

## Beleidsregels uitvoering Programma Merwede, gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, de vergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en de bevoegdheid op grond van artikel 2.4, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de uitvoering van artikel 5 en 7 van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1;

overwegende dat voor de gefaseerde uitvoering van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1, een flexibele sturing op inhoud en fasering noodzakelijk is, overeenkomstig de regels die de gemeenteraad van Utrecht in het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 heeft neergelegd;

Besluiten vast te stellen de volgende beleidsregels uitvoering Programma Merwede, gemeente Utrecht.

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Paragraaf 1.1 Definities

##### Artikel 1 Definities

De uitleg van begrippen die voorkomen in de begrippenlijst van het bestemmingsplan is ook van toepassing op deze regels. In aanvulling op de begrippen van het bestemmingsplan wordt de onderstaande uitleg van begrippen gebruikt bij de toepassing van de regels:

- a. **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPMERWEDEG5EUROPA.
- b. **Bijzondere doelgroepen:** doelgroepen die naast huisvesting ook begeleiding en ondersteuning behoeven om zelfstandig te kunnen wonen.
- c. **C-team (checkteam):** een team dat tot taak heeft het controleren en borgen dat bij de uitwerking van de planproducten aan de (kwantitatieve) afspraken uit de anterieure overeenkomst wordt voldaan door het beoordelen van die planproducten.
- d. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
- e. **Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR – gebouw):** een methode om de duurzaamheid van een gebouw te berekenen. Duurzaamheid wordt in GPR-gebouw zichtbaar in 5 thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10.
- f. **Q-team (kwaliteitsteam):** een team dat de kwaliteit van de verschillende ontwerpfasen van de ontwikkeling van een Bouwblok toetst (Structuurontwerp, VO en DO) aan de voorwaarden uit het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het Beeldkwaliteitsplan Merwede en bekijkt de samenhang van de planproducten in relatie tot de omliggende openbare ruimte alsmede in relatie tot andere planproducten in de directe omgeving.

#### Paragraaf 1.2 Doel en afbakening

##### Artikel 2 Doel

Deze beleidsregels dienen de volgende doelen:

1. Het doel van de bestemming 'Gemengd' dat globaal in artikel 5 en de bestemming 'Maatschappelijk' in artikel 7 van het bestemmingsplan is beschreven en daarmee het toetsingskader voor de vergunningaanvraag op grond van artikel 5 en 7 van het bestemmingsplan verduidelijken en concreet te maken.
2. Erop toezien dat de uitvoering leidt tot een eindresultaat dat programmatisch en kwalitatief voldoet aan het doel van het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan Merwede.
3. Sturen op de juiste invulling per bouwblok en op een goede afstemming tussen de diverse bouwiniciatieven.
4. De doelstellingen op het gebied van wonen, duurzaamheid, klimaat en energie, circulariteit en dakgebruik nader te concretiseren en gewijzigde omstandigheden van deze onderwerpen te betrekken bij de beoordeling voor een vergunningaanvraag voor het bouwen.
5. Betrekken van resultaten uit de voortgangsrapportage als bedoeld in artikel 5.11 en 7.10 van het bestemmingsplan bij het beoordelen van een vergunningaanvraag.

## Paragraaf 1.3 Werking

### Artikel 3 Voorwaarden voor een vergunning

1. Het college toetst een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen – naast het Beeldkwaliteitsplan - aan de voorwaarden die in artikel 5 en 7 van het bestemmingsplan en de hoofdstukken 2 tot en met 4 van deze beleidsregels genoemd zijn.
2. Het college toetst of de activiteiten en voorzieningen die samenhangen met het gebouw dat op grond van lid 1 wordt aangevraagd, voldoen aan de voorwaarden die in artikel 5 en 7 van het bestemmingsplan en in de hoofdstukken 2 tot en met 4 van deze beleidsregels staan, waarbij geldt dat het minimum en maximumprogramma per functie zoals in tabel 1 van artikel 5.2 opgenomen, van toepassing is voor het gehele plangebied in de eindsituatie en niet per afzonderlijke aanvraag.
3. Het college verleent een eerste vergunning voor een (deel van een) bouwblok alleen als er inzicht is in het totale programma voor dat bouwblok.
4. Het college benoemt naast een C-team, een kwaliteitsteam (Q-team) dat de kwaliteit van de bouwplannen (SO, VO en DO) toetst aan de voorwaarden uit het SP Merwede en het Beeldkwaliteitsplan Merwede en kijkt naar de samenhang van bouwplannen in relatie tot de omliggende Openbare Ruimte alsmede in relatie tot andere bouwplannen in de directe omgeving en daarmee met behulp van deze beleidsregels, het college adviseert over de mate waarin de aanvraag voor een vergunning voor het bouwen voldoet aan de integrale doelstellingen en ambities zoals verwoord in het SP Merwede, en de samenhang met de doelstellingen zoals aangegeven in artikel 5 en artikel 7 van het bestemmingsplan.
5. Het college beslist over de aanvraag vergunning voor het bouwen op basis van het advies van het Q-team en betreft het advies bij zijn beslissing.

### Artikel 4 Werking van de beleidsregels bij afwijking van het bestemmingsplan

In het geval dat een aanvraag voor een activiteit niet past binnen de regels van het bestemmingsplan toetst het college, aan de hand van deze beleidsregels, of uit de aanvraag en de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing of motivering blijkt dat de afwijking geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de programmatische invulling van het Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1, en aansluit bij de doelstellingen van het bestemmingsplan zoals verwoord in artikel 5 van de regels.

## Hoofdstuk 2 Programma Wonen

### Artikel 5 Woningen

1. Het college toetst bij een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen het woningbouwprogramma naar categorie; daarbij geldt het volgende:
2. 55% van het woningbouwprogramma is gereguleerd. Van het totaal aantal woningen is 30% sociale huur en is 25% middensegment.
3. minimaal 15% van het totaal aantal woningen is middeldure huur, waarbij uitgegaan wordt van een gebruiksoppervlakte tussen 40 en 80 m<sup>2</sup> per woning met een gemiddeld gebruiksoppervlakte van 60 m<sup>2</sup>; aangevuld met middeldure koop (met een vrij op naamprijs < NHG-grens) om tot 25% middensegment te komen. Voor de middeldure koopwoningen in Merwede wordt uitgegaan van een minimale grootte van 45 m<sup>2</sup> GO, tenzij de NHG grens naar beneden wordt bijgesteld;
4. Voor de 30 % sociale huur geldt de volgende verdeling:
5. 5% van het totaal aantal woningen voor studenten, met (tenminste) gemiddeld 20 m<sup>2</sup>/woning gebruiksoppervlakte (verder GO/woning);
6. 25% van het totaal aantal woningen voor regulier sociaal programma, waarbij:
7. 5% van het totaal aantal woningen bedoeld is voor bijzondere doelgroepen met een gemiddelde afmeting van gemiddeld 40-45 m<sup>2</sup> GO/woning.
8. 20% van het totaal aantal woningen is regulier sociaal programma conform de onderverdeling 40% voor 1-persoonshuishoudens, 40% voor 2-persoonshuishoudens, kleine gezinnen, en 20% voor gezinnen, met bijbehorende metrages.
9. Voor de 20% regulier sociaal programma wordt uitgegaan van de (tenminste) gemiddelden van respectievelijk 45-65-80 m<sup>2</sup> GO/ woning.
10. De mix van woningen in termen van financieringscategorie, doelgroep en leefstijl wordt, waar mogelijk, doorgezet tot op het niveau van een bouwblok.
11. Als een partij bij de voorbereiding van een bouwplan constateert dat het – om tot een goede woningplattegrond te komen – noodzakelijk is om voor incidentele gevallen af te wijken van de randvoorwaarde van de minimale omvang van 45m<sup>2</sup> GO zoals opgenomen in lid 1, dan wordt zulks ter kwalitatieve beoordeling voorgelegd aan het Q-team, waarbij het Q-team onderzoekt of de noodzaak tot afwijken is aangetoond en verklaart of zij kan instemmen met het verzoek om af te wijken voor genoemde incidentele gevallen, specifiek aangeduid in het bouwplan.

## Hoofdstuk 3 Programma duurzaamheid en klimaat

### Artikel 6 Energie en Water

Om de duurzaamheid en de klimaatbestendigheid van de wijk te waarborgen en te bevorderen toetst het college bij een aanvraag voor een vergunning aan onderstaande voorwaarden en normen.

1. Merwede gaat uit van meer beperking van energiebehoefte dan de huidige norm. Het streven is om bij vaststelling van een nieuwe norm beter te blijven presteren;
2. Om de wens en ambitie met betrekking tot energie en duurzaamheid te realiseren wordt het Merwede Lab opgericht. Het doel van het Merwede Lab is onder andere het (verder) ontwikkelen en delen van kennis, het innoveren en experimenteren, het ontwikkelen van businessmodellen, het aanvragen van subsidies, en het verleggen/ verhogen van de lat op het vlak van circulair materiaalgebruik en opwekking van duurzame energie in Merwede. Merwede Lab controleert en rapporteert jaarlijks of de normen in artikel 6 en 7 hoger kan worden vastgesteld;
3. Voor nieuwe gebouwen geldt dat gemiddeld minimaal vijftien procent (15%) van de gebouwgebonden energie van het gehele ontwikkelprogramma duurzaam wordt opgewekt. Dit betreft het Bijna Energieneutrale gebouwen ("BENG") 3 criterium berekend overeenkomstig de bepaling-smethoden van de huidige NEN 7120 norm – dan wel na herijking op basis van de (per 1 januari 2021 geïntroduceerde) NTA 8800 norm en bijbehorend rekenmodel;
4. Het streven is 100% opwekking van gebouwgebonden energie in Merwede. Het Merwede Lab onderzoekt welke nieuwe ontwikkelingen er zijn om dit richting honderd procent (100%) te krijgen, maar ook hoe slim en efficiënt gebruik van energie kan worden gestimuleerd;
5. Duurzame energieopwekking vindt plaats door een Warmtekoudenet waarop wordt aangesloten tenzij er een gelijkwaardig duurzaam alternatief beschikbaar is conform het wettelijk kader;
6. Het project Merwede wordt door middel van te plaatsen warmtepompen voorzien van warmte, koude en warm tapwater via een gezamenlijk te (laten) ontwikkelen en realiseren bodemenergiesysteem ("Warmtekoudenet"), waarbij de maximale capaciteit van de bodem binnen het plangebied wordt benut met thermische energie uit oppervlaktewater ("TEO") vanuit het Merwedekanaal;
7. Energiegebruik in de openbare ruimte wordt beperkt door toepassing van zuinige voorzieningen. Het streven is om het gebruik op termijn te compenseren door opwekking in Merwede;
8. Een bouwblok of een of meerdere gebouw(en) moeten individueel of gezamenlijk minimaal voldoen aan een GPR van gemiddeld 8,0 op de vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde;
9. Bij de berekening van de gemiddelde GPR-score van een Bouwblok of een of meerdere Gebouw(en) zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:
  - a. de GPR-berekening zal worden uitgevoerd door een erkende GPR-expert;
  - b. voor elke (niet-woon) functie die groter is dan 10% van de totale go van het bouwblok, of voor een functie die groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> go, dient een afzonderlijke GPR Gebouw-berekening te worden gemaakt;
  - c. het bepaalde in sub a en b geldt niet voor niet-woonfuncties en kantoorfuncties op plintniveau (begane grond en eerste verdieping) indien deze casco worden opgeleverd en het wel meenemen in de GPR-berekening van deze functies zal niet tot maatgevend resultaat leiden;
  - d. in het geval dat een bouwblok of een gebouw uit meerdere functies bestaat, wordt gebruikt gemaakt van het GPR-Rekenblad Combinatiegebouwen;
  - e. op basis van het GPR-Rekenblad Combinatiegebouwen kunnen de GPR-scores van de verschillende functies worden samengevoegd tot een totaalscore per thema, waarbij de gemiddelde score over de vijf thema's ten minste 8,0 moet zijn; en
  - f. voor kantoorfuncties kan als alternatief voor GPR een BREEAM berekening worden gehanteerd, die minimaal moet voldoen aan het niveau 'Excellent' en moet zijn opgesteld door een erkende BREEAM Expert;
10. Bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen geldt de inspanningsverplichting dat bij de herontwikkeling naar de nieuwe functie de in het plan beoogde GPR als genoemd in sub 8, wordt behaald tenzij dit aantoonbaar niet haalbaar is, in welke situatie een zo hoog mogelijk duurzaamheidsambitie wordt nagestreefd;
11. Voor de verwerking van hemelwater gelden voor de bouwblokken en de Openbare ruimte de volgende uitgangspunten:
  - a. 45 mm water per m<sup>2</sup> verharding kan tenminste 48 uur worden vastgehouden en waar mogelijk worden gebruikt voor het groen en vervolgens vertraagd worden afgevoerd naar de Openbare ruimte; en
  - b. een bui van 80 mm per uur kan afwateren zonder schade aan de gebouw(en) en het binnenterrein aan te richten en kan worden afgevoerd zodat veiligheidsrisico's in de bouwblokken worden voorkomen;

12. Een aanvrager dient bij het C-team en bij een aanvraag vergunning aan te tonen op welke wijze wordt voldaan aan de in dit artikel opgenomen normen.

### **Artikel 7 Circulair bouwen**

Ter bevordering van circulair bouwen toetst het college bij een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen aan onderstaande voorwaarden en normen:

1. Voor nieuwe gebouwen geldt een minimale Milieuprestatie Gebouwen ("MPG") score van 0,7 met als streven een MPG score van 0,5 conform de SBK Bepalingsmethode van december 2019 (NMD 3.1);
2. Ten aanzien van de basisafspraken als bedoeld onder a ten aanzien van circulair bouwen (en demonteren), zal het Merwede Lab de toepassingsmogelijkheden van de laatste stand der techniek ten behoeve van de ontwikkeling van de Bouwblokken maximaal in beeld brengen en delen hoe de doelen voor circulair bouwen zo goed mogelijk behaald en verbeterd kunnen worden. Daarnaast zullen partijen in het Merwede Lab ook kijken naar het inzetten van een slimme en pragmatische aanpak om circulair bouwen maximaal door te voeren in Merwede, waarbij de schaal van het Merwede Lab optimaal wordt benut;
3. Bestaande gebouwen worden op zo hoog mogelijk circulair niveau gedemonteerd;
4. Elk gebouw krijgt een materialenpaspoort, waarin de gebruikte materialen worden geregistreerd ten behoeve van eventuele toekomstige handelbaarheid van de materialen. De Partij die het aangaat overlegt bij oplevering van een gebouw een materialenpaspoort aan het bevoegd gezag.

### **Artikel 8 Dakgebruik**

Bij een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen toetst het college aan de voorwaarden voor het integreren van groen en duurzaamheid op basis van de volgende voorwaarden en normen:

1. Voor alle daken binnen het plangebied geldt het principe 'geen dak onbenut'. Dit betekent dat binnen het plangebied gemiddeld:
  - a. minimaal vijftig procent (50%) van het dakoppervlak wordt gebruikt voor groenvoorzieningen, ten behoeve van klimaatbestendigheid, gezondheid, biodiversiteit en hittestress; en
  - b. maximaal vijftig procent (50%) van het dakoppervlak wordt gebruikt voor zonnepanelen (PV-cellen), ten behoeve van duurzame energieopwekking.
2. Ten aanzien van het dakoppervlak als bedoeld in 1 geldt verder dat:
  - a. op gebiedsniveau gemiddeld minimaal vijftien procent (25%) en op blokniveau gemiddeld twintig procent (20%) van het dakoppervlak bestaat uit volwaardig groen; en
  - b. maximaal vijftien procent (25%) van het dakoppervlak bestaat uit mos sedum groen (met aandacht voor zoveel mogelijk nectar en zaadvormend groen), wat in stroken rondom of onder de in 1. bedoelde zonnepanelen (PV-cellen) kan worden gesitueerd of op plekken waar volwaardig groen niet mogelijk is;
  - c. onder 'volwaardig groen' wordt verstaan: groen met een royale aanplant en gevarieerde vegetatie, met vooral nectar- en zaadvormende planten als voedsel voor vogels en insecten;
3. De in 1 bedoelde volwaardig groene dakoppervlakten mogen toegankelijk en functioneel zijn.
4. Een aanvrager dient met een tekening op schaal bij het C-team en bij een aanvraag vergunning aan te tonen op welke wijze wordt voldaan aan de in dit artikel

## **Hoofdstuk 4 Regels voor een flexibele uitvoering**

### **Artikel 9 Rekening houden gerealiseerde bouw en met verleende vergunningen**

Het deel van het programma dat al verwezenlijkt is, wordt in mindering gebracht van het programma dat in hoofdstuk 2 is opgenomen, voor zover bij de aantallen die in dat hoofdstuk genoemd zijn nog geen rekening is gehouden met gerealiseerde onderdelen.

### **Artikel 10 Evenredige bijdrage aan de te realiseren ambities**

Elk bouwblok draagt evenredig bij aan het realiseren van de ambities uit artikel 5 tot en met 8 uit deze beleidsregels, tenzij naar het oordeel van het college voldoende zekerheid bestaat dat de onderdelen waarin een bouwblok tekortschiet in een ander bouwblok gecompenseerd worden. Dit geldt ook voor het minimum en maximumprogramma voorzieningen zoals benoemd in artikel 3.2 van deze beleidsregels.

## Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

**Artikel 11 Inwerkingtreding** Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

### **Artikel 12 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: beleidsregels uitvoering Programma Merwede, gemeente Utrecht.

*Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 15 maart 2022.*

*De burgemeester*

*Sharon A.M. Dijkma*

*De secretaris,*

*Gabrielle G.H.M. Haanen*