

# Intentiedocument

Behorende bij  
**Lunettenbaan 51-65**  
Initiatiefnemer: **Locus Real Estate Development B.V.**

## Inhoudsopgave

Deel I. Het initiatief .....	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	2
b. Omschrijving van het plangebied .....	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid .....	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	11
Deel II. Proces .....	14
a. Te doorlopen proces.....	14
b. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie .....	15
c. Planning .....	16
Deel III. Financiële afspraken .....	17
d. Voorschot Plankosten .....	17
b. Erfpacht/ Economische meerwaarde/ Leges/ Diversen.....	18

Voor ruimtelijke projecten waarvoor het Utrechts planproces (UPP) 0, 1 of 2 wordt gevolgd, wordt een Intentiedocument (IDOC) gemaakt. Dit document is een IDOC in concept, bedoeld voor discussiedoeleinden. Er kunnen aan deze conceptversie geen rechten worden ontleend zolang door of namens het college van B&W nog niet is besloten het document vast te stellen. Met het vaststellen van het IDOC spreekt het college van B&W de intentie uit om samen met de initiatiefnemers te onderzoeken of het initiatief gerealiseerd kan worden. Als volgende stap worden samen met de initiatiefnemer de randvoorwaarden van het project uitgewerkt.

## Deel I. Het initiatief

### a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer

Het initiatief betreft de herontwikkeling van de locatie Lunettenbaan 51-65 in Utrecht. Lunettenbaan C.V. heeft de bestaande gebouwen aan de Lunettenbaan 51-65 in 2021 aangekocht.

Het bestaande kantoorgebouw op de locatie is herkenbaar als twee losstaande objecten met 4 bouwlagen, gezamenlijk met een oppervlakte van ca. 3.500 m<sup>2</sup> b.v.o. Op dit moment zijn de panden geheel verhuurd met aflopende contracten in 2025/2026. De locatie heeft momenteel een monofunctioneel en solitair karakter (een kantoorpand); er is slechts een beperkte functionele interactie met de directe (woon)omgeving.

Er zijn 70 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Van deze parkeerplaatsen zijn 22 openbaar toegankelijk.

Het is de ambitie van de eigenaar Lunettenbaan C.V. om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen met een mix van functies waarbij op basis van eerste studies en Omgevingsvisie Lunetten (2020) de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie. In opdracht van de C.V. zal LOCUS Real Estate Development (LOCUS RED) de herontwikkeling initiëren.

Het initiatief behelst enerzijds woonfuncties voor verschillende doelgroepen en anderzijds behoud van kansrijke werkfuncties en mogelijk buurt/maatschappelijke functies. Het programma dat in de plint wordt toegevoegd zal de levendigheid van het gebied bevorderen en idealiter bijdragen aan meer functionele interactie met de directe (woon)omgeving. Voor de functies zal worden gekeken naar de directe behoefte van de buurt alsmede het vigerend beleid. In de volgende fase zal in samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente en nader kwalitatief onderzoek hierin nog de juiste keuzes worden gemaakt waarbij ruimte is voor verschillende doelgroepen (bijzondere doelgroepen, starters, ouderen). Daarbij geeft de initiatiefnemer de intentie aan om bij het wijzigen van de functie van de locatie de verankering in het stedelijk netwerk en de ingrepen die daarvoor nodig zijn in de omgeving te onderzoeken.

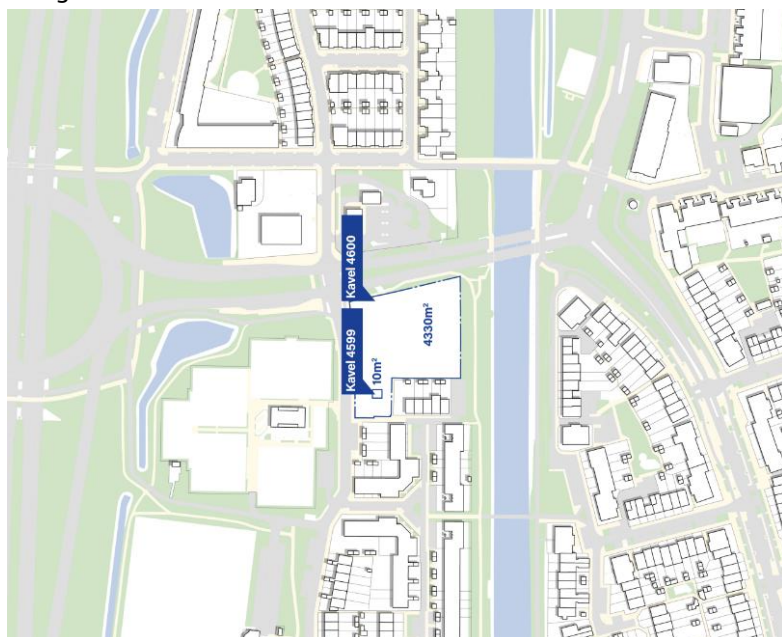
## b. Omschrijving van het plangebied

### Ligging plangebied

Het plangebied (Lunettenbaan 51–65) bevindt zich in de wijk Lunetten. Kadastraal bekend als 4600 sectie P. Het perceel is 4330 m<sup>2</sup> groot.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door het inundatiekanaal, onderdeel van het UNESCO werelderfgoed, in het zuiden door een woonerf met sociale- (Woonin) en vrijesectorwoningen, in het westen door de sportcomplexen waaronder de Tennisvereniging 'At Risk' als directe buur en in het noorden door de Lunettenbaan met aan de overzijde direct grenzend het BP-tankstation. De locatie is per auto goed te bereiken via de Lunettenbaan.

Plangebied:

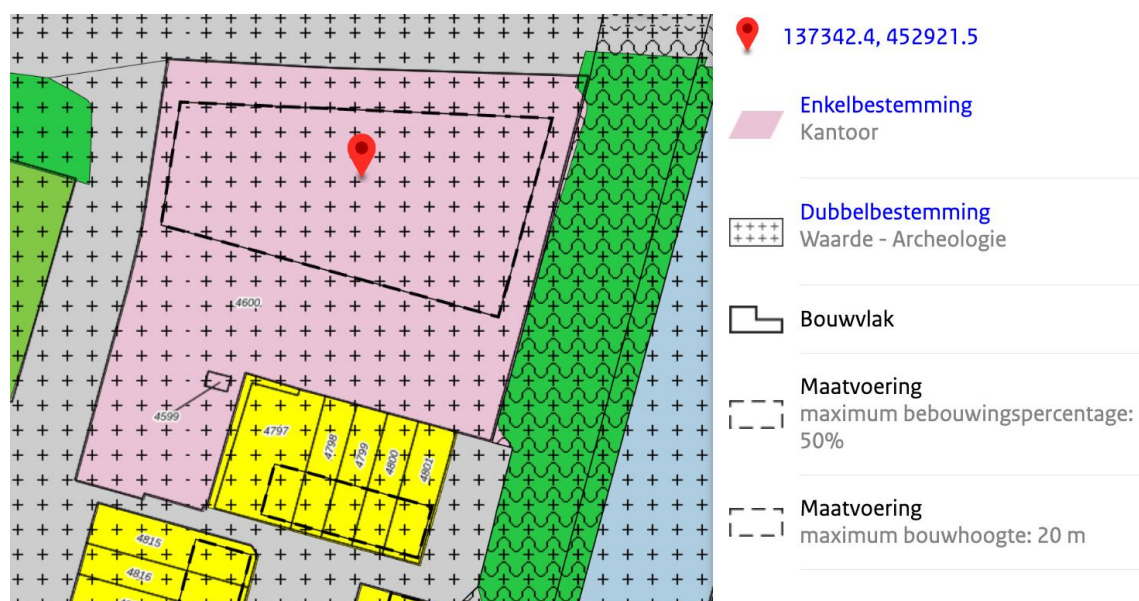


## Eigendomssituatie

De grond is uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht onder de erfpachtvoorwaarden AV89 en als zodanig ligt het blooteigendom bij de Gemeente Utrecht. Lunettenbaan C.V. is economisch eigenaar van het recht van erfpacht en Beherend Venoot Lunettenbaan B.V. is juridisch eigenaar van het recht van erfpacht.

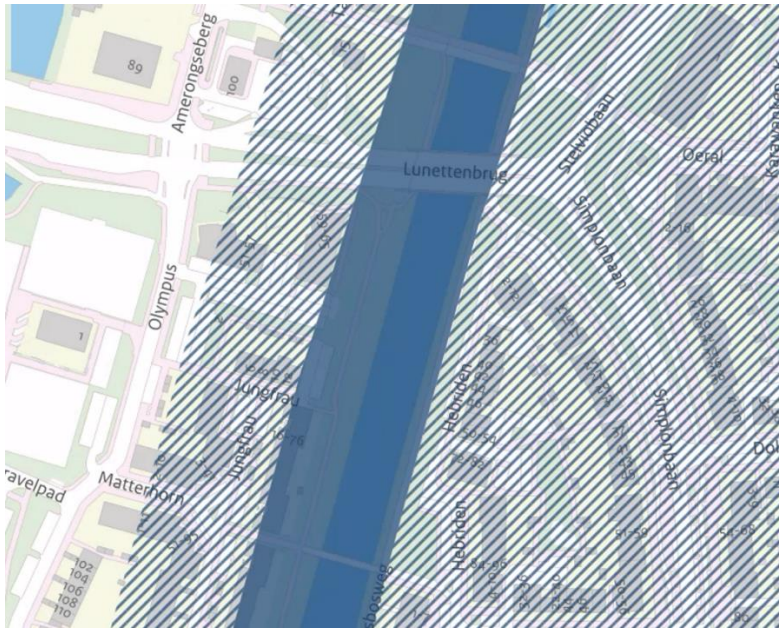
## Het huidige planologisch juridisch kader

Het vigerend bestemmingsplan is "Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten". Ter plaatse van het perceel Lunettenbaan 51-65 is de bestemming "kantoor". Op basis van de vigerende bestemming "kantoor" is woningbouw niet toegestaan. Daarnaast is nog niet in beeld in hoeverre bouwhoogtes en/of bouwvlak overschreden gaan worden door het nieuwbouwplan. Dat betekent dat de initiatiefnemer een omgevingsplanprocedure moet doorlopen om het plan te kunnen realiseren.



De locatie grenst aan het UNESCO werelderfgoed. Nader onderzoek moet uitwijzen of de locatie ook deels in het UNESCO werelderfgoed valt. In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het UNESCO werelderfgoed Hollandse Waterlinies geborgd. De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de kernwaarden van het werelderfgoed en moet bijdragen en het versterken en het beleven van het werelderfgoed. In de nabijheid van het werelderfgoed is een attentie- of bufferzone aangegeven waarin er zorg moet worden besteed aan het effect dat een ontwikkeling heeft op de kenwaarden van het werelderfgoed. Er kan met een HIA (Heritage Impact assessment) in beeld worden gebracht in hoeverre de ontwikkeling in positieve ofwel negatieve zin invloed heeft op het werelderfgoed.

UNESCO werelderfgoed in blauw en attentiezone in gearceerd blauw:



### Relatie met andere ontwikkelingen

In de directe omgeving zijn geen concrete ontwikkelinitiatieven bekend. Wel wordt in de Omgevingsvisie Lunetten (2020) de Poort van Lunetten benoemd. De Poort van Lunetten is het gebied rondom de Lunettenbaan. Dit is de plek waar mensen met de auto voor het eerst de wijk in komen. Bewoners zien kansen om dit gebied als 'visitekaartje' van de wijk te verbeteren en/of mooier te maken. Met meer woningen en voorzieningen kan dit ook een plek zijn om te verblijven en ontmoeten en is dit ook een geschikte locatie om meer bekendheid te geven aan activiteiten en evenementen in de wijk.

### c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur, het coalitieakkoord, collegebesluiten, moties of beleid dat geactualiseerd wordt en in de nabije toekomst zal worden vastgesteld, zoals de beleidsnota werklocaties (vaststelling beoogd in 2024).
- 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 spreekt de intentie uit op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten (bouwenvelop) die bestuurlijk worden vastgelegd.

NB, in deze fase worden geen vergaande onderzoeken gedaan, maar maximaal een quick-scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines.

### **Algemeen**

De herontwikkeling op deze locatie geeft kansen voor wonen én werken. ‘De Poort van Lunetten’, zoals genoemd in de Omgevingsvisie Lunetten (2020), kan met deze ontwikkeling worden aangejaagd en hiermee kunnen de kansen voor het diversifiëren van het woonaanbod, vergroten van het werken in de wijk én vergroenen worden vorm gegeven.

### **Wonen**

De Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ heeft een aantal speerpunten waar het initiatief aan kan bijdragen: Versnellen en verhogen bouwproductie; Meer gemengde wijken; Doorstroming; Een (t)huis voor iedereen; Duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De volgende kansen worden gezien:

- De stad Utrecht groeit naar 455.000 inwoners en de vraag naar woningen groeit daarmee. De behoefte om binnenstedelijk te verdichten met gemengde wijken om een onverdeelde stad te krijgen is daarmee inherent verbonden. Om hierop aan te sluiten wil de initiatiefnemer aan de Lunettenbaan 51–65 verdichten door woonprogramma toe te voegen. Dit kan bijdragen aan een betere doorstroming in de stad en aan gemengde wijken. In Lunetten bestaat 43% van de woningen uit sociale huurwoningen, waarvan 42% van woningcorporaties en 1% particulier. 10% van de woningen betreft middenhuurwoningen en 2% uit dure huurwoningen. Verder is 21% betaalbare koop en 23% dure koop. 1% is onbekend. (Utrecht in Cijfers, 2023). De ambities van het coalitieakkoord zijn: 40% sociale huurwoningen, 35% midden categorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 % vrije sector. Voor deze locatie moet worden onderzocht welk programma aansluit bij zowel de vraag in Lunetten, als het coalitieakkoord.
- Het toevoegen van appartementen voor middenhuur doelgroepen voor starters/jongeren en senioren is in Lunetten erg gewenst. In Lunetten is er onder andere een tekort aan (betaalbare) woningen voor bewoners, zowel jongeren als ouderen, die in de wijk willen blijven wonen (zie Omgevingsvisie Lunetten). Om dit mogelijk te kunnen maken is de gemeente de mogelijkheid voor Buurtvoorrang aan het onderzoeken, met name voor ouderen. Hiervoor is een aanpassing op de huisvestingsverordening nodig. In de basis gaan we ervan uit dat ook bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders en maatschappelijke uitstroom een plek moeten krijgen bij herontwikkeling.
- Voor deze ontwikkeling wordt ingezet op een gemixt programma van wonen en werken. In de volgende fase wordt onderzocht welke programmatische verdeling passend is voor deze locatie. Uitgangspunt is dat dit zoveel mogelijk aansluit bij de Omgevingsvisie Lunetten en het coalitieakkoord met geactualiseerde speerpunten t.a.v. de woonvisie. Eveneens zullen actuele ontwikkelingen elders in Lunetten, Hoograven en aangrenzende woongebied bekeken worden. In de Omgevingsvisie Lunetten is met betrekking tot wonen opgenomen dat Lunetten een meer diverse woningvoorraad wil zodat mensen gedurende hun wooncarrière in de wijk kunnen blijven wonen. Lunetten heeft een redelijk gevarieerd woningbestand. Meer diversiteit in woningtypen en bewoners zorgt ervoor dat mensen met hogere inkomens en duurdere woonwensen toch in de wijk kunnen blijven wonen. Dit geeft meer economisch en maatschappelijk draagvlak voor de commerciële en de niet-commerciële voorzieningen in de wijk.

### **Werken**

- In de periode tot 2040 moeten in Utrecht 70.000 extra arbeidsplaatsen worden gerealiseerd (RSU 2040). Een belangrijk deel hiervan (24.000 arbeidsplaatsen) betreft ‘werken in de wijken’. Dit betekent een forse (ruimtelijke) opgave die ook mede in wijken als Lunetten moet worden

gerealiseerd. Daarom is het van belang om werklocaties en –functies in Lunetten te behouden, dan wel bij herontwikkelingsprojecten waarin woningbouw wordt toegevoegd, ook de werkfuncties terug te laten komen en daarnaast ook extra werkplekken te realiseren.

- De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een beleidsnota werklocaties waarin de ambitie tussen nu en 2040 te groeien met 70.000 banen wordt uitgewerkt. De gemeente wil bekijken in hoeverre, vooruitlopend op de vaststelling, de uitgangspunten uit de beleidsnota meegenomen kunnen worden in de planvorming.
- Vanwege de goede autobereikbaarheid, de ambitie om werkplekken in de wijk toe te voegen, de functie van de locatie als entree van Lunetten en gebied waar kansen zijn voor verblijven en ontmoeten, is het ook goed denkbaar dat hier een broedplaats voor creatieve ondernemers gehuisvest wordt, aangezien er een groot tekort is aan locaties voor deze doelgroep. Andere maatschappelijke werkfuncties, maar ook commerciële sportvoorzieningen zijn hier ook goed denkbaar.

### **Stedenbouw**

De ontwikkeling van de locatie biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan de ambitie van Utrecht om te verdichten. Gedurende de definitiefase zal initiatiefnemer samen met de afdeling stedenbouw van de gemeente nader ontwerponderzoek doen naar welk programma in relatie tot de volumeopbouw, omvang van het bouwblok en de korrelgrootte passend is.

Er zijn al een aantal stedenbouwkundige kansen geïdentificeerd die van meerwaarde zouden zijn voor deze locatie:

- Bij herontwikkeling van deze locatie zijn er mogelijkheden om de bereikbaarheid voor fietsers- en voetgangers te verbeteren. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen 10 minuten loopafstand, een speerpunt van de RSU 2040. Daarnaast zijn er kansen om op deze locatie de beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie te versterken.
- Op het niveau van het project biedt herontwikkeling van de locatie de kans voor een betere aanhechting met de directe omgeving en voor het realiseren van een uitstraling die past bij de locatie in de buurt. Initiatiefnemer zal de ruimtelijke uitgangspunten, volumes, hoogtes en aantallen in de definitiefase nader onderzoeken in samenwerking met de gemeente Utrecht. Hierbij is het van belang dat de hoogte en het volume goed aansluiten op de omgeving. Ontsluiting en aan- en afvoer van auto en fietsverkeer zal dan ook onderzocht worden.
- Het plangebied is gelegen in de woonwijk Lunetten en is onderdeel van de ambitie 'Poort van Lunetten', die valt binnen de Omgevingsvisie Lunetten. Deze gedeelde visie streeft naar de realisatie van een duurzame, groene leefomgeving met aandacht voor milieuvriendelijke initiatieven en behoud van de groene openbare ruimte in combinatie met verdichting. Het bevorderen van duurzaam vervoer, zoals fietsen en openbaar vervoer, evenals het verbeteren van de bereikbaarheid van de locatie en wijk. Er wordt waarde gehecht aan de sterke sociale gemeenschap, waarbij er de ambitie is om de interactie tussen bewoners te stimuleren. Onderzocht zal worden wat er specifiek op deze locatie wenselijk is. De relatie met de omgeving (o.a. het inundatiekanaal) zijn hierin medebepalend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden tijdens het uitwerken van de bouwvelop verder opgesteld en verfijnd.
- Het verbeteren van de (visuele) relatie met het kanaal en daarbij het versterken en verbeteren van de lineaire structuur en herkenbaarheid van de inundatiekade en het inundatiekanaal en de groene, ecologische loop- en fietsroute langs het inundatiekanaal.
- Het verbeteren van de verbindingen voor fietsers en voetgangers over het inundatiekanaal via de Lunettenbaan.

- Het verbeteren van de uitstraling van het gebied als entree van de wijk en op grotere schaal van de stad de plek zichtbaar te maken.
- Het verbeteren van de verbinding met de Poort van Lunetten en het huidige tankstation en daarbij de samenhang en as 't Goylaan tot aan station Lunetten te versterken en zichtbaar te maken.
- Een verbeterde aanhechting met de achtergelegen woonbuurt Lunetten-Zuid en het oriënteren van de bebouwing van de aangrenzende buurtjes op de Lunettenbaan.
- Het inzetten op een ontwikkeling waarbij parkeren op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht wordt opgelost.
- Een actieve plint ter bevordering van de levendigheid van het gebied. Daarbij kan gedacht worden aan werkfuncties (kantoor-/ambachtsfuncties, kinderdagverblijf, sportschool, congres, horeca etc.)
- Het inzetten op een natuurinclusieve, adaptieve en duurzame ontwikkeling.

### **Mobiliteit en parkeren**

Uit de monitor van het Mobiliteitsplan 2019 blijkt dat de fiets het meest gebruikte vervoersmiddel is voor verplaatsingen binnen Utrecht. In de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Eén van de uitgangspunten van de gemeente is daarnaast dat er minder auto's op straat worden geparkeerd op locaties waar dit nodig en mogelijk is omwille van veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid. Daarnaast heeft de gemeente de intentie om in de gehele gemeente gefaseerd betaald parkeren in te voeren.

Voor Lunetten betekent het mobiliteitsplan dat de balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. Dit is een absolute voorwaarde om wonen mogelijk te maken. 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.

Initiatiefnemer is voornemens om mede met de inzet van deelfietsen en deelauto's invulling te geven aan het parkeerbeleid. Onderzocht wordt tot welke uitgangspunten voor de ontwikkeling dit leidt.

### **Gezond stedelijk leven**

Het plan is wenselijk vanuit het perspectief van gezonde leefomgeving als rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:

- Bij het ontwikkelen van dit gebied kan de druk op de gezondheid van de toekomstige bewoners verlaagd worden door de impact van het verkeer op de Lunettenbaan op de beoogde ontwikkeling te minimaliseren. Dit kan door het toepassen van innovatieve maatregelen die luchtverontreiniging en geluidsbelasting minimaliseren en het creëren van een luwe zijde aan iedere woning.
- Vanuit gezondheids perspectief zijn er kwetsbare groepen waarvan de gemeente stelt dat deze niet langs snelwegen en drukke binnenstedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal, zoals bij de Lunettenbaan (ca. 16.000 motorvoertuigen/etmaal) het geval is, gevestigd kunnen worden. Dit zijn ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen tot 18 jaar. Ook zijn er compenserende maatregelen die genomen kunnen worden om de impact van de Lunettenbaan te verzachten, zoals het creëren van een luwe zijde bij iedere woning en het toevoegen van extra groen rondom de woningen.
- Op deze locatie kan de gezondheid bevorderd worden door groene routes te maken die bewoners en omwonenden stimuleren meer te bewegen. Hier kan een mooie verbinding gemaakt worden



met het inundatiekanaal dat naar Lunet 1 leidt. Belangrijk hierbij is dat de groene buitenruimte ook als sociaal veilig wordt beleefd, zodat mensen hier prettig gebruik van kunnen maken.

- 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), een logische en toegankelijke fietsenstalling (fietsparkeren) en het aanleggen van logische routes door het gebied. Waar mogelijk wordt de verbinding gemaakt (ruimtelijk en in programma) met sport, bewegen en ontmoeten. Ten aanzien van ruimte kan bijvoorbeeld samenwerking of meervoudig gebruik worden onderzocht met de tennisvereniging. In de publieke ruimte kan worden onderzocht hoe wandelen, fietsen en sportroutes in de openbare ruimte kunnen worden gestimuleerd. Tenslotte stimuleert de gemeente het toevoegen van een buurt- of maatschappelijke functie op deze locatie, om ontmoeting en binding met de buurt te faciliteren.

## **Duurzaamheid**

### Klimaatadaptatie

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Deze herontwikkeling biedt een kans om extra groen en schaduwplekken toe te voegen met het oog op hittestress.

Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken die bij deze herontwikkeling toegepast moeten worden:

- Groen, tenzij
- Geen ruimte onbenut
- De bodem gedraagt zich als spons voor water
- De nieuwe ontwikkeling is klimaatbestendig.

### Energie

De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Voor bouwprojecten betekent dit energieneutraal of beter te bouwen. Gebruik van aardgas is niet toegestaan. Concrete invulling van energieneutraal bouwen wordt uitgelegd in het Utrechts Energieprotocol. Samenvattend komt het neer op het volgende:

- Warmte- en koudevraag: De energiebehoefte (BENG 1) wordt zo laag mogelijk gemaakt en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) zo hoog mogelijk. Uitgangspunt is daarnaast dat het plan zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gedaan op externe bronnen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft.
- Elektriciteitsvraag: Uitgangspunt is dat de bebouwing jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekt om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit is gebouw gebonden energievraag, gebruikersgebonden energievraag en openbare ruimte in het gebied.

Tot 2029 moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met netcongestie. Dit speelt met name bij grootverbruikaansluitingen. Het toevoegen van (maatschappelijke) functies aan de woonfunctie en het toepassen van liften spelen een rol bij grootverbruik.

### Circulair bouwen

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG), de indicator voor de milieuprestatie van de materialen in gebouwen. In de vervolgfase zal de score ambitie worden vastgesteld.

De (mogelijke) invulling van deze ontwikkeling op het gebied van gezond en stedelijk leven en duurzaamheid zal nader onderzocht worden in de volgende fase. Hiertoe zijn in deel D diverse onderzoeksvragen opgesteld.

### Natuurinclusief bouwen

De ambitie voor natuurinclusief bouwen bij deze opgave is om een harmonieuze en duurzame leefomgeving te creëren die niet alleen voldoet aan de behoeften van de bewoners, maar ook aan die van de lokale ecosystemen en biodiversiteit. Er wordt bij deze herontwikkeling ernaar gestreefd om een voorbeeld te stellen voor de integratie van natuurlijke elementen in de stedelijke omgeving en tegelijkertijd bij te dragen aan het behoud en de versterking van de lokale flora en fauna.

De ontwikkeling biedt de volgende kansen om de ambitie voor natuurinclusief bouwen te realiseren:

- Groene daken en gevels
- Nestkasten en insectenhôtels
- Natuurlijke waterretentie
- Duurzame landschapsarchitectuur
- Integratie met de ecologische zone van het inundatiekanaal
- Educatie en bewustwording
- Monitoring en evaluatie.

Met deze ambitie voor natuurinclusief bouwen wordt er niet alleen een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor de bewoners gecreëerd, maar heeft het ook een positieve impact op de lokale natuur en biodiversiteit. Door de natuur in het bouwproject op te nemen, wordt er bijgedragen aan een veerkrachtige en duurzame stadsgemeenschap.

### **Groen/biodiversiteit**

Voor de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling gelden op het gebied van groen en biodiversiteit de volgende uitgangspunten en kunnen er ook kansen worden benoemd:

- Stedelijke groenstructuur: het plangebied ligt aan de stedelijke groenstructuur. Met de inrichting wordt aangesloten op de groenstructuur zodat de groenstructuur hier versterkt wordt.
- Biodiversiteit: de mogelijkheden om de biodiversiteit hier te versterken worden aangegrepen.
- Bomen: bestaande bomen en nieuwe bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het nieuwe plan. En graag meer bomen erbij.
- Verstedelijking in combinatie met schaa sprong groen (RSU): deze ontwikkellocatie levert een bijdrage aan de stedelijke en maatschappelijke behoefte die er in de stad is door functies te combineren, met als doel meer groen in de stad vrij te houden.

### **Bodem en ondergrond**

De ondergrond is de basis van de stad. We gebruiken hem intensief voor allerlei functies die we liever niet bovengronds hebben. De gemeente wil met regie slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en onze kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad. De beleidskaders daarvoor worden uitgewerkt door de gemeente in de Ondergrond-visie maar de urgentie is zodanig dat als ze nu al in de praktijk toegepast worden, ze hun meerwaarde bewijzen. In die praktijk is het voor deze herontwikkeling van belang om de ondergrond als uitgangspunt mee te nemen vanaf de allereerste stappen in de planprocessen.

## d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid 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.

### Stedenbouw

1. Onderzocht moeten worden welke publiek en maatschappelijke betekenis deze plek kan hebben zowel in programma, gebouw en in de openbare ruimte.
2. Welke type gebouw of gebouwen in volume, hoogte, layout en verschijningsvorm kunnen we ons hier voorstellen?
3. Is er ook een deel van de bestaande gebouwen te handhaven of her te gebruiken?
4. Hoe kunnen we deze plek goed aanhechten op de omgeving en een meer open, uitnodigend karakter geven?
5. Hoe kan een goede en veilige bereikbaarheid van de woningen mogelijk worden gemaakt?
6. Op welke wijze kan de openbare ruimte rondom de projectlocatie worden versterkt?
7. Hoe kan deze ontwikkeling bijdragen aan het versterken van het gebied als entree van de wijk Lunetten?
8. Op welke manier kan deze ontwikkeling bijdragen aan het kwalitatief verbeteren van de Lunettenbaan en het versterken van de verbindingen voor langzaam verkeer?
9. Hoe kan deze ontwikkellocatie bijdragen aan de bijzondere groene plek en ecologische kwaliteit? Kan deze locatie groen toegankelijker maken voor een grotere groep bewoners of zou dit klein, meer besloten moeten worden voor de directe omwonenden?
10. Hoe laten we het erfgoed goed tot zijn recht komen? Kan deze locatie bijdragen aan het versterken van de beleving van het UNESCO werelderfgoed Hollandse Waterlinies? Hoe kan je deze plek markeren en de geschiedenis van de plek vertellen?
11. Welke verbinding wensen we te maken tussen deze locatie en de aangrenzende woonwijk? Hoe vindt de aansluiting plaats op direct aangrenzende rijwoningen? Maken deze wellicht onderdeel uit van de ontwikkeling?
12. Welke niet-wonen functies zijn passend op deze locatie?
13. Waar wordt het niet-woon programma gepositioneerd? Hoe gaat dit programma een relatie aan met bestaande voorzieningen in de omgeving zoals sport, restaurant, pompstation of voorzieningen in de as van 't Goylaan en winkelcentrum Lunetten.
14. Hoe kunnen nutsvoorzieningen, zoals ruimtes voor elektra, glasvezel en warmte in het gebouw geïntegreerd?
15. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om het fietsparkeren zo gemakkelijk mogelijk toegankelijk te integreren in het gebouw
16. Hoe wordt het autoparkeren op het eigen terrein opgelost?
17. Op welke wijze worden de woningen voorzien van (privé)buitenruimte?

### Wonen

1. Welke doelgroepen zijn met name qua ligging geschikt voor de locatie, rekening houdend met de hoeveelheid HAT eenheden en de problematiek rond kwetsbare bewoners in de wijk?
2. Welk woonprogramma is passend voor deze locatie rekening houdend met de doelgroep en het vastgestelde gemeentelijk beleid en coalitieakkoord en de concrete voorstellen en ambities voor wonen uit de omgevingsvisie Lunetten?
3. Wat voor woningtypen zijn passend op de locatie?
4. Op welke wijze kan er ruimte geboden worden voor bijzondere doelgroepen binnen het project?
5. Op welke manier wordt samenwerking gezocht met een woningcorporatie bij sociale- en/of middenhuur?
6. Op welke manier worden de eisen uit het Actieplan Middenhuur en actieplan Ouderen in het woonprogramma geborgd (zoals de minimale oppervlakte-eis)?
7. Welke extra voorzieningen, leveringen en diensten zijn in beeld waar bewoners voor moeten gaan betalen? Tuinonderhoud, een (verplichte) parkeervoorziening, schoonmaak, huismeester etc. Dit is van belang voor de uiteindelijke doelgroep.

### **Werken**

1. Welke doelgroepen zijn met name qua ligging geschikt voor de locatie?
2. Kan via een adviesbureau een quick scan naar de meest kansrijke niet-woonfuncties worden uitgevoerd?
  - a. Maatschappelijk (zorg, onderwijs e.d.)
  - b. Horeca
  - c. Sport
  - d. Kantoor/ flexwerkplekken (Seats-to-meet e.d. concepten)
  - e. Broedplaats/ creatieve beroepen/ ambachten
  - f. Bedrijfsverzamelgebouw
3. Wat is gezien de ligging de meest wenselijke invulling van de plint (werken en/of voorzieningen voor de buurt)?
4. Hoe ziet de verdeling van de totale programmering eruit (de verhouding en de variatie tussen wonen, werken en overige voorzieningen)?
5. Hoe zal het niet-woonprogramma op een optimale manier kunnen bijdragen aan de levendigheid en identiteit van deze plek?

### **Mobiliteit**

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Wat zijn de gevolgen van de toevoeging van het programma op de verkeersafwikkeling, met name op de Lunettenbaan en op welke manier kan een goede verkeersafwikkeling worden geborgd?
3. Hoe wordt in de planuitwerking voldaan aan de normen voor auto- en fietsparkeren en een kwalitatief goede inpassing in het gebied? Hoe kan het parkeren uit het zicht worden opgelost?
4. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
5. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?
6. Wat betekent de mogelijke invoering van betaald parkeren voor de parkeeroplossing?

**Milieu: gezonde leefomgeving, geluid, geur, externe veiligheid, bodem/ondergrond**

1. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 ‘Gezondheid voor iedereen’ mee in het plan?
2. Hoe kan gewaarborgd worden dat de woonomgeving ook voldoet aan de gezondheidseisen voor kwetsbare doelgroepen?
3. Is er sprake van negatieve gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidsbelasting? Enzo ja, welke maatregelen zijn mogelijk om deze negatieve effecten te minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit?
4. Hoe kan er een aantrekkelijke verbinding gemaakt worden met het groen in de omgeving, waaronder de route langs het inundatiekanaal?
5. Hoe wordt bij deze ontwikkeling invulling gegeven aan het ‘groen, tenzij’ principe?
6. Hoe kan het ontwerp zo ingericht worden dat mensen de omgeving als sociaal veilig ervaren?
7. Op welke manier stimuleert het gebouw bewoners om meer te bewegen en elkaar te ontmoeten in en om het gebouw?
8. Welke maatregelen worden getroffen om de locatie toegankelijk te maken voor mindervaliden?
9. Worden er logische en veilige routes gerealiseerd om het openbaar vervoer te bereiken?
10. Op welke manier wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: geluid, geur en externe veiligheid (o.a. stikstof, milieuzonering en trillingen).
11. Is het geluid van het verkeer op de omliggende wegen (waterlinieweg, Lunettenbaan en ‘t Goyplein) belemmerend voor de herontwikkeling? Kan er hierbij worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh), de Omgevingswet en de aanvullende eisen uit het gemeentelijk beleid?
12. Wordt voldaan aan de WHO–advieswaarden m.b.t. luchtkwaliteit?
13. Wordt er voldaan aan de Wet Bodembescherming?

#### **Duurzaamheid: energie, duurzaamheid, circulair bouwen, klimaatadaptatie**

1. Hoe wordt onderzocht hoe de duurzaamheidsambities vorm krijgen in het plan?
2. Hoe wordt onderzocht wat het duurzaamheidsnadeel is van sloop van een relatief jong gebouw versus de impact van (circulaire) sloop en nieuwbouw van een groter complex?
3. Welk werkgelegenheids- en/of woningbouwprogramma is met de warmte/koude behoefte en elektriciteitsvraag mogelijk?
4. Hoe wordt invulling gegeven aan het Energieprotocol (zoveel mogelijk zelfvoorzienend in het gebouw of het projectgebied)?
5. Hoe wordt er een energieneutraal gebouw gerealiseerd? Op welke wijze wordt een comfortabel binnenklimaat geborgd met duurzame verwarming en koeling?
6. Hoe wordt rekening gehouden met netcongestie?
7. Op welke wijze worden de bestaande gebouwen zo circulair mogelijk gedemonteerd?
8. Hoe wordt circulair bouwen toegepast, betreffende ingaande materiaalstromen (biomassa materialen, hergebruikte materialen), flexibel en demontabel bouwen, en registreren van grondstoffen?
9. Hoe kunnen de huidige opstallen circulair gesloopt worden en de nieuwe ontwikkeling circulair gebouwd worden?
10. Op welke wijze wordt er in het plan maatregelen getroffen voor het voorkomen van hittestress, diervriendelijk en natuurinclusief bouwen en de algehele duurzaamheidsscore?
11. Welk aandeel heeft groen in het plangebied en op welke wijze wordt dat vormgegeven?

#### **Stedelijk water en riolering**

1. Op welke manier gaat de initiatiefnemer om met (het verwerken van) afvalwater en hemelwater?
2. Hoe kan het gebied zo ingericht worden dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaats vindt?

### **Groen**

1. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
2. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
3. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.
4. Kunnen de bestaande bomen in het plangebied worden ingepast?
5. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners?
6. Hoe past het initiatief in het nieuwe groenbeleid (RSU) (75 m<sup>2</sup> per woning) en in de hoofdgroenstructuur?
7. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Lunetten, en daarbuiten?
8. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
9. Hoe wordt de systematiek van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

### **Financieel-economische uitvoerbaarheid**

1. Met welke economische meerwaarde afdracht dient rekening gehouden te worden?
2. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project?

## **Deel II. Proces**

### **a. Te doorlopen proces**

Het betreft hier een UPP2 Gebiedsontwikkeling. Aangezien de herontwikkeling van deze locatie een zogenaamde bouwvlekontwikkeling is, wordt ingezet op het opstellen van een bouwvelop. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er na vaststelling van de bouwvelop een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het intentiedocument is een bijlage bij de intentieplankosten overeenkomst (IPOK) die wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht. In navolging van de IPOK zal er tegelijk met de nog op te stellen en vervolgens vast te stellen bouwvelop een Anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces). De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de in de bouwenvelop opgenomen uitgangspunten. Het college besluit vervolgens over het vaststellen van bouwenvelop. Na vaststelling wordt de bouwenvelop door initiatiefnemer uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplannen en plannen voor het gebouw/ de gebouwen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

## **b. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie**

### **Samenwerking**

Het proces om te komen tot het aantonen van de haalbaarheid, vergt nauw contact tussen initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht om aan het einde van de definitiefase (opstellen bouwenvelop) te besluiten om de samenwerking niet voort te zetten. Dit laat onverlet dat de initiatiefnemer na ondertekening van IPOK alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente verschuldigd is.

### **Participatie**

Participatie van belanghebbenden door de initiatiefnemer is onderdeel van de fase van het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. De initiatiefnemer doet de participatie, in nauwe samenspraak met betrokkenen en gemeente en volgens de gemeentelijke vereisten en richtlijnen. De initiatiefnemer stelt hiertoe een participatie- en communicatieplan op en stemt deze af met de gemeente Utrecht. Het plan dient te voldoen aan het Actieprogramma Samen de stad maken op de Utrechtse manier, het Participatiebeleid Gemeente Utrecht, de Utrechtse Participatie leidraad 'Handleiding participatie: de stad laten meedenken' | en de Participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht. Het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' en de Leidraad geeft aan hoe we participatie in Utrecht organiseren. Daarnaast dient het participatieplan te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan participatie bij het wijzigen van een omgevingsplan. De gemeente stelt formats van het participatieplan en van het -verslag aan de initiatiefnemer beschikbaar.

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

- De initiatiefnemer maakt van elke bijeenkomst een verslag en een vraag en antwoord document en stelt dit beschikbaar aan de omgeving/ belanghebbenden/ geïnteresseerden;
- De initiatiefnemer reflecteert op het participatieproces en maakt een participatieverslag van het doorlopen proces. Hierin staat het verloop van het participatieproces, communicatiemiddelen en momenten in beschreven en geeft de initiatiefnemer aan wat met de opbrengst van de participatie is gedaan en motiveert de initiatiefnemer wanneer iets niet is overgenomen. Het participatieverslag wordt als bijlage toegevoegd in de besluitvorming en vervolgens gepubliceerd op de website en gedeeld met de omgeving/belanghebbenden en het college/de gemeenteraad.

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een

zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces. De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de bouwvelop.

### c. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

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



## Deel III. Financiële afspraken

### d. Voorschot Plankosten

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op eigen grond. Er is geen sprake van gronduitgifte en/of een grondexploitatie.

#### **Gemeentelijke plankosten**

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die sinds de start van het IPOK/IDOC-proces zijn/worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal, evenals afspraken over het planproces, wordt in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. De IPOK wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht. Dit intentiedocument (IDOC) is een bijlage bij de IPOK. Voordat het intentiedocument aan het college van B&W ter besluitvorming wordt aangeboden, dient de initiatiefnemer de IPOK te hebben getekend. In principe geldt dat de gemeente alleen haar medewerking aan (particuliere) planontwikkeling kan verlenen wanneer het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

Na vaststelling van het intentiedocument wordt, als voorschot op de totale gemeentelijke plankosten, een voorschotbedrag van € 50.000,00 in rekening gebracht bij de grondeigenaren, zoals afgesproken in de intentie- en plankostenovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

Gelijktijdig met het vaststellen van de bouwvelop door het college, wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over onder andere:

- (Definitieve) plankosten.
- (Ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële) kaders voor het bouwplan.
- (Inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte.
- Procedure.
- Kostenverhaal en bijdragen (o.a. o.g.v. de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.
- Planschade/Nadeelcompensatie (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro dan wel afdeling 15.1 Omgevingswet).

#### **Nadeelcompensatie**

Er moet een inschatting worden gemaakt van het risico van nadeelcompensatie.

Nadeelcompensatieclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De grondeigenaren zullen tijdens de definitiefase van het UPP een nadeelcompensatierisico-inventarisatie laten uitvoeren. In de anterieure overeenkomst zal een paragraaf worden opgenomen over de omgang met eventuele nadeelcompensatie, zoals bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet. In deze paragraaf wordt opgenomen dat eventuele nadeelcompensatiekosten voor rekening komen van de grondeigenaren c.q. initiatiefnemers.

## **b. Erfpacht/ Economische meerwaarde/ Leges/ Diversen**

Het plan gaat uit van herontwikkeling en verdichting binnen de perceelgrenzen. Het perceel is in erfpacht uitgegeven door de gemeente Utrecht waardoor er bij verdichting of wijziging van de bestemming sprake kan zijn van afdracht economische meerwaarde. Deze zal in de volgende fase berekend worden en de definitieve afspraken daaromtrent worden in de uitgifte of anterieure overeenkomst vastgelegd. Hetzelfde geldt voor planschade en eventuele aanpassingen aan en investeringen in het openbaar gebied.

Indien er sprake blijkt te zijn van bovenwijkse voorzieningen (bijv aanpassing infrastructuur en openbare ruimte), zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

### **Voor akkoord tekenen**

Aldus opgemaakt en voor akkoord getekend d.d. \_\_\_\_\_

---

**Initiatiefnemer**

---

**Gemeente Utrecht**