

Intentiedocument

Behorende bij Initiatief: Willem Dreeslaan 55

Initiatiefnemer: Wonam Project Drees B.V.

Inhoud

Intentiedocument.....	1
Deel I. Het initiatief.....	1
a. Omschrijving van het initiatief.....	1
b. Omschrijving van het plangebied	2
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
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.....	11
Deel III. Financiële afspraken	12
h. Voorschot Plankosten	12
i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen.....	12

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Initiatiefnemer Wonam Project Drees B.V. heeft recent het kantoorgebouw aan de Willem Dreeslaan 55 in de buurt Lauwerecht in de wijk Noordoost te Utrecht aangekocht van de Van der Hoevenstichting. De overdracht is gepland op 31 oktober 2021. Het kantoorgebouw is thans in gebruik ten behoeve van een forensische kinderopholkliniek, waar poliklinische afspraken met jeugd delinquenten worden gehouden, en kantoor. De forensische kinderopholkliniek wordt opgeheven en de kantoorfuncties worden ondergebracht in de nabijgelegen hoofdvestiging. Wonam is voornemens op deze locatie middels sloop-nieuwbouw een appartementengebouw te realiseren, genaamd 'Roots', met vier bouwlagen met 60 betaalbare huurwoningen in het middensegment (huur en wellicht ook koop), twee commerciële units van in totaal 370 m² bvo en een

1

parkeergarage op de begane grond. Op het dak van de parkeergarage komt een binnentuin. Na realisatie blijft het gebouw wat betreft het huurdeel in eigen portefeuille bij Wonam.

b. Omschrijving van het plangebied

Het plangebied betreft de Willem Dreeslaan 55 in Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door de Willem Dreeslaan aan de noordzijde, de Oudlaan aan oostzijde, de Idenburgstraat aan de westzijde en het pad tussen het plangebied en het appartementencomplex aan de Schermerhornstraat aan de zuidzijde. In onderstaand figuur is een kaartje van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: plangebied



Figuur 2: plangebied

Het perceel is kadastraal bekend als: (kadastrale gemeente) Lauwerecht, (sectie) C, (perceel) 7858. Het eigendom is belast met erfpacht door de gemeente Utrecht. In onderstaand figuur is de kadastrale kaart weergegeven.

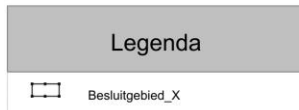


Figuur 4

De beheers verordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. is van toepassing en het perceel valt binnen besluitvlak 1 en de besluitsubvlakken 3 en 19. In onderstaand figuur is het besluitgebied van de beheers verordening weergegeven. Het voorgestelde plan is in strijd met de beheers verordening. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw projectbestemmingsplan gemaakt.



Plan informatie	
Plan naam	Beheersverordening Algemene regels actualiseren
Plan idn	NL.IMRO.0344.BVALGEMENEREGACTU-VA01
Plan type	beheersverordening_parapluplan
Status	geheel onherroepelijk in werking
Datum	30 november 2017
Geldig	ja



Figuur 5

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 en 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 kennisnemen van het gemeentelijk beleid op <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/>.

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Het plangebied is onderdeel van een gemengd gebied met woningen en kantoren/bedrijven. Sinds een aantal jaren is de buurt Lauwerecht in transitie: kantoren, appartementengebouwen en sleetse openbare ruimte worden herontwikkeld en heringericht naar een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu met diversiteit in woningtypen. De nabijheid van het stadscentrum en die van de uitvalswegen en groene fiets- en wandelroutes naar het buitengebied is een extra kwaliteit.

In de omgeving zijn diverse projecten gerealiseerd of in uitvoering. De woningen rondom de Schermerhornstraat (24 sociale huurappartementen en 51 koopwoningen) en Willem Dreeslaan 14-18 (154 appartementen in de middenhuur) zijn inmiddels opgeleverd. Aan de Gerbrandystraat verrijzen op de plek van het voormalige belastingkantoor 200 sociale huurappartementen (studenteneenheden) en 287 vrije sector huurappartementen, waarvan 223 in de middenhuur. Hierbij wordt ook een deel van de Oudlaan heringericht.

Deze ontwikkeling naar een gemengd woongebied biedt kansen om woningen toe te voegen en daarmee een bijdrage te leveren aan de verdichting van de stad, betere verbindingen te maken met de Staatsliedenbuurt en de Vecht en de kwaliteit van het openbaar gebied te versterken.

Het plan sluit aan op de ruimtelijke structuur van de buurt. Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn de ligging van het gebouw in relatie tot het behoud van de bomen en de rooilijnen vanuit de omgeving, de hoogte van het gebouw in relatie tot de omliggende woningen, de alzijdigheid van het gebouw en de kwaliteit

van de omliggende openbare ruimte. Dit laatste kan verbeteren door o.a. het parkeren op maaiveld te verminderen ten gunste van groen.

Om in de aansluitende openbare ruimte aan de groen-tenzij opgave uitvoering te kunnen geven, onderzoekt de initiatiefnemer in de volgende fase welke mogelijkheden er zijn om te vergroenen.

Wonen

Het beoogd woonprogramma van de initiatiefnemer bestaat uit 60 betaalbare tweekamerappartementen in het middenhuursegment, van 50 tot 60 m2 GBO.

De huidige woningvoorraad ziet er als volgt uit:

Prijscategorie*	Votulast	Noordoost	Utrecht
Sociale huur (< €720,42)	28%	18%	35%
Middenhuur (€720,42-€966,15)	11%	13%	11%
Dure huur (> €966,15)	4%	6%	5%
Goedkope koop (< €220.000)	2%	5%	7%
Betaalbare koop (€220.000-€307.400)	9%	8%	12%
Dure koop (> €307.400)	42%	45%	26%
Onbekend	2%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%

**Voor alle hierboven genoemde prijzen geldt prijspeil 1-1-2019.*

Binnen de wijken (op buurtniveau) willen we op basis van het coalitieakkoord en de Woonvisie 2019 een goede spreiding van woningen in verschillende prijssegmenten realiseren. Voor dit project betekent dit dat we willen inzetten op middenhuur en sociale huur, gezien de huidige woningvoorraad in de subwijk en de eigendomsverhoudingen op buurtniveau. Het bezit van de corporaties is in de buurt Lauwerecht 27,2% en in Staatsliedenbuurt 74,7%. Het merendeel van het corporatiebezit behoort tot het sociale segment. Voor het programma op deze locatie is het wenselijk om 65% in het middenhuursegment en 35% in het sociale segment te realiseren, volgens de eisen uit bijlage 2 van de Woonvisie: Utrecht beter in Balans en het Actieplan Middenhuur. De initiatiefnemer heeft aangegeven hierop te willen inzetten. Wij vragen de ontwikkelaar de woningen levensloopgeschikt te maken conform de Woonvisie.

De gemeente staat positief tegenover een deel koopappartementen, mits het niet ten koste gaat van het aandeel sociale huur, het gaat om appartementen in de categorie betaalbare koop (tot €315.392, prijspeil 2020). Een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in het koopcontract.

Omdat in de nabije omgeving van Willem Dreeslaan 55 relatief veel woningen worden gebouwd voor een jongere doelgroep (studenten, starters) vragen we de initiatiefnemer hoe ook andere doelgroepen bediend kunnen worden. Gezien het toenemende aantal ouderen in Utrecht kan een gemeenschappelijke woonvorm voor ouderen (zelfstandig wonen, een gezamenlijke ruimte delen en samen verantwoordelijkheid dragen voor het wooncomplex) een kansrijke invulling zijn. Dit kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt. Voorgesteld wordt dit samen met de initiatiefnemer nader uit te werken in de onderzoeksfase. Initiatiefnemer geeft aan dat de woningen geschikt zullen worden gemaakt voor alle doelgroepen.

Duurzaamheid/energie, klimaatadaptatie en circulariteit

Energietransitie

Initiatiefnemer geeft aan dat voor het bouwblok de vraag naar energie beperkt wordt door optimaal te isoleren.

Het bouwblok wordt aangesloten op stadsverwarming. In de appartementen wordt uit de ventilatie warmte teruggewonnen door middel van een warmte-terug-win (WTW) toestel met laag elektriciteitsverbruik. Op het dak worden PV-panelen geïnstalleerd.

Initiatiefnemer geeft aan een EPC van $\leq 0,2$ en een GPR van $\geq 7,5$ te kunnen realiseren.

Circulair

Initiatiefnemer geeft aan dat bij de keus voor materialen de herkomst, beschikbaarheid, levensduur en de CO2 footprint in acht worden genomen. Niet alleen in het ontwerp maar ook tijdens de bouw- en de exploitatiefase. In het ontwerp wordt gekozen voor lokale bouwmaterialen en materialen die eenvoudig kunnen worden hergebruikt.

Voor de andere bouwdelen die in beton worden uitgevoerd, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gerecycled toeslagmateriaal, mits deze beschikbaar is en de gevraagde/beoogde kwaliteit gewaarborgd blijft. Al het hout dat gebruikt wordt in het bouwblok is gecertificeerd met een keurmerk van FSC of PEFC int.

Klimaatadaptatie en vergroening

Aan de binnenzijde van het bouwblok komt een gezamenlijke binnentuin. De binnentuin zorgt voor meer biodiversiteit in de stad en de planten nemen CO2 op, zij dempen geluid en nemen fijnstof op. Daarnaast nemen planten water op en zorgen daktuinen voor een vertraagde afvoer naar het riool tijdens piekbuien en het water dat van de daktuin afstroomt is schoner. In de binnentuin wordt gekozen voor afwisselende inheemse beplanting en kruiden die bij- en vlindervriendelijk is. Tot slot is de bitumendakbedekking beschermd door het groene dak met daarop de binnentuin en heeft dit een isolerende en verkoelende werking.

Diervriendelijk bouwen

Initiatiefnemer geeft aan dat wordt aangesloten bij de ambities van de Gemeente Utrecht door middel van het in metselen van nestkasten voor gierzwaluwen en huismussen en het vrijlaten van ruimte in de spouwmuur voor de gewone dwergvleermuis.

Beoordeling

Inzetten op energieneutraliteit en energiezelfvoorziening binnen gestapelde woningbouw in samenhang met de andere voorgestelde duurzaamheidsambities bevat goede aanknopingspunten om deze duurzaamheidsambities in de definitiefase verder uit te werken.

Mobiliteit

Het plan lijkt haalbaar op het gebied van mobiliteit. In principe dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De hiervoor aangeleverde parkeerbalans voldoet aan de Nota *Parkeernormen Fiets en Auto*

Door het parkeren op eigen terrein te organiseren ontstaan kansen om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

De locatie is daarnaast goed bereikbaar voor fiets, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer.

Werk voor iedereen

In het plan wordt rekening gehouden met twee commerciële units met in totaal circa 370 m² bvo gerealiseerd op de begane grond aan de zijde Willem Dreeslaan.

Het is goed dat de bestaande werklocatie behouden blijft; dit draagt bij aan de levendigheid en aan de werkgelegenheid in het gebied. Voor de commerciële/maatschappelijke invulling kan worden gedacht aan kleinschalige (kantoor)dienstverlening, lichte horeca (lunchroom, koffiebar e.d.), praktijkruimte, medische, zorg- en/of onderwijsfuncties e.d.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de gevels, met name van de parkeergarage op de begane grond, een hoge kwalitatieve uitstraling krijgen, en hoe versterkt deze uitstraling de kwaliteit van de openbare ruimte?
- Hoe toont de initiatiefnemer aan dat negatieve effecten (bezonning, privacy, zicht) op aanpalende woningen zoveel mogelijk worden voorkomen?
- Hoe kan het plan of de positie van het gebouw zo worden ontwikkeld of worden gepositioneerd dat de bestaande bomen behouden blijven?
- Wat is de minimale afstand tussen de bestaande bomen (boomstam) in de omliggende straten en de gevel van het te ontwikkelen gebouw met het oog op het behoud van de bomen?
- Hoe wordt de overgang naar de laagbouw van de Idenburghof vormgegeven, zodat deze ontwikkeling aansluit op de omgeving?
- Hoe wordt het groen-tenzij principe toegepast, op het particuliere terrein in relatie tot het toevoegen van woningen, en zodat de omliggende openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgt?
- Hoe wordt de aangrenzende openbare ruimte klimaatbestendig?
- Hoe kan aan de zijde van de Willem Dreeslaan de groene wandelroute tussen de Vecht en het Willem van Abcoudeplein worden ingericht in maatvoering, inpassing aanplant van de bestaande en van nieuwe bomen en beplanting?
- Hoe kan binnen het plangebied en de openbare ruimte worden vergroend en kan het verblijfsklimaat worden verbeterd, vanwege het toevoegen van woningen in het gebied?

Wonen

- Hoe kan invulling worden gegeven aan het gewenste woonprogramma (65% middenhuur en 35% sociale huur) binnen de voorwaarden "sociaal en middenhuur" zoals gedefinieerd in bijlage II van de woonvisie 2019?
- Kunnen de woningen levensloopgeschikt worden gemaakt conform de Woonvisie?
- In hoeverre is het mogelijk om een aantal van de nieuw te realiseren woningen als rolstoeltoegankelijke woning (geschikt om zelfstandig te bewonen door een rolstoelgebruiker) in te richten?
- Welke doelgroep kan hier het beste worden gehuisvest mede in relatie tot de omgeving die voor een heel groot deel bestaat uit studenten en starters?
- Aansluitend op de voorgaande vraag wordt expliciet gevraagd te onderzoeken hoe een gemeenschappelijke woonvorm voor ouderen, met bijbehorende gezamenlijke ruimte ingepast kan worden in het woonprogramma?

Duurzaamheid

- Hoe wordt het energieverbruik geminimaliseerd in lijn met het Utrechts energie Protocol en op basis van Total Cost of Ownership?
- Hoe wordt de opwekking van hernieuwbare energie gemaximaliseerd in lijn met het Utrechts Energieprotocol en op basis van Total Cost of Ownership?
- Onderzoek hoe de duurzaamheidsambities, zonder toepassing van een collectieve houtpelletcentrale, vorm krijgen in het plan;

- Hoe krijgt een hogere score dan GPR 7,5 uit de quick scan, over de vijf aspecten, energie, milieu, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde in het bouwplan vorm, aan de hand van een rekenkundige onderbouwing en toepassing van GPR Gebouw?
- Wat is het plan van aanpak voor een circulaire ontwikkeling aan de hand van het 10-R-model (NEPROM-advies)?
- Hoe kan een score van MPG 0,6 worden gerealiseerd in het plan?
- Hoe worden de afspraken uit het convenant Beton vastgelegd in de anterieure overeenkomst?
- Hoe wordt in het beplantingsplan rekening gehouden met de bloeiperiodes van de diverse planten?
- Hoe kan er een groen dak worden gerealiseerd met hoogkwalitatief groen?
- Welke buffercapaciteit is maximaal haalbaar voor de kavel bij een hoosbui?
- Hoe worden de ambities van Utrecht op het gebied van duurzaamheid worden waargemaakt bij de realisatie van dit plan?
- Welke maatregelen worden genomen voor diervriendelijk en natuur inclusief bouwen?

Mobiliteit

- Hoe wordt in de planuitwerking voldaan aan de normen voor auto- en fietsparkeren en een kwalitatief goede inpassing in het gebied?
- Kan het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden verminderd ten gunste van vergroening?
- Hoe kunnen openbare parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage ten gunste van vergroening van de openbare ruimte?
- Hoe kunnen deelauto's en fietsparkeren worden ingezet om de parkeereis te verlagen?

Werk voor iedereen

- Welke commerciële of maatschappelijke functies zijn markttechnisch en exploitatie technisch haalbaar?
- Hoe kunnen woon-/werkunits worden ingepast in het programma om arbeidsplaatsen toe te voegen?

Haalbaarheid

- Hoe kan, gegeven het gewenste woonprogramma (65% middenhuur en 35% sociale huur) en de genoemde ambities een haalbare businesscase worden gerealiseerd? Kan het aanbieden van een deel van de appartementen in de betaalbare koopsector of andere aspecten hierbij een rol spelen?
- Hoe worden de kosten voor ingrepen in de openbare ruimte bekostigd?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Voor dit plan wordt een UPP 2 procedure gevolgd omdat het hier gaat om een complexe, maar minder omvangrijke ontwikkeling op één locatie, met weinig openbaar gebied. Hierbij wordt na vaststelling van het intentiedocument een bouwvelop opgesteld als randvoorwaarden kader. De ontwikkelaar levert de bouwstenen voor de bouwvelop aan. De interne afstemming van de bouwvelop is een taak van de gemeente. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de externe afstemming met de omgeving. De bouwvelop wordt vastgesteld door het college. De bouwvelop dient als kader voor het daarna aan te vragen projectbestemmingsplan.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Gemeente Utrecht heeft een faciliterende en kader tellende rol waarbij de integraliteit van de verschillende vraagstukken bewaakt wordt. Initiatiefnemer is initiërende en uitvoerende partij.

Participatie

Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door de initiatiefnemer worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval met inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is en bepaald hoe de participatie wordt ingericht. Het participatietraject wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd waarbij gemeente Utrecht aanwezig is bij bijeenkomsten voor o.a. toelichting op de gemeentelijke visie en uitgangspunten.

Vanwege de coronamaatregelen zijn op dit moment fysieke bijeenkomsten en naar de mensen toe (straatparticipatie) niet mogelijk. Digitale participatie kan wel. Rond de zomer komt een Utrechts Participatieplatform beschikbaar. Online participatie zal dan voornamelijk via dit platform verlopen.

g. Planning

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst worden de onderzoeksvragen beantwoord en de bouwvelop en anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Met initiatiefnemer wordt onderzocht hoe deze fase versneld kan worden. Na vaststelling van de bouwvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met de volgende fase. De initiatiefnemer heeft de keuze om een projectbestemmingsplan aan te vragen, of een aanvraag omgevingsvergunning met projectbesluit in te dienen. De procedure voor een bestemmingsplan duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces worden in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (Ipok) vastgelegd. Voordat het intentiedocument aan het college wordt aangeboden, dient de initiatiefnemer de intentie- en plankostenovereenkomst te hebben getekend.

Nadat de bouwvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (zowel planinhoudelijk als financieel) worden uitgewerkt, waar onder planschade en eventuele aanpassingen aan en investeringen in het openbaar gebied.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Ten tijde van vaststelling IDOC/IPOK zijn de AV 1983 van toepassing op het erfpachtrecht. Wanneer er een bestemmingswijziging plaatsvindt, zullen de AV 1983 conform de Grondprijzenbrief moeten worden geconverteerd naar de AV 1989. Om dit te doen laten plaatsvinden, zal de erfpachtcanon door de erfpachter eeuwigdurend moeten worden afgekocht. De hoogte van de afkoopsom is gelijk aan de getaxeerde grondwaarde op basis van het huidige gebruik (kantoordoeleinden specifiek voor medische doeleinden).

Na conversie naar de AV 1989 zal het huidige gebruik moeten worden gewijzigd naar het toekomstig gebruik. Aan de op grond van de erfpachtvoorwaarden vereiste goedkeuring voor wijziging van het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen kan het college voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van de uit de wijziging van het gebruik voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtrecht als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989. Deze economische meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen tussen enerzijds de grondwaarde met inachtneming van het voorgenomen gebruik en anderzijds de grondwaarde met inachtneming van het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik.

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