



Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Marco Pololaan 111 en 113 te Utrecht

Initiatiefnemer: MPL Real Estate B.V.

Inhoudsopgave

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.....	6
Deel II. Proces.....	9
e. Te doorlopen proces.....	9
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	9
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

MPL Real Estate BV (hierna MPL) is eigenaar van (een deel van) de voormalige Rooms Katholieke Kerk van de St. Martinusparochie gelegen aan de Marco Pololaan 113.

De gemeente Utrecht heeft reeds een omgevingsvergunning verleend om de kerk te verbouwen tot een eerstelijnsgezondheidscentrum. In het centrum worden de zorgverleners gehuisvest die op dit moment gebruik maken van het naastgelegen pand. Naar de mening van MPL is de locatie van het vergunde gezondheidscentrum in de kerk echter niet optimaal gelet op de ligging ten opzichte van de Marco Pololaan qua zichtbaarheid. Daarom heeft MPL overeenstemming bereikt met de naastgelegen percelen om deze te verwerven en daarmee zo een groter plangebied mogelijk te maken. Het plangebied dat op deze wijze ontstaat biedt daarmee de mogelijkheid om een stedelijke invulling te geven met de functies zorg en wonen gelegen aan het park waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan het opwaarderen van de wijk Kanaleneiland.



b. Omschrijving van het plangebied

De noordhoek van het Marco Poloplantsoen herbergt van oudsher voorzieningen. Het zuidelijk deel huisvest het Leger Des Heils, het buurthuis, Bij Bosshardt, de voormalige katholieke kerk en het gezondheidscentrum en op de noordelijke kavel staat de Da Costaschool. Het Marco Poloplantsoen is de centrale groene ruimte van Kanaleneiland-Zuid, met uitlopers naar het Amsterdam-Rijnkanaal in het westen en Park Transwijk in het oosten. Rondom het Marco Poloplantsoen staat de woonbebouwing van Kanaleneiland-Zuid, gegroepeerd in stempels met laagbouw en middelhoogbouw.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Marco Pololaan 111 en 113 in de wijk Kanaleneiland-Zuid. Aan de ene zijde wordt het begrensd door de lagere school Da Costa en aan de andere zijdes door het groen van het Marco Poloplantsoen. In het Stedenbouwkundige Programma van Eisen van de gemeente Utrecht uit juli 2012 wordt het gebied aangeduid als onderdeel van het voorzieningencluster Marco Polo.

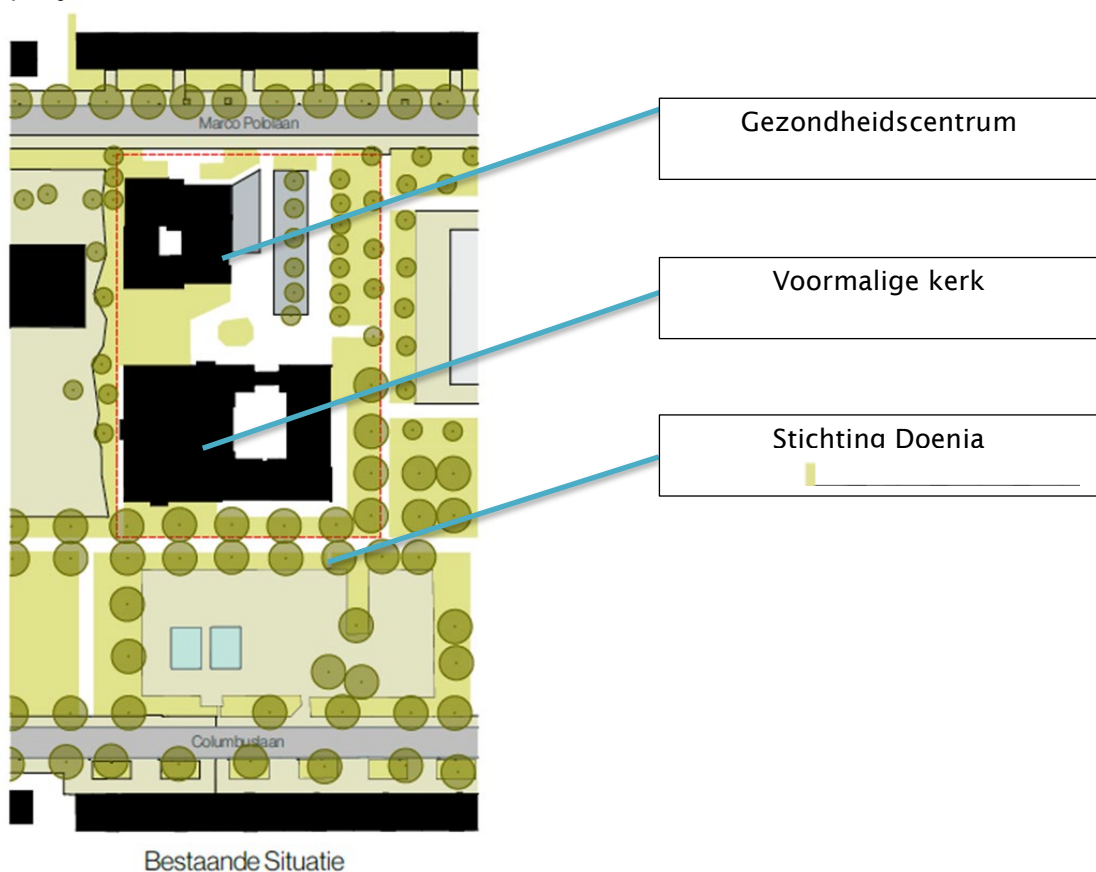
Op dit moment bestaat het geprojecteerde plangebied uit de volgende vier kadastrale nummers:

1258 (een deel van) de kerk en parkeerterrein waarvoor reeds een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw gezondheidscentrum is afgegeven;

1259 het andere deel van de kerk dat in gebruik is door het Leger des Heils; Eigendom is op dit moment van Stichting Doenia, hierover is overeenstemming over de koop bereikt;

1671 en 1672 het bestaande gezondheidscentrum; eigendom bij de heren Bracht en The. Ook hier is overeenstemming over de koop bereikt.

Dit maakt het totale plangebied circa 7.000 m² groot en is hier onder aangegeven door middel van de rode stippellijn.



Bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland en Transwijk.

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.

1. Programma

De woonvisie 'Utrecht beter in balans' heeft een aantal speerpunten waar het initiatief aan kan bijdragen

1. Versnellen en verhogen bouwproductie;
2. Meer gemengde wijken en thuis voor iedereen;
3. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

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.

Maatschappelijke doeleinden

Belangrijk onderdeel van het plan is het opnieuw huisvesten van het bestaande eerstelijnszorgcentrum aan de Marco Pololaan als onderdeel van het zorgcluster.

De huidige zorgverleners hebben aangegeven dat er veel zorgvraag in de wijk is en dat de huidige huisvesting niet voldoet. Men heeft behoefte aan uitbreiding. In de plannen wordt daarin ruim voorzien door middel van een 2.500 m² grote zorgpint.

De invulling van de zorgpint moet ervoor zorgen dat de ontwikkeling haar verankering houdt in de wijk. Ondertussen zijn huurcontracten reeds gesloten met de bestaande zorgverleners zoals huisartsen, fysiotherapeuten, tandarts, apotheek en bestaat er een grote wachtlijst van kandidaten die intrek wil nemen in het nieuwe centrum. Naast zorg is er ook een ruimte beoogd voor de buurtfunctie van het Leger des Heils ter vervanging van hun huidige Bij Bosshardt buurtcentrum. Daarmee kan het nieuwe maatschappelijke gezondheidscentrum een plek worden waar zorg samen komt. Het centrum zorgt ervoor dat de ontwikkeling niet alleen voor de nieuwe bewoners is, maar ook voor de bestaande bewoners.

Woonprogramma

In het plan wordt een gezonde mix van woningverdeling nagestreefd. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is bouwen voor woningen in het middensegment in een sociale omgeving. De diversiteit in de wijk wordt hiermee versterkt en de kwaliteit van de wijk wordt verhoogd. Conform de woonvisie kiezen ze voor een gezond stedelijk leven als koers voor lange termijn door compact te bouwen met voorzieningen in nabijheid. Hun beoogde doelgroepen zijn starters op de woningmarkt, recent afgestudeerden, werkende jongeren en werkenden in het middenkader.

2. Stedenbouw

Vooralsnog vormen de huidige documenten (Gebiedsplan Kanaleneiland-Zuid 2010, SPvE Voorzieningencluster Marco Pololaan, 2012 Beheerverordening Dichterswijk, Kanaleneiland en Transwijk. Ruimtelijke Visie Kanaleneiland (2003) Aanpak Kanaleneiland-Zuid (2010),) de basis voor deze ontwikkeling. Mogelijk biedt de stedenbouwkundige studie als onderdeel van de Omgevingsvisie meer ruimte voor verdichting. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden tijdens het uit het uitwerken van de Programmatische Uitgangspunten verder uit opgesteld.

3. Mobiliteit en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Marco Pololaan. De Marco Pololaan is gedeeltelijk 50 km/uur en gedeeltelijk 30 km/uur. Ter hoogte van de ontwikkeling is het snelheidsregime 30 km/uur. Volgens Slimme Routes, Slim Regelen en Slim Bestemmen zou de hele Marco Pololaan 30 km/uur mogen worden. Ter hoogte van Marco Pololaan 172, begint er een schoolzone waar de adviessnelheid 15 km/uur is.

De ontsluiting voor voetgangers vindt plaats via de bestaande trottoirs langs Marco Pololaan en over de paden in het plantsoen. In de huidige situatie vindt parkeren plaats op eigen terrein.

Voor het parkeren geldt de parkeernota. 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.

Uit de monitor van het Mobiliteitsplan 2019 blijkt ook dat de fiets het meest gebruikte vervoerswijze voor verplaatsingen binnen Utrecht. In de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Uitgangspunt van de stad is daarnaast dat er minder ruimte is voor geparkeerde auto's op straat waar dit nodig en mogelijk is omwille van veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid.

Voor Kanaleneiland betekent het mobiliteitsplan dat de balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. De doorstroming van doorgaande openbaar vervoer corridors moet worden geborgd. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn.

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

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 (Healthy Urban Living). Dit doet de initiatiefnemer onder andere door te bouwen op een gezonde plek (gelegen aan een park en geen drukke wegen in de omgeving), het stimuleren van fietsgebruik en het ontwikkelen van een meer klimaat adaptieve en natuur inclusieve omgeving dan de huidige situatie. Daarnaast wordt in en om het gebouw 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.

De initiatiefnemer beoogt een plan dat past binnen de Woonvisie waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid centraal staan. En een kans biedt om een bijdrage te leveren aan het behalen van de doelen van het akkoord van Parijs en aan het beëindigen van de gaswinning in Groningen.

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 Intentiedocument 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 woningbouw (sociaal/middelduur/vrije sector)?
- 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?
- Hebben de omliggende scholen voldoende capaciteit?
- Welke mogelijkheden zijn er voor toevoeging van middenhuur?
- Op welke manier kan er een voorziening voor het Leger des Heils een plek krijgen in de ontwikkeling?
- Is een wijziging van de bestemming naar woon-zorg (maatschappelijk) op deze locatie wenselijk?
- Welk maatschappelijk programma is wenselijk in deze ontwikkeling?
- Wat speelt er in de wijk, welke bewonersinitiatieven leven er en kunnen die betrokken worden bij deze ontwikkeling?
- Welke mogelijkheden zijn er om ruimte te geven aan (gemengde) woonvormen voor bijzondere doelgroepen en /of woon/zorg voorzieningen?

Onderzoeksvragen Stedenbouw

- Welke mix aan woningen is gewenst en ruimtelijk mogelijk?
- Wat is de exacte bebouwingsgrens voor herontwikkeling?
- Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn binnen en buiten de huidige stedenbouwkundige kaders?
- Is het wenselijk om hoger te bouwen dan de huidige stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen?
- Hoe kan het plan een goede relatie met de openbare ruimte/park eromheen ontwikkelen?
- Op welke manier kan het gewenste bouwprogramma, bomen groen en parkeren in samenhang wordt gebracht?
- Wat is de juiste uitstraling van deze ontwikkeling?
- Welke benodigde bovengronds ruimte is er nodig voor de bomen?
- Maak inzichtelijk welke ondergrondse ruimte beschikbaar en benodigd is.

Onderzoeksvragen Mobiliteit en parkeren

- Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
- Welke mobiliteitsoplossing past bij de gewenste kwaliteit?
- Welke invloed heeft de komst van de Merwedekanaalzone op het parkeerbeleid/parkeren voor het plangebied?
- Kunnen hier vooruitlopend al aanpassingen gedaan worden in de huidige norm, met bv het addendum?
- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling en de druk rondom de school?
- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling, met name op de Europalaan?
- Hoeveel parkeerplaatsen kunnen we opheffen en zijn minimaal nodig?

Onderzoeksvragen Gezond Stedelijk Leven

- Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
- Op welke manier kan de nieuwe bebouwing bijdragen aan een versterking van de groene kwaliteit van het gebied?
- Wordt er vormgegeven aan verharding vanuit het principe: onverhard, tenzij noodzakelijk?
- Hoe kunnen we groen toevoegen aan het gebied? Bijvoorbeeld door hagen, extra bomen;
- Op welke manier kan hemelwater geïnfiltreerd worden? Hiervoor is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.
- Op welke manier is het mogelijk om het plan met het Marco Polo Park te integreren en is er binnen gemeente budget voor een eventuele aanpak/aansluiting van het park?
- Welke bomen kunnen gehandhaafd blijven (bomenbalans en compensatie)?

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.

Intentiedocument Marco Pololaan 111 en 113 te Utrecht

Versie: **2.0 4 februari 2020**

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

- 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 Grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid

- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?
- Welke bijdrage komt er voor bovenwijkse voorzieningen/aanpassingen van het park?
- Verkennend bodemonderzoek.
- In hoeverre kunnen we geld dat terugvloeit inzetten voor bijzondere doelgroepen?

Onderzoeksvragen 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 zal worden 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 bouwenvelop op in nauwe samenwerking met de gemeente met wederom participatie als onderdeel van het proces.

Op basis van het uitgewerkte plan moet zij overeenstemming bereiken met de gemeente over een marktconforme grondprijs. De bouwenvelop 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 initiatiefnemers 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 kaderstellend en faciliterende rol hebben in het proces. Het is aan de initiatiefnemer om de milestones in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Participatie

Participatie (zie ook link participatiestandaard gemeente Utrecht)

MPL 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 MPL 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 bouwveloppe en bestemmingsplan vorm gegeven om tot een vergunningsprocedure te komen. Vooralsnog gaan wij uit van een gecoördineerde bestemmingsplanprocedure.

Afronden intentiedocument	November 2019
Vaststellen startdocument en IPOK	Januari 2020
Programmatische uitgangspunten	Februari –Maart 2020
Opstellen, consultatie en vaststellen bouwveloppe	April–Juli 2020
Doorlopen bestemmingsplan procedure	Juli 2020 – Juli 2021
Aanvang bouw	Derde kwartaal 2021

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Ten behoeve van de opstart van de planontwikkeling dient MPL 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

Initiatiefnemer MPL is gedeeltelijk eigenaar van de gronden waarop het Initiatief wordt gerealiseerd. Een deel van de gronden is in eigendom van Stichting Doenja, een deel van de gronden is in erfpacht bij de heer B. Thé en een deel van de gronden is in erfpacht verkregen door Kecoro B.V., één en ander zoals aangegeven in het concept IDOC. De eigenaar en de erfpachters van de in het plangebied gelegen gronden stemmen er op basis van de bijgevoegde verklaringen (BIJLAGE 2, 3 en 4) mee in dat de Initiatiefnemer deze overeenkomst aangaat met de Gemeente. De Initiatiefnemer heeft verwervingsovereenkomsten gesloten met Kecoro B.V. , met de heer B. Thé en met Stichting Doenja inzake de hun eigendommen in het Plangebied.

Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een Bouwvelop en een uitgewerkt plan te komen, ligt bij MPL (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 “om niet” 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>.