

Startdocument

Behorende bij
Initiatief: Reitdiepstraat
Initiatiefnemer(s):Bo-ex

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT

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	7
e. Te doorlopen proces.....	7
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	8
g. Planning	8
Deel III. Financiële afspraken	10
h. Voorschot Plankosten	10
i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen (richtlijn maximaal 100 woorden)	10
Door: Door: Datum: Datum:.....	11

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Bo-Ex wil in de 2^e fase Reitdiepstraat haar woningen, 81 stuks, slopen en er ca 150-160 nieuwe woningen bouwen. Dit zullen woningen zijn in het sociale en middenhuur segment. Utrecht groeit en verdicht. Dit vraagt om een woonomgeving, die groen, veilig, rustig en goed bereikbaar is en waar kinderen fijn veilig buiten kunnen spelen. Met dit plan wordt een gezonde woonomgeving gerealiseerd, die goed past in de buurt.

1a. Het initiatief anno 2009

In 2009 heeft de woningcorporatie Bo-Ex een draagvlakmeting uitgevoerd onder de zittende huurders voor sloop- nieuwbouw plannen van woningen van de 2^e fase Reitdiepstraat. Ruim 81% van de bewoners stemde toen voor de plannen.

Bo-Ex en de gemeente hebben toen der tijd voor deze 2^e fase een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld welke op 9 december 2010 door de raad is vastgesteld. Ook zijn er toen voorbereidingen getroffen voor een bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Door de crisis besloot Bo-Ex in 2012 de nieuwbouwplannen te heroverwegen; de verwachting was dat de verkoop van de appartementen niet realiseerbaar was vanwege de marktomstandigheden. Daarna werd de verhuurdersheffing ingevoerd, waardoor aanvankelijk de middelen om te investeren ontbraken. Vervolgens werd de nieuwe Woningwet ingevoerd en was het ontwikkelen van koopwoningen niet meer toegestaan voor Bo-Ex.

1b. Het initiatief anno 2019

In het kader van groeien en verdichten én het tekort aan sociale huurwoningen in de stad heeft Bo-Ex geïnventariseerd of er meer woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van het bestaande stedenbouwkundig plan. Deze aanpassingen binnen het ontwerp qua verdichting van woningen dienen nu als basis voor de herstart en verdere uitwerking van de sloop- nieuwbouwplannen.

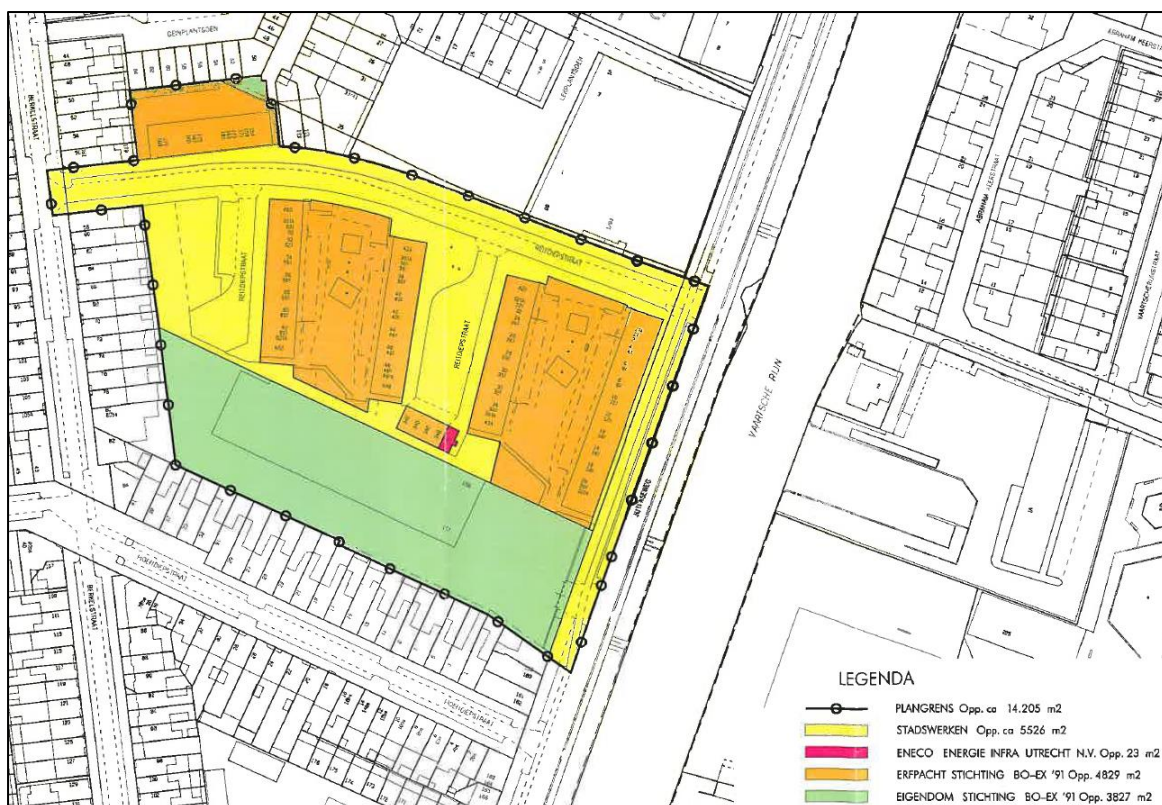
Het nieuwe plan omvat ca 150-160 eenheden. Overwegend zijn dit sociale eenheden voor Bo-Ex en Lister -welke mensen met een psychologische kwetsbaarheid begeleid laat wonen. Daarnaast wil de initiatiefnemer de mogelijkheden bekijken om eenheden in de midden huur aan het plan toe te voegen. De beoogde differentiatie in het plan is ca 100 sociale huurwoningen (appartementen), ca 20 eenheden voor Lister (appartementen) en ca 35 eenheden middenhuur (grondgebonden woningen en appartementen). De initiatiefnemer heeft de voorkeur om het plan binnen de eerder vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden te ontwikkelen en aan te laten sluiten bij de reeds gebouwde eerste fase.

b. Omschrijving van het plangebied

Plangebied

Het plangebied Reitdiepstraat ligt in het zuidelijk deel van de Rivierenwijk. De buurt ligt tussen het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn. In het noorden vormt de Balijelaan-Vondellaan de grens van de buurt. In het zuiden snijdt de Socrateslaan, als onderdeel van de stedelijke verdeelring, door de buurt. De Jutfaseweg is, samen met de Rijnlaan, de belangrijkste ontsluitingsweg voor de buurt.

De begrenzing van het plangebied 'Reitdiepstraat 2e fase' wordt gevormd door de Reitdiepstraat (inclusief de bestaande flat ten noorden van de Reitdiepstraat), de Berkelstraat, de achterzijde van de kavels aan de Hoendiepstraat en de Jutfaseweg.



Figuur 1: Huidige eigendomssituatie

Eigendomssituatie

De bestaande woningen en de groene binnenterreinen zijn in erfpacht aan Bo-Ex uitgegeven. De Reitdiepstraat, de Jutfaseweg en de parkeerterreinen tussen de woonflats zijn eigendom van de gemeente. Het bedrijventerrein aan de Jutfaseweg, waar ook de wijkgroenpost deel van uitmaakt, plus een driehoekje grond aan de overkant van de Reitdiepstraat, is eigendom van Bo-Ex. Het elektriciteitsgebouwtje naast de garageboxen is in eigendom van netbeheerder Stedin.

Relatie met andere ontwikkelingen

Het gedeelte aan de noordzijde van het Reitdiepstraat is in het verleden door Dura Vermeer (project Reitdiepstraat eerste fase) gerealiseerd. Het plan voor de tweede fase sluit ruimtelijk aan op de eerste fase. Hierdoor heeft de initiatiefnemer de wens om aan te sluiten bij de ruimtelijke uitgangspunten zoals gesteld in het SPvE welke eerder zijn vastgesteld in de raad.

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 Reitdiepstraat op het gebied van stedelijke verdichting en parkeren.



Figuur 2: Actueel plangebied

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 vervolfase.
- 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

Nadat in 2009 een draagvlakmeting onder de bewoners is uitgevoerd is begonnen met de uithuizing. In 2011 waren alle vaste huurders uit gehuisd. Daarna zijn er mensen met tijdelijke contracten ingekomen onder de leegstandswet. Sinds 2015 worden de woningen beheerd door de HOD met 'leegstandsbeheer'. In het kader hiervan hoeft er geen draagvlakmeting meer uitgevoerd te worden. Ook voegen ze hiermee niets toe aan de sociale invulling van de stad Utrecht op dit moment.

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 Reitdiepstraat verdichten en zowel woningen toevoegen aan de sociale voorraad als de middenhuur. 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. De woningen in de middenhuur zal de initiatiefnemer niet zelf in eigendom houden maar onderbrengen bij een derde partij.

Het toevoegen van sociale huurwoningen en wooneenheden van Lister voor bepaalde doelgroepen is in Utrecht erg gewenst. Mensen met een psychologische kwetsbaarheid kunnen in deze eenheden een plek krijgen om te werken aan hun herstel. Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen in de wijk wordt de mogelijkheid geboden voor kleinere en oudere huishoudens door te stromen. Dit biedt ruimte en kansen voor jongeren in de wijk.

2. Stedenbouw

De initiatiefnemer heeft de wens om aan te sluiten aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals gesteld in het SPvE welke eerder zijn vastgesteld in de raad. De aantallen en volumes die de initiatiefnemer wil realiseren zouden binnen deze ruimtelijke uitgangspunten passen.

3. Verkeer

Op dit moment geldt er geen parkeerregime in de Reitdiepstraat; 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 de Rivierenwijk, 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 m² BVO per woning. Door de buurt, Rivierenwijk, wordt nu al een hoge parkeerdruk ervaren. Naar verwachting zal er in juni 2019 een parkeerdrukmeting gedaan worden van onder andere de Reitdiepstraat.

4. Duurzaamheid/gezond stedelijk leven

Het groene binnengebied biedt voor kinderen allerlei mogelijkheden om aantrekkelijk buiten te zijn, te bewegen en veilig te kunnen spelen. Ook geeft dit binnengebied de mogelijkheid voor bewoners en buurtgenoten om elkaar te ontmoeten. De locatie is voor gezond wonen en leven geschikt. De afstanden tot rijkswegen en spoor zijn voldoende om op deze locatie gezond te kunnen wonen.

Doelstelling is vernieuwing van het gebied, het leveren van een bijdrage aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad in Rivierenwijk en bij te dragen aan gezonde verstedelijking (Healthy Urban Living). Dit doet de initiatiefnemer onder andere door te bouwen op een gezonde plek, innovatieve mobiliteitsoplossingen, zoals een lage parkeernorm, 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.

Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en werkt klimaat adaptief. In het plangebied staan al een aantal bomen, het behoudt van zoveel mogelijk van deze bomen is gewenst. In de Rivierenbuurt is niet veel groen aanwezig, dus ook bewoners uit de buurt kunnen profiteren van het toevoegen van groen. De buurt heeft profijt van deze ontwikkeling.

Het plan past binnen de nieuw op te stellen Woonvisie waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid centraal staan. En biedt een kans 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 Startdocument en de programmatische uitgangspunten sluiten aan bij de coalitiedoelstelling en ambities van de gemeente en zullen bestuurlijk worden vastgesteld.

1. Onderzoeksvragen programma
 - Welke woningbouwprogramma (aantal, financieringscategorie en woningtype) is gewenst in relatie tot de omgeving en de stadsbrede ambities?
 - Hebben de omliggende scholen voldoende capaciteit?
 - Welke mogelijkheden zijn er voor toeging van middenhuur?
 - Welke mogelijkheden zijn er om de woningen ten behoeve van Lister in het woonprogramma te integreren? Is een woonconcept mogelijk met een mix van zelfredzame bewoners (dragende) en een kwetsbare doelgroep (vragende)?
2. Onderzoeksvragen stedenbouw
 - Welke mix aan woningen is gewenst en ruimtelijk mogelijk?
 - Wat is de exacte bebouwingsgrens voor herontwikkeling?
 - Hoe kan het plan een goede relatie met de openbare ruimte eromheen ontwikkelen?
 - Op welke manier het gewenste bouwprogramma, bomen groen en parkeren in samenhang wordt gebracht.
 - Wat is de juiste uitstraling van deze ontwikkeling aan de zijde van de Jutfaseweg?
 - Op welke wijze worden de wooneenheden van Lister in het plan ingepast?
 - Welke benodigde bovengronds ruimte is er nodig voor de bomen?
 - Maak inzichtelijk welke ondergrondse ruimte beschikbaar en benodigd is.
3. 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?
 - Kan hier vooruitlopend al aanpassingen gedaan worden in de huidige norm, met bv het addendum?
 - Maken de bewoners van Lister gebruik van een ander wijze van vervoersmiddelen waarmee rekening gehouden moet worden bij de inrichting van de openbare ruimte?

- Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het woonprogramma op de verkeersafwikkeling?
4. 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 inbandig op te lossen in plaats van op maaiveld.
5. Onderzoeksvragen gezond stedelijk leven
- Wat doet de initiatiefnemer aan gezonde verstedelijking?
 - 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)?
6. Onderzoeksvragen grondzaken, financieel-economische uitvoerbaarheid
- Is het plan financieel uitvoerbaar voor de initiatiefnemer en is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd?
 - Welke gronden dienen te worden uitgewisseld?
 - Verkennend bodemonderzoek.
7. Proces
- Hoe ziet het participatie traject met de omgeving eruit?
 - Hoe reageert de buurt op de toevoeging en wijziging van het programma?
 - Hoe ervaart de buurt de toevoeging van woonfunctie van Lister in het plan?

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 Startdocument 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 Startdocument 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 Startdocument en de programmatische uitgangspunten stelt de initiatiefnemer een bouwvelop 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 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 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. Actieve betrokkenheid wordt gevraagd ten aanzien van de eigendomssituatie van de gronden en uitruil die benodigd is om de plannen te realiseren. Het is aan de initiatiefnemer om de milestones in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Participatie

Ten tijde van de ontwikkeling tot aan medio 2013 zijn de omwonenden op verschillende momenten betrokken bij de ontwikkeling. Deze participatie wil de initiatiefnemer graag in de nieuwe ontwikkeling voortzetten. Deze participatie zal gericht zijn op informeren en raadplegen.

g. Planning

Vanuit het Startdocument 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. Vooral nog gaan wij uit van een gecoördineerde bestemmingsplanprocedure.

Afronden startdocument	april 2019
Vaststellen startdocument en IPOK	juni 2019
Programmatische uitgangspunten	juli-aug 2019
Opstellen, consultatie en vaststellen bouwveloppe	sept- dec 2019
Doorlopen bestemmingsplan procedure	jan 2020 – jan 2021
Aanvang bouw	eerste kwartaal 2021

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Bo-Ex is eigenaar van de te slopen opstallen. Vanuit deze positie pakt Bo-Ex tezamen met een door BO-Ex te selecteren ontwikkelaar de rol van trekker voor de herontwikkeling op. Het gebied voor de herontwikkeling betreft ook de openbare ruimte rondom de huidige opstallen. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een Bouwvelop en een uitgewerkt plan te komen, ligt bij Stichting Bo-Ex/de ontwikkelaar (hierna te noemen "de initiatiefnemer"). De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol en faciliteert de ontwikkeling.

De initiatiefnemer moet een economische meerwaarde voor de grond betalen indien er meer woningen of andere typen woningen worden gerealiseerd op het in erfpacht uitgegeven perceel grond. Voor sociale huurwoningen en voor middenhuur woningen wordt de gemeentegrond in erfpacht uitgegeven en voor vrije sector huur woningen en voor koopwoningen wordt de grond in vol eigendom overgedragen.

Bij uitgifte of verkoop van gemeentegrond moet de initiatiefnemer een grondprijs/koopsom aan de gemeente betalen. Voor sociale huurwoningen en voor middenhuur woningen geldt de grondprijs uit de grondprijzenbrief. Voor vrije sector huurwoningen en voor koopwoningen wordt de koopsom getaxeerd.

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.officiëlebevestigingen.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: