatieve identiteit. Het bieden van fysieke ruimte aan creatieve makers is één van de speerpunten van de door de raad vastgestelde Cultuurnota 2021–2024. Een culturele/creatieve plint is passend op deze locatie. Aangezien de meeste plinten in Rotsoord met culturele/creatieve invulling op dit moment worden verhuurd aan het commerciële culturele segment van o.a. media/reclamebureaus, zou dit initiatief ruimte kunnen bieden aan creatieve, culturele bedrijvigheid in de meer artistieke/ autonome of ambachtelijke hoek, door huurtarieven te rekenen die daarbij passend zijn. De initiatiefnemer kan hierbij de hulp inschakelen van partijen in de stad die ervaring hebben met het verhuren van ruimte aan het deel van de creatieve sector dat is aangewezen op relatief lage huurtarieven. In de volgende fase wordt dit onderzocht. Daarnaast kan de mogelijkheid worden onderzocht om kleinere ruimtes te verhuren (flexibel indelen).

Economie

Vanuit de gemeentebrede opgave Werk voor Iedereen staan we voor de uitdaging om tot 2040 voor 70.000 arbeidsplaatsen ruimte te creëren in Utrecht. Op de begane grond is een creatieve en/of culturele invulling voorzien. Onderzocht moet worden of er een combinatie met ander (woon-) programma en/of er functiemening mogelijk is binnen het nieuwe gebouw, anders dan de 'traditionele plint', waar alleen op de begane grond bedrijvigheid plaatsvindt.

Naast de voorgestelde culturele en creatieve bedrijvigheid zou ook ambachtelijke bedrijvigheid opgenomen kunnen worden. Bij de invulling van de al dan niet traditionele plint is detailhandel en horeca op deze locatie niet gewenst.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk

- Wat is een passende massa en situering van het gebouw die zich verhoudt tot de omliggende bebouwing en de openbare ruimte?
- Hoe wordt gezorgd voor open, aantrekkelijke en uitnodigende plinten?
- Hoe sluit het gebouw aan op de omliggende bebouwing, qua hoogte?
- Hoe kan er gezorgd worden voor woningen met een goede woonkwaliteit en voldoende bezonning?
- Wat wordt de gewenste beeldkwaliteit en hoe wordt er gerefereerd aan het industriële verleden van het gebied? Hoe wordt gezorgd voor een hoge ruimtelijk/architectonische kwaliteit met een open en vriendelijke uitstraling passend bij een woon-werkgebouw?
- Wat zijn de effecten (zicht/bezonning) op de omliggende gebouwen en de openbare ruimte?

- Welke bijdrage kan het initiatief leveren aan het verder verbeteren van de openbare ruimte en waar bestaat deze uit?
- Hoe wordt de (nieuwe) openbare ruimte ingericht rekening houdend met het vastgestelde IPvE/FO?
- Hoe kan deze ontwikkeling bijdragen aan vergroening van het gebied.

Milieu en duurzaamheid

- Hoe wordt ervoor gezorgd dat er voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het geluidsbeleid van de gemeente Utrecht, gezien de nabijheid van (spoor)wegen, station Vaartsche Rijn, de brandweer, het poppodium en het hotel?
- Hoe kan het plan voldoen aan de WHO-waarde voor luchtkwaliteit, gezien de nabijheid van drukke verkeersaders?
- Onderzocht moet worden hoe de bodem geschikt gemaakt wordt voor de beoogde functie(s).
- Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging)?
- Hoe realiseert het plan een energie neutrale ontwikkeling?
- Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?
- Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?
- Op welke wijze wordt er een duurzaamheidsprestatie, uitgedrukt in GPR-gebouw, van 8 behaald?
- Hoe kunnen circulaire ambities van behoud bij sloop en nieuwbouw, vorm worden gegeven?
- Is er sprake van flora en fauna die extra beschermd moet worden?
- Welke opties voor diervriendelijk bouwen sluiten het best aan bij de lokale ecologie?
- Hoe wordt de verbondenheid met de groen-waterstructuur vormgegeven?
- Wat zijn de uitkomsten van de verschillende milieuonderzoeken en wat betekenen ze voor het plan?
- Op welke wijze houdt het plan rekening met de externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor)?

Mobiliteit

- Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
- Is er een mogelijkheid tot parkeren op afstand door bijvoorbeeld gebruik te maken van parkeergarage Vaartsche Rijn?
- Worden er duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelfietsen en/of deelauto's) toegepast?

Wonen

- Onderzoek of de realisatie van atelierwoningen (combinatie wonen en werken) voor kunstenaars en creatievelingen een mogelijke invulling is voor de culturele/creatieve plint. Eventuele atelierwoningen dienen in het sociale huur segment gerealiseerd te worden.
- Onderzoek welke mix aan middenhuurwoningen en sociale huurwoningen ten behoeve van atelierwoningen haalbaar en wenselijk is.
- Onderzoek of er nog andere bijzondere doelgroepen in dit project gehuisvest kunnen worden. Voor dit project denken we daarbij aan huurwoningen voor (nog) vitale ouderen, die aangeven graag in een bijzondere woonvorm in onderlinge verbondenheid, te willen wonen (wel zelfstandig, maar onderling verbonden met bijvoorbeeld gemeenschappelijk tuin).

Economie/cultuur

- Wat is gezien de ligging de meest wenselijke invulling van de plint? Uitgangspunt is een culturele of creatieve functie. Daarbij wordt omwille van levendigheid ook aangegeven de haalbaarheid van een betaalbare publiekstoegankelijke voorziening (geen horeca) te onderzoeken.
- Is er een functiemenging mogelijk binnen het nieuwe gebouw, een andere variant dan de 'traditionele' plint?
- Welke functies en vormen van bedrijvigheid passen in de plint, naast de culturele/creatieve/ambachtelijke functies?
- Onderzoek de mogelijkheden om voor de creatieve sector betaalbare huurtarieven te borgen, eventueel via subsidies.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Er wordt voor bouwprojecten zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Omdat het om een complexe ontwikkeling van een plan van één eigenaar op één bouwvlek gaat wordt er voor dit plan een UPP2 bouwvlekontwikkeling voorgesteld, waarbij er een bouwvelop wordt opgesteld. De bouwvelop stelt randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, waarbij een verdiepingsslag gemaakt zal worden en draagvlak onderzocht zal worden. De onderzoeksvragen zullen beantwoord worden en het plan wordt op VO-niveau uitgewerkt. In de bouwvelop wordt vastgelegd onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt er een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Bij vaststelling van het intentiedocument zal een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) met de initiatiefnemer worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over het planproces en plankostenverhaal. Bij vaststelling van de Bouwvelop zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De bouwvelop en de anterieure overeenkomst zullen ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Daarna kan de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Initiatiefnemer is de trekker, de gemeente is faciliterend en kaderstellend ten aanzien van de benodigde planologisch juridisch kader en de te maken afspraken in verband de erfpachtconstructie. De gemeente zal de initiatiefnemer actief adviseren bij de genoemde onderzoeksvragen bij de verschillende onderwerpen, zoals bijvoorbeeld het definiëren en uiteindelijk beoordelen van de circulariteit in de uitvraag en het plan, de differentiatie van het sociaal programma en inzet op vernieuwende woonconcepten. Nadere afspraken worden vastgelegd in de intentie- en plankostenovereenkomst.

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 Bouwvelop wordt opgesteld. De reacties en input worden meegenomen in het proces. Op het bestemmingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

De belangrijkste stakeholders in het project zijn:

- Coltavast BV – initiatiefnemer
- Ondernemers in het noordelijke deel van Rotsoord
- Bewoners De Trip en Briljantlaan
- Potentiële huurders van de woningen en de creatieve bedrijfsruimte

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1–3 maanden
- Bouwvelop: 6 maanden
- Definitief Ontwerp bouwplan: 9 maanden
- Technische voorbereiding: 9–12 maanden

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Er wordt een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer ter dekking van de ambtelijke plankosten voor de Bouwvelop voor een aanvangsbedrag van € 30.000 euro. Bij het vervolgtraject 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

De Helling 12–14 is in erfpacht uitgegeven conform de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) waarbij de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht.

In geval van wijziging van de publiekrechtelijke bestemming dient eveneens de bestemming zoals opgenomen in de erfpachtvoorwaarden te worden aangepast. Wijziging van een erfpachtrecht bestemming is eerst mogelijk na schriftelijke toestemming hiertoe van het college van burgemeester en wethouders. Aan deze toestemming kunnen door het college voorwaarden worden verbonden, waaronder de betaling door de erfpachter van de uit de wijziging van het erfpachtrecht eventueel voortvloeiende economische meerwaarde. Voor het bepalen van de hoogte van de economische meerwaarde wordt, nadat sprake is van een definitief programma/basis voor de publiekrechtelijke procedure, een onafhankelijke taxatie uitgevoerd.

Afspraken over een bijdrage van de ontwikkelaar aan de aanpassing van de openbare ruimte en eventueel andere noodzakelijke maatregelen rond Helling 12–14 zullen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

