

# DEFINITIEF STARTDOCUMENT d.d. 13-05-2019

## Lauwerecht complexen 2 en 4

### Deel A: gegevens

#### 1. Omschrijving van het initiatief:

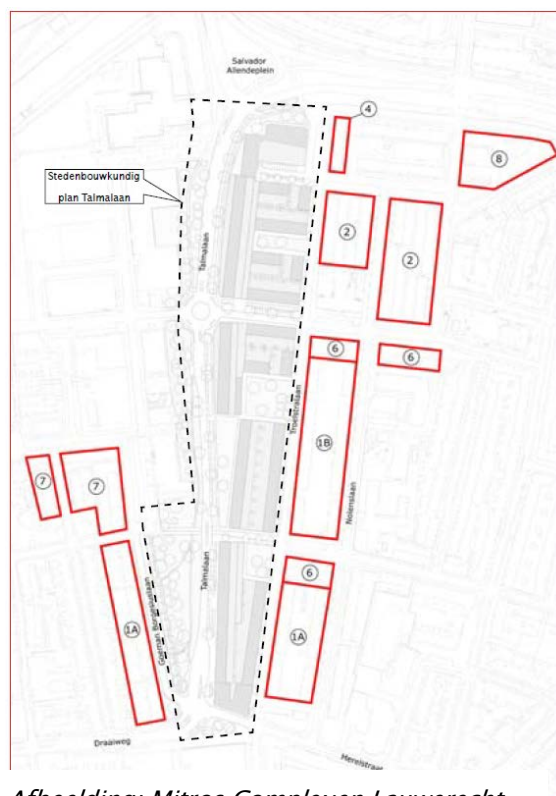
Het initiatief behelst de uitgestelde sloop-nieuwbouw van de 150 sociale huur woningen van Mitros in de complexen genaamd Lauwerecht 2 en 4 in de Staatsliedenbuurt in de wijk Noordoost. Over deze sloop-nieuwbouwplannen was al in 2012 besloten. Vanwege marktomstandigheden en de beperkte investeringscapaciteit van toen heeft Mitros dit plan niet tot uitvoering gebracht. Mitros heeft de woningen tot 2021 tijdelijk via SSH verhuurd aan studenten. Mitros heeft intern het voornemen tot sloop genomen en gaat uit van daadwerkelijke sloop uiterlijk in 2021. Mitros wil aansluitend starten met de nieuwbouw van woningen. Mitros verzoekt de gemeente daarom nu het planproces op te starten om te komen tot sloop en realisatie van de nieuwbouw in 2021.

De huidige omstandigheden op de woningmarkt en de gewijzigde wetgeving voor corporaties maakt dat Mitros ten opzichte van de eerdere plannen een ander programma wil realiseren in een hogere dichtheid dan eerder door de raad is vastgesteld. Het globale gewenste programma gaat uit van nieuwbouw van ca. 320 woningen waarbij ten minste het gesloopte aantal sociale huurwoningen (150) wordt teruggebouwd met een bvo/gvo van 45 m<sup>2</sup> tot 60 m<sup>2</sup>. Vooral nog wordt niet gedacht aan het toevoegen van andere voorzieningen.

#### 2. Aanleiding:

De herontwikkeling maakt onderdeel uit van het Masterplan Talmalaan en omgeving dat eerder op 16 februari 2012 door de raad is vastgesteld. Bij de vaststelling behoorden het Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor de fase 1 (Lauwerecht complex 2 en 4) en fase 2 (Lauwerecht complex 7). Het Masterplan behelst de visie voor de herontwikkeling en inrichting van het gebied rondom de Talmalaan waarbinnen deze opgave valt (Lauwerecht en Staatsliedenbuurt). Fase 2 (Lauwerecht 7) is inmiddels in uitvoering en nagenoeg afgerond. Fase 1 heeft betrekking op Lauwerecht complexen 2 en 4.

In het destijds vastgestelde SPvE fase 1 werd uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 114 woningen, waarvan 51 sociale huurwoningen en 63 vrije sectorwoningen in een ruimtelijke opzet van gesloten bouwblokken van deels drie en deels vier bouwlagen. Hierin waren 71 appartementen en 43 grondgebonden woningen opgenomen. Ook was er ruimte voor commercieel maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf. Zoals hiervoor aangegeven heeft Mitros vanwege de marktomstandigheden en de beperkte investeringscapaciteit de uitvoering van dit plan uitgesteld. De reguliere huurders waren middels een sociaal plan al uitgeplaatst en de woningen zijn voor ca. 7 jaar tijdelijk aan SSH verhuurd ten behoeve van studentenhuusvesting tot 2021.



Afbeelding: Mitros Complexen Lauwerecht

### Gewijzigde inzichten

Ter voorbereiding op de geplande nieuwbouw is binnen Mitros de planvoorbereiding opgestart. De huidige regelgeving en omstandigheden maken dat het in 2012 vastgestelde SPvE om de volgende redenen niet meer bruikbaar is:

- Met de herziening in de woningwet moeten de woningbouwcorporaties zich richten op hun kerntaak sociale huurwoningen.
- De druk op de huidige woningmarkt is groot en de vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Mitros heeft de ambitie om de sociale huurwoningvoorraad ook in Noordoost uit te breiden.
- De BAS-afspraken zijn vervangen door de vernieuwde prestatieafspraken. In de BAS-afspraken, die golden van 2011-2015, was vastgelegd hoe Mitros bijdroeg aan de gemeentelijke Woonvisie, met een bijdrage vanuit de ISV-gelden. De huidige prestatieafspraken vinden hun basis in de Woningwet van 2015.
- Met de vaststelling van de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het coalitieakkoord 2018-2022 zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van gezond stedelijk leven, vergroening (groen en rood in balans) en de energie-neutrale en klimaatbestendige stad aangescherpt en legt het coalitieakkoord de focus op meer betaalbare woningen voor de stad.
- Ten opzichte van het eerder voorgenomen nieuwbouwprogramma uit 2012 van 114 woningen (waarvan 51 sociale huurwoningen en 63 vrije sectorwoningen), behelst het initiatief nu ca. 320 woningen, waarvan ten minste het gesloopt aantal van 150 sociale huurwoningen teruggebouwd wordt als sociale huurwoningen.

Deze wijzigingen zijn dermate groot dat er aanleiding is een nieuw SPvE op te stellen.

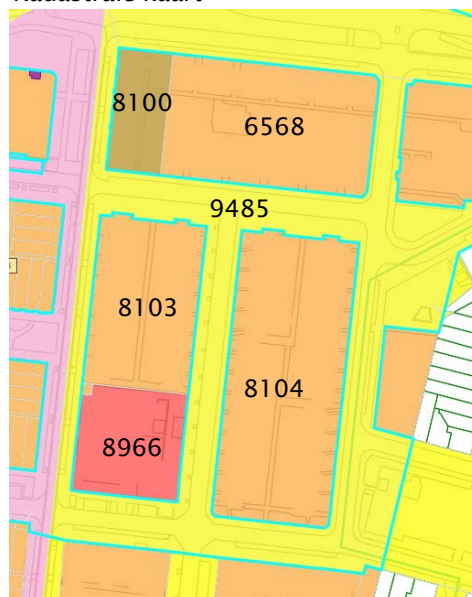
### **3. Gegevens van het plangebied:**

Het plangebied van Lauwerecht 2 en 4 is gelegen in de wijk Noordoost, aan de rand van Tuinwijk in de Staatsliedenbuurt. De begrenzingen worden gevormd door de Troelstralaan, Kardinaal de Jongweg, Slotemaker de Bruïnestraat, Samuel Mullerstraat en Samuel van Houtenstraat. Het plangebied kan ruimer zijn dan het uiteindelijke exploitatiegebied. De complexen Lauwerecht 2 en 4 bestaan uit 7 woongebouwen met in totaal 150 (sociale) huurwoningen. Alle woningen zijn appartementen maar kennen een verschillende (ontsluitings-)vorm: portiekappartementen, grondgebonden appartementen en gestapelde maisonnettes. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich buurtcentrum De Leeuw met daartegenover een voorzieningstrip met o.a. horeca.

*Luchtfoto plangebied*



*Kadastrale kaart*



In de begrenzing van het plangebied bevindt zich perceel 8966 (Buurtcentrum De Leeuw) en perceel 6568 (woningen Portaal), deze percelen blijven ongewijzigd.

### Eigendom

De percelen in het plangebied: 8100, 8103 en 8104 zijn in eigendom van de Gemeente Utrecht. Allen zijn in erfpacht uitgegeven aan Mitros. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte (9485).

### Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Actualisering Diverse Gebieden. Omdat er voor het in 2012 vastgestelde SPvE Talmalaan fase 1 nog geen concrete plannen waren, is er voor gekozen om het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Actualisering Diverse Gebieden nog aan te laten sluiten op de tot dan toe geldende bestemming. De 7 bouwvlakken kennen een woonbestemming (Wonen-1). Per bouwvlak zijn de toegestane bouwhoogtes verschillend. Het bouwvlak op de hoek van de Troelstraalaa en Aalbersestraat heeft een maximale goothoogte van 14 meter en een maximale bouwhoogte van 17 meter. De andere 6 bouwvlakken variëren met een maximale goothoogte van 9 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter tot een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De wens om te verdichten zal een strijdigheid opleveren als de verdichting leidt tot extra bouwhoogte en bouwoppervlak. Met het toevoegen van 170 woningen kan geen binnenplanse bestemmingsplanafwijking verleend worden. Om het initiatief mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden of op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen van het bestemmingsplan afgeweken moeten worden.

*Afbeelding: Bestemmingsplan Actualisering Diverse Gebieden*



## Deel B: inhoud

### 4. Resultaat van de quickscan:

#### Stedenbouw

Het plangebied is gelegen in een levendige en dynamische omgeving met voorzieningen en de Kardinaal de Jongweg in de buurt. Het gebied wordt gekenmerkt door lange straten in noord-zuid richting. De bebouwing bestaat uit gesloten en half open bouwblokken met groene binnenterreinen. Deze rustige en groene binnenwerelden zijn waardevol.

De bestaande woningen in de bouwblokken hebben voordeuren aan de straat. De straten hebben een groene uitstraling met meestal aan één kant een bomenrij. Het profiel bestaat uit trottoirs met een rijbaan waarop wordt geparkeerd. De woongebouwen sluiten hierop aan met soms een ondiepe voortuin en soms een voorgevel direct op het trottoir. De ontspannen opbouw van de straatprofielen met een groene uitstraling en een groene overgang tussen openbaar en privé is een kenmerk en een kwaliteit van het gebied dat uitgangspunt is voor het nieuwe SPvE.

In 2011 is er voor dit gebied een SPvE opgesteld. In deel A van het startdocument is al geconstateerd dat het huidige initiatief niet past in dit SPvE. Onderzocht moet worden hoe een nieuw plan ontwikkeld kan worden passend binnen de karakteristiek van de wijk en de 'hoofdlijnen' van het Masterplan Talmalaan.

De hoofdlijnen van het Masterplan Talmalaan zijn het versterken van de oost-west routes en het verbinden van de woongebieden met de randen die worden gevormd door de Vecht en het Zwarte Water/de Willem Arntzkafe. Dit zijn de ruimtelijke dragers van de wijk en tevens onderdeel van de groenstructuur van de stad. De kleine open groene plekken, zogenaamde pocket parcs, zijn typerend voor de ruimtelijke structuur van de wijk.

Uitgangspunten voor herontwikkeling van dit gebied zijn onder andere:

- Een goede begeleiding van de oost-west routes met wandvorming en voorkanten;
- Een goede begrenzing van de omliggende parkjes / plantsoentjes met wandvorming en voorkanten;
- Een goede doorwaadbaarheid van het gebied en het behoud van de route in het verlengde van de Nolenslaan;
- Hoogtes passend in de ruimtelijke opzet van de wijk;
- Openbare ruimte is groen, niet verhard waar dit niet nodig is;
- Groene overgangen tussen openbaar en privé als kenmerk van dit gebied;
- Groene verkeersluwe binnenterreinen;
- Behoud van bestaande bomen en verplant of herplant binnen het gebied waar mogelijk.
- Het toevoegen van woningen (en daarmee huishoudens) vraagt ook om meer intensief ingerichte buitenruimte voor de verblijffuncties zoals spelen en ontmoeten.

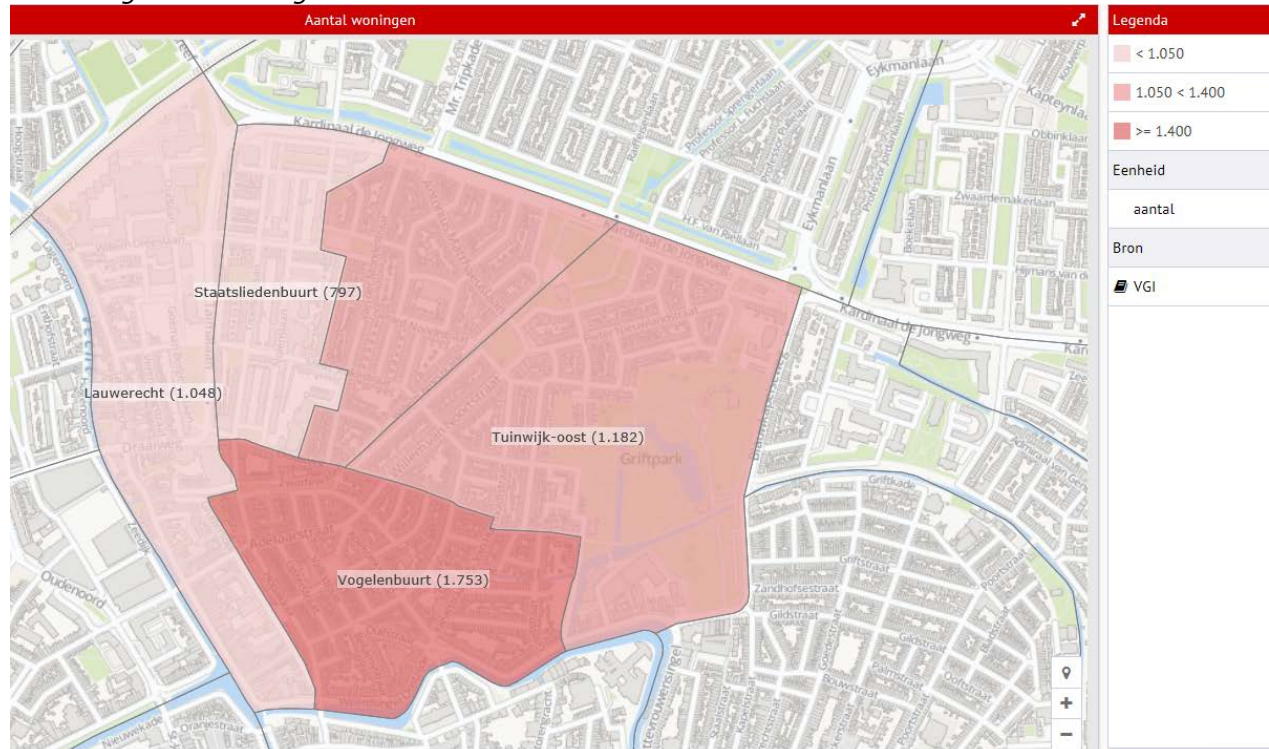
#### Wonen

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. Er zijn vooral tekorten in het middensegment (huur en koop) en de sociale sector. De gemeente Utrecht richt zich de komende periode op het realiseren van een woningmarkt in balans. Dit doen wij door het bouwtempo te verhogen, doorstroming te stimuleren en het verhogen van het aanbod in met name het middensegment en het sociale segment. De ambitie is om de woningvoorraad te laten groeien, waarbij er gestuurd wordt op een verdeling van 35% sociale huurwoningen voor 25% woningen in het middensegment (huur- en koop) in 2040.



Noordoost bestaat uit 3 subwijken (Votulast, Tuindorp/Voordorp en Wittevrouwen/Zeeheldenbuurt) en 11 buurten. Lauwerecht 2 en 4 ligt in de subwijk Votulast. Deze subwijk kent vijf buurten. Lauwerecht 2 en 4 ligt in de Staatsliedenbuurt. Als we kijken naar huishoudenstypen valt het op dat Noordoost voor meer dan de helft uit alleenstaanden bestaat (11.950 huishoudens; ca. 56%). Het aandeel alleenstaanden kan grotendeels worden verklaard doordat in Noordoost relatief veel studenten wonen. Binnen Votulast is het aandeel alleenstaanden in Lauwerecht en de Vogelenbuurt meer dan 60%. In de Staatsliedenbuurt is het aandeel alleenstaanden echter minder dan 50% en is het aandeel gezinnen (paar met kinderen en eenoudergezinnen) het hoogst in Votulast, met bijna 30%.

Afbeelding: Buurtindeling van Votulast



Bron: Vastgoed Informatie, 2018

De woningvoorraad van Noordoost bestaat voor 40% uit eengezinswoningen en voor 47% uit meergezinswoningen. Deze woningen bestaan uit 60% koopwoningen en 33% huurwoningen, van deze huurwoningen is 20% in particulier bezit en slechts 13% in corporatiebezit. Uit de productiecijfers blijkt dat er in de wijk Noordoost voor 32% wordt gebouwd aan sociale huurwoningen, waarvan een groot gedeelte bestaat uit zelfstandige studenteneenheden. In Noordoost dient er een inhaalslag gemaakt te worden in het kader van het verspreiden van verschillende segmenten over de wijken en er moet in Noordoost dus nog een grote stap gezet worden om bij te dragen aan het streefcijfer van 35% sociale huurwoningen in 2040. Op basis van deze cijfers constateren we dat het noodzakelijk is om bij alle nieuwbouwprojecten in Noordoost te onderzoeken of het haalbaar is om sociale huurwoningen te realiseren. Omdat er sprake is van de sloop van 150 bestaande sociale huurwoningen is het in ieder geval van belang dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd.

Naast bovenstaande analyse op hoger schaalniveau, is het echter ook van belang om te kijken hoe het te realiseren woonprogramma past in de buurt van Lauwerecht 2 en 4. Daaruit blijkt dat de Staatsliedenbuurt een van de buurten in Noordoost is met de hoogste concentratie corporatiewoningen (76% volgens woningmarktgegevens uit 2013). Hierdoor is het wenselijk om naast bovengenoemde inzet op sociale huur, ook een deel van het woningprogramma te realiseren in een ander prijssegment. Zeker in het kader van de ambitie van het college om in de Utrechtse wijken een gemengde woningvoorraad te realiseren. Omdat op stedelijk niveau een grote inhaalslag moet worden gemaakt in

het middensegment om de collegeambitie te realiseren, is dit project de uitgelezen mogelijkheid om hier meer woningen in het middensegment toe te voegen. Indien er in het project middenhuurwoningen worden gerealiseerd gelden daarvoor de voorwaarden uit het Actieplan middenhuur. Wel blijkt dat 56% van huidige productie woningen in Votulast (en ruim 35% van de productie van geheel Noordoost) uit middenhuur bestaat. De productie draagt dus al in grote mate bij aan het stedelijk streefcijfer van 25% middenhuur in 2040. Daarnaast is in de Staatsliedenbuurt het aandeel eengezinswoningen zeer laag, met 17%. Het is daarom van belang om naast het middensegment in te zetten op het duurdere segment, waarbij gedacht wordt aan onder andere eengezinswoningen.

Samenvattend zijn de kernpunten voor het woonprogramma:

- Het voorgenomen aantal woningen als richtinggevend programma opnemen.
- Het aantal woningen dat gesloopt wordt, wordt teruggebouwd in de sociale huur (150 woningen);
- Het programma zal verder nader ingevuld worden, afhankelijk van de volumestudie die tijdens de planuitwerking wordt uitgevoerd.
- Het resterende programma omvat ongeveer 50% woningen in het middensegment en er wordt ingezet op het toevoegen van eengezinswoningen vanwege het lage aandeel daarvan in de buurt.

#### Stedelijke doelstelling realisatie meer sociale huur

De verdichting op deze locatie biedt Mitros de mogelijkheid om het nieuwbouwprogramma in het sociale segment te realiseren. Zoals hiervoor onderbouwd is er echter in het kader van gemengde buurten en de leefbaarheid gekozen in te zetten op een gemengd programma.

Het realiseren van meer sociale huurwoningen in de stad blijven voor gemeente en Mitros wel belangrijke doelstellingen om na te streven. In dit verband zullen Mitros en de gemeente zich gezamenlijk inspannen om deze ambitie te realiseren via het ruilen van ontwikkel- c.q. grondposities. Hierbij is Mitros verantwoordelijk voor het maken van afspraken met marktpartijen met een grondpositie op andere locaties voor het, in ruil voor het realiseren van markt woningen op de locatie Lauwerecht 2 en 4 door deze marktpartij, kunnen realiseren van sociale huurwoningen op de locatie van deze marktpartij.

Bij ruillocaties gaat het om nieuwe planvoorraad van marktpartijen waar het UPP nog voor moet worden doorlopen (i.c. de start- of intentiedocumenten nog moeten worden vastgesteld) en waarin met een sociaal programma rekening moet worden gehouden conform de beleidsregels uit de nieuwe woonvisie en/of om extra sociaal programma t.o.v. reeds vastgestelde uitgangspunten van bestaande plannen. De ruillocaties worden met de bestemming "sociale huur" in erfpacht uitgegeven.

De gemeente zal deze eisen vastleggen in de intentiedocumenten en anterieure overeenkomsten. Het ruilen van deze ontwikkelposities heeft tot doel om het bod dat corporaties hebben gedaan bij de prestatieafspraken waar te maken en staat dus los van de programmaverdeling voor deze locatie zoals hiervoor vermeld. De looptijd voor deze ruilafpraak loopt in principe gelijk met de looptijd van de prestatieafspraken of de nieuwe woonvisie van de gemeente Utrecht.

#### Doelgroepen

- De mogelijk te realiseren woningen in het middensegment zijn met name bedoeld voor starters, doorstromers en huishoudens met een middeninkomen.
- Het college heeft de ambitie om de instroom van kwetsbare doelgroepen in sociale huurwoningen te spreiden over de stad. De inzet is een deel van de woningen in dit project beschikbaar te stellen voor kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de MO/BW. Voor de uitstroom uit de MO/BW geldt voor 2019 de afspraak met de corporaties hiervoor 205-260 zelfstandige woningen beschikbaar te stellen. Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken op dit moment aan een gezamenlijk plan van aanpak om de inzet voor

huisvesting van uitstromers MO/BW aanzienlijk te verhogen om de achterstand in te halen en de ambulantisering verder te bevorderen. Daarnaast geeft het Actieplan Sociale Huur een extra behoefte van 150 wooneenheden aan voor kwetsbare jongvolwassenen (18–27 jaar). In de stedelijke prestatieafspraken 2018–2022 is vastgelegd dat de corporaties zich inspannen om voor deze groep in 2018, 75 onzelfstandige wooneenheden beschikbaar te stellen. De doelgroep die voor zelfstandige woningen in aanmerking komt bestaat voor 50–75% uit alleenstaanden, voor het overige betreft het meerpersoonshuishoudens. De huurprijs dient onder de aftoppingsgrens te liggen (zodat men in aanmerking komt voor volledige huurtoeslag). De jongvolwassenen binnen deze groep (tot 23 jaar) hebben behoefte aan een onzelfstandige huurwoning, waarbij de huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens ligt.

- Daarnaast is er behoefte aan realisering op korte termijn van specifieke woonprojecten, als concepten voor gemengd wonen waarin dragende en vragende bewoners samen wonen.
- In Noordoost is een tekort aan nultreden- en rollatorwoningen in de sociale sector. Onderzocht moet worden in hoeverre het realiseren van deze woningen haalbaar is.
- Omdat het college ook ouderen een plek wil bieden in de stad wordt ingezet op het realiseren van levensloopbestendige woningen, met de daarbij behorende eisen bovenop het Bouwbesluit.

#### Bijzondere woonvormen

De herontwikkeling biedt goede kansen voor de realisatie van atelierwoningen voor kunstenaars en ontwerpers. Creatieve bedrijvigheid draagt bij aan de aantrekkelijkheid en waarde van een wijk. Uit het rapport *Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad; de meerwaarde van creativiteit in gebiedsontwikkelingen in Utrecht* (2017) blijkt vanuit de creatieve sector in Utrecht bovendien een substantiële vraag naar betaalbare atelierwoningen (p 21). Het rapport doet de aanbeveling om samen met woningbouwcorporaties de mogelijkheden te onderzoeken om atelierwoningen in nieuwbouwplannen mee te nemen. In samenwerking met SWK030/Sophie's Kunstprojecten denkt de afdeling Culturele Zaken van de gemeente Utrecht hierin graag mee.

### **Parkeren en Mobiliteit**

#### Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de nota stallen en parkeren. Het gebied valt onder een betaald parkeren regime (zone B1). Parkeren dient in principe opgelost te worden op eigen terrein. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwbouw mag worden gesaldeerd met het van rechtens verkregen niveau op basis van het huidige programma dat gesloopt wordt.

1. Op grond van de beleidsregels uitgifte parkeervergunningen 2019 komen nieuwe bewoners en bedrijven bij nieuwbouw en sloop/nieuwbouw en functiewijzigingen van gebouwen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
2. In geval van sloop/nieuwbouw kunnen bewoners en bedrijven die voor de sloop de beschikking hadden over één of meer parkeervergunningen in afwijking van het eerste lid in aanmerking komen voor hetzelfde aantal parkeervergunningen als zij direct na de nieuwbouw terugkeren op dezelfde locatie.
3. Het college kan in afwijking van het eerste lid adressen aanwijzen waar bewoners en bedrijven wel in aanmerking komen voor een maximum aantal eerste of volgende parkeervergunningen, als de parkeerplaatsen die op grond van de Nota parkeernemen zijn vereist voor de bouwontwikkeling of functiewijziging geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte liggen of worden gerealiseerd.

In 2017 heeft een parkeerdrukmeting plaatsgevonden, uit deze meting blijkt dat de parkeerdruk op de Nolenslaan en omliggende straten hoog is met op het drukste moment een parkeerdruk van 85%. Er is dus hoe dan ook weinig ruimte voor extra auto's in de openbare ruimte. Het is wenselijk om andere mobiliteitsvormen te introduceren of te stimuleren waardoor de parkeernorm naar beneden kan worden bijgesteld.

### Ontsluiting

Met de verdichting van 170 woningen zal er een toename van verkeersbewegingen ontstaan. Er wordt verwacht dat deze aantallen verwerkt kunnen worden met de bestaande ontsluitingen. Wel dient er extra aandacht geschonken te worden aan de Troelstralaan. De Troelstralaan is een fietsstraat, het is daarom wenselijk dat auto's daar zo min mogelijk gebruik van maken.

### Verkeerscirculatie

Midden in het plangebied loopt een gedeelte van de Nolenslaan, dit is een éénrichtingsstraat in de richting van het zuiden, terwijl de wegen daar parallel aan beiden richting het noorden lopen. Om de verkeerscirculatie te behouden en het toenemende verkeer die gepaard gaat met de voorgestelde verdichting op te vangen, is het van belang om deze route te behouden.

## **Energie, duurzaamheid en circulair bouwen**

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich in nieuwbouwprojecten in drie aspecten; energie, duurzaamheid en circulair bouwen.

### Energietransitie

Utrecht wil koploper zijn als het gaat om de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie. We versnellen de verandering van onze energiesystemen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden. In de visie Warmtevoorziening Utrecht zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd. De ambitie van het huidige college bij alle nieuwbouw is nul op de meter (NOM), zijn alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij en minimaal energieneutraal. Bij energieneutraal hoort, waar mogelijk, zonne-energie op het dak. Mitros conformeert zich aan de prestatieafspraken, wat inhoudt dat nieuwbouw energieneutraal wordt. Prestatie per woongebouw (Of NOM of een gelijkwaardige prestatie) haalbaar is bij deze herontwikkeling, zal in de volgende fase onderzocht worden.

Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is uitgangspunt. Daarnaast mag de invloed van de bodemwarmtepompen zich ondergronds niet buiten de uitgegeven kavel uitstrekken.

### Duurzaamheid

Op gebied van duurzaam bouwen spelen meerdere factoren een rol. Zo vraagt de gemeente aandacht voor groen, klimaatadaptatie (d.w.z. hittestress, 100% berging regenwater stortbuien op eigen kavels etc.), diervriendelijk bouwen en een hoge kwaliteit voor de gebruiker.

#### *- Groen*

Binnen het plangebied is sprake van bomen. In de op te stellen bomenparagraaf als onderdeel van het nieuwe SPvE wordt duidelijk of deze bomen behouden kunnen worden binnen deze planontwikkeling, en indien dat niet het geval is hoe compensatie zal plaatsvinden. De groene ambitie voor deze wijk ligt hoog in relatie tot klimaatbestendig bouwen en een klimaatbestendige openbare ruimte (wateroverlast en hittestress voorkomen). Verharding alleen waar dat noodzakelijk is en in verband met wateroverlast mogelijk keuzes voor waterdoorlatende verharding (eis bij parkeerplaatsen in de openbare ruimte) . Dit staat op



gespannen voet met de parkeerbehoefte in de private binnenterreinen en in de openbare ruimte. Dit wordt in het SPVE uitgewerkt.

– *Diervriendelijk en natuurinclusief bouwen en inrichten*

Utrecht wil dat haar gebouwen diervriendelijk zijn. Gebouwen, huizen en kantoren zijn belangrijk voor dieren. Ze maken bijvoorbeeld een nest onder daken. Door eenvoudige bouwmaatregelen kan er ruimte voor de gierzwaluw, de huismus en de gewone dwergvleermuis in de stad gemaakt worden. Natuurinclusieve bouw geeft ruimte aan ecologie, een gevarieerde beplanting creëert ecologische robuustheid en een gevarieerde groenbeleving. Om te bepalen of er mitigerende maatregelen genomen moeten worden in verband met potentieel aanwezige beschermde plant en diersoorten dient er een quick scan flora en fauna te worden uitgevoerd in de omgeving, voorafgaand aan de sloop.

– *Klimaatadaptatie*

De gemeente doet mee aan de coalitie ruimtelijke adaptatie Utrecht. Acht Utrechtse overheden en de VeiligheidsRegioUtrecht hebben de intentie uitgesproken om samen te werken aan de oplossingen voor de gevolgen van klimaatverandering. Bouwplannen in de gemeente kunnen daaraan bijdragen door o.a. goede waterberging te realiseren, percentage verharding terug te brengen (groen voorrang boven verharding), groen in het project op te nemen en regenwater af te koppelen.

– *GPR*

Een algehele duurzaamheidsprestatie wordt uitgedrukt via GPR gebouw, met als ondergrens 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten.

### Circulair bouwen

Circulair bouwen is de norm. Het doel van circulair bouwen is het koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Hierbij kan als hulpmiddel gebruik gemaakt worden van een materialenpaspoort, of een circulariteitsprestatieberekening via de tool CPG, waarbij een rapportcijfer wordt gegeven van de mate van circulair bouwen.

### **Gezonde verstedelijking**

Utrecht staat voor 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. Een stad waar gezondheid centraal staat in alles wat we doen. Het plangebied biedt veel mogelijkheden om de principes van Gezonde Verstedelijking toe te passen. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de bescherming en bevordering van de gezondheid van bewoners en het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat een belangrijke rol spelen. In een gezond Utrecht is de druk op gezondheid zo laag mogelijk, wordt gezond gedrag mogelijk gemaakt en voel je je prettig.

### Bodem, geluid en lucht

Er zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. In Lauwrecht bevindt zich een diepere grondwaterverontreiniging met vluchtige oplosmiddelen. In verband met de herontwikkelingsplannen zijn een bodemonderzoek na sloop, en eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk. Aangetoond moet worden dat door planontwikkeling de aanwezige grondwaterverontreiniging niet verplaatst wordt.

Het plangebied ligt in de geluidzone van een aantal wegen. Daarvan zijn de Talmalaan, de Kardinaal De Jongweg en het verkeersplein Salvador Allende de belangrijkste. Naast verkeersgeluid kan lokaal geluid van belang zijn. Er is een buurtcentrum en een voorzieningenstrip met horeca aanwezig aan de Samuel van Houtenstraat. De richtafstand tot nieuwbouw is 10 respectievelijk 30 meter.

Het plangebied ligt ook binnen de invloed van de spoorlijn Utrecht Amersfoort. Onderzocht dient te worden of de luchtkwaliteit en geluidsbelasting geen belemmering voor bewoning door kwetsbare groepen (kinderen, ouderen en mensen met luchtwegklachten of hartvaatziekten) vormen.

Ook is er naast het plangebied een kinderdagverblijf gevestigd. In de Geluidnota Utrecht 2014–2018 is aangegeven dat ook zaken m.b.t. geluid die niet vallen onder de Wet geluidhinder in beeld worden gebracht. Er dient daarom te worden onderzocht wat de effecten van het kinderdagverblijf op de toekomstige woonomgeving zijn en andersom moet worden afgewogen of de planvorming nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van het kinderdagverblijf.

De gemeente heeft ook ambities op het terrein van luchtkwaliteit. In de motie 2015/78 ‘Geen vuiltje aan de lucht begint met WHO-adviesnormen’, is uitgesproken dat Utrecht verder streeft naar gezonde lucht. Vanuit luchtkwaliteit is de invloed van het plan op de luchtkwaliteit van belang. Of door de in dit plan beoogde verdichting nadelige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit moet worden onderzocht.

#### Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving nodigt uit tot bewegen en sporten. De herinrichting van de locatie biedt voldoende mogelijkheden voor gezonde mobiliteit. Onderzoek of het mogelijk is om een systeem van autodelen aan de toekomstige bewoners aan te bieden. Dit resulteert in een bewuste keuze van de bewoner om vervoer per auto, OV of fiets/voet te doen. Omdat de locatie aan een fietsstraat ligt (Troelstralaan) kan het ontwerp voor de openbare ruimte hierop aansluiten zodat de fiets de eerste keuze wordt.

Om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren kan op verschillende thema's aandacht besteed worden bij de ontwikkeling. Het toepassen van groen in de omgeving heeft een bewezen positief effect op gezondheid en klimaat. Ontwerp 'leuke' plekken gericht op diversiteit en veel verschillende functies. Creatieve bedrijvigheid kan daar onderdeel van zijn, zie de atelierwoningen in de woonparagraaf. Zorg er verder voor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt.

#### **Archeologie**

Voor het plangebied geldt dat er volgens de archeologische waardenkaart van de Gemeente Utrecht geen verwachting is van een archeologische waarde. In de huidige situatie kan daarom zonder archeologische verplichtingen en voorwaarden aan de werkzaamheden begonnen worden. Echter is de huidige archeologische waardenkaart sterk verouderd en wordt er gewerkt aan een actualisering en verbetering van de waardenkaart. In de actualisering zal worden vastgesteld dat er dekzand in het plangebied voorkomt, waarin archeologische resten aangetroffen kunnen worden uit de prehistorie. Mogelijk is de archeologische waardenkaart vastgesteld voordat de sloop van start is gegaan en gelden er wel archeologische verplichtingen voor dit gebied. Wat dat inhoudt voor de bouwwerkzaamheden op locatie is nog niet duidelijk.

### **5. Formulering van de onderzoeksvragen:**

#### **Stedenbouw**

- Onderzocht moet worden hoe een nieuw plan ontwikkeld kan worden passend binnen de structuur en karakteristiek van de wijk en de 'hoofdlijnen' van het Masterplan Talmalaan; rekening houdend met de hiervoor genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Hoe krijgt de omliggende openbare ruimte een kwaliteitsimpuls en hoe wordt deze klimaatbestendig?
- Hoe kan de verblijfskwaliteit van het openbaar gebied en het naastgelegen plantsoentje rondom de Dodt van Flensburglaan worden versterkt?

- Hoe kan de kwaliteit van het bestaande groen in het gebied worden behouden en versterkt?
- Welke voorwaarden worden gesteld aan de beeldkwaliteit? Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de uitstraling van de begane grond.
- Welke voorwaarden worden vanuit sociale veiligheid gesteld aan de publieke buitenruimte en de bebouwing?
- Hoe kan er zo goed mogelijk rekening gehouden worden met het voorkomen van negatieve effecten (bezonning, privacy, zicht) van de nieuwbouw op aanpalende woningen?

### **Wonen**

- Gelet op het woonprofiel van de wijk en specifiek voor deze buurt, moet onderzocht worden hoe invulling gegeven gaat worden aan een gemengd programma (met ook woningen in het midden- en duurdere segment), waarbij het in ieder geval van belang is dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd.
- Aan de hand van de stedenbouwkundige uitwerking, op basis van de gewenste mix, de kwaliteiten in de openbare ruimte en de inbreng uit de participatie, moet onderzocht worden hoeveel woningen er bovenop het bestaande programma toegevoegd kunnen worden.
- Onderzocht moet worden of uitruil van grond- of ontwikkelpositie in Noordoost of elders in de stad een extra stimulans biedt om te komen tot de realisatie van een programma dat bijdraagt aan gemengde buurten.
- Gezien het relatief hoge aandeel meergezinswoningen in de buurt, moet onderzocht worden of een deel van het programma als eengezinswoning kan worden gerealiseerd
- Onderzocht moet worden in welke (bouw)delen van het sociale programma huisvesting gerealiseerd kan worden voor kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de MO/BW
- Onderzocht moet worden bij welke levensloopbestendige woningen (zowel sociale huur als in het ander prijssegment) nultreden- en rollatorwoningen kunnen worden gerealiseerd
- Onderzocht moet worden hoe de realisatie van atelierwoningen voor kunstenaars en ontwerpers in dit plan kan worden meegenomen.
- Welke behoefte is er aan ander (maatschappelijk) programma en hoe krijgt dat hierin een plek?

### **Parkeren en Mobiliteit**

- Afhankelijk van het te realiseren programma zal onderzocht moeten worden hoe o.b.v de Nota Stallen en Parkeren voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen voor auto en fiets, besloten en openbaar
- Onderzocht moet worden of er mobiliteitsvormen geïntroduceerd of gestimuleerd kunnen worden om de parkeernorm te verlagen
- Hoe kan er voor gezorgd worden dat met de toename van verkeer dat gepaard gaat met de voorgestelde verdichting de Troelstralaan zo min mogelijk gebruikt zal gaan worden door auto's?

### **Energie, duurzaamheid en circulair bouwen**

- Kan inzicht gegeven worden in de resultaten van, marktconsultatie en plan van aanpak voor tenderen en aanleg van een collectief warmtesystemen;
- Is NOM of een gelijkwaardige prestatie haalbaar bij deze herontwikkeling?
- Geef inzicht met behulp van een gecertificeerd duurzaamheidsinstrument wat de ambities en keuzes zijn voor dit project
- Onderbouw hoe in het gebied meer regenwater zal worden vastgehouden dan nu het geval is. Uitgangspunt hierbij is dat een ontwerp van 80 mm / uur geen schade mag geven.
- Onderzocht moet worden of de plannen geen nadelige gevolgen hebben voor beschermde plant- en diersoorten, genoemd in Natuurbeschermingswet en die op de soortenlijst van de gemeente Utrecht zijn genoemd.

- Onderzocht moet worden of er mitigerende maatregelen genomen moeten worden in verband met potentieel aanwezige beschermde plant en diersoorten door middel van een quick-scan flora en fauna.
- Hoe de toename van het aantal huishoudens gelijke tred houdt met de ontwikkeling van groen en water (motie)

#### **Gezonde verstedelijking**

- Er moet onderzoek gedaan worden naar de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit in het plangebied.
- Zijn er nadelige effecten van het kinderdagverblijf naast het plangebied op de toekomstige woonomgeving?
- Hebben de plannen nadelige gevolgen op de bedrijfsvoering van het kinderdagverblijf?

#### **Archeologie**

- Aan welke verplichtingen moet worden voldaan bij een actualisatie van de archeologische waardenkaart?

## Deel C: proces

### 6. Rol gemeente:

De gemeente heeft zowel een kaderstellende als faciliterende rol om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Mitros is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en om dit mogelijk te maken zullen gemeente en Mitros via een iteratief proces samen de ruimtelijke en programmatische kaders uitwerken. Het begeleiden van de planologische procedures maakt ook onderdeel uit van de rol van de gemeente.

### 7. UPP proces:

Het eerder vastgesteld SPvE is niet toereikend om dit initiatief mogelijk te maken. Er zal daarom een nieuw UPP moeten worden doorlopen. Als type planproces wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de omvang en ligging van het gebied past het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en een Integraal Programma van Eisen voor de openbare ruimte (IPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Het SPvE en IPvE zullen ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 8. Participatieaanpak:

Het Masterplan Talmalaan is na een intensief participatietraject in 2012 door de raad vastgesteld. Om te komen tot een nieuw SPvE dient er een nieuw participatietraject doorlopen te worden. Hierbij moet rekening gehouden worden dat er eerder al een intensief traject doorlopen is.

Met het oog op de nieuwbouw wordt voor het project geadviseerd te participeren op niveau 2 en 3 (raadplegen en adviseren) volgens de Utrechtse Participatiestandaard. De verantwoordelijkheid hiervoor wordt bij de initiatiefnemer neergelegd. De gemeente heeft bij de invulling van het participatietraject een adviserende rol. Ten behoeve van de participatie zal voor verschillende thema's de beïnvloedingsruimte worden bepaald. Bewoners en andere belanghebbenden kunnen meedenken en ideeën aandragen om zo te komen tot de randvoorwaarden voor de herontwikkeling.

Voor het participatieproces wordt geadviseerd om naast de bewoners van de omliggende buurt ten minste het bewonersplatform Lauwerecht/Staatsliedenbuurt en de Wijkraad Noordoost als belangrijke stakeholders te betrekken. Voor de eerdere plannen zijn huurders uit de woningen geplaatst, deze bewoners hebben recht op terugkeer in de nieuwbouwwoningen, en zullen ook betrokken worden in het participatietraject.

### 9. Uitvoeringsbesluiten:

Zoals in Deel A van dit startdocument onder het kopje Bestemmingsplan is aangegeven, levert de wens om te verdichten een strijdigheid op met het geldende bestemmingsplan als het gaat om de maximaal toegestane bouwhoogte en bouwoppervlak. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De basis voor het nieuwe bestemmingsplan wordt gevormd door het op en vast te stellen SPvE en IPvE waarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de ontwikkeling worden vastgelegd. Tevens wordt daartoe een anterieure overeenkomst gesloten. Het nieuwe bestemmingsplan vormt vervolgens het juridisch bindende document waaraan aanvragen om omgevingsvergunningen worden getoetst die nodig zijn om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt in samenspraak met de initiatiefnemer bekeken of de procedure van het bestemmingsplan gecoördineerd kan worden met een omgevingsvergunning voor één of meerder activiteiten. Dit betreft bijvoorbeeld de activiteiten Bouwen, Vellen van een houtopstand

en Aanleggen of wijzigen uitrit. De mee gecoördineerde vergunningen kunnen direct na vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend.

#### 10. Samenwerkingsstrategie:

Mitros zal samen met de gemeente optrekken om de planontwikkeling verder uit te werken. Omwonenden en de oorspronkelijke, uitgeplaatste, huurders van Mitros zullen nauw betrokken worden bij dit proces.

#### 11. Projectomgeving:

Zoals in de aanleiding is omschreven maakt het plangebied onderdeel uit van het Masterplan Talmalaan en omgeving. Het Masterplan behelst de visie voor de herontwikkeling en inrichting van het gebied rondom de Talmalaan. Naast de ontwikkelingen vanuit het Masterplan Talmalaan zijn er in het noordelijk deel van Lauwerecht, ten westen van de Talmalaan, diverse bouwinitiatieven (projecten Gerbrandystraat, Willem Dreeslaan 14-18 en Willem Dreeslaan 113) in uitvoering. Wanneer deze lopende projecten gerealiseerd zijn zullen er in totaal meer dan 800 woningen bijkomen. Dat gebied transformeert geleidelijk van kantoor naar een woonbestemming. De verschillende ontwikkelingen in het gebied worden op ruimtelijke programmatische en functionele samenhang bekeken.

#### 12. Planning:

Een UPP 1 procedure heeft ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Startdocument: 3 maanden
- Vastgesteld SPvE: 12 maanden
- Definitief Ontwerp bouwplan: 15 maanden
- Technische voorbereiding: 9 maanden

Voor Lauwerecht 2 en 4 wordt onderstaande planning nagestreefd:

Werkzaamheden	Datum
Vaststelling startdocument	April 2019
Modellenstudie stedenbouw in samenspraak met omwonenden	April 2019 – Maart 2020
Vaststelling SPvE	April 2020
Voorlopig en Definitief Ontwerp	April 2021
Vaststelling bestemmingsplan	Mei 2021
Afgifte omgevingsvergunning	Juni 2021
Start uitvoering sloop/bouw	Medio 2021

#### 13. Financiën:

##### Financiële uitvoerbaarheid

Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat de initiatiefnemer er rekening mee moet houden dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Voor de gemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken (incl. eventuele saneringsmaatregelen) en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte die nodig is om de kwaliteitsslag te realiseren behorende bij de herontwikkeling en verdichtingswens van de woningbouwontwikkeling. De kosten die logischerwijs verband houden met deze ontwikkeling (en waar geen andere dekking tegenover staat) worden daarom in principe verrekend met de economische meerwaarde die voortvloeit bij een bestemmingswijziging. Hoe al deze aspecten zich verhouden tot het te realiseren programma en de afdracht economische meerwaarde is onderdeel van de uitwerking in de



volgende fase; met inachtneming van de nog te maken stedelijke afspraken over de economische meerwaarde.

#### Plankostenintentieovereenkomst

Er wordt een plankostenintentieovereenkomst gesloten met Mitros voor deze planontwikkeling. Er zal een voorschot op de plankosten van € 50.000,- in rekening worden gebracht. Uiteindelijk zal er op basis van werkelijk gemaakte plankosten worden afgerekend. Het plan gaat uit van verdichting binnen de perceelgrenzen. De woningen zijn in erfpacht uitgegeven en dus is bij verdichting of wijziging van het type sprake van economische meerwaarde. Deze zal in de volgende fase berekend worden en de definitieve afspraken daaromtrent worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Hetzelfde geldt voor planschade en eventuele aanpassingen aan en investeringen in het openbaar gebied. De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning vallen buiten deze overeenkomst en worden apart betaald conform de Legesverordening.