

Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP – 15 maart 2023

Aanwezig:

1. [redacted] (DVP)
2. [redacted] (DVP)
3. [redacted] (ZZDP Architecten)
4. [redacted] (gebiedscoördinator)
5. [redacted] (gebiedssecretaris)
6. [redacted] (stedenbouw)
7. [redacted] (wonen)
8. [redacted] (planeconomie)

Hoofdpijnen overleg:

- Vanuit stedenbouw is een studie gedaan naar deze locatie. Uit de studie komt naar voren dat er een volume van maximaal ca. 9000m² bvo mogelijk is op deze locatie. Met de kanttekening dat dit volume als fors wordt gezien. De stedenbouwkundige studie is bijgevoegd.
- Vanuit wonen is er geen ambtelijk mandaat om aan de knoppen van het programma te draaien. Er is wel bereidheid om hierover na te denken. Afwijken van de mix sociaal, midden, duur is hierbij niet mogelijk. De gemeentelijke uitgangspunten voor wonen zijn opgenomen in het verslag.
- Er is nog niet uitgewerkt op welke manier het parkeren een plaats vindt in het plan van DVP. Er worden door DVP mogelijkheden verkend voor (deels) parkeren op maaiveld, (deels) parkeren in parkeergarage Vaartsche Rijn en het realiseren van (half)verdiept parkeren.
- Er hebben al meer dan gebruikelijk gesprekken plaatsgevonden en werkzaamheden verricht om te besluiten of de IDOC fase wordt gestart. Duidelijk is dat er alleen een financieel haalbaar plan kan worden ontwikkeld indien er naar de verwervingsprijs wordt gekeken en naar de gemeentelijke ambities. De gemeente wil daarom snel de stap naar het bestuur zetten om te verkennen of, en zo ja binnen welke bandbreedte, afwijken van de ambities/beleid denkbaar is.

Procesafspraken:

- DVP gaat verder studeren op het programma, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de businesscase. DVP komt hierop terug richting de gemeente Utrecht ([redacted]).
- Na het ontvangen van de informatie van DVP zal de gemeente Utrecht een advies richting het bestuur (wethouder en evt. college) brengen over deze locatie.
- Wanneer er gestart kan worden met de fase waarin er een Intentiedocument (Idoc) wordt opgesteld (dit is onder voorbehoud van haalbaarheid, bestuurlijke besluitvorming en capaciteit bij de gemeente) dan zal er verdere afstemming plaatsvinden tussen de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente ([redacted]) en ZZDP architecten ([redacted]).
- Alle al door de gemeente gemaakte plankosten en de nog te maken plankosten om te komen tot een intentiedocument (IDOC) en intentieovereenkomst (IPOK), worden na het sluiten van de IPOK en het vaststellen van het IDOC verhaald op de initiatiefnemer (DVP). Indien gestart wordt met de IDOC fase zal de gemeente een overzicht aanleveren van reeds gemaakte kosten en een inschatting van de nog te maken kosten tot aan IDOC/IPOK.

De gemeentelijke uitgangspunten vanuit wonen:

Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026

- Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Een nieuw project is als er nog geen IDOC is.
- Uitgangspunt is: sociale huur is corporatiehuur
- Gemiddelde minimale woonoppervlakte per project: bij nog op te starten nieuwbouwprojecten geldt een norm van 65m² gemiddeld voor sociale en middenwoningen. Er is geen kader voor dure huur-en koopwoningen/vrije sector.
- Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven.

Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

In bijlage 2 van de woonvisie zijn voor sociale huur ondergrenzen qua vloeroppervlak aangegeven.

Voor sociale huur zijn dit belangrijke kaders voor gebied Zuid (zie bijlage 2 woonvisie):

- De maximale huurprijs is gekoppeld aan het gebruiksoppervlak: minimaal 50m² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens
- Woningtoewijzing: voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via Woningnet

Middenhuur

Het actieplan 2017 is te vinden via: [Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht](#)

In maart 2022 heeft de raad besloten tot actualisatie. Zie bijlage en hier: [Agenda Utrecht -](#)

[Raadsvoorstellen weekoverzicht zondag 13 maart 2022 00:00 - 00:00 - iBabs RIS](#)

[\(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Uitgangspunten

- In het actieplan middenhuur is een ondergrens qua vloeroppervlak aangegeven (50m² gbo). Rotsoord ligt in Zone C Stedelijk: GBO: 50-80m²; gemiddeld 65m²
- Huurprijs en GBO is gekoppeld, zie tabellen op pagina 2 van de bijlage
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment.
- De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder

Betaalbare koop

Uitgangspunten

- Zelfbewoningsplicht tot NHG-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000, is ook de inzet van de gemeente Utrecht. Deze grens past beter bij de betaalbaarheden van onze doelgroep dan de NHG-grens van €405.000;
- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord) GBO: 50-80m²

Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP – 15 maart 2023

Aanwezig:

1. [redacted] (DVP)
2. [redacted] (DVP)
3. [redacted] (ZZDP Architecten)
4. [redacted] (gebiedscoördinator)
5. [redacted] ([redacted])
6. [redacted] (stedenbouw)
7. [redacted] (wonen)
8. [redacted] (planeconomie)

Procesafspraken:

- DVP gaat verder studeren op het programma, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de businesscase. DVP komt hierop terug richting de gemeente Utrecht ([redacted]).
- Na het ontvangen van de informatie van DVP zal de gemeente Utrecht een advies richting het bestuur (wethouder en evt. college) brengen over deze locatie.
- Wanneer er gestart kan worden met de fase wanneer er een Intentiedocument (Idoc) wordt opgesteld (dit is onder voorbehoud van haalbaarheid, bestuurlijke besluitvorming en capaciteit bij de gemeente) dan zal er verdere afstemming plaatsvinden tussen de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente ([redacted]) en ZZDP architecten ([redacted]).
- De plankosten die gemaakt worden door de gemeente, worden verhaald op de initiatiefnemer (DVP) wanneer er gestart kan worden met de Idoc fase. In deze fase wordt er ook een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) opgesteld.

Hoofdpijnen overleg:

- Vanuit stedenbouw is een studie gedaan naar deze locatie. Uit de studie komt naar voren dat er een volume van maximaal 9000m² mogelijk is op deze locatie. Met de kanttekening dat dit volume als fors wordt gezien. De stedenbouwkundige studie is bijgevoegd.
- Vanuit wonen is er geen ambtelijk mandaat om aan de knoppen van het programma te draaien. Er is wel bereidheid om hierover na te denken. Afwijken van de mix sociaal, midden, duur is hierbij niet mogelijk. De gemeentelijke uitgangspunten voor wonen zijn opgenomen in het verslag.
- Er is nog niet uitgewerkt op welke manier het parkeren een plaats vindt in het plan van DVP. Er worden door DVP mogelijkheden verkend voor (deels) parkeren op maaiveld, (deels) parkeren in parkeergarage Vaartsche Rijn en het realiseren van (half)verdiept parkeren.

De gemeentelijke uitgangspunten vanuit wonen:

Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026

- Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Een nieuw project is als er nog geen IDOC is.
- Uitgangspunt is: sociale huur is corporatiehuur
- Gemiddelde minimale woonoppervlakte per project: bij nog op te starten nieuwbouwprojecten geldt een norm van 65m² gemiddeld voor sociale en middenwoningen. Er is geen kader voor dure huur-en koopwoningen/vrije sector.
- Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven.

Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

In bijlage 2 van de woonvisie zijn voor sociale huur ondergrenzen qua vloeroppervlak aangegeven. Voor sociale huur zijn dit belangrijke kaders voor gebied Zuid (zie bijlage 2 woonvisie):

- De maximale huurprijs is gekoppeld aan het gebruiksoppervlak: minimaal 50m² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens
- Woningtoewijzing: voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via Woningnet

Middenhuur

Het actieplan 2017 is te vinden via: [Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht](#)

In maart 2022 heeft de raad besloten tot actualisatie. Zie bijlage en hier: [Agenda Utrecht - Raadsvoorstellen weekoverzicht zondag 13 maart 2022 00:00 - 00:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Uitgangspunten

- In het actieplan middenhuur is een ondergrens qua vloeroppervlak aangegeven (50m² gbo). Rotsoord ligt in Zone C Stedelijk: GBO: 50-80m²; gemiddeld 65m²
- Huurprijs en GBO is gekoppeld, zie tabellen op pagina 2 van de bijlage
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment.
- De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder

Betaalbare koop

Uitgangspunten

- Zelfbewoningsplicht tot NHG-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000, is ook de inzet van de gemeente Utrecht. Deze grens past beter bij de betaalmogelijkheden van onze doelgroep dan de NHG-grens van €405.000;
- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord) GBO: 50-80m²

From: "5.12.e"
Sent: Wed, 15 Mar 2023 13:47:51 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Vraag over prijs en m² grenzen programma
Attachments: Aangepaste voorwaarden middenhuur per mei 2022 (maart 2022).pdf

Hoi 5.12.e

Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026

- Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Een nieuw project is als er nog geen IDOC is.
- Uitgangspunt is: sociale huur is corporatiehuur
- Gemiddelde minimale woonoppervlakte per project: bij nog op te starten nieuwbouwprojecten geldt een norm van 65m² gemiddeld voor sociale en middenwoningen. Er is geen kader voor dure huur- en koopwoningen/vrije sector.
- Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven.

Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

In bijlage 2 van de woonvisie zijn voor sociale huur ondergrenzen qua vloeroppervlak aangegeven.

Voor sociale huur zijn dit belangrijke kaders voor gebied Zuid (zie bijlage 2 woonvisie):

- De maximale huurprijs is gekoppeld aan het gebruiksoppervlak: minimaal 50m² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens
- Woningtoewijzing: voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via Woningnet

Middenhuur

Het actieplan 2017 is te vinden via: [Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht](#)

In maart 2022 heeft de raad besloten tot actualisatie. Zie bijlage en hier: [Agenda Utrecht - Raadsvoorstellen weekoverzicht zondag 13 maart 2022 00:00 - 00:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Uitgangspunten

- In het actieplan middenhuur is een ondergrens qua vloeroppervlak aangegeven (50m² gbo). Rotsoord ligt in Zone C Stedelijk: GBO: 50-80m²; gemiddeld 65m²
- Huurprijs en GBO is gekoppeld, zie tabellen op pagina 2 van de bijlage
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment.
- De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder

Betaalbare koop

Uitgangspunten

- Zelfbewoningsplicht tot NHG-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000, is ook de inzet van de gemeente Utrecht. Deze grens past beter bij de betaalbaarheid van onze doelgroep dan de NHG-grens van €405.000;

- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord) GBO: 50-80m2

Groet,

5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 15 maart 2023 12:11

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Vraag over prijs en m² grenzen programma

Hi 5.12.e

Zou jij misschien nog even heel kort op een rijtje willen zetten hoe het zit met de prijsgrenzen en gemiddelde m² grenzen bij sociale/midden koop/huur? Dan geef ik deze informatie graag nog even mee richting DVP bij het toesturen van de afspraken.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

- 5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Aangepaste voorwaarden middenhuur mei 2022

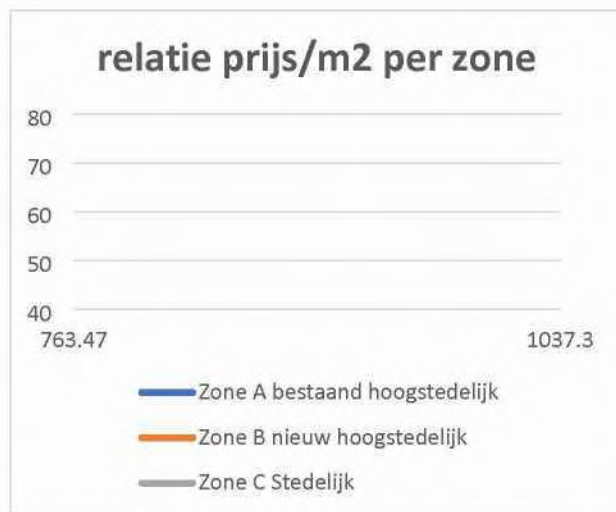
Ter vervanging van tabel II onderdeel Middenhuur uit de Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Aangepaste voorwaarden middenhuur	
Voor middenhuurwoningen hanteren we de volgende voorwaarden:	
Als bovengrens van het middensegment hanteren we een kale huur van maximaal € 1037,30 (prijspeil 1-1-2022). Jaarlijks te indexeren met de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens+1%' volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'. De ondergrens van het middenhuursegment is vastgesteld op de liberalisatiegrens.	
Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.	
In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan een gebruikersoppervlak (GBO) conform onderstaande tabellen.	
- Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en oppervlak zijn een drietal geografische zones van toepassing: - Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m2 GBO), bestaande uit gebieden 'binnenstad' en 'Stationsgebied' - Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 60 m2, bestaande uit 'Merwedekanaalzone' en 'Leidsche Rijn Centrum' - Zone C: Stedelijk (50-80 m2 GBO) met een gemiddelde van 65 m2, bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B. - Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU	
Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.	
De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.	
Toelichting: Voor het aanbieden van woningen gelden de bepalingen van de (regionale) huisvestingsverordening.	
Hardheid bij toepassingen	
Burgemeester en wethouders kunnen omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de voorwaarden in deze bijlage. Burgemeester en wethouders rapporteren hier jaarlijks over via het MPR.	

TABEL KALE HUURPRIJS en GBO per ZONE (prijsspeil 1-1-2022):

ZONE A BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40-60 GBO				ZONE B NIEUW HOOGSTEDELIJK 40-80 gem 60 GBO				ZONE C STEDELIJK 50-80 gem 65 GBO			
Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30	Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30	Huurgrenzen 2022:		763,47	1.037,30
Toename huur per m² gbo in 2022:		€ 13,69		Toename huur per m² gbo in 2022:		€ 6,85		Toename huur per m² gbo in 2022:		€ 9,13	
huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo		huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo		huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo	
€ 763,47	40	€ 19,09		€ 763,47	40	€ 19,09		€ 763,47	50	€ 15,27	
€ 777,16	41	€ 18,96		€ 770,32	41	€ 18,79		€ 772,60	51	€ 15,15	
€ 790,85	42	€ 18,83		€ 777,16	42	€ 18,50		€ 781,73	52	€ 15,03	
€ 804,54	43	€ 18,71		€ 784,01	43	€ 18,23		€ 790,85	53	€ 14,92	
€ 818,24	44	€ 18,60		€ 790,85	44	€ 17,97		€ 799,98	54	€ 14,81	
€ 831,93	45	€ 18,49		€ 797,70	45	€ 17,73		€ 809,11	55	€ 14,71	
€ 845,62	46	€ 18,38		€ 804,54	46	€ 17,49		€ 818,24	56	€ 14,61	
€ 859,31	47	€ 18,28		€ 811,39	47	€ 17,26		€ 827,36	57	€ 14,52	
€ 873,00	48	€ 18,19		€ 818,24	48	€ 17,05		€ 836,49	58	€ 14,42	
€ 886,69	49	€ 18,10		€ 825,08	49	€ 16,84		€ 845,62	59	€ 14,33	
€ 900,38	50	€ 18,01		€ 831,93	50	€ 16,64		€ 854,75	60	€ 14,25	
€ 914,08	51	€ 17,92		€ 838,77	51	€ 16,45		€ 863,87	61	€ 14,16	
€ 927,77	52	€ 17,84		€ 845,62	52	€ 16,26		€ 873,00	62	€ 14,08	
€ 941,46	53	€ 17,76		€ 852,46	53	€ 16,08		€ 882,13	63	€ 14,00	
€ 955,15	54	€ 17,69		€ 859,31	54	€ 15,91		€ 891,26	64	€ 13,93	
€ 968,84	55	€ 17,62		€ 866,16	55	€ 15,75		€ 900,38	65	€ 13,85	
€ 982,53	56	€ 17,55		€ 873,00	56	€ 15,59		€ 909,51	66	€ 13,78	
€ 996,22	57	€ 17,48		€ 879,85	57	€ 15,44		€ 918,64	67	€ 13,71	
€ 1.009,91	58	€ 17,41		€ 886,69	58	€ 15,29		€ 927,77	68	€ 13,64	
€ 1.023,61	59	€ 17,35		€ 893,54	59	€ 15,14		€ 936,89	69	€ 13,58	
€ 1.037,30	60	€ 17,29		€ 900,38	60	€ 15,01		€ 946,02	70	€ 13,51	
				€ 907,23	61	€ 14,87		€ 955,15	71	€ 13,45	
				€ 914,08	62	€ 14,74		€ 964,28	72	€ 13,39	
				€ 920,92	63	€ 14,62		€ 973,40	73	€ 13,33	
				€ 927,77	64	€ 14,50		€ 982,53	74	€ 13,28	
				€ 934,61	65	€ 14,38		€ 991,66	75	€ 13,22	
				€ 941,46	66	€ 14,26		€ 1.000,79	76	€ 13,17	
				€ 948,30	67	€ 14,15		€ 1.009,91	77	€ 13,12	
				€ 955,15	68	€ 14,05		€ 1.019,04	78	€ 13,06	
				€ 961,99	69	€ 13,94		€ 1.028,17	79	€ 13,01	
				€ 968,84	70	€ 13,84		€ 1.037,30	80	€ 12,97	
				€ 975,69	71	€ 13,74					
				€ 982,53	72	€ 13,65					
				€ 989,38	73	€ 13,55					
				€ 996,22	74	€ 13,46					
				€ 1.003,07	75	€ 13,37					
				€ 1.009,91	76	€ 13,29					
				€ 1.016,76	77	€ 13,20					
				€ 1.023,61	78	€ 13,12					
				€ 1.030,45	79	€ 13,04					
				€ 1.037,30	80	€ 12,97					

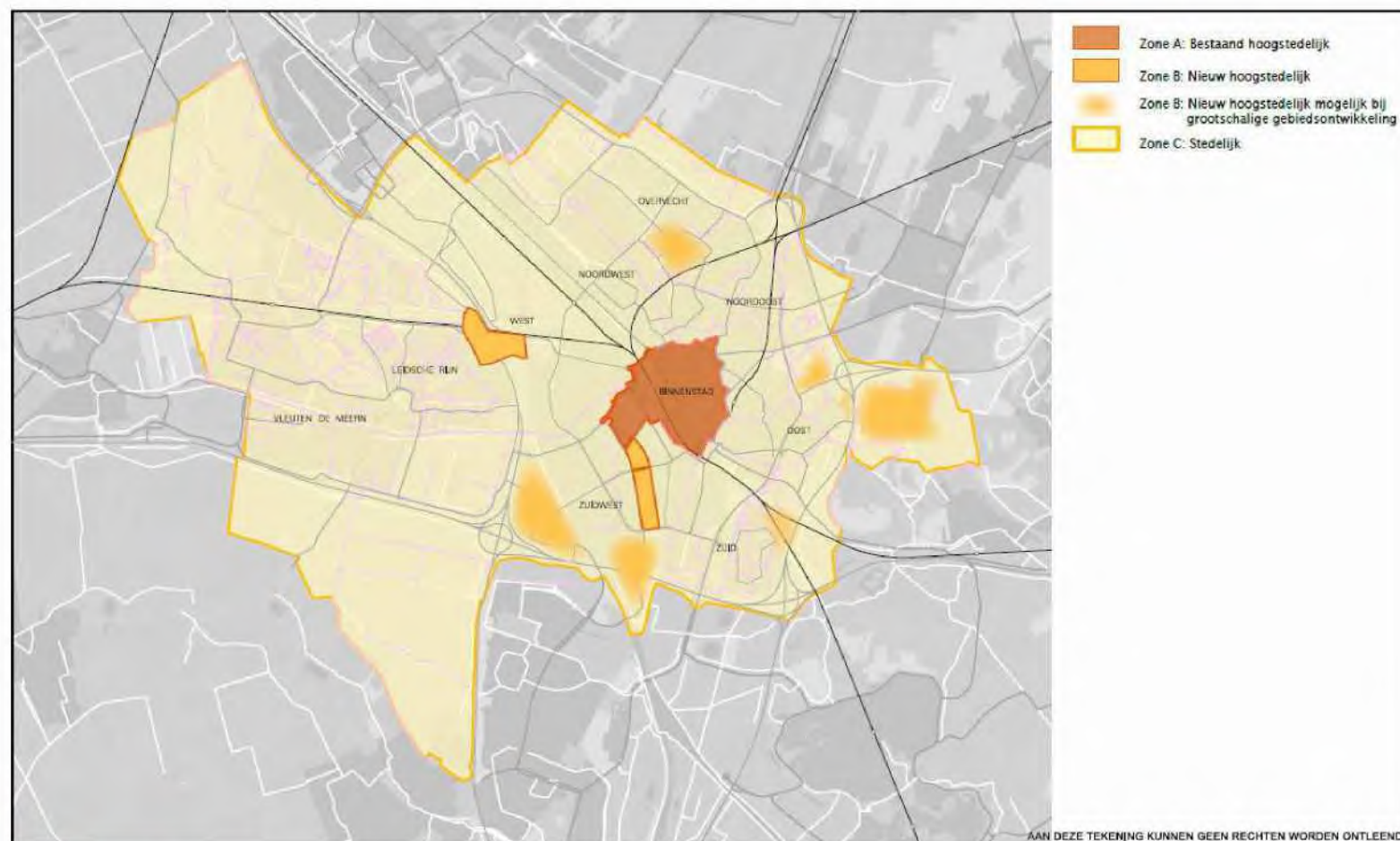
Gebaseerd op inflatie december-december conform berekening uitvoeringswet huurprijzen woonruimte artikel 10, lid 3 (2,3+1%)



HISTORIE GRENZEN

Jaar	Ondergrens bij 50 m2 GBO*	Bovengrens bij 80 m2 GBO*
2014	€ 699,49	€ 900,-
2018	€ 710,69	€ 950,-
2019	€ 720,43	€ 966,15
2020	€ 737,14	€ 991,55
2021	€ 752,33	€ 1004,16
2022	€ 763,47	€ 1037,30

KAARTEN ZONERING





Stationsgebied en Binnenstad **Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022**

10-01-2022
 1:15000
 A4

ONTWERPSTUDIO@UIMTE
 Ruimte, actieplan, middenhuur 2022



Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO@UIMTE

Kaart_0408gebied_middenhuur2022



Leidsche Rijn centrum **Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022**

10-01-2022

1: 10000

A4

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

Kaart_acdeplan_middenhuur.dgn

From: "5.12.e"
Sent: Tue, 7 Mar 2023 09:20:00 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: gesprek met DVP 9 maart

Dag 5.12.e

Ik heb 5.12.e van DVP nog gesproken. Hij gaf aan dat het gesprek over een andere locatie op 9 maart tweeledig is en enerzijds over een nieuwe locatie gaat (die in 11R blijkt te liggen), maar dat ze toch ook graag met jou over de Briljantlaan in gesprek gaan. Ik heb aangegeven dat het mij logisch lijkt om eerst het gesprek met de inhoudelijke specialisten (met name Wonen en Stedenbouw) op 15 maart aan te gaan en afhankelijk van de uitkomst daarvan te kijken of een vervolgesprek met jou zinvol is. Hij snapte dit wel, maar gaf aan "er de vaart in te willen houden". Ik heb afgesproken dat ik ook met jou zou afstemmen hoe jij hier in zit. Ben je het eens met mijn lijn?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 2 Mar 2023 10:37:47 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: vooroverleg Briljantlaan15

Ok, thanks! Het is inderdaad via Teams.

5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 2 maart 2023 10:36
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: vooroverleg Briljantlaan15

Hoi 5.12.e

Dat doe ik.
Ik zag dat het een teams afspraak was, dus ik sluit aan via Teams.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 2 maart 2023 09:57
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: vooroverleg Briljantlaan15

Hoi 5.12.e

Straks spreken we intern met een paar collega's het overleg met DVP over de Briljantlaan 15 voor. Zou jij de studie die jij met 5.12.e hebt gemaakt willen toelichten? Hoeft niet heel uitgebreid, maar even kort er doorheen lopen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 21 Feb 2023 10:56:43 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Subject: Geaccepteerd: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

From: "5.1.2.e [REDACTED]"
Sent: Mon, 20 Feb 2023 10:35:57 +0100
To: "5.1.2.e [REDACTED]" <5.1.2.e [REDACTED]@dvp.nl>
Subject: Geaccepteerd: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 16 Feb 2023 09:17:04 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Subject: Geaccepteerd: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

From: "5.1.2.e" [redacted]
Sent: Thu, 9 Feb 2023 10:03:18 +0100
To: "5.1.2.e" [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Overzicht woonprogramma's Rotsoord

Hoi 5.1.2.e [redacted]

Voor onze voorbereiding Briljantlaan zullen we onderstaande tabel gebruiken. Ken jij deze ook?

Groet,

5.1.2.e [redacted]

Van: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 5 januari 2023 15:24
Aan: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Overzicht woonprogramma's Rotsoord

Van: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 15 september 2022 15:54
Aan: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Overzicht woonprogramma's Rotsoord

Hoi 5.1.2.e [redacted] en 5.1.2.e [redacted]

Onderstaand kreeg ik van 5.1.2.e [redacted] I&E'er 5.1.2.e [redacted] (die weg is bij de gemeente) heeft dit vorig jaar gemaakt. Hopelijk is dit behulpzaam bij het gesprek hoe om te gaan met differentiatie Coalitieakkoord en gemengde wijken. Ik wist eerlijk gezegd niet dat er zoveel studenten en sociaal is op Rotsoord en zo weinig middenhuur. Denk goed input voor nieuwe initiatief Briljantlaan (Esso). Dat initiatief komt 4 oktober in gebiedsteam.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 15 september 2022 15:03

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Overzicht woonprogramma's Rotsoord

Ha 5.1.2.e

Zie hieronder, van juni 2021.

Locatie	Programma	# units	# sociaal	# middenhuur	# vrije sector	# koop	opmerkingen
BR							
Briljantlaan 9	Studentenhuisvesting + creatieve bedrijvigheid	232	232				232 studentenwoningen met campuscontract
Briljantlaan 5 (De Trip)	Starterswoningen	253	202		51		Jebber/SSH
BR							
BR							
t.o.v. totaal							

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte – Projectmanagement Ruimte

Vrijdag afwezig

Postbus 16200
3500 CE Utrecht





From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 8 Feb 2023 15:18:40 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: analyse Briljantlaan 15
Attachments: Presentatie Volumestudie Briljantlaan 15 lowres.pdf

5.1.2.e

Bijgevoegd tref je de presentatie.

Onze voorlopige conclusies:

- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft model 'compact' de sterke voorkeur. Er zou wellicht nog kunnen worden geoptimaliseerd in volume, maar dit betekent wel een significante reductie ten opzichte van het plan van de ontwikkelaar. Ca. 11500m² (plan ontwikkelaar) vs 7500m² (voorstel compact).
- Het volume wat de ontwikkelaar voorstelt is nu te massaal vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt. Zowel qua vorm, hoogteopbouw als benutting van de plot.
- De belangrijkste principes / uitgangspunten om te ontwerpen zijn:
 - Beperken wandvorming tegenover Keramus (voldoende licht/lucht/ruimte behouden om woonkwaliteit te waarborgen).
 - Voortbouwen op het concept van Rotsoord: Gebouwen op een plaat, openbare ruimte vormen een soort scherven (die interessante pleinruimtes maken). Deze openbare ruimtes ook realiseren op plekken aan de kavel van de Briljantlaan 15.
 - Creëren van een interessante zichtrelatie vanaf de Briljantlaan op de Watertoren welke als landmark voor een groot deel bijdraagt aan de identiteit van het gebied.

We zijn nog voornemens om de volumestudie verder uit te werken, maar voor nu geeft dit onze visie op de plot aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

(5.1.2.e)

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 8 februari 2023 12:14

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: analyse Briljantlaan 15

Dag [redacted] en [redacted]

Ik vergat net te vragen of jullie de presentatie aan me kunnen mailen, of in teams kunnen opslaan (ik weet eigenlijk niet of jullie ook al aan het Team zijn toegevoegd...).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



BRILJANTLAAN 15

Vormstudie volumes
26 januari 2023

BEKNOPTE ANALYSE



Vaartsche Rijn

Briljantlaan

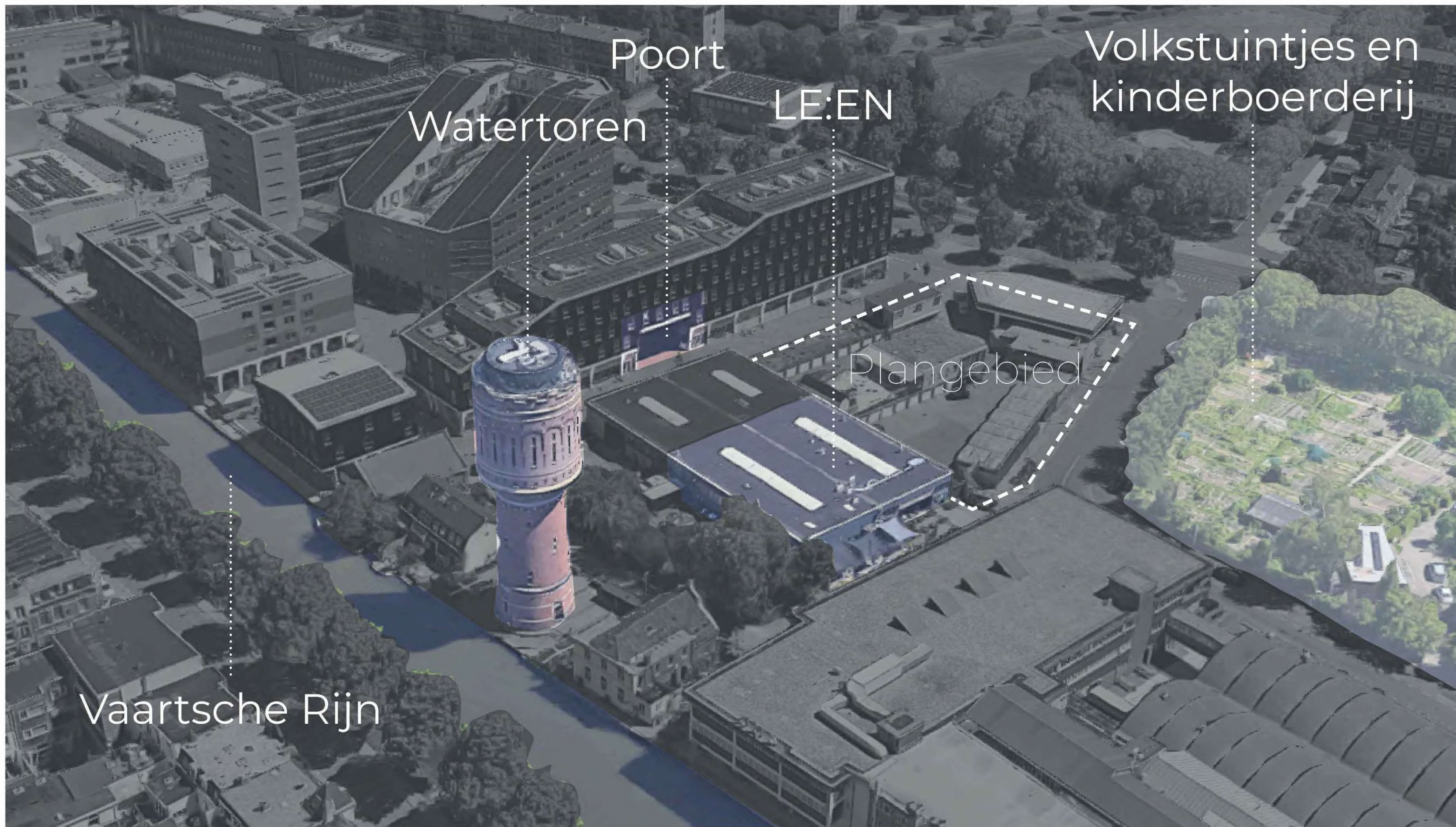
Station
Vaartsche Rijn

Station
Lunetten

Centraal
Station

Binnenstad





Poort

LE:EN

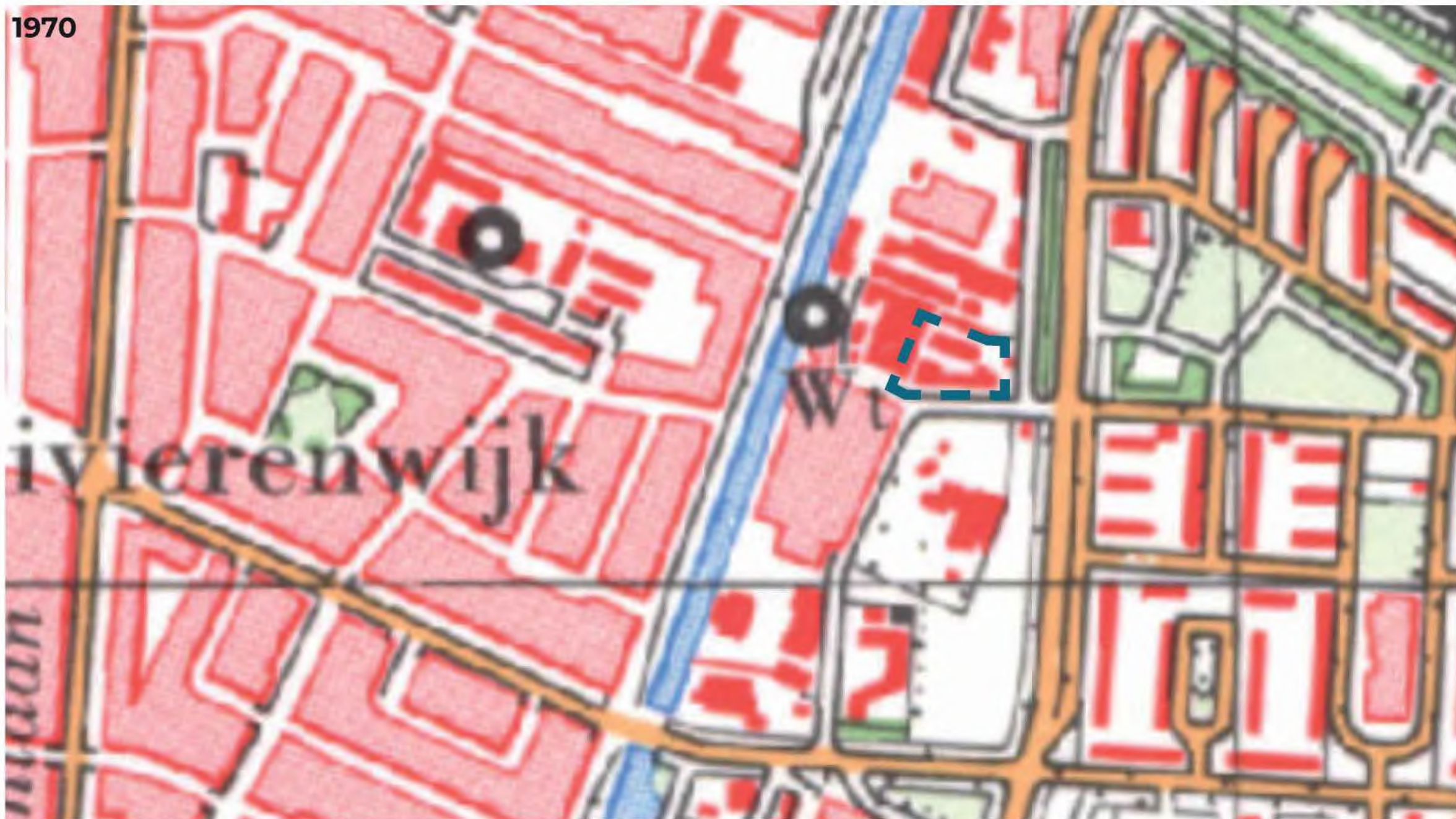
Volkstuintjes en
kinderboerderij

Watertoren

Plangebied

Vaartsche Rijn





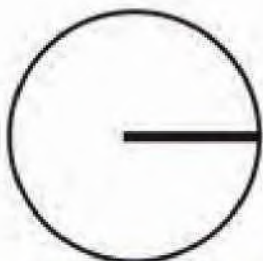




Concept

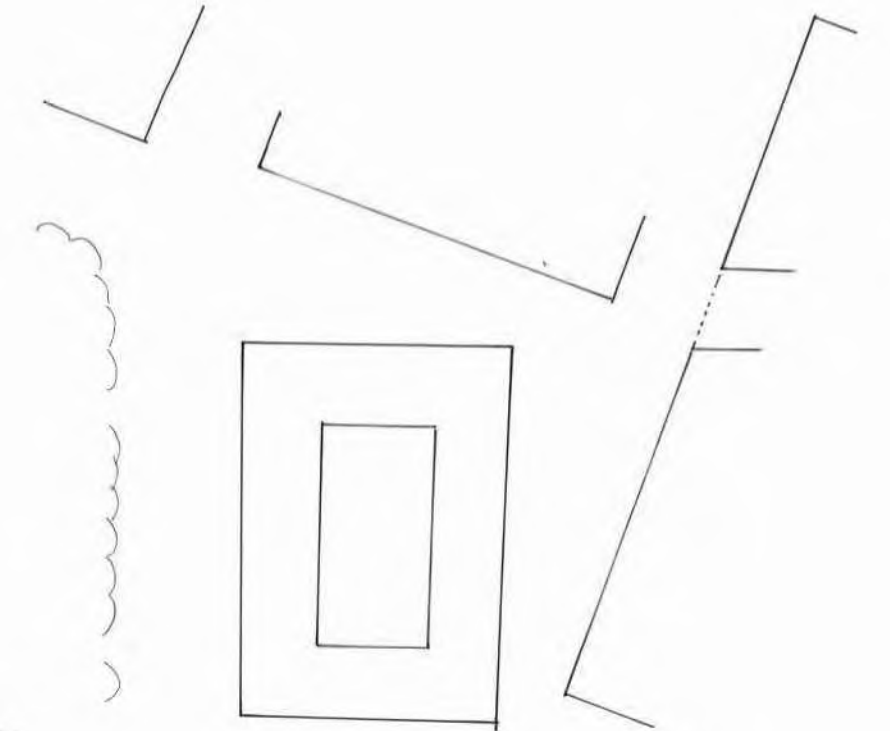
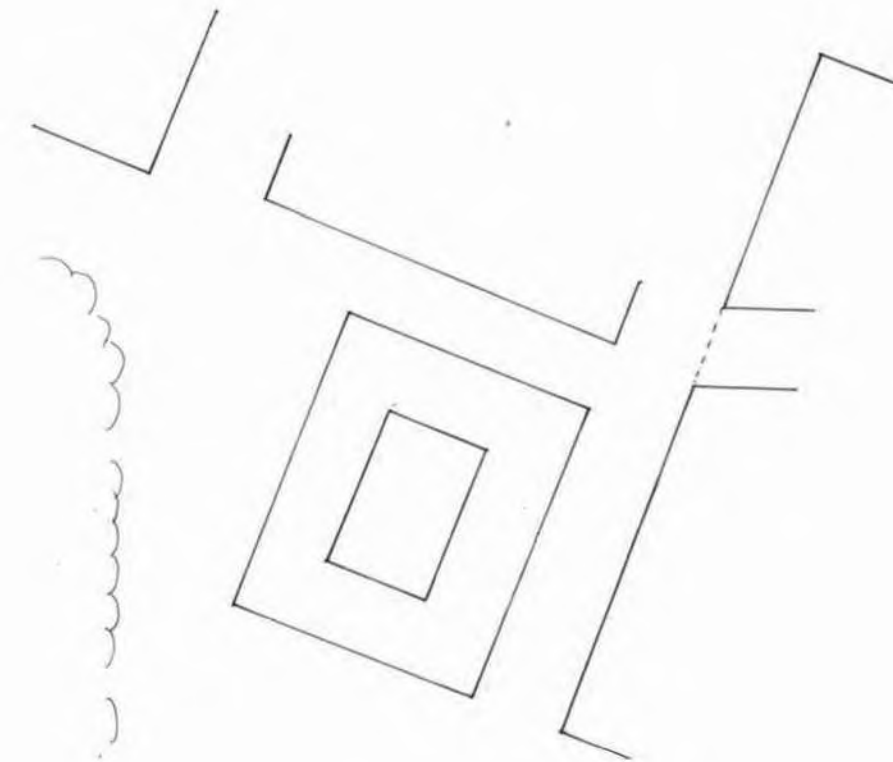
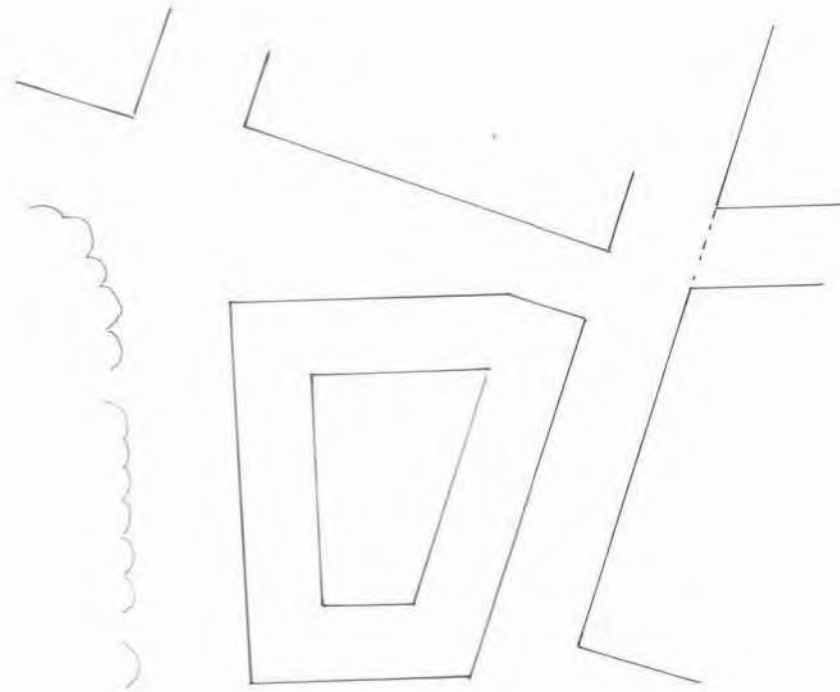
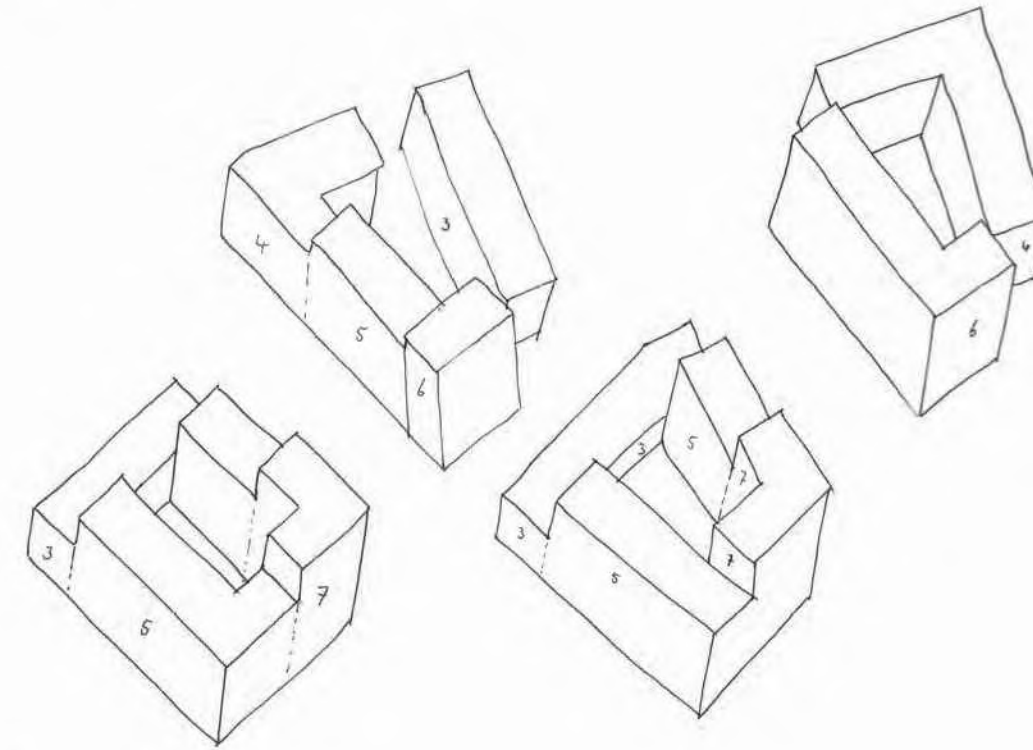
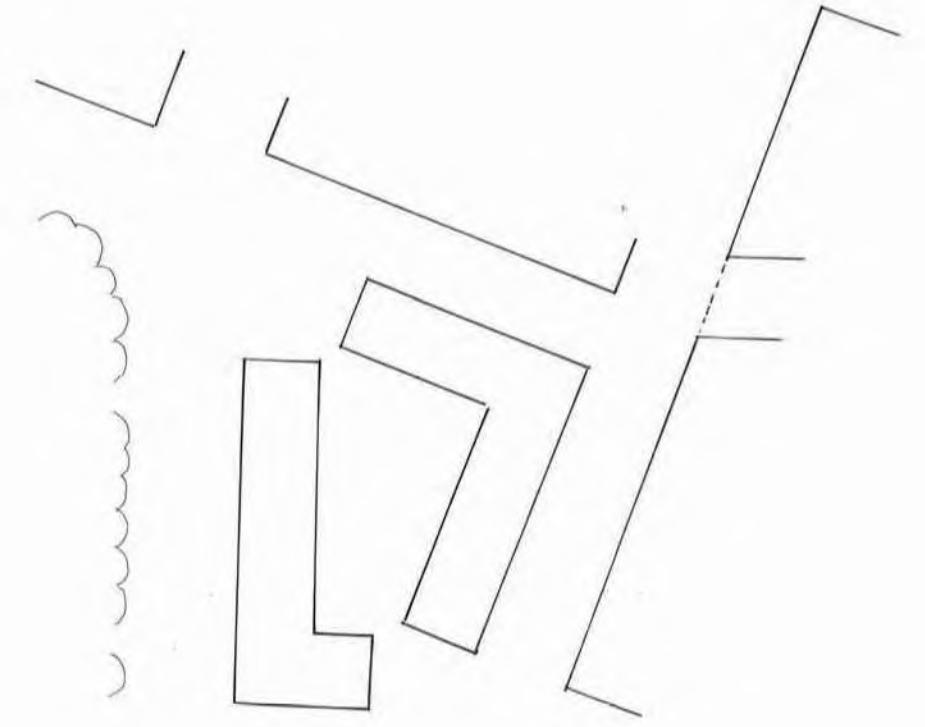
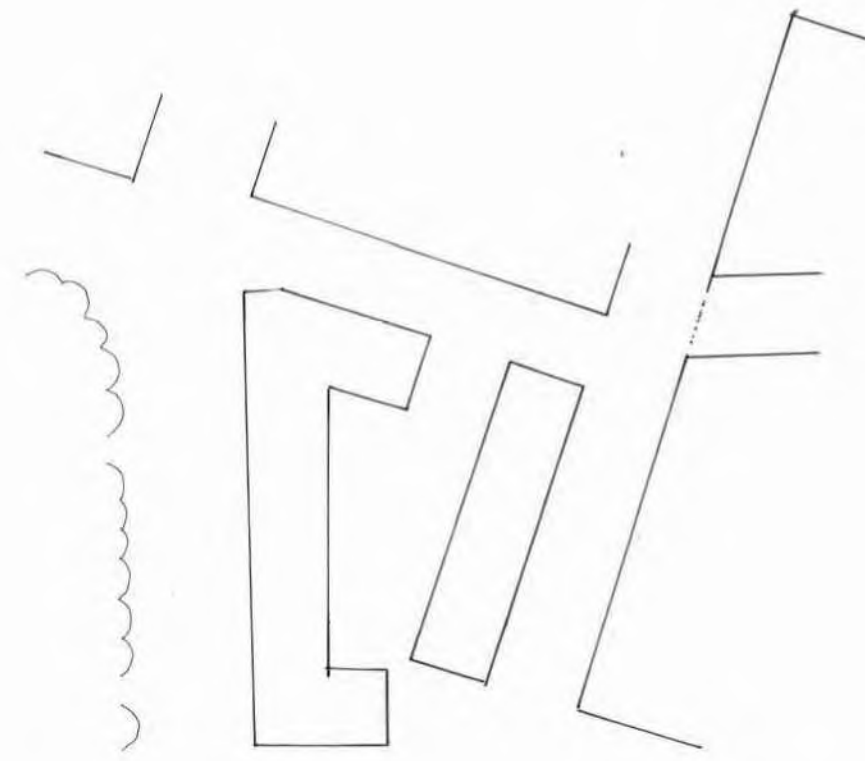
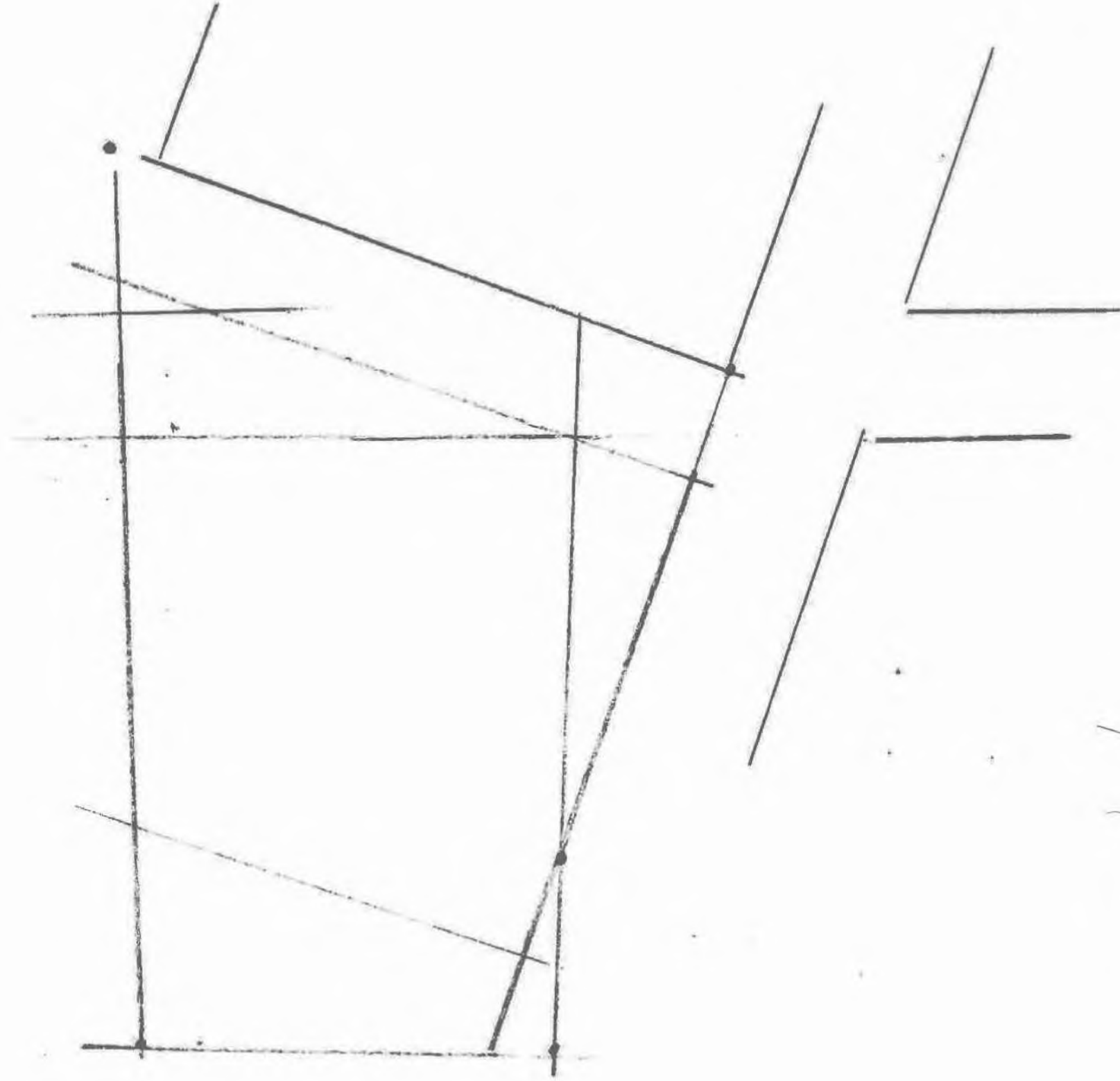


Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte Rotsoord, concept november 2019 - 15



SCHAAL 1:1000

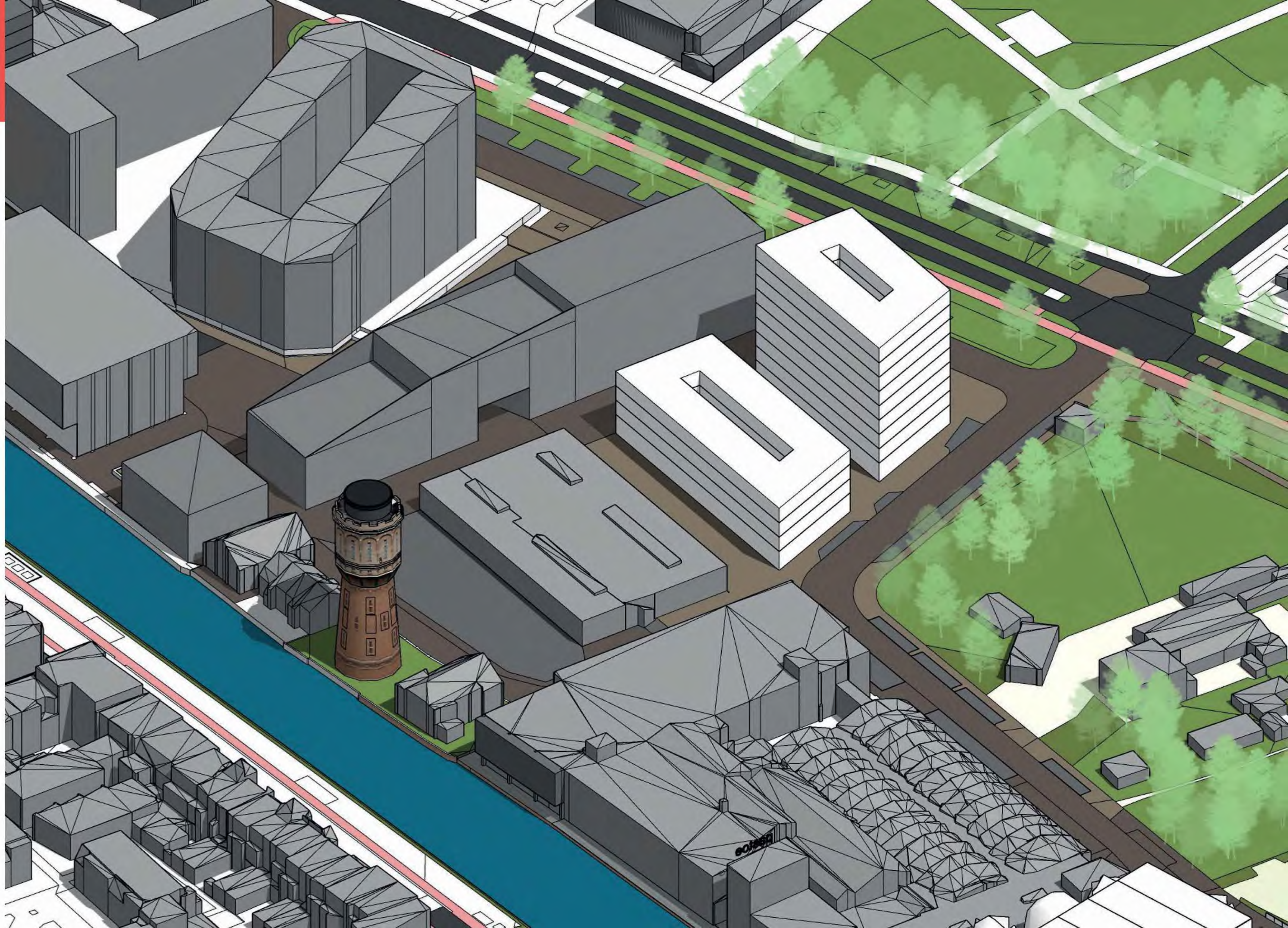
Lijnenspel



VARIANTEN

Afgevallen 1

- Vreemde en onbruikbare restruimten
- Weinig lichtinval sommige woningen
- Krap op elkaar



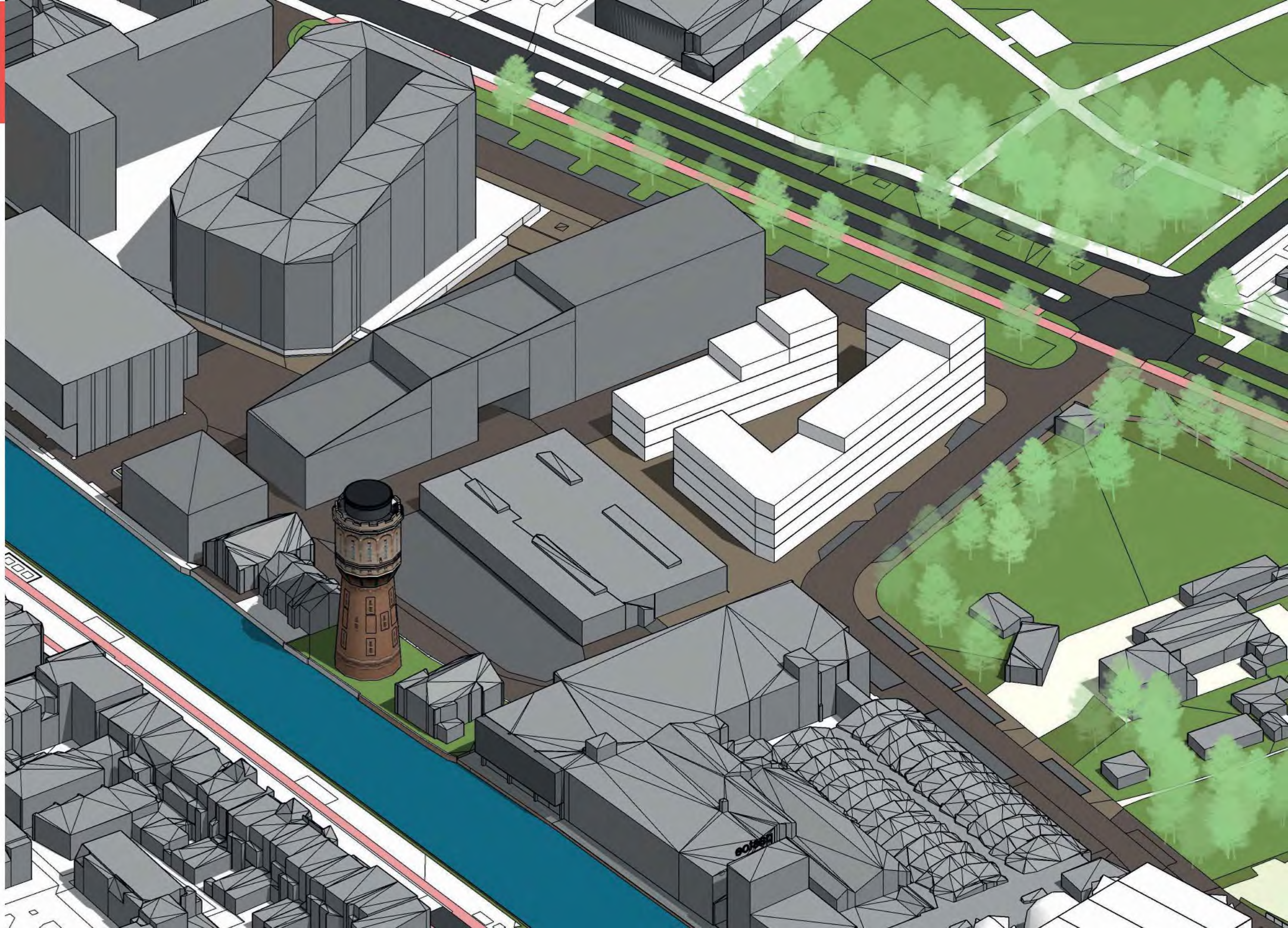
Afgevallen 2

+

- Doorwaadbaarheid

-

- Onduidelijk karakter binnenhof
- Weinig dichtheid



Initiatief

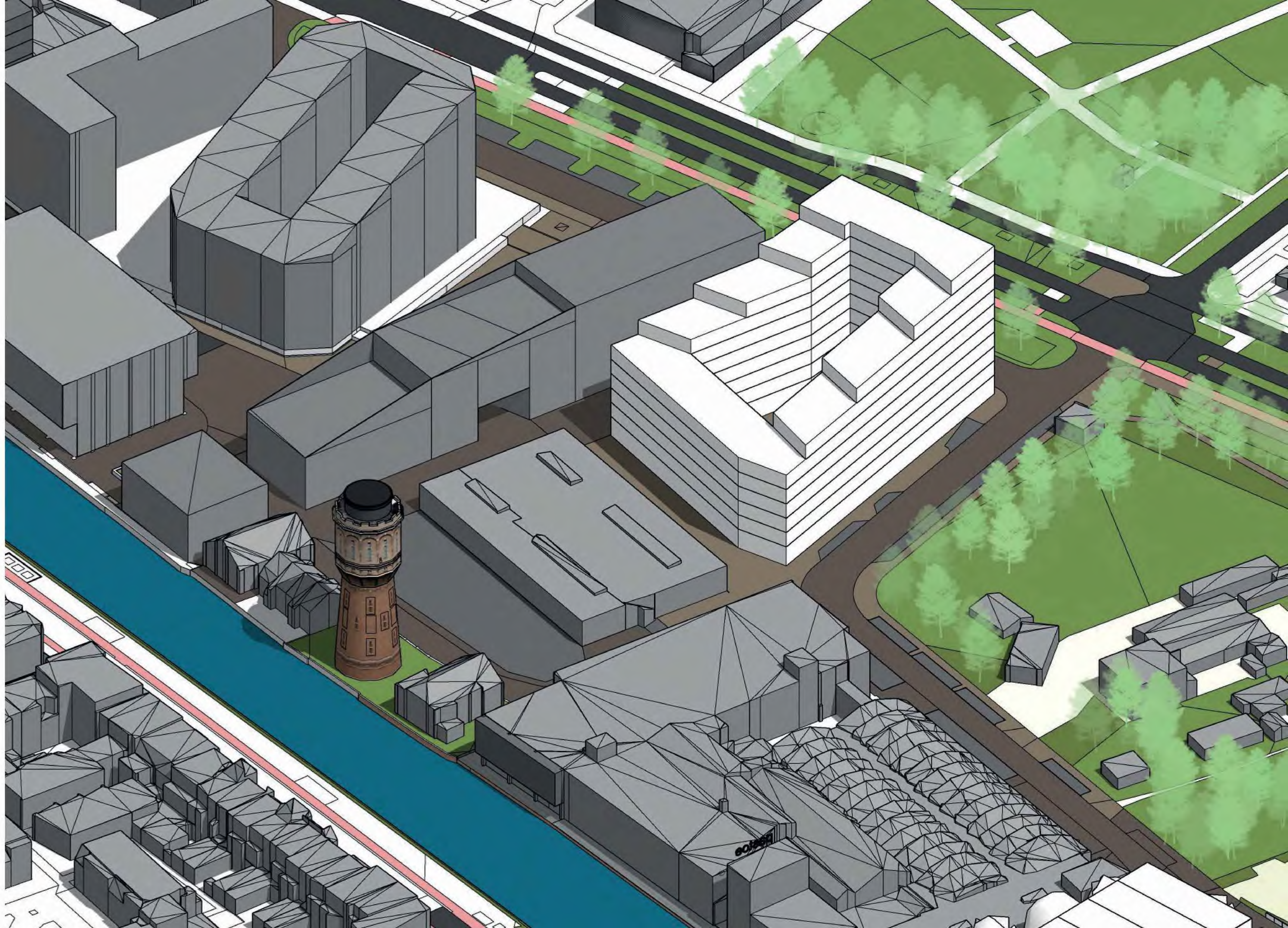
+

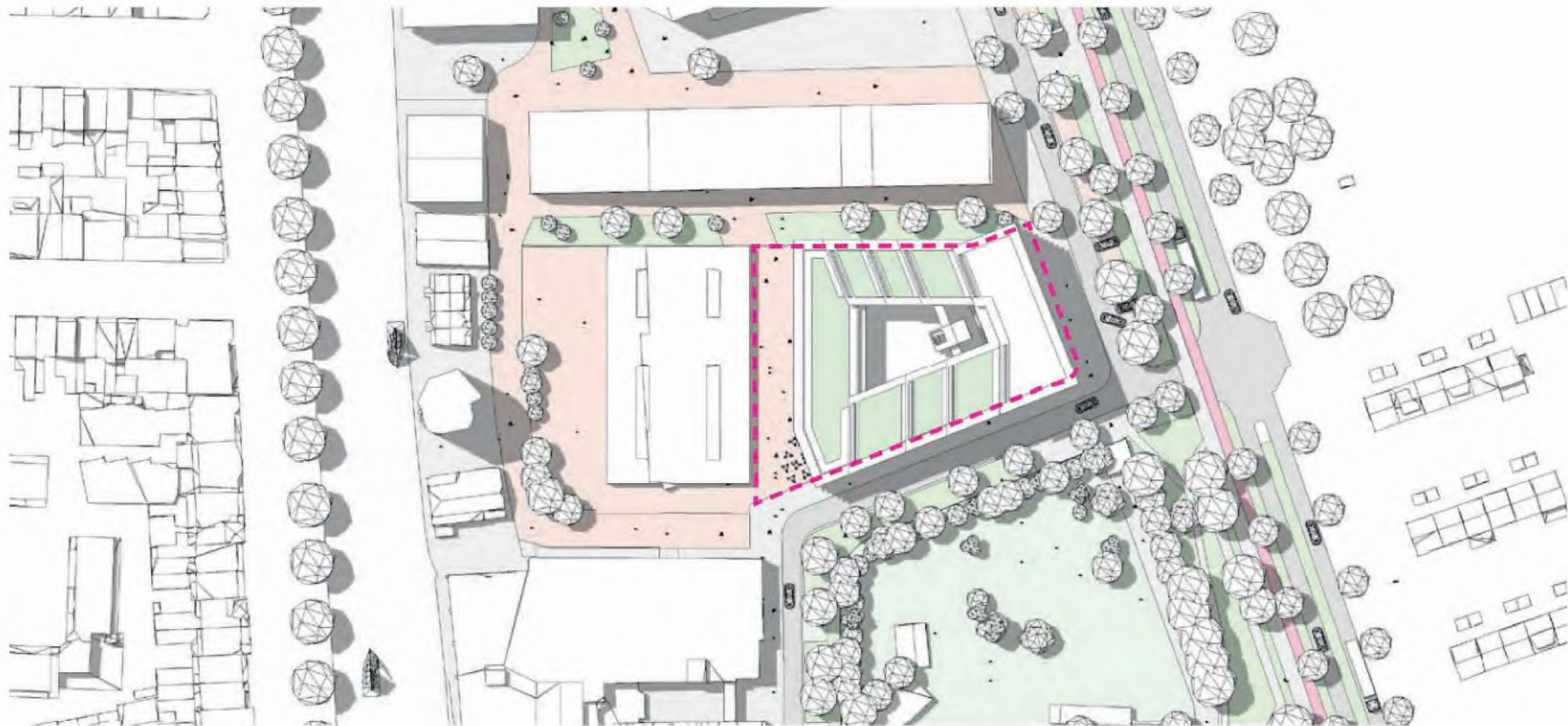
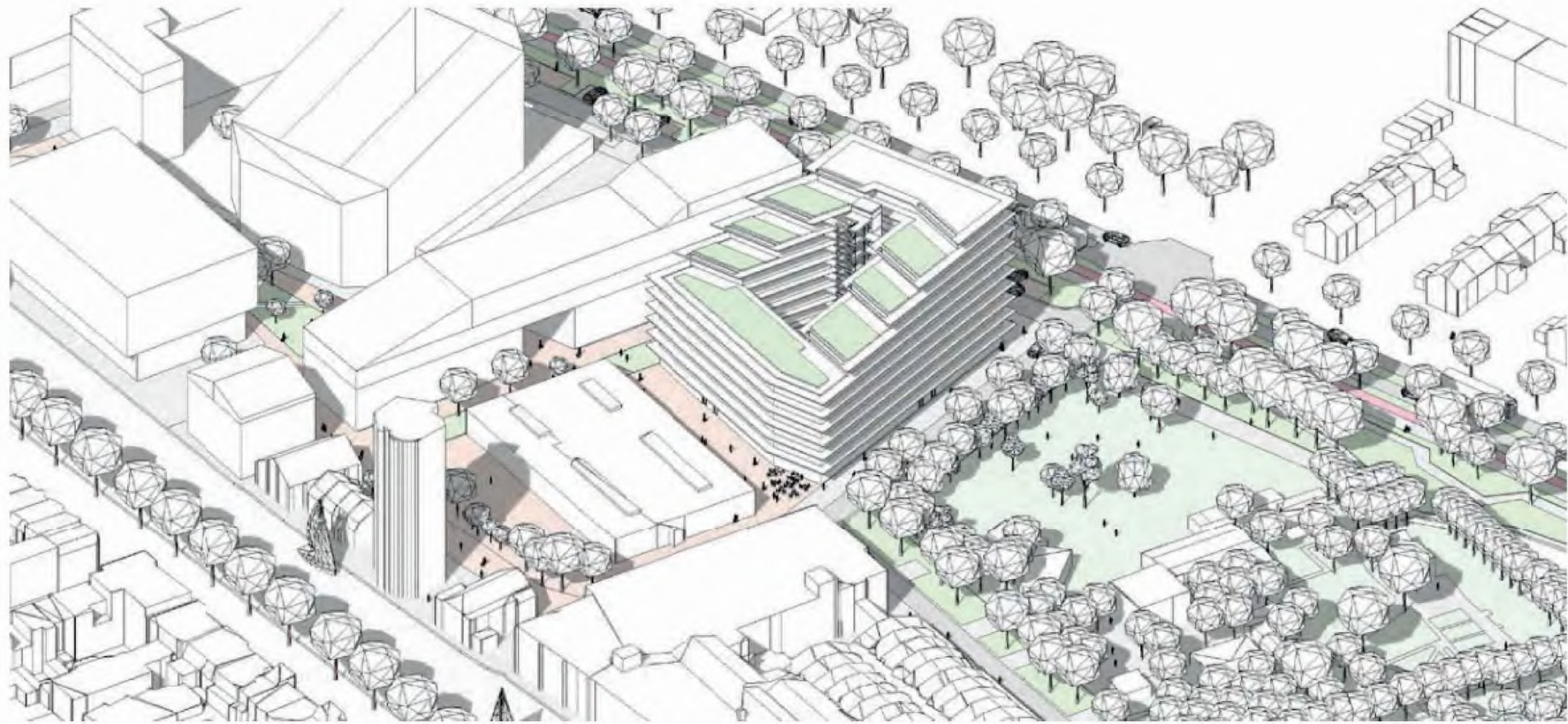
- Veel woonoppervlak

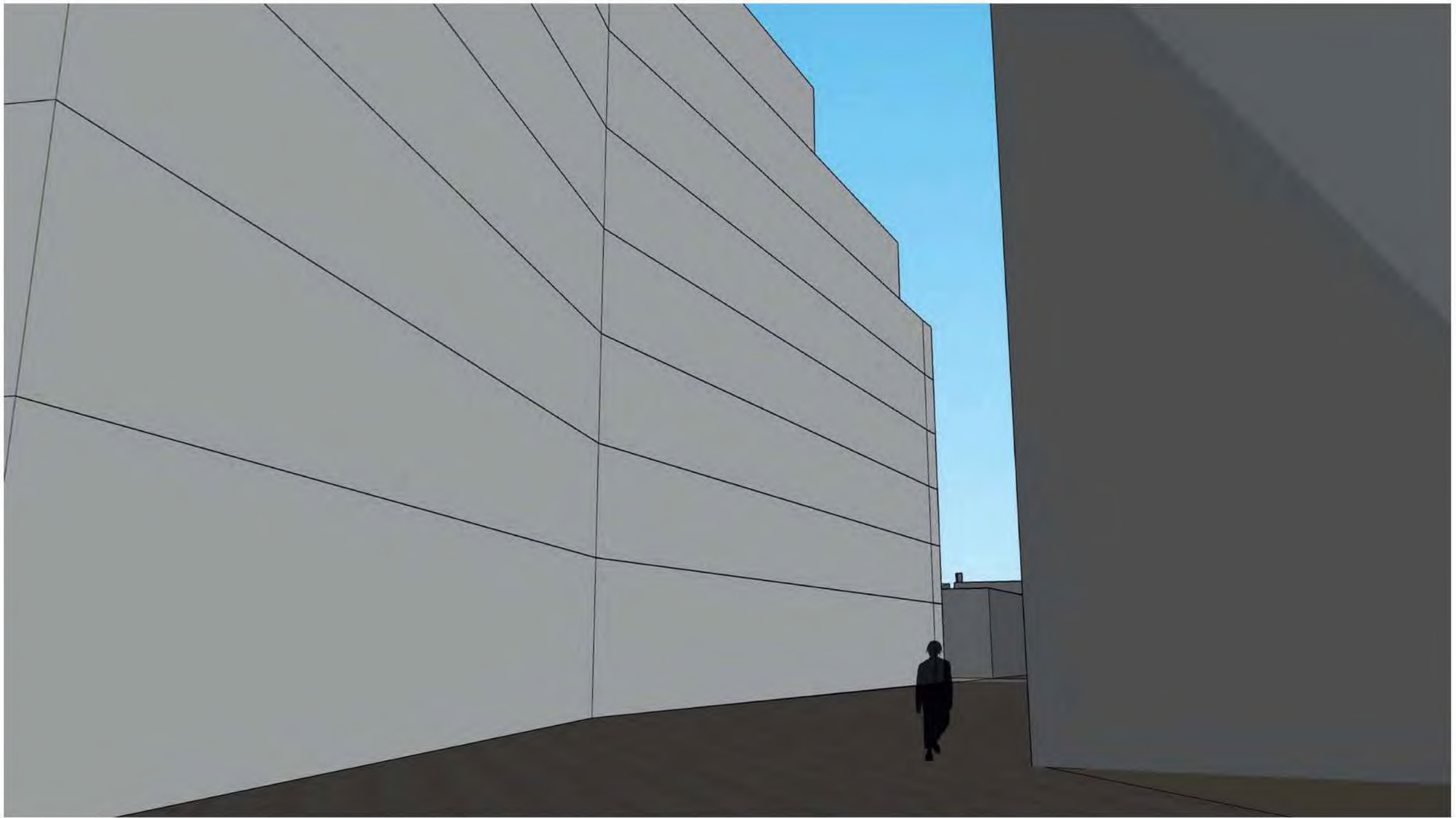
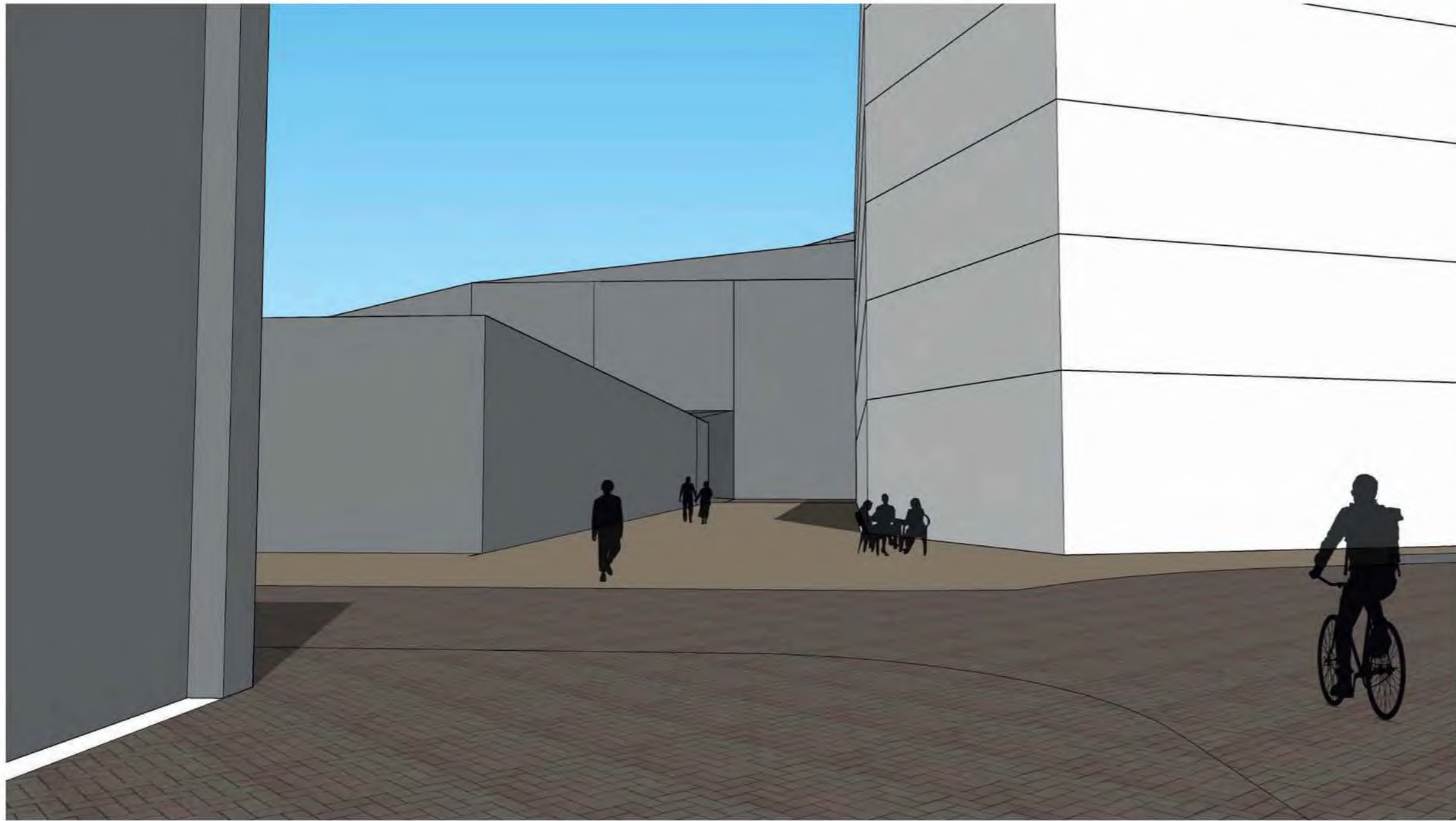
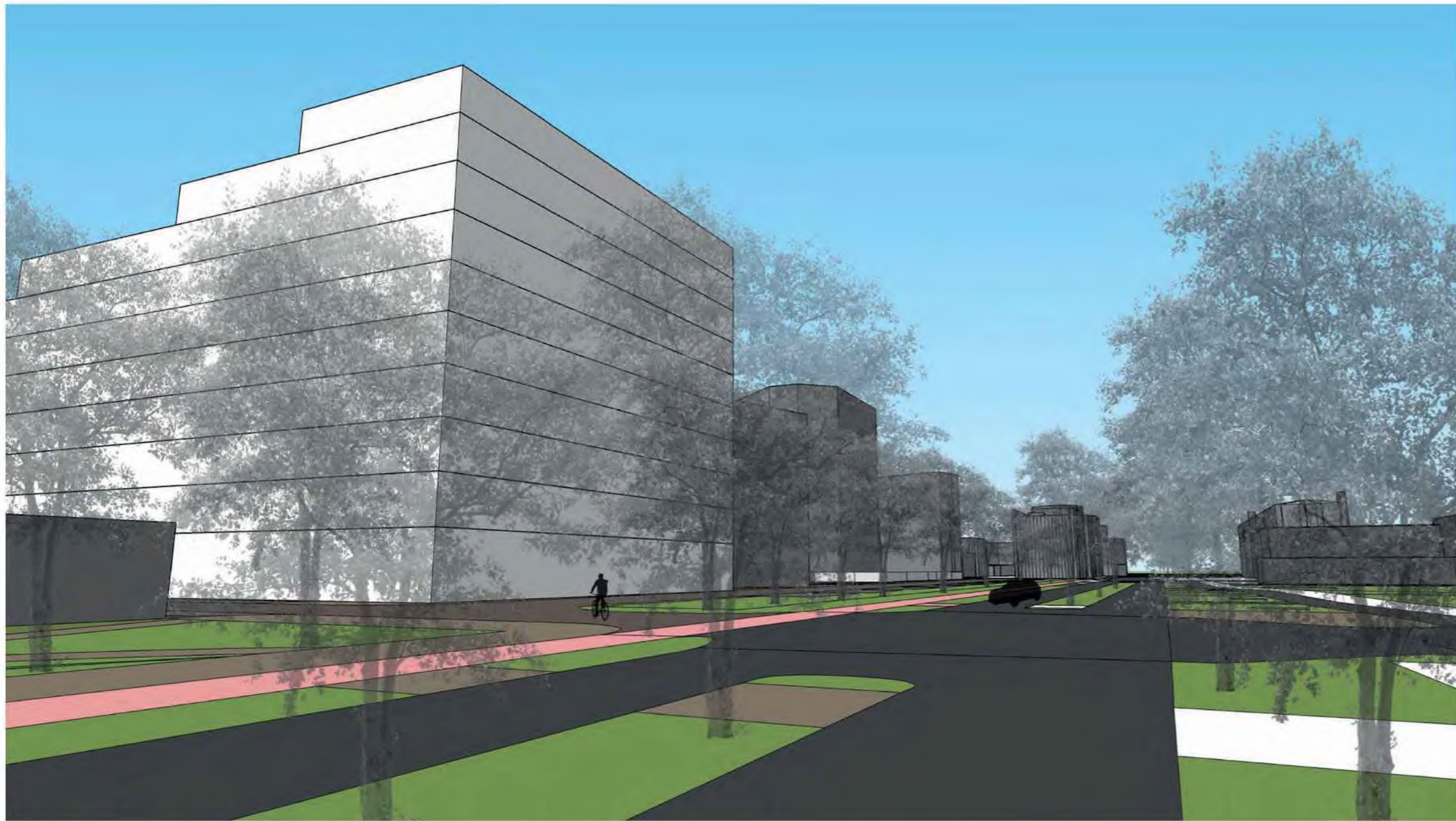
-

- Nauwelijks openbare ruimte
- Geen zichtlijnen op watertoren
- Massaal / uit proportie

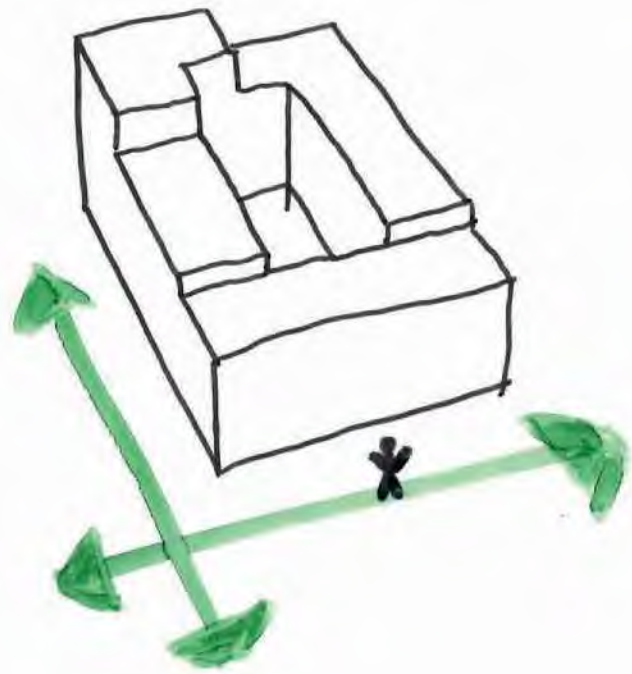
11.542 m²







Compact



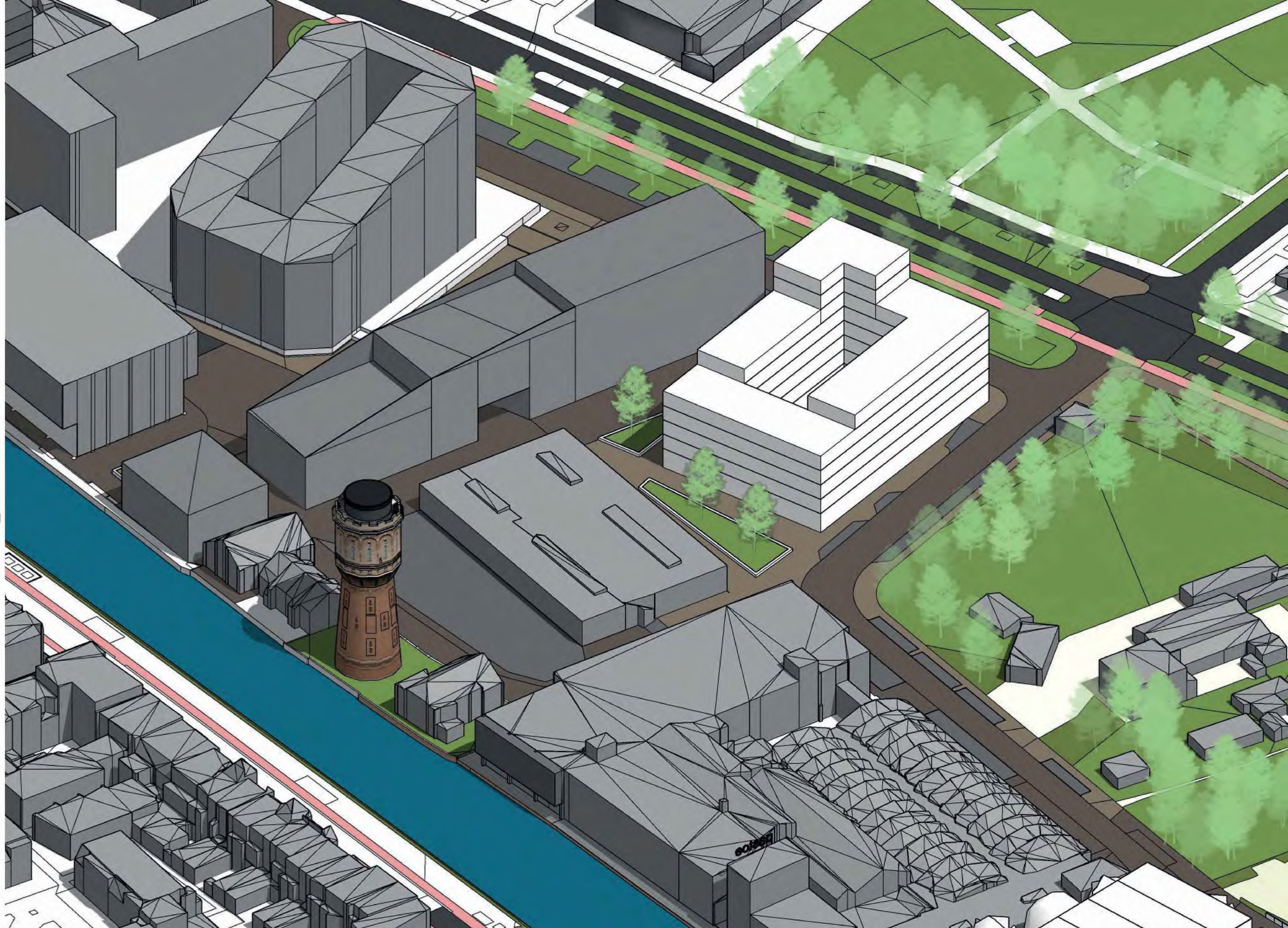
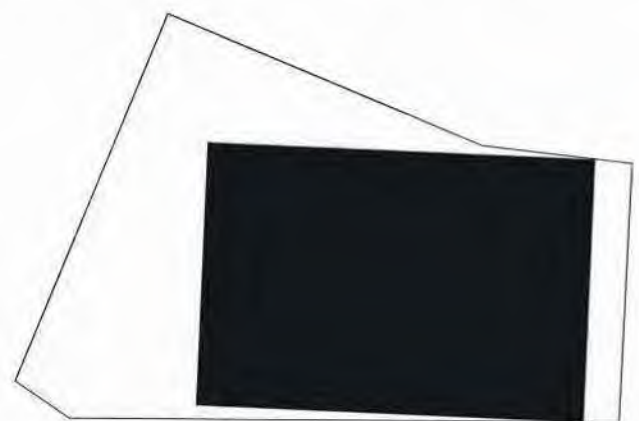
+

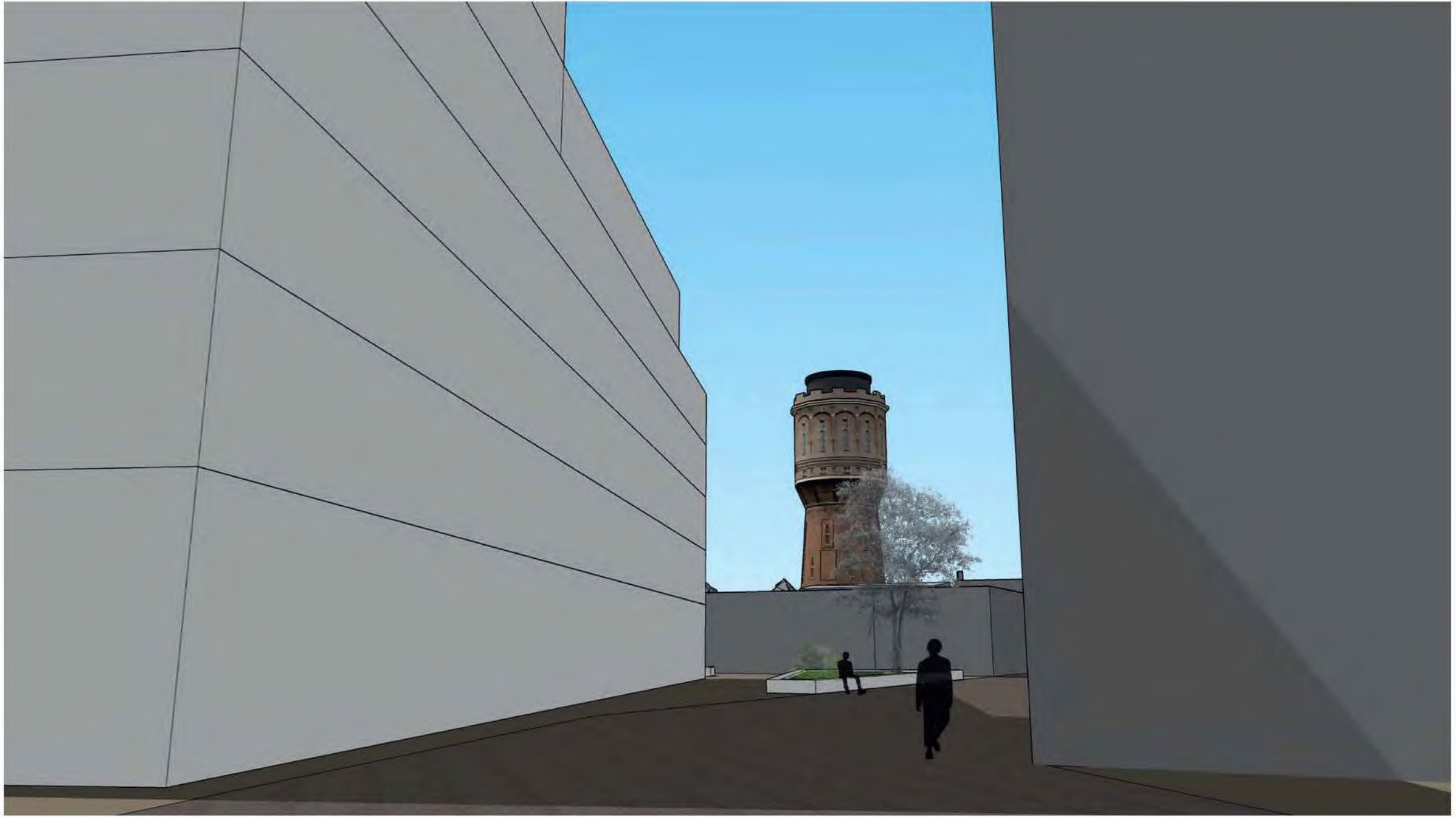
- Beleefbare openbare ruimte
- Past in cocept Rotsoord

-

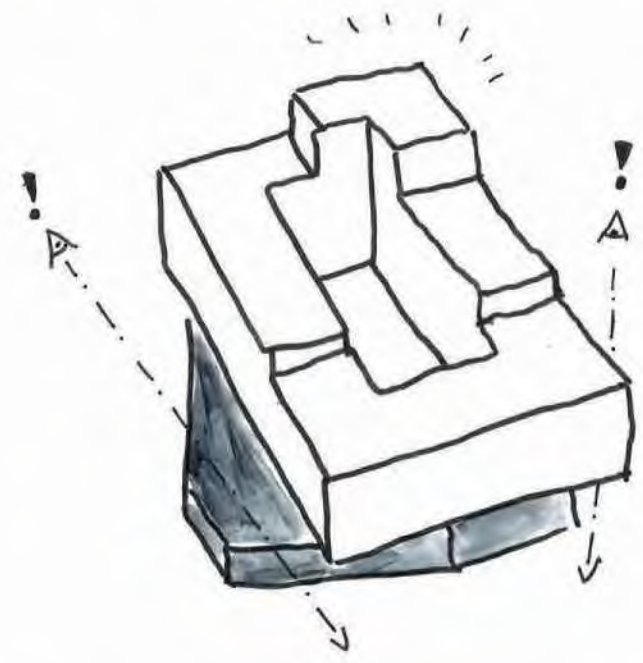
- Relatief lage dichtheid
- Afwijkend historische verkaveling

7.450 m²





Icoon



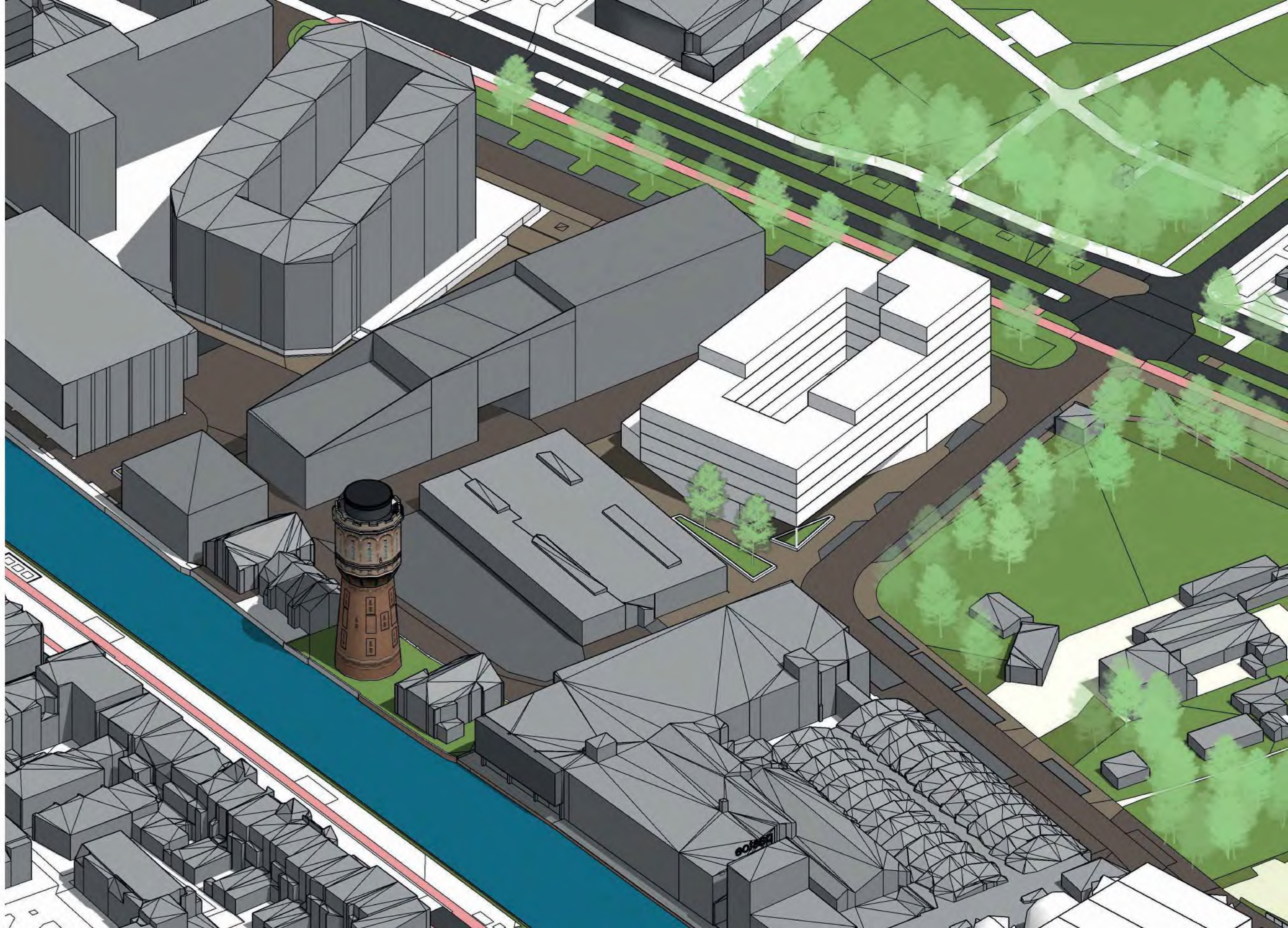
+

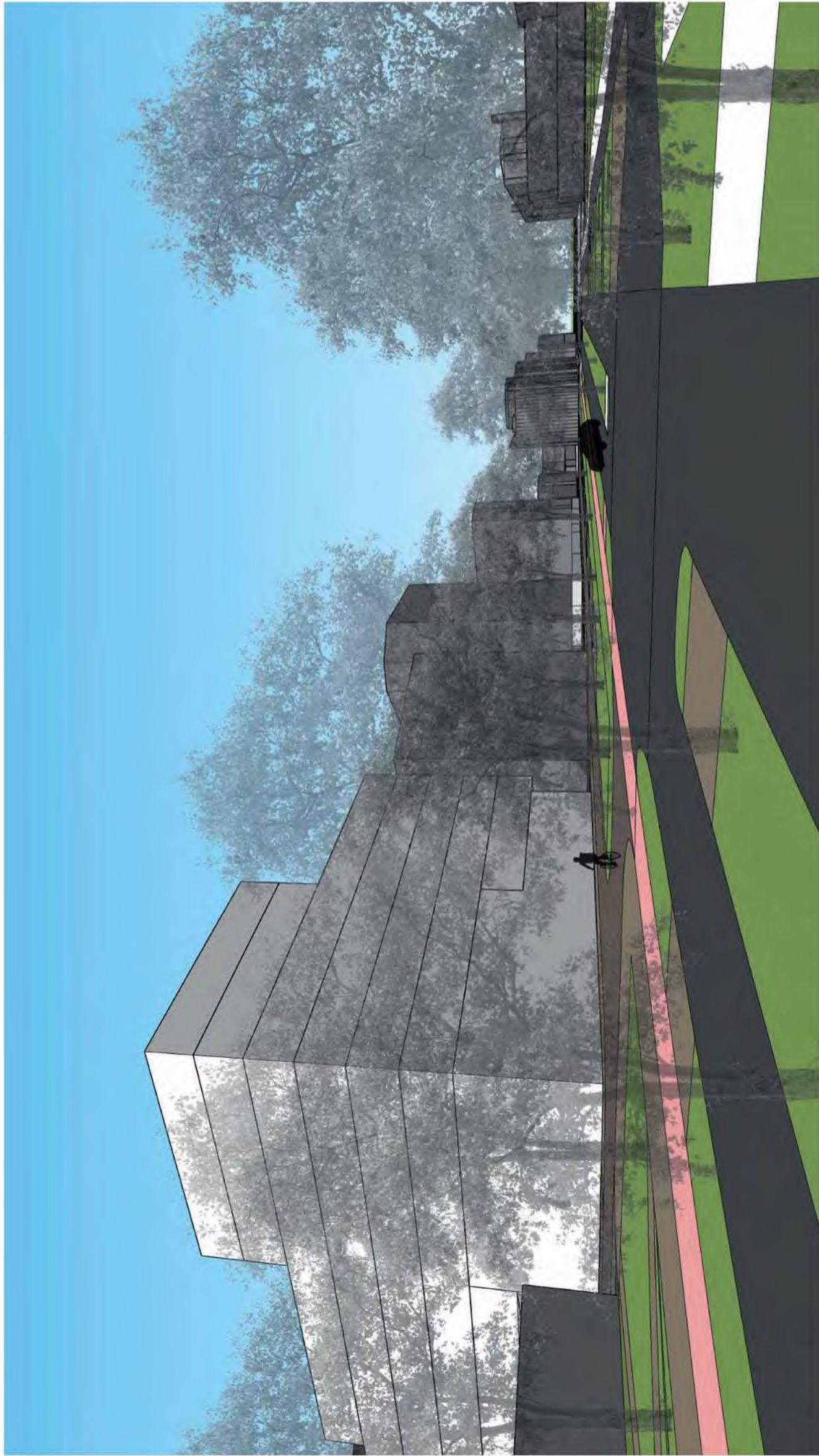
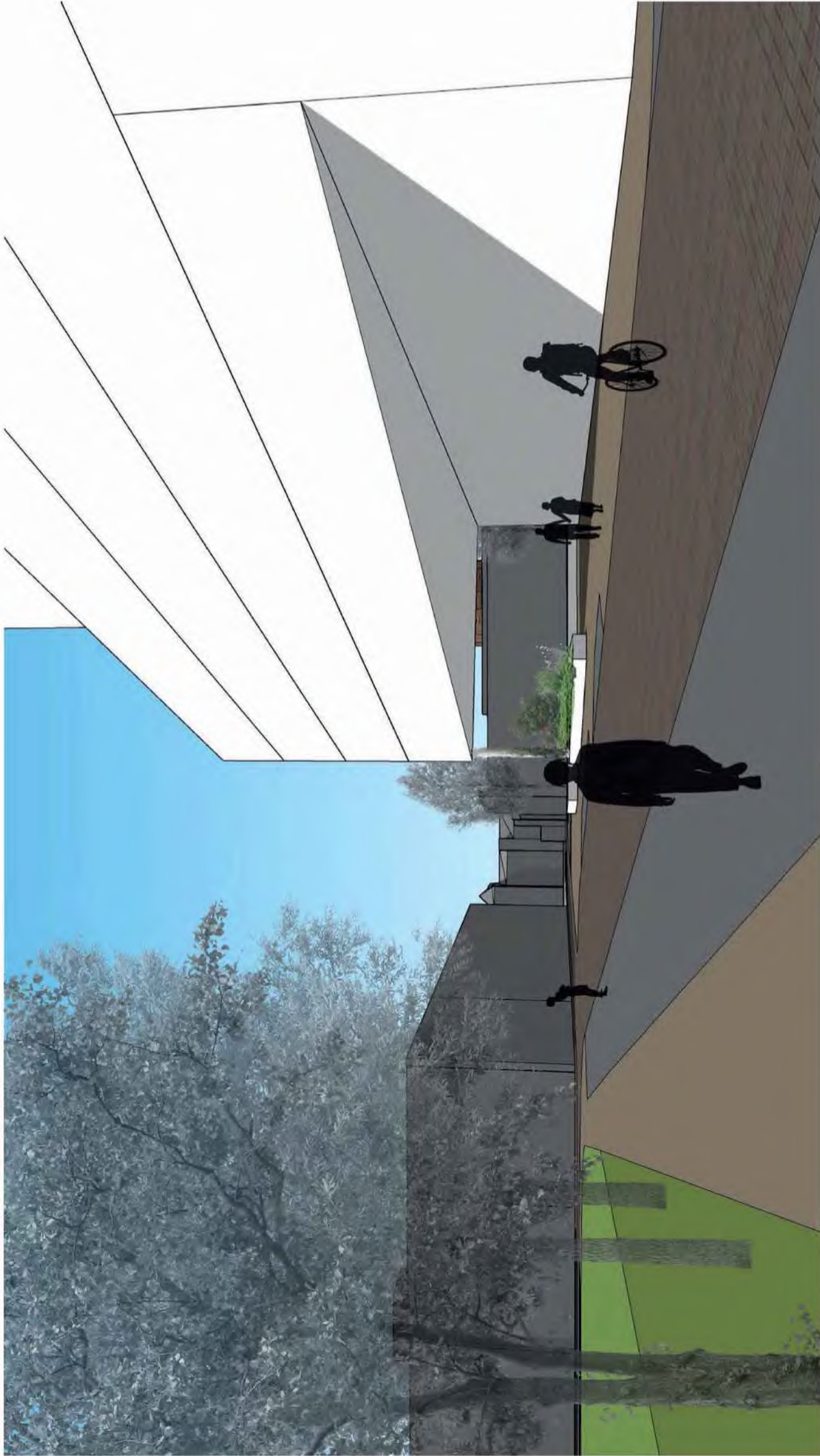
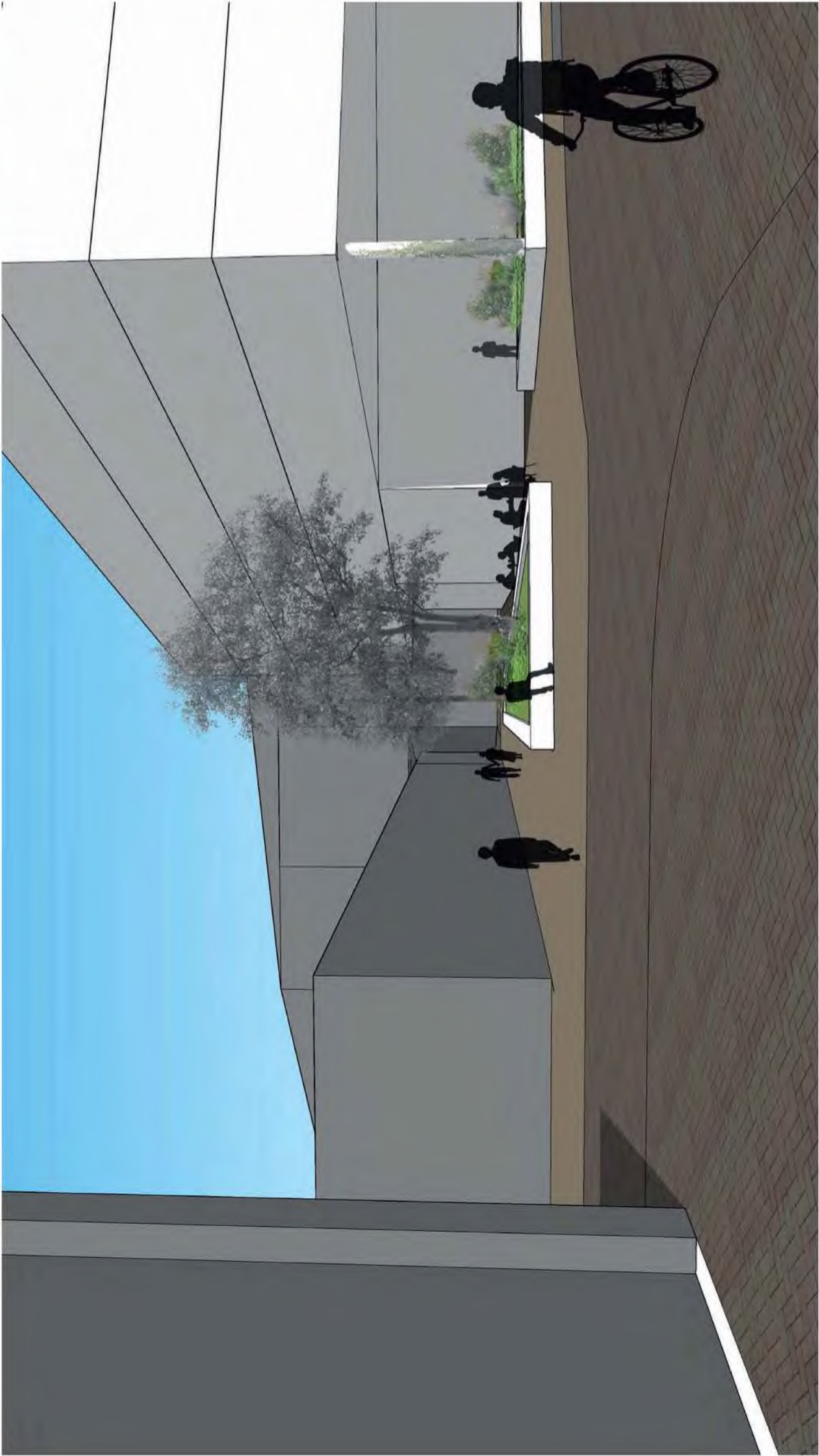
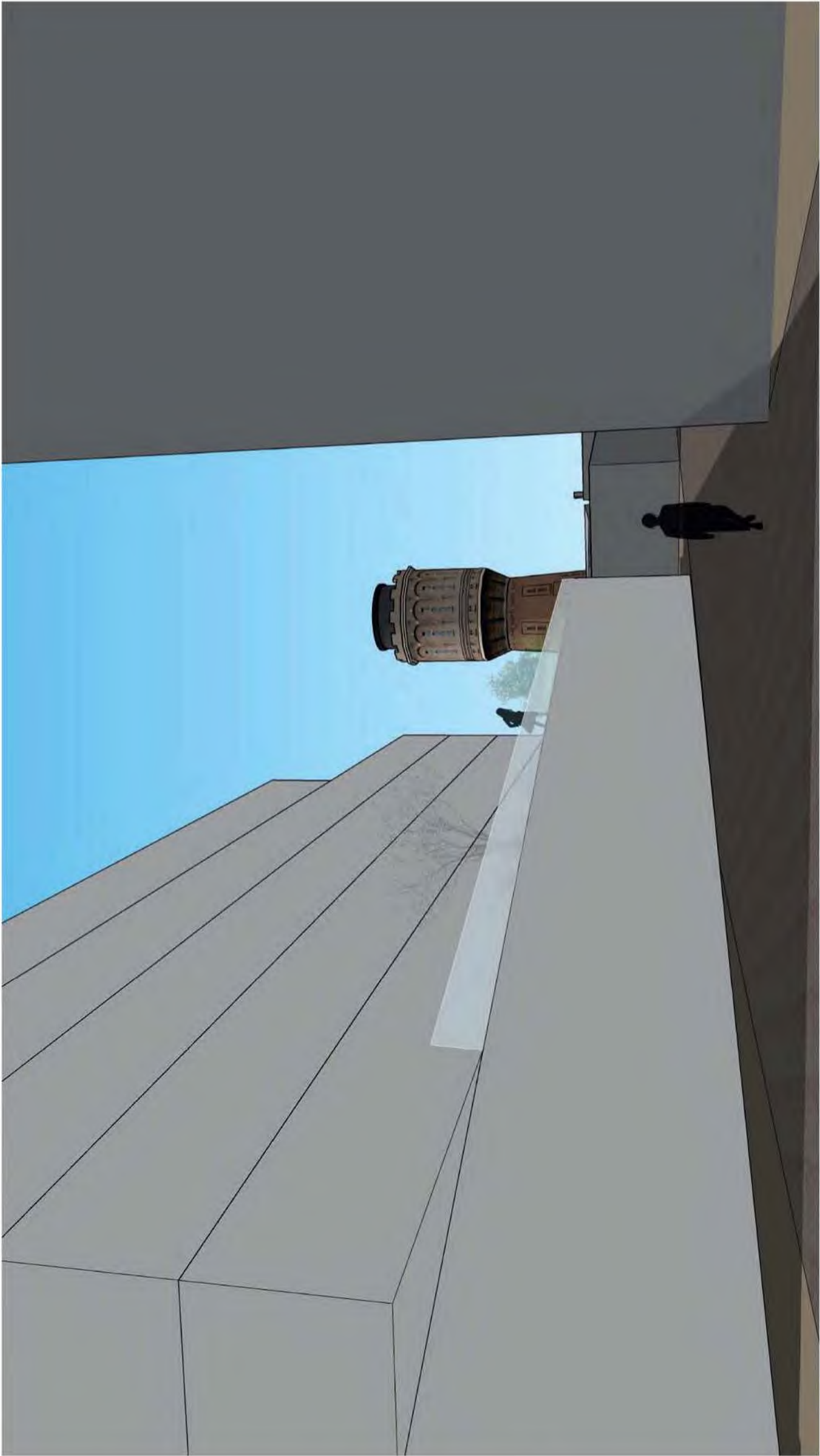
- Interessante ruimtes
- Aantrekkelijke openbare ruimte
- Zicht van twee zijden op watertoren

-

- Lastig te construeren
- Duur

8.229 m²





Compromis

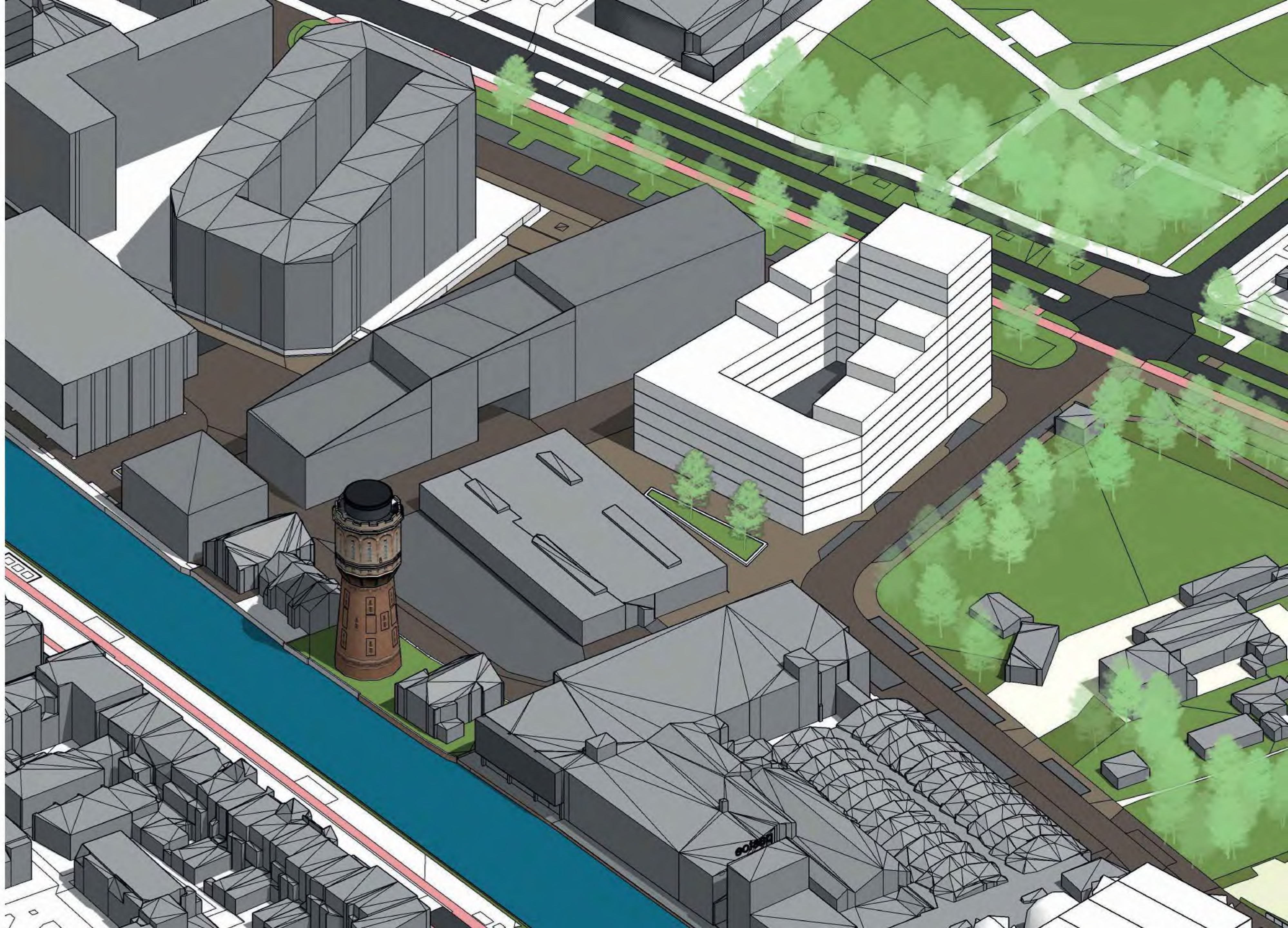
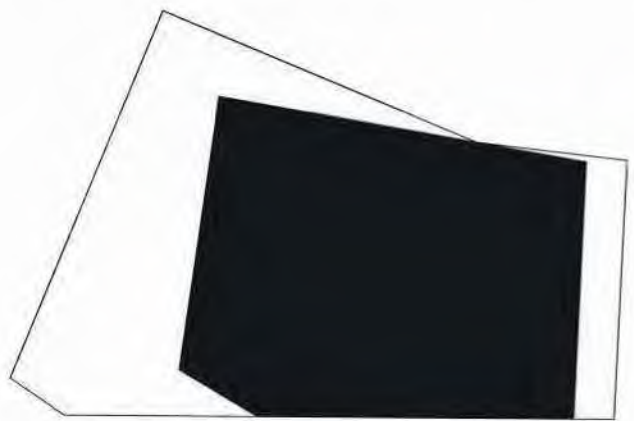
+

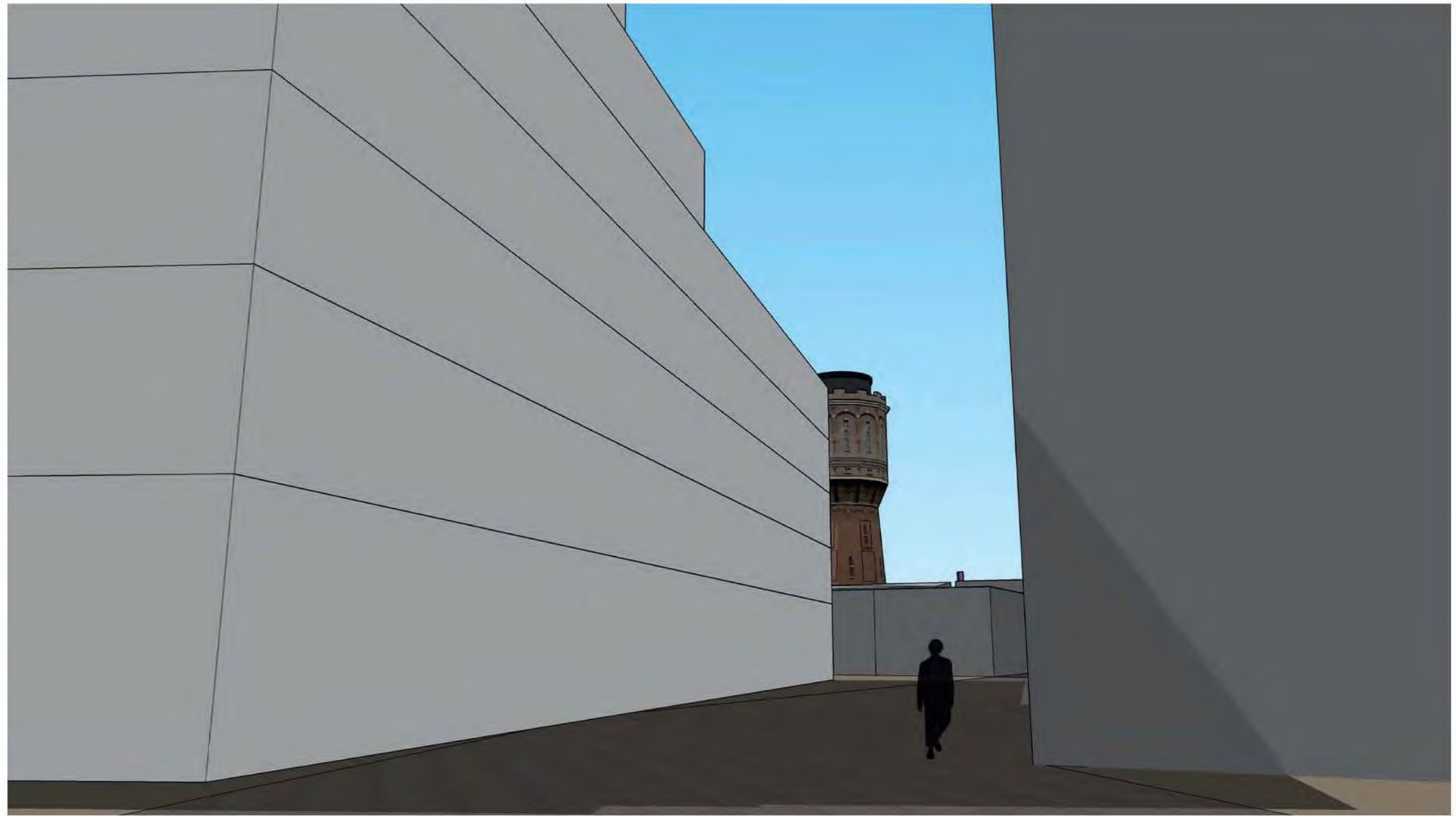
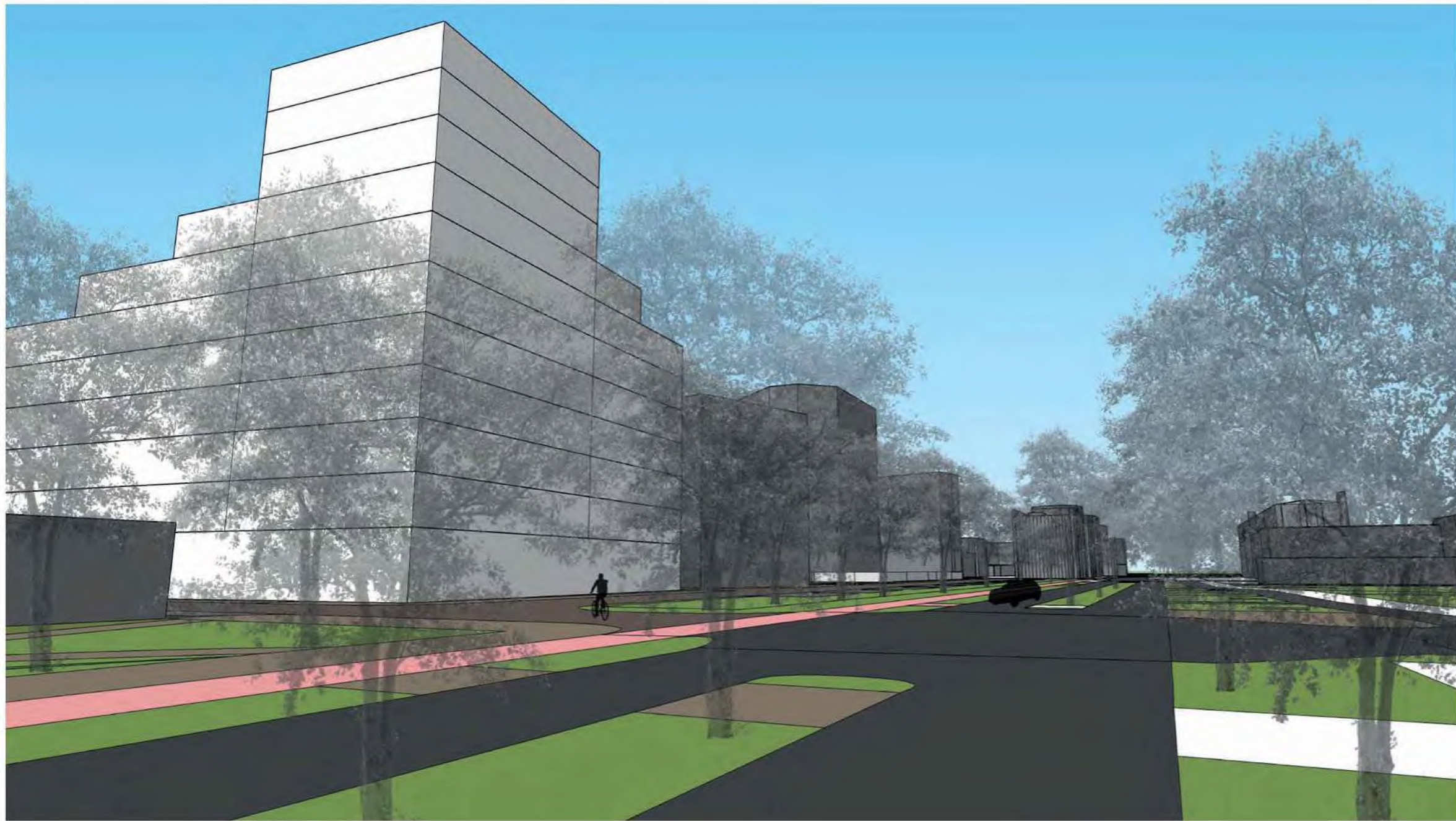
- Relatief veel woonoppervlak
- Ruimte voor openbare plekken

-

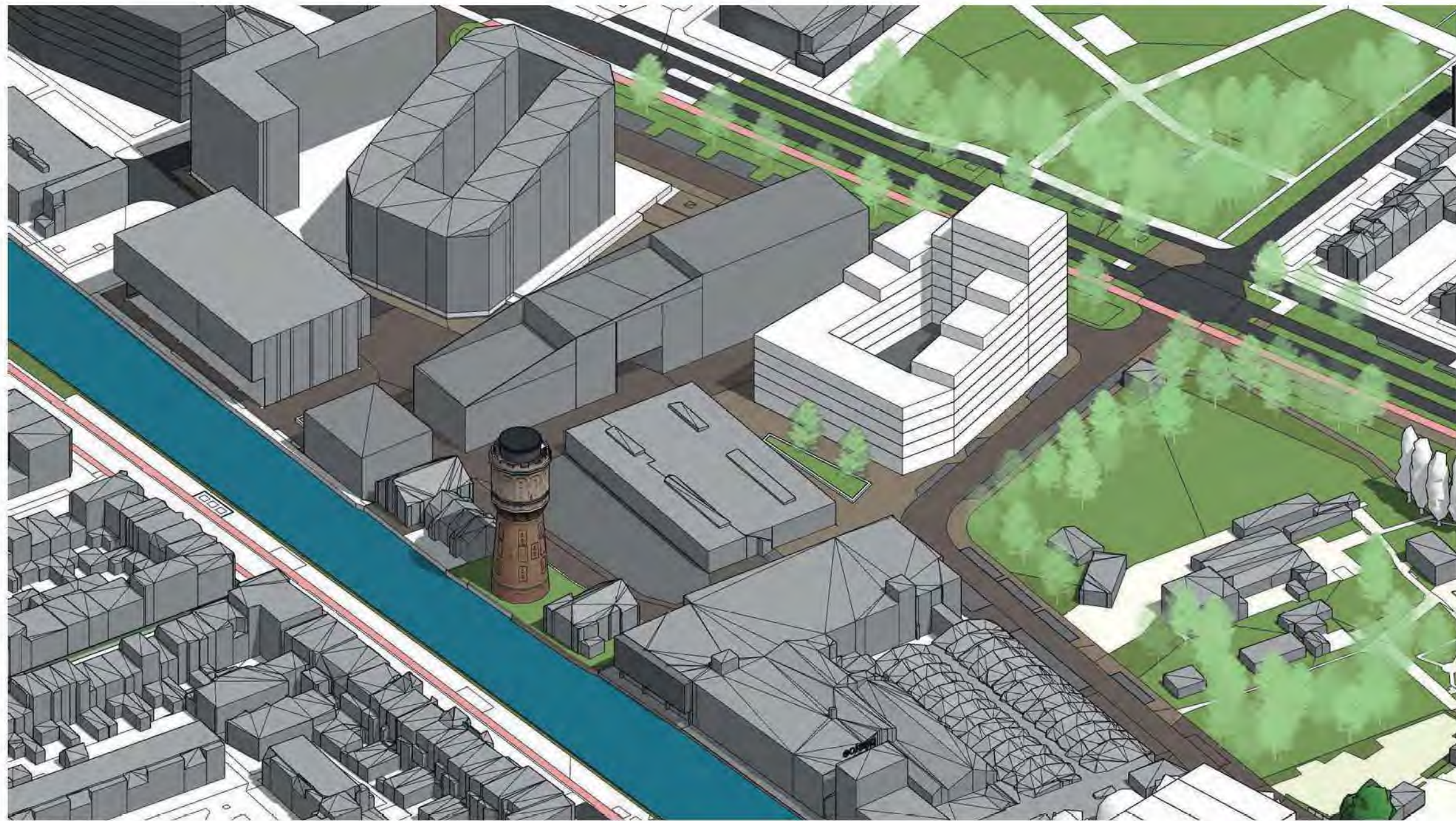
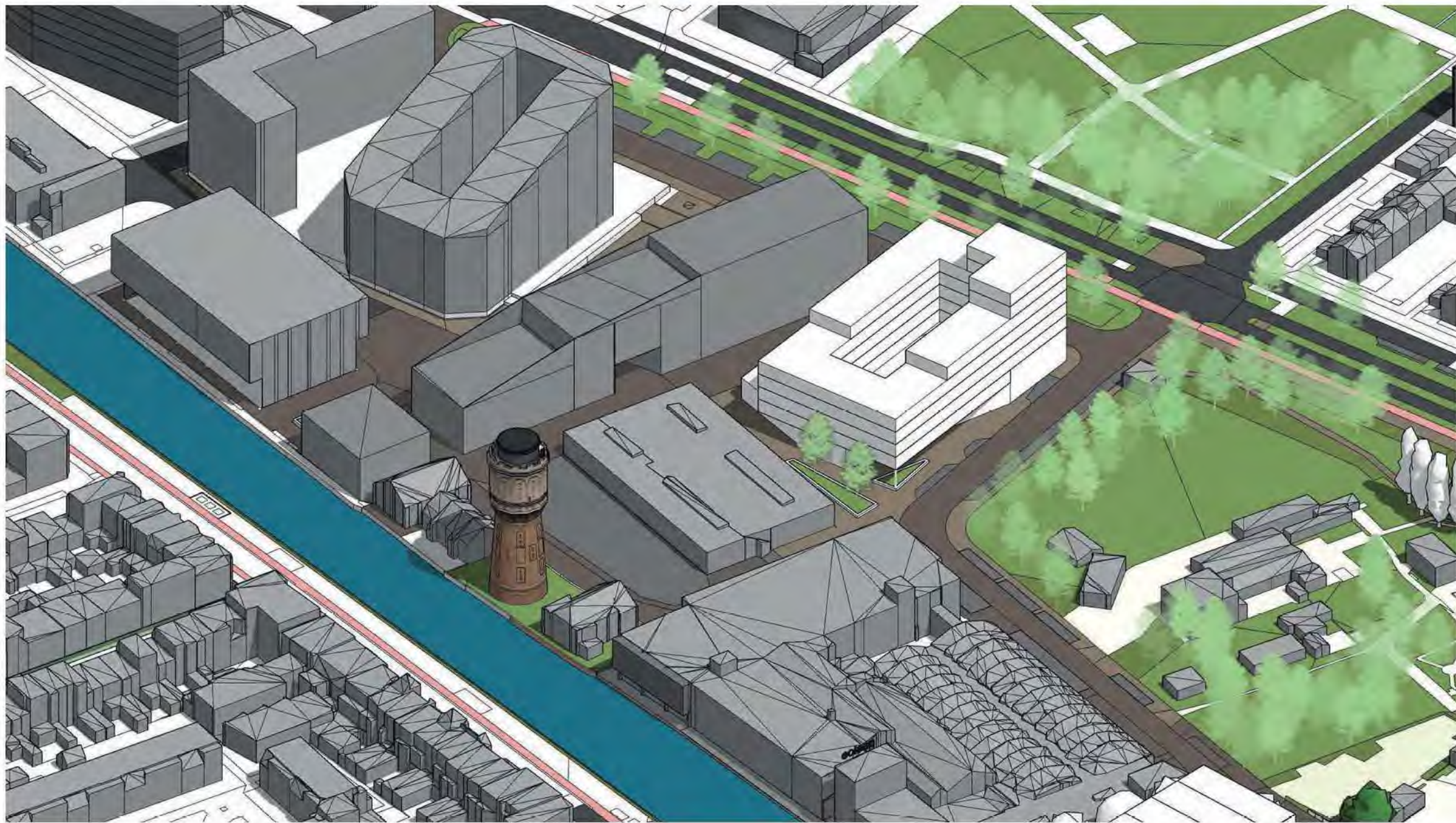
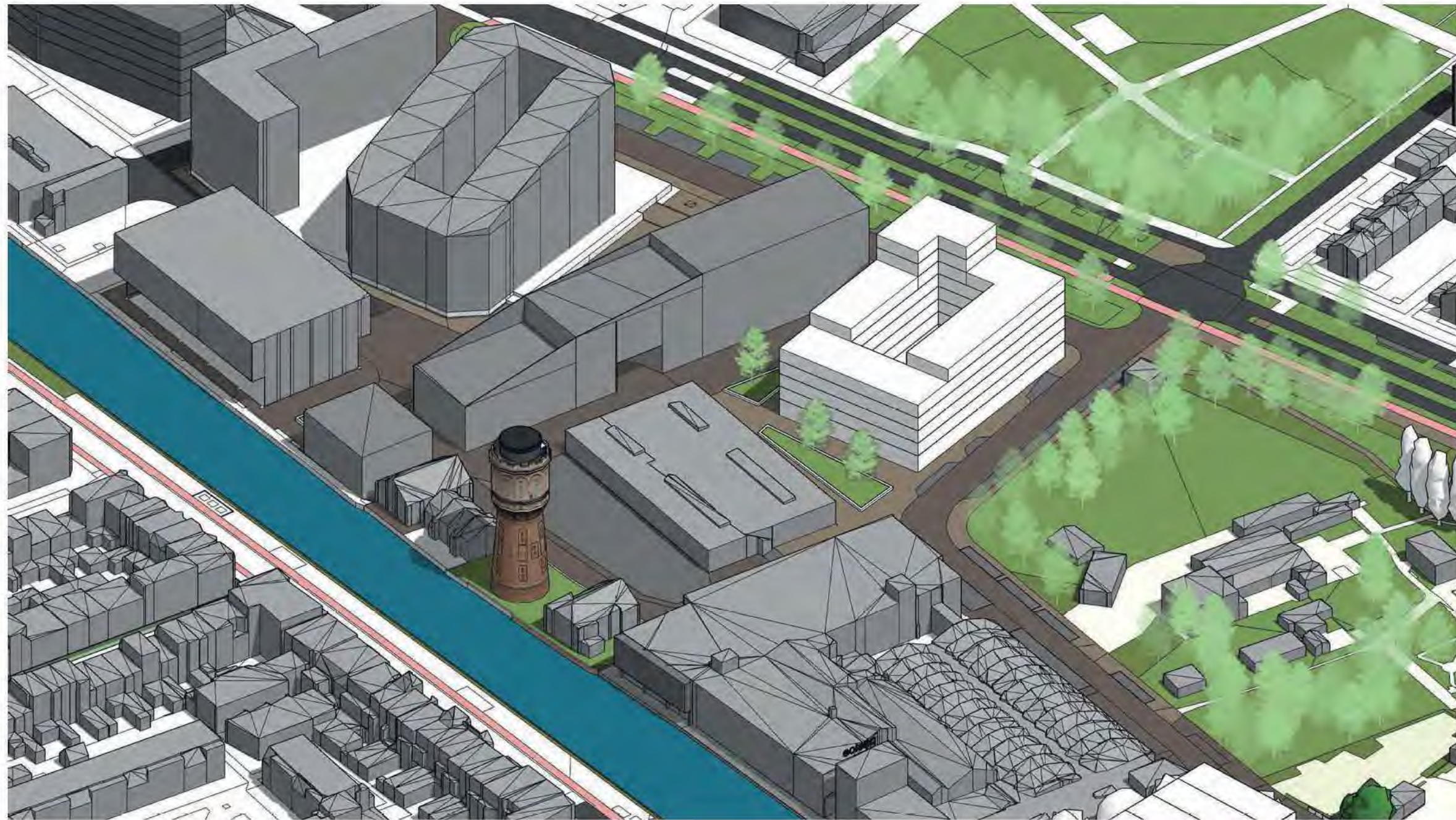
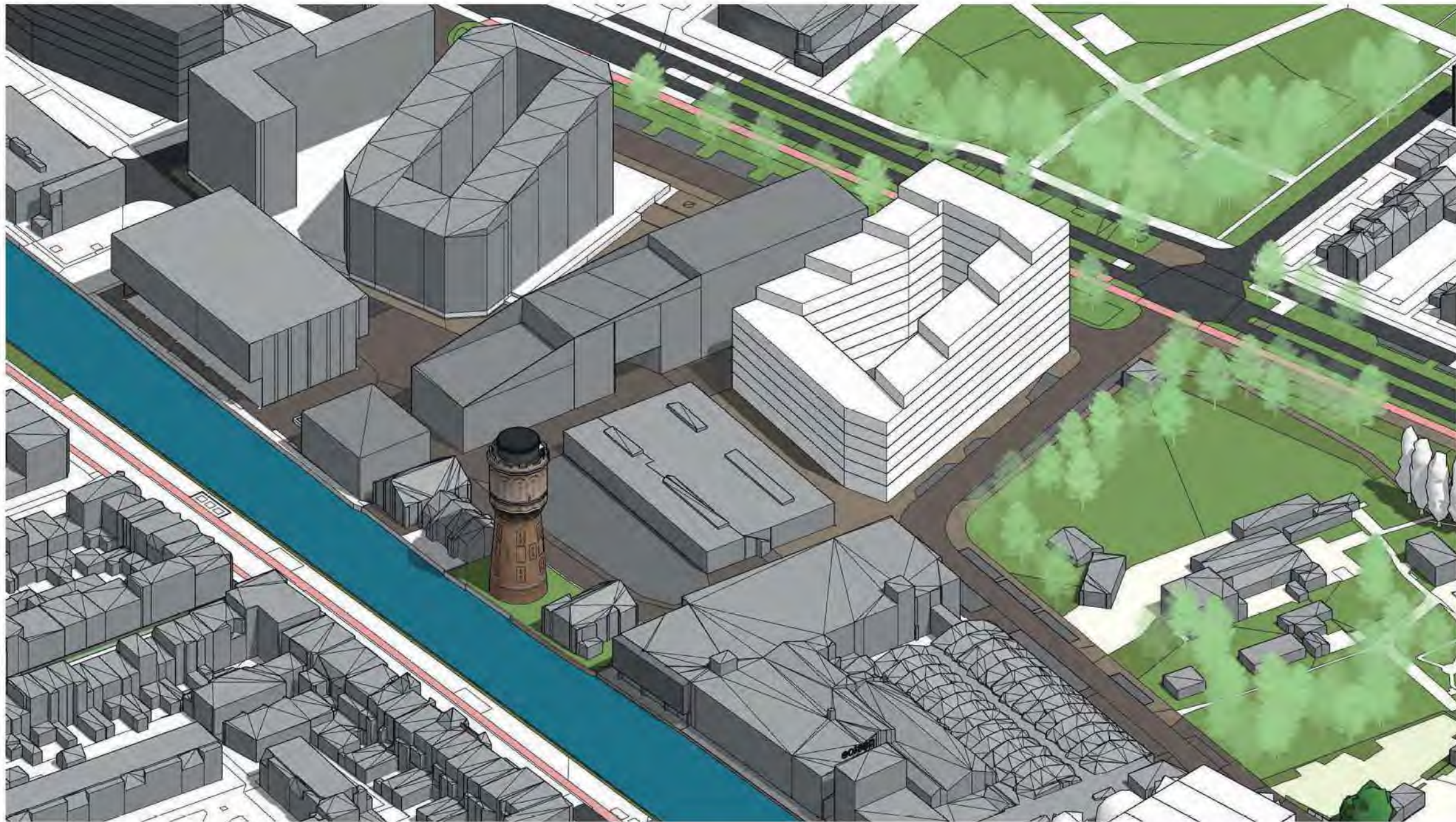
- Net-niet-zichtlijnen en ruimtes

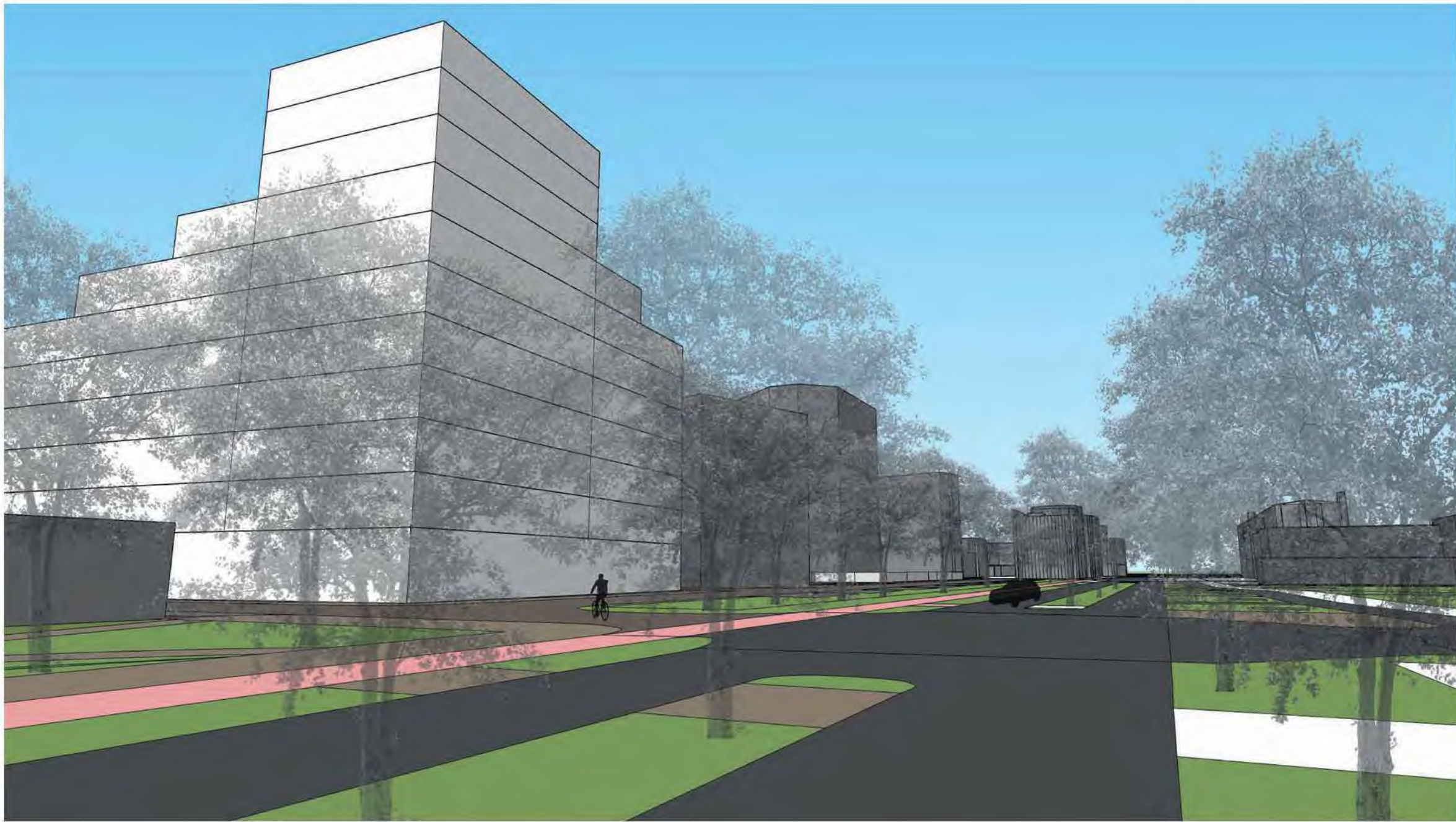
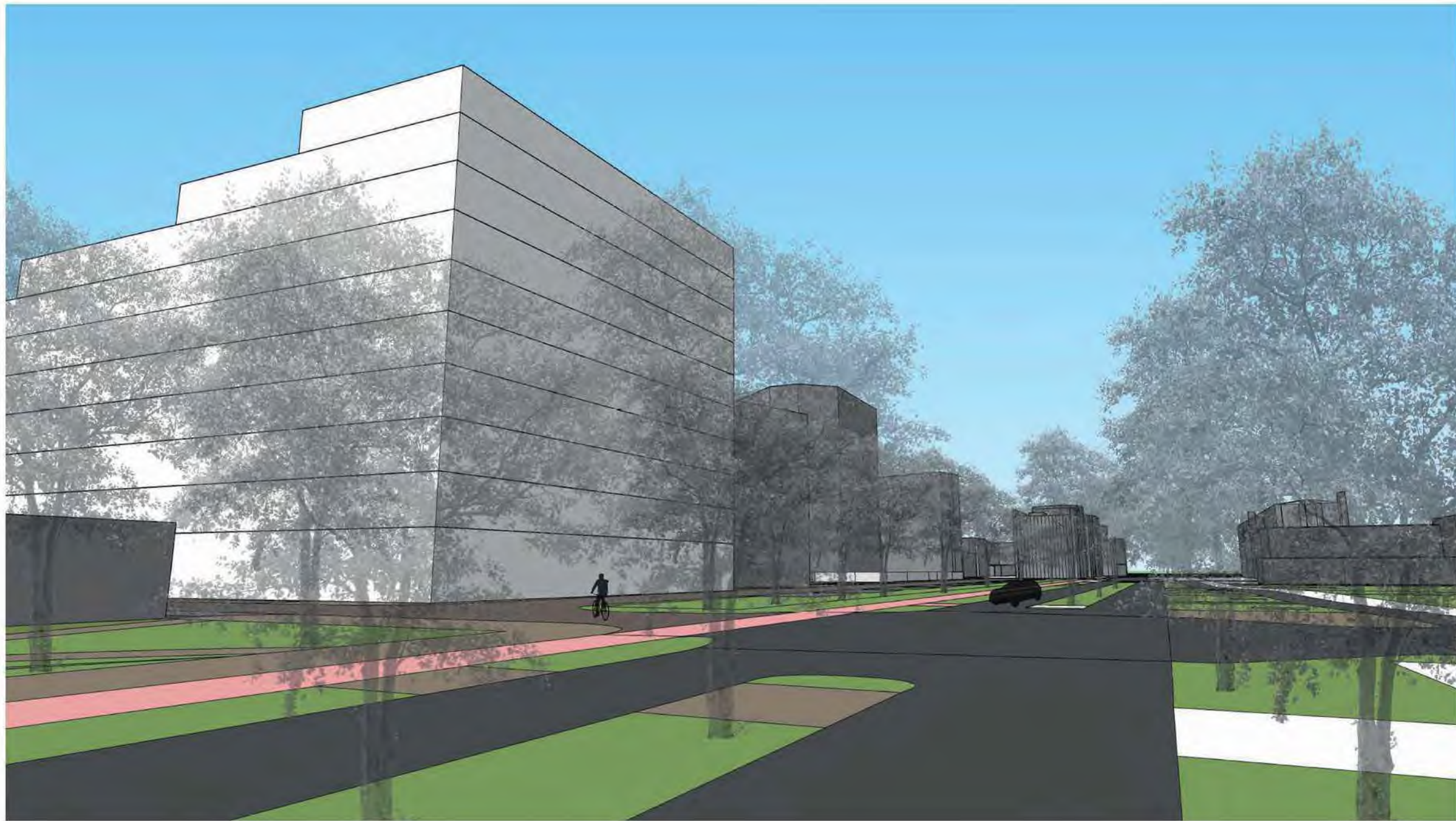
9.247 m²

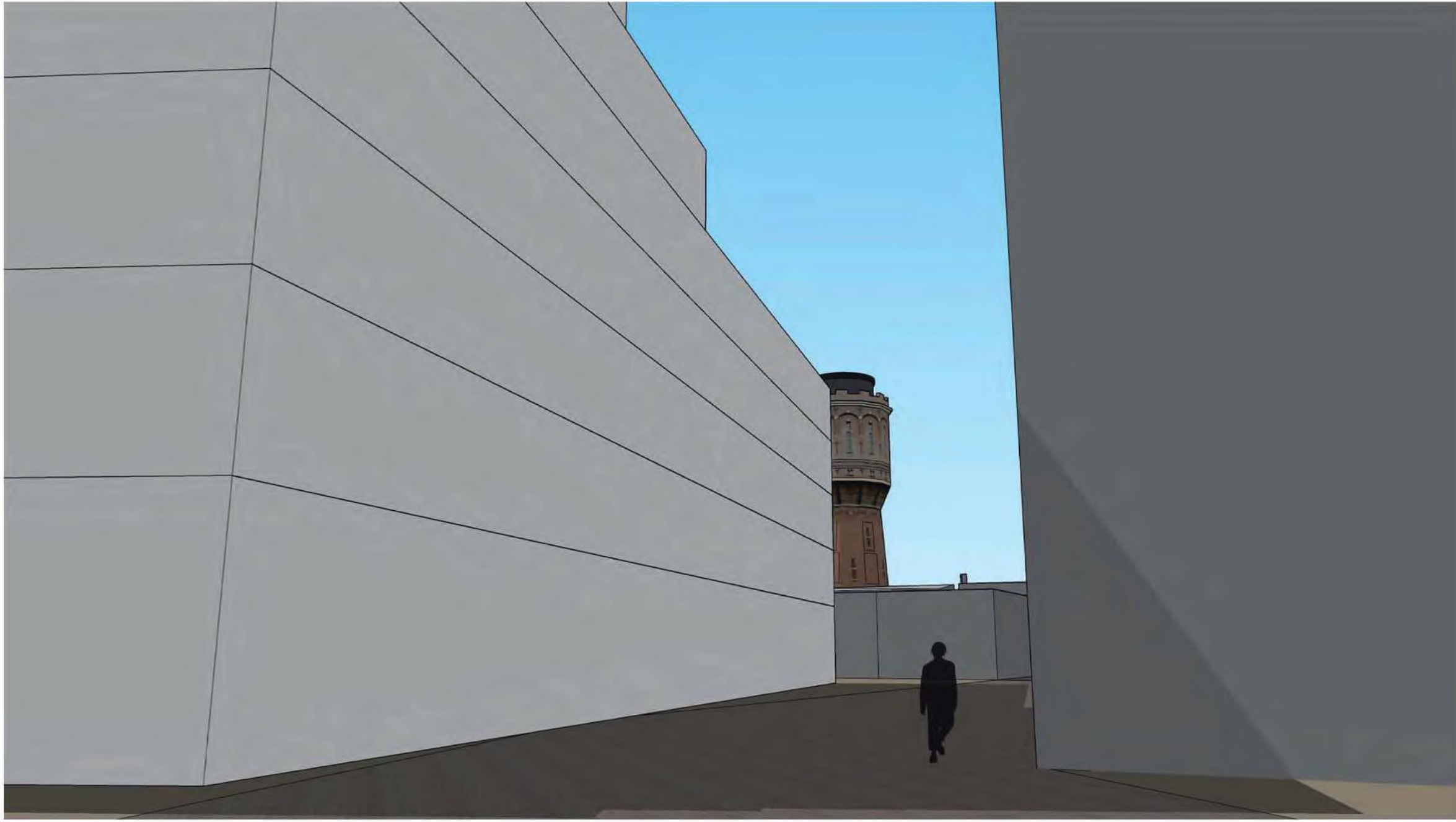
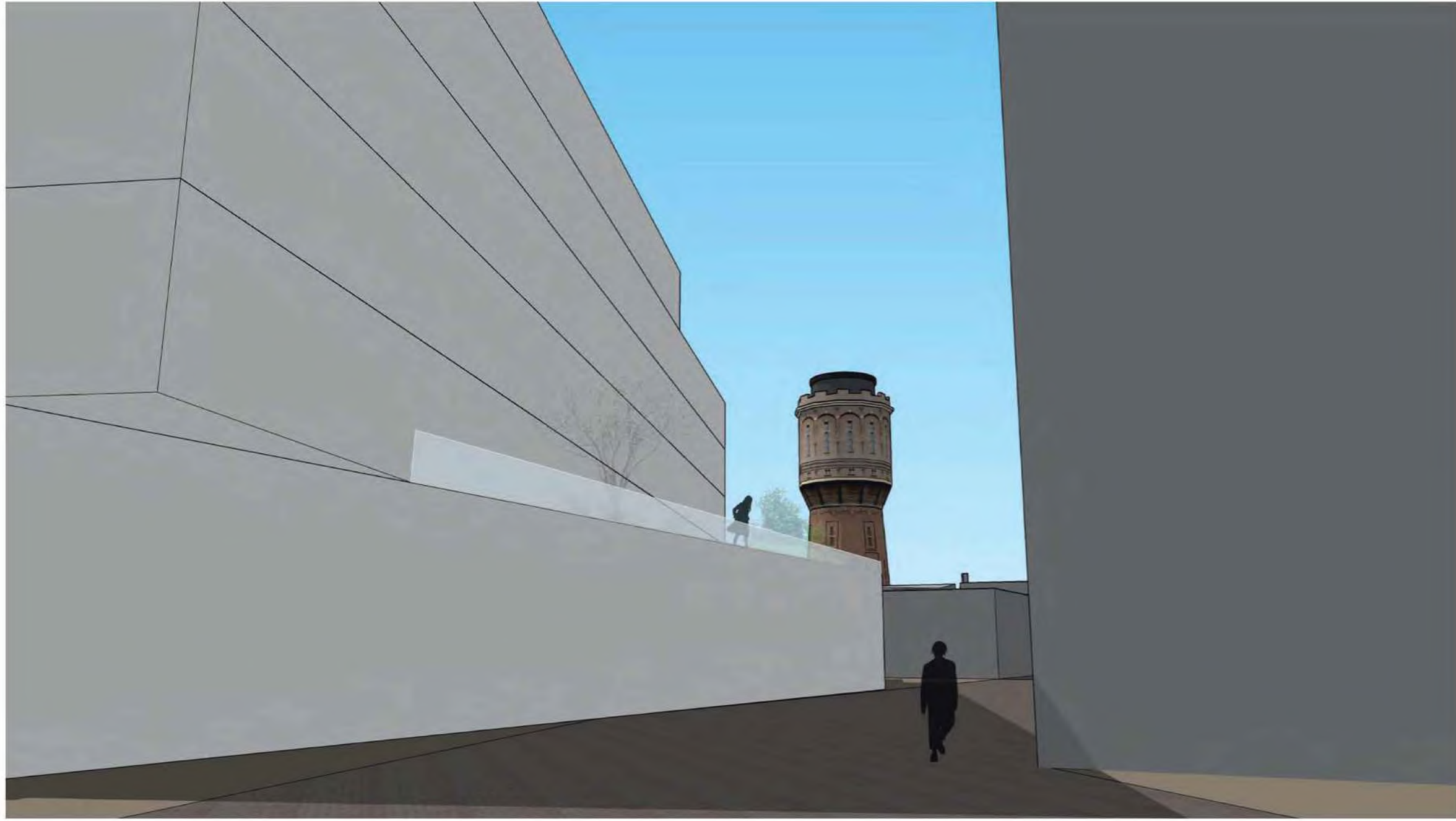
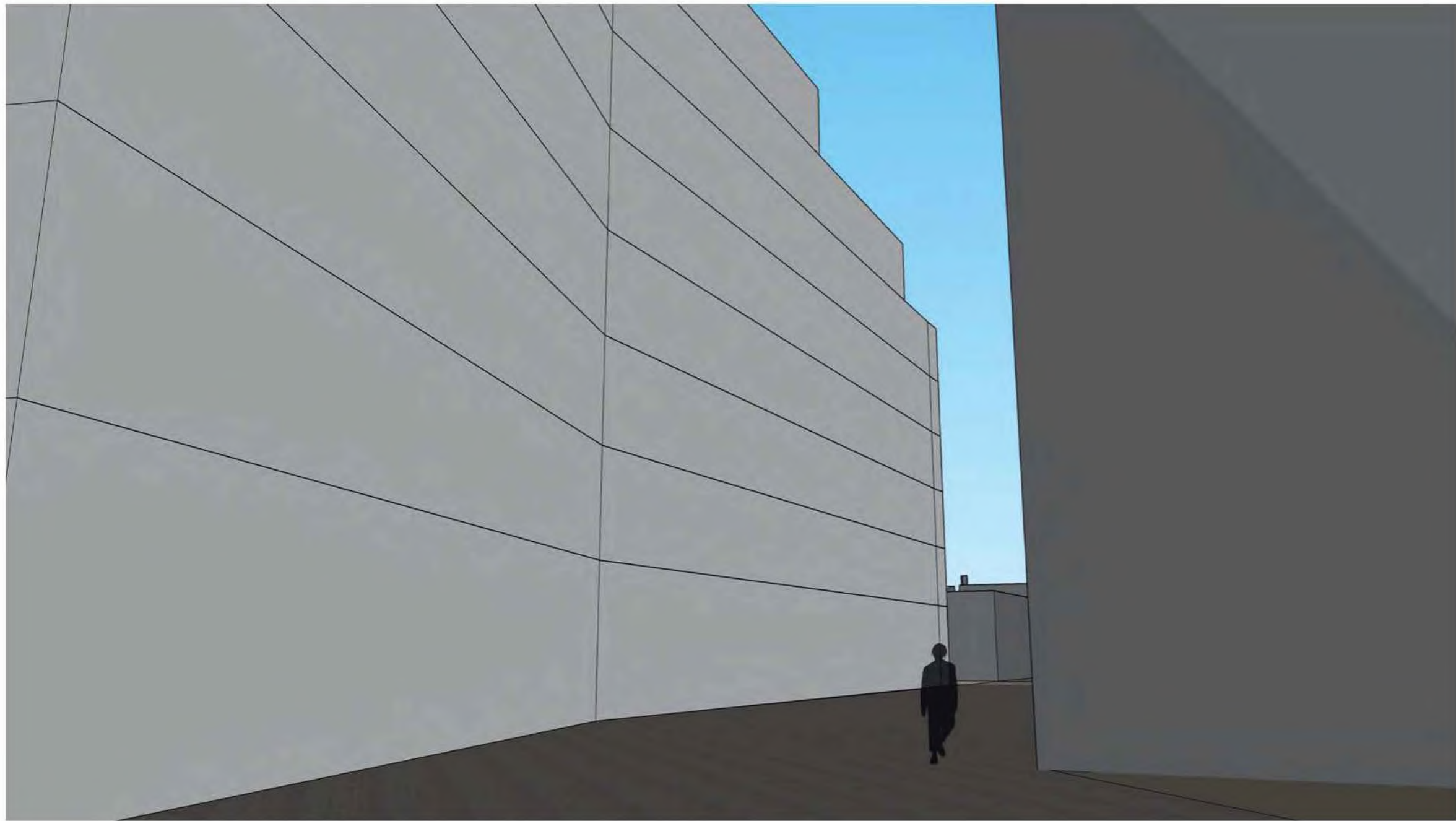


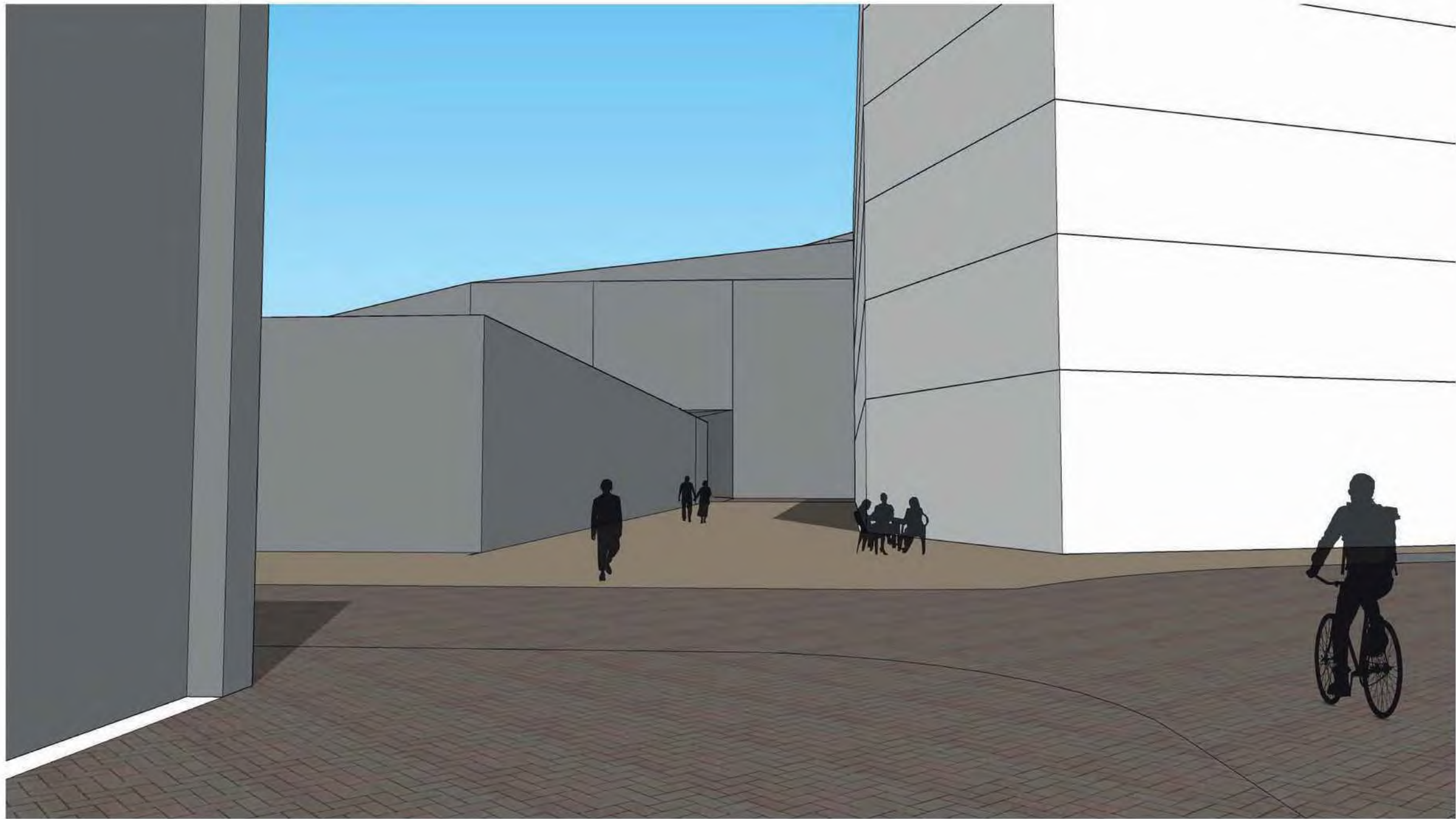


VERGELIJKING











From: "5.12.e"
Sent: Tue, 7 Feb 2023 17:03:40 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 15

Top, ik plan een moment met jullie beiden in!

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 16:53
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 15

Hoi 5.12.e

Dat klopt! We hadden al even kennisgemaakt tijdens het gebiedsoverleg. Ik wens je veel succes en plezier in je nieuwe job!

Wat betreft de Briljantlaan klopt het dat ik bij het gesprek met de ontwikkelaar was, samen met mijn collega 5.12.e
5.12.e Wij pakken vanuit wonen samen de opgaven in het gebiedsteam op. Omdat ik in maart / april een maand in Vietnam ben is het dus slim om ons beiden hierop aan te haken.

Groet,

5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2023 15:49
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Briljantlaan 15

Dag 5.12.e

We hebben elkaar volgens mij al even via Teams in het gebiedsoverleg Zuid gezien, maar verder nog niet gesproken. Ik ben de opvolger van 5.1.2.e als 5.1.2.e. Zoals waarschijnlijk bekend is er een initiatief voor herontwikkeling van het Esso tankstation aan de Brijlantlaan 15. We zitten momenteel nog in de verkennende fase of het zinvol is om een IDOC op te gaan stellen. Volgens mij was jij ook bij de sessie van enkele weken geleden met de ontwikkelaar die nog door 5.1.2.e was georganiseerd. Toen is besproken dat de business case niet rond te krijgen is als aan alle eisen wordt vastgehouden en je waarschijnlijk aan meerder knoppen moet draaien om het wel rond te krijgen. In het gebiedsteam kwam al even kort aan de orde dat je wellicht genuanceerder naar het woningbouwprogramma kunt kijken, gelet op het programma wat er in de afgelopen jaren al in Rotsoord is gerealiseerd. Ik zou daar graag even verder over afstemmen. Ben ik dan bij jou aan het juiste adres?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 6 Feb 2023 09:58:19 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan 15

Dag 5.12.e

Vorige week gaf je aan nog naar de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling Briljantlaan 15 gekeken te hebben en dat nog in de werktafel met collega's te bespreken. 5.12.e en ik hebben nog een keer met de ontwikkelaar gesproken. We hebben toen het financiële effect bekeken als er aan bepaalde knoppen wordt gedraaid. Uiteraard zijn bouwvolume en programma daar belangrijke knoppen bij. Zij zouden graag nog een keer een sessie met jou en wonen erbij organiseren om gezamenlijk te kijken wat er zou kunnen. Ik zou dat graag eerst intern voorbespreken. Ik wil dus graag een moment met jou en de collega van wonen plannen. Kan dat wat jou betreft in de loop van deze week?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 31 Jan 2023 17:15:26 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: advies Wonen mbt Briljantlaan
Attachments: Overzicht woonbeleid en creatieve bedrijvigheid.docx

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023 17:07
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: advies Wonen mbt Briljantlaan

Hoi,

Onderstaande zag ik staan in het verslag van het gebiedsteam van de bespreking met DVP. Is dit wat je bedoelde, of heeft wonen nog een ander advies m.b.t. het programma opgesteld?

- Wonen vraagt waarom gekozen wordt voor een voorstel van een gemixte doelgroep?
- DVP reageert dat op Rotsoord nu op pandniveau met name voor monofunctionele invullingen is gekozen qua doelgroep. Zij zien meerwaarde in het mixen van verschillende doelgroepen. Wonen kan dit in de basis beamen.
- Wonen geeft aan dat de differentiatie naar sociaal/middensegment/vrije sector passend lijkt binnen de Woonvisie. Er wordt bestuurlijk scherp gekeken naar de segmentering van doelgroepen. In een vervolgesprek kan naar de gewenste differentiatie worden gekeken.
- Wonen verwijst naar het nieuwe coalitieakkoord waarin is beschreven dat het minimale woonoppervlakte van woningen in het sociale en middensegment minimaal 65m2 moet zijn. Ondanks dat het Coalitieakkoord geen beleid is, is de bestuurlijke opdracht gegeven dat hierop gestuurd en getoetst moet worden.
- DVP geeft aan dit niet is te realiseren. De oppervlaktes voldoen in het huidige ontwerp aan 60m2 gemiddeld wanneer vrije sectorwoningen ook in de berekening worden meegenomen. Wonen geeft aan dat het Coalitieakkoord uitgaat van gemiddeld 65 m2 per project voor de sociale en middenhuurwoningen. 5.12.e geeft aan dat hier verder over moet worden gesproken, en dat dit ook binnen de gemeente aandacht is voor de gevolgen van deze uitspraak in het coalitieakkoord.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Overzicht woonbeleid/Coalitieakkoord gemeente Utrecht tbv sessie 9 januari 2023, gemeente en DVP, over Briljantlaan 15

Een aantal belangrijke kaders:

- Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector.
- Uitgangspunt is: sociale huur is corporatiehuur
- Gemiddelde minimale woonoppervlakte per project: bij nog op te starten nieuwbouwprojecten geldt een norm van 65m² gemiddeld voor sociale en middenwoningen. Er is geen kader voor dure huur- en koopwoningen/vrije sector.
- Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven.
- Woningtoewijzing: 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt beschikbaar gesteld via loting
- Woningtoewijzing: het doel is om 30% van de sociale huurvoorraad per project toe te wijzen voor kwetsbare groepen. Dit kan tot de kwaliteitskortingsgrens, 1e en 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens zijn.

Link naar coalitieakkoord: [Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026](#)

Woonvisie

In bijlage 2 van de woonvisie zijn voor sociale huur (en ook middenhuur via actieplan middenhuur) ondergrenzen qua vloeroppervlak aangegeven.

Voor sociale huur zijn dit belangrijke kaders voor gebied Zuid (zie bijlage 2 woonvisie):

- De maximale huurprijs is gekoppeld aan het gebruiksoppervlak: minimaal 50m² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens
- Woningtoewijzing: voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via Woningnet

Link naar Woonvisie: [Woonvisie 'Utrecht beter in balans'](#)

Actieplan middenhuur

Het actieplan is te vinden via: [Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht](#)

In het actieplan middenhuur is een ondergrens qua vloeroppervlak aangegeven (50m² gbo).

In de bijlage vind je het geactualiseerde overzicht. Daarbij geldt voor gebied Zuid (=Zone C in het actieplan middenhuur): de middenhuurwoningen moeten minimaal 50m² gbo bedragen, met een gemiddelde van 65m² gbo voor de middenhuurwoningen in het desbetreffende project.

Betaalbare Koop:

De NHG grens van 2022 is de grens voor betaalbare koop. In 2023 wordt dit bedrag aangepast, waarschijnlijk wel lager dan de nieuwe NHG grens in 2023.

Input Culturele Zaken mbt commerciële functies voor creatieve bedrijvigheid

- Zie Raadsbrief Uitvoeringsnota huisvesting culturele instellingen
- In de RSU2040 en de Uitvoeringsnota huisvesting voor culturele en creatieve sector is opgenomen dat om het cultuuraanbod mee te laten groeien er een behoefte is aan een toename van 80.000m² aan creatieve werkruimte. De gemeente heeft recentelijk onderzoek laten doen naar de vraag en het aanbod aan m² werkruimte voor creatieve makers. Daarin hebben we ook laten onderzoeken in welke huurprijscategorieën we meters zouden moeten toevoegen. Om de betaalbaarheid te garanderen voor creatieve makers moeten we vooral meters toevoegen in de middensegmenten (zie de tabel op pagina 2 van de raadsbrief in de bijlage). De gemeente wil graag de huurprijscategorieën in het middensegment meegeven als richtlijn voor de teken en rekensessie.

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 26 Jan 2023 14:24:35 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Fwd: Briljantlaan

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Thursday, January 26, 2023 12:56:26 PM
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan

40% sociaal
 30% midden
 30% vrij

Bouwkosten € 5.1.2.b vooral door materiaalkosten
 BAR 5%

Hoge bruto netto verhouding = 84%

Commercieel = € 210 per m2

Nominale grondexploitatie

€ 5.1.2.b = aankoop grond

Taxatiewaarde door DVP = opbrengsten * BAR

Kostenverhaal gaan ze ophogen

Parkeren: als Vaartsche Rijn gebruikt wordt ook vergoeding, had DVP nog geen rekening mee gehouden

Halfverdiept doorerekend in plan met deelauto's

Koopbeslissing 31-12-2023

Varianten:

- A. 6 lagen (circa 7700 m2), alles in de verhuur gemiddelde gbo = 57 m2, 114 woningen, tekort van € 5.1.2.b
- B. 9 lagen, met hybridevariant, 149 woningen,
- C. 10 lagen: 149 stuks, gemiddelde woninggrootte wellicht nog iets omhoog (dan 114 woningen) en is te redden met 65 m2 gbo, dan 114 woningen, wel alleen in koopvariant

Koopvariant:

Sociaal 1: € 270.000

Sociaal 2: € 300.000

Sociaal hebben ze 50% tot de 1^e aftoppingsgrens, 50% tot liberalisatiegrens

DVP is uitgegaan van 65 m2 bvo. Wonen heeft aangegeven dat het 65 m2 gbo is maar besluitvorming ken ik daar niet over

Conclusie over knoppen om aan te draaien:

-aankoopprijs

-woningbouwdifferentiatie, vanuit gebied is sociaal 0& toevoegen wenselijk

-commerciële ruimte met huurprijzafspraken scheelt € 1 mln

-corporatie erbij (ze gaan Woonin benaderen) met

-bouwwolume moet hoger dan gemiddeld 6

-bouwwolume van 6 lagen kan alleen zonder sociale huur/koop en koopvariant midden/vrije secto

-100% middensegment kan alleen bij ongeveer 20 lagen

-met paasende parkeeroplossing (nu half verdiept (parkeerplaatsen), onrendabele top van circa €

-

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
 5.1.2.e
 5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Briljantlaan 11-15



Locatie



	IPOK	Bouwenvelop																			
	week 2	week 3	week 4	week 5	week 6	week 7	week 8	week 9	week 10	week 11	week 12	week 13	week 14	week 15	week 16	week 17	week 18	week 19	week 20	week 21	week 22
	8-jan	15-jan	22-jan	29-jan	5-feb	12-feb	19-feb	26-feb	4-mrt	11-mrt	18-mrt	25-mrt	1-apr	8-apr	15-apr	22-apr	29-apr	6-mei	13-mei	20-mei	27-mei
Interne besluitvorming Vorm																					
IDOC																					
ter besluitvorming naar B & W																					
Plan van Aanpak Bouwenvelopfase																					
Verkenning																					
Top 5 ambities per partij (intern)																					
Vaststellen doelen en aanpak bouwenvelopfase (Gemeente + initiatiefnemers)																					
Kernthema's																					
Wonen																					
Commercieel																					
Stedenbouwkundige ambities (vanuit gemeente, gerelateerd aan andere ambities)																					
Duurzaamheid																					
Stedenbouwkundige variantenstudie																					
Stedenbouwkundige verkenning volumestudies o.b.v. hout- en betonbouw (via OMRT?) i.r.t. stedenbouwfysica																					
Stedenbouwkundige verkenning volumestudies o.b.v. hout- en betonbouw (via OMRT?) i.r.t. stedenbouwfysica																					
Stedenbouwkundige inpassing volumestudies + referentiebeelden																					
Aanpassing stedenbouwkundig volume o.b.v. eerste structuurschets																					
SO Gebouw																					
Kwalitatief advies uitgangspunten t.b.v. haalbaarheid ambities (geluid/brand/constructie)																					
Eerste structuuropzet gebouw (3D, GO/BVO, woningtypes)																					
Ontwerperiteratie (Concretisering concept / inpassing programma)																					
Vastklikken voorlopige gebouwscenario's																					
Kwalitatieve reflectie brand/constructeur/makelaar																					
Berekening Geluid / BENG / bouwkosten / MPG?																					
Ontwerperiteratie nav calculaties																					
Vastklikken structuuropzet																					
Update opbrengten (makelaar) berekeningen energie- en bouwkosten																					
Uitwerking tot kaders bouwenvelop																					
SO openbare ruimte																					
Ambities / Referenties ontwerp buitenruimte																					
Schets-ontwerp buitenruimte i.s.m. Gemeente, initiatiefnemers, LE-EN en omwonenden																					
Uitwerking voor bouwenvelop																					
Productie bouwenvelop en vaststelling																					
Productie bouwenvelop																					
Ter visie/inzage leggen conceptbouwenvelop (Helling 12-14 = 2 weken)																					
Reactienota																					
Besluitvorming college van B&W / Gemeenteraad																					

concept ter bespreking



Onderzoeken tbv Bouwenvelop

Onderzoeken?	Rotsoord 7	Helling 12-14	Briljantlaan 11-15	opmerking
Afvalinzameling	later		later	wel kwalitatief mogelijkheden bespreken
Archeologie (scan)	ja	later	later	
Asbestinventarisatie			ja	reeds uitgevoerd in december 2023 (door IDDS)
Bezonning (lichte TNO-norm)		ja	ja	i.c.m. bezonning / schaduw omgeving
Bezonning / schaduw omgeving?			ja	door architect o.b.v. volumestudie in sketchup
Bodemonderzoek	ja	ja	ja	reeds uitgevoerd in december 2023 (door IDDS)
Bomen	later	nee	nee	geen bomen op het perceel aanwezig
Daglicht			ja	eerste scan voor o.b.v. SO.
Ecologie	ja	ja	twijfel / ja	Afhankelijk van uitkomsten gesprek huurder ESSO; indien eerdere huuropzegging, dan ja. Indien huurder contract uit zit, dan start bouw januari 2029 en loopt onderzoek uit geldigheidstermijn
Energie			ja	eerste scan voor energieconcept o.b.v. SO.
Externe veiligheid	nee	later	nee	o.b.v. inventarisatie Keramus en Rotsoord 7 al voorlopige conclusie mogelijk
Geluid		ja	ja	o.b.v. volumestudie eerste scan/berekening uitvoeren
Geurhinder	nee		nee	
Kabels en Leidingen	ja		ja	KLIC melding reeds uitgevoerd
Luchtkwaliteit	ja	ja	twijfel / later	
Planschade-ricoinventarisatie			twijfel / later	
Stikstof	later	ja	later	eventueel QS via Aeries - programma en bouwmethodiek nodig, die zijn nog niet vastgesteld in deze fase
Verkeer + mobiliteit		ja	ja	vervoersbewegingen (conform beschreven in IDOC) en update parkeerbalans
Vormvrije mer	later	later	later	
Water (Quickscan)	later	ja	later	
Windhinder?		later	ja	via OMRT o.b.v. volumestudie
				extra t.o.v. andere bouwenveloppen



Terugblik

Augustus 2022 – Analyse

September 2022 – Schetsontwerp

Oktober 2022 – Gesprek Gebiedsteam Zuid

Januari 2023 – Vormstudie

Augustus 2023 – Locatiestudie

Januari 2024 - IDOC



Programma

IDOC

- 12.000 – 13.000 m² BVO boven maaiveld
- Ca. 140-170 appartementen en studio's
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein (groene binnentuin op parkeerdek)
- Levendige plint

Het door de initiatiefnemer aangegeven benodigde aantal m² bvo en programmatische invulling van het gebouw om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan sluit nog niet aan op wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt en de (programmatische) eisen die de gemeente stelt. Nader onderzoek.....

Stedenbouw

- *Binnenterrein meer gebruiksruijnte*
- *Massa. Watertoren vanaf de Jutfaseweg*

5.1.2.e

IDOC

- De mogelijkheid voor extra bouwhoogte is er alleen, als hiermee een hogere plankwaliteit wordt aangetoond en is in geen geval af te dwingen. Het reeds gerealiseerde gebouw de Briljant is met 10 bouwlagen een voorbeelduitwerking van deze mogelijkheid.
- In het vervolgtraject dient nader te worden onderzocht of het door de initiatiefnemer aangegeven minimale noodzakelijke volume van 12.000 m² BVO kwalitatief hoogwaardig ingepast kan worden op de locatie, rekening houdend met de uitgangspunten van de Visie Rotsoord.



Wonen

- *Waarom voorstel gemixte doelgroep (monofunctionele invulling)*
- *Differentiatie lijkt passen. (open moet nog op gereageerd worden.)*
- *Sociaal middensegment minimaal 65m². (gemiddeld 60m², niet te realiseren)*

5.1.2.e

IDOC

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde doelgroepen en uitgangspunten ten aanzien van het woonprogramma afwijken van de gemeentelijke uitgangspunten, is een onderbouwing bij uitwerking van de plannen noodzakelijk. Zoals door de initiatiefnemer aangegeven zal in de definitiefase verder worden onderzocht of het mogelijk is om het woonprogramma meer in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten te brengen. Het uiteindelijk te realiseren woonprogramma zal als onderdeel van de bouwenvelop ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.



Economie

Het is dus positief dat ruimte is opgenomen voor commerciële ruimtes. Is hier nog vergroting van mogelijk? Daarbij geeft Economie aan dat er veel vierkante meters werkruimte zijn onttrokken en dat daar compensatie voor wordt gezocht.

5.1.2e

IDOC

Het initiatief gaat uit van het creëren van een levendige plint met een gezamenlijk ruimte werken en ontmoeten van ca. 250 m² BVO. Aandachtspunt bij verdere uitwerking van de plannen is hoe aan de ambities uit de visie Rotsoord en RSU ten aanzien van werken in deze ontwikkeling verder invulling gegeven kan worden.

Duurzaamheid

- *Duurzaamheid geeft aan dat er in een later deel van het proces om een energievisie en een visie op circulair bouwen wordt gevraagd.*
- *Duurzaamheid wijst op bestaand beleid in de vorm van de nota Volksgezondheid en nota Klimaatadaptatie.*

5.1.2.e

5.1.2.e

IDOC

Duurzaam

Initiatiefnemers willen een duurzaam gebouw neerzetten met een minimale milieufootprint. Het streven is hiervoor een MPG van onder de 0,5.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energieuinig (BENG 1 < 60) en energieneutraal gebouw te realiseren wat betreft warmte, koude en elektriciteit. Conform het Utrechts Energieprotocol wordt voor de totale energievraag zoveel mogelijk binnen het eigen initiatief voorzien en wordt op een zo duurzaam mogelijke manier in warmte, koude en elektriciteit voorzien (BENG 3 >80%).

Netcongestie

Onderzoeksvragen uit IDOC

Stedenbouw

- Stedenbouw
- 1. Kan het bouwvolume van minimaal 12.000 m² BVO op een kwalitatief hoogwaardige manier ruimtelijk worden ingepast in verhouding met de omliggende wijk en bebouwing?
- 2. Welke zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd?
- 3. Op welke wijze kan de gewenste nieuwe 'scheg' als groene openbare ruimte en doorwaadbare zone tussen Ravenoord en Heuveloord worden ingepast?
- 4. In welke mate en hoe kan het fiets- en auto parkeren inpandig in het gebouw worden opgelost, waarbij ten minste een aantrekkelijke, open en levendige plint kan worden gewaarborgd?
- 5. Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?
- 6. Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden?
- 7. Op welke wijze kan het gebouw een aantrekkelijke, alzijdige uitstraling naar de omgeving krijgen die een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte?

Onderzoeksvragen uit IDOC

Stedenbouw

- 8. Hoe wordt gezorgd dat het gebouw kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling krijgt die past bij het industriële verleden van het gebied?
- 9. Hoe wordt er gezorgd dat de nieuwe wandelroute tussen LE:EN en het initiatief bijdraagt aan een betere relatie tussen de wijk, de omgeving van het plangebied in Rotsoord en station Vaartsche Rijn?
- 10. Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?
- 11. Op welke wijze kunnen technische nutsvoorzieningen, zoals transformatorruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken inpandig in het gebouw worden opgelost?
- 12. Op welke wijze kunnen de woningen worden voorzien van (privé) buitenruimte?
- 13. Hoe wordt de overgang van het gebouw tot de openbare ruimte vormgegeven?



Onderzoeksvragen uit IDOC

Wonen

- 1. Kan nader worden onderbouwd dat het beoogde woonprogramma aansluit bij de woonwensen van de beoogde doelgroep actieve bewoners?
- 2. In hoeverre is het mogelijk om het minimaal gemiddelde oppervlakte van 50 m² GO van de woningen te vergroten?
- 3. In hoeverre en hoe is het mogelijk om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen?
- 4. In hoeverre kunnen de woningen voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen om deze daarmee ook geschikt te maken voor ouderen?
- 5. Onderzoeken op welke wijze flexibele woningindelingen kunnen worden gerealiseerd waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen.
- 6. Welke doelgroepen zijn geschikt voor deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?
- 7. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?



Onderzoeksvragen uit IDOC

Wonen

- 8. Is er aanleiding om, na bestuurlijke goedkeuring, af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord en andere beleidskaders, gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie in Rotsoord in relatie tot de financiële haalbaarheid en/of in relatie tot de overige beleidsambities (werk, groen, verkeer, stedenbouw)?
- 9. Wat is een marktconforme VON-prijs voor een koopappartement in Rotsoord en hoe verhoudt dit zich tot de uitgangspunten voor een betaalbare woning die de gemeente hanteert?
- 10. Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?
- 11. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
- 12. In welke mate kunnen de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur en het Actieplan Betaalbare koop worden gerealiseerd (inclusief gewijzigde uitgangspunten) en op welke wijze worden deze afspraken geborgd?



Onderzoeksvragen uit IDOC

Werken

- 1. Kan deze ontwikkeling en zo ja, in welke mate bijdragen aan de doelstelling om van Rotsoord een levendig gemengd gebied te maken inclusief ruimte voor (creatieve) bedrijvigheid en de RSU-doelstelling om het aantal werkplekken in de stad mee te laten groeien met de groei van de stad?
- 2. Welke voorzieningen zouden aan kunnen sluiten op de activiteiten van de beoogde doelgroep voor het wonen (actieve bewoners) en in hoeverre kunnen die inpandig in het nieuwe pand aangeboden worden, in de plint, op het groene dek van de parkeervoorziening of op de verdiepingen/ groene daken, denk aan horeca, sport, cultuur, leisure, kinderopvang etc.?
- 3. Welke doelgroepen zijn in beeld voor de voorzieningen en werkfuncties in het pand en kan specifiek onderzocht worden welke partijen hiervoor het meest geschikt zijn, gezien de opbouw van de wijk, voorzieningen in de omgeving, beoogde bewoners in het pand, opzet van de plint etc.?
- 4. In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoningen?



Onderzoeksvragen uit IDOC

Duurzaamheid: energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

- 1. Hoe worden de eisen van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid waargemaakt bij de realisatie van dit plan?
- 2. In hoeverre kunnen aanvullende ambities van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid worden gerealiseerd bij dit plan? Welke eisen en randvoorwaarden moeten in dit kader aanvullend in de op te stellen bouwvelop worden opgenomen?
- 3. In welke mate en hoe kan invulling worden gegeven aan de ambitie om het energieverbruik te reduceren en de opwekking van hernieuwbare energie te vergroten in lijn met het Utrechts Energie Protocol?
- 4. Hoe draagt het initiatief bij aan een oplossing voor netcongestie?
- 5. Hoe kunnen circulaire ambities bij sloop en nieuwbouw vorm worden gegeven?
- 6. Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging en het voorkomen van hittestress)?
- 7. Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?
- 8. Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?



Onderzoeksvragen uit IDOC

Werken

- 1. Kan deze ontwikkeling en zo ja, in welke mate bijdragen aan de doelstelling om van Rotsoord een levendig gemengd gebied te maken inclusief ruimte voor (creatieve) bedrijvigheid en de RSU-doelstelling om het aantal werkplekken in de stad mee te laten groeien met de groei van de stad?
- 2. Welke voorzieningen zouden aan kunnen sluiten op de activiteiten van de beoogde doelgroep voor het wonen (actieve bewoners) en in hoeverre kunnen die inpandig in het nieuwe pand aangeboden worden, in de plint, op het groene dek van de parkeervoorziening of op de verdiepingen/ groene daken, denk aan horeca, sport, cultuur, leisure, kinderopvang etc.?
- 3. Welke doelgroepen zijn in beeld voor de voorzieningen en werkfuncties in het pand en kan specifiek onderzocht worden welke partijen hiervoor het meest geschikt zijn, gezien de opbouw van de wijk, voorzieningen in de omgeving, beoogde bewoners in het pand, opzet van de plint etc.?
- 4. In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoningen?



Metrages Briljantlaan indicatief

28-feb-24

Snelle optelling vanuit Sketchup model

Variant 1. Carré

Perceel	2.726 m² perceel
Bebouwd	2.033 m² perceel
Onbebouwd	693 m² perceel

Functie	Verdieping	m² BVO
Parkeren	BG	584 m² BVO
Commercieel	BG	500 m² BVO
Wonen	BG	949 m² BVO
Wonen	1	1.435 m² BVO
Wonen	2	1.435 m² BVO
Wonen	3	1.435 m² BVO
Wonen	4	1.067 m² BVO
Wonen	5	1.020 m² BVO
Wonen	6	909 m² BVO
Wonen	7	862 m² BVO
Wonen	8	750 m² BVO
Wonen	9	703 m² BVO
Wonen	10	592 m² BVO
Wonen	11	545 m² BVO
Wonen	12	422 m² BVO
totaal		13.208 m² BVO
Wonen		12.124 m² BVO
Commercieel		500 m² BVO
Parkeren excl. kelder		584 m² BVO

Variant 2. Accent

Perceel	2.726 m² perceel
Bebouwd	2.064 m² perceel
Onbebouwd	662 m² perceel

Functie	Verdieping	m² BVO
Parkeren	BG	584 m² BVO
Commercieel	BG	500 m² BVO
Wonen	BG	980 m² BVO
Wonen	1	1.180 m² BVO
Wonen	2	1.180 m² BVO
Wonen	3	1.180 m² BVO
Wonen	4	930 m² BVO
Wonen	5	930 m² BVO
Wonen	6	930 m² BVO
Wonen	7	610 m² BVO
Wonen	8	610 m² BVO
Wonen	9	610 m² BVO
Wonen	10	610 m² BVO
Wonen	11	610 m² BVO
Wonen	12	610 m² BVO
totaal		12.054 m² BVO
Wonen		10.970 m² BVO
Commercieel		500 m² BVO
Parkeren excl. kelder		584 m² BVO

Variant 3. Hybride

Perceel	2.726 m² perceel
Bebouwd	1.864 m² perceel
Onbebouwd	862 m² perceel

Functie	Verdieping	m² BVO
Parkeren	BG	584 m² BVO
Commercieel	BG	500 m² BVO
Wonen	BG	780 m² BVO
Wonen	1	1.514 m² BVO
Wonen	2	1.514 m² BVO
Wonen	3	1.514 m² BVO
Wonen	4	1.132 m² BVO
Wonen	5	835 m² BVO
Wonen	6	835 m² BVO
Wonen	7	610 m² BVO
Wonen	8	610 m² BVO
Wonen	9	610 m² BVO
Wonen	10	610 m² BVO
Wonen	11	610 m² BVO
Wonen	12	610 m² BVO
Wonen		
totaal		12.868 m² BVO
Wonen		11.784 m² BVO
Commercieel		500 m² BVO
Parkeren excl. kelder		584 m² BVO

Variant 4. XL

Perceel	2.726 m² perceel
Bebouwd	2.064 m² perceel
Onbebouwd	662 m² perceel

Functie	Verdieping	m² BVO
Parkeren	BG	584 m² BVO
Commercieel	BG	500 m² BVO
Wonen	BG	1.480 m² BVO
Wonen	1	1.625 m² BVO
Wonen	2	1.625 m² BVO
Wonen	3	1.625 m² BVO
Wonen	4	925 m² BVO
Wonen	5	925 m² BVO
Wonen	6	925 m² BVO
Wonen	7	925 m² BVO
Wonen	8	620 m² BVO
Wonen	9	620 m² BVO
Wonen	10	620 m² BVO
Wonen	11	620 m² BVO
Wonen	12	620 m² BVO
Wonen	13	620 m² BVO
totaal		14.859 m² BVO
Wonen		13.775 m² BVO
Commercieel		500 m² BVO
Parkeren excl. kelder		584 m² BVO

Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP – 15 maart 2023

Aanwezig:

1. [redacted] (DVP)
2. [redacted] (DVP)
3. [redacted] (ZZDP Architecten)
4. [redacted] (gebiedscoördinator)
5. [redacted] (gebiedssecretaris)
6. [redacted] (stedenbouw)
7. [redacted] (wonen)
8. [redacted] (planeconomie)

Procesafspraken:

- DVP gaat verder studeren op het programma, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de businesscase. DVP komt hierop terug richting de gemeente Utrecht ([redacted]).
- Na het ontvangen van de informatie van DVP zal de gemeente Utrecht een advies richting het bestuur (wethouder en evt. college) brengen over deze locatie.
- Wanneer er gestart kan worden met de fase wanneer er een Intentiedocument (Idoc) wordt opgesteld (dit is onder voorbehoud van haalbaarheid, bestuurlijke besluitvorming en capaciteit bij de gemeente) dan zal er verdere afstemming plaatsvinden tussen de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente ([redacted]) en ZZDP architecten ([redacted]).
- De plankosten die gemaakt worden door de gemeente, worden verhaald op de initiatiefnemer (DVP) wanneer er gestart kan worden met de Idoc fase. In deze fase wordt er ook een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) opgesteld.

Hoofdpijnen overleg:

- Vanuit stedenbouw is een studie gedaan naar deze locatie. Uit de studie komt naar voren dat een volume van ca. 7000m² goed inpasbaar is. Model compact heeft hierin de voorkeur. Een volume van ca. 9000m² zet de ruimtelijke kwaliteit al onder druk. De stedenbouwkundige studie is bijgevoegd.
- Vanuit wonen is er geen ambtelijk mandaat om aan de knoppen van het programma te draaien. Er is wel bereidheid om hierover na te denken. Afwijken van de mix sociaal, midden, duur is hierbij niet mogelijk. De gemeentelijke uitgangspunten voor wonen zijn opgenomen in het verslag.
- Er is nog niet uitgewerkt op welke manier het parkeren een plaats vindt in het plan van DVP. Er worden door DVP mogelijkheden verkend voor (deels) parkeren op maaiveld, (deels) parkeren in parkeergarage Vaartsche Rijn en het realiseren van (half)verdiept parkeren.

De gemeentelijke uitgangspunten vanuit wonen:

Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026

- Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Een nieuw project is als er nog geen IDOC is.
- Uitgangspunt is: sociale huur is corporatiehuur
- Gemiddelde minimale woonoppervlakte per project: bij nog op te starten nieuwbouwprojecten geldt een norm van 65m² gemiddeld voor sociale en middenwoningen. Er is geen kader voor dure huur-en koopwoningen/vrije sector.

Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

In bijlage 2 van de woonvisie zijn voor sociale huur ondergrenzen qua vloeroppervlak aangegeven.

Voor sociale huur zijn dit belangrijke kaders voor gebied Zuid (zie bijlage 2 woonvisie):

- De maximale huurprijs is gekoppeld aan het gebruiksoppervlak: minimaal 50m² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens
- Woningtoewijzing: voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via Woningnet

Middenhuur

Het actieplan 2017 is te vinden via: [Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht](#)

In maart 2022 heeft de raad besloten tot actualisatie. Zie bijlage en hier: [Agenda Utrecht - Raadsvoorstellen weekoverzicht zondag 13 maart 2022 00:00 - 00:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Uitgangspunten

- In het actieplan middenhuur is een ondergrens qua vloeroppervlak aangegeven (50m² gbo). Rotsoord ligt in Zone C Stedelijk: GBO: 50-80m²; gemiddeld 65m²
- Huurprijs en GBO is gekoppeld, zie tabellen op pagina 2 van de bijlage
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment.
- De minimale inkomsteneis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder

Betaalbare koop

Uitgangspunten

- Zelfbewoningsplicht tot NHG-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000, is ook de inzet van de gemeente Utrecht. Deze grens past beter bij de betaalmogelijkheden van onze doelgroep dan de NHG-grens van €405.000;
- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord) GBO: 50-80m²



Gemeente Utrecht

Verslag gebiedsteam Zuid

Bijeenkomst:

Gebiedsteam Zuid

Datum bijeenkomst

4 oktober 2022

Voorzitter:

§ 1.2.e

Verslag door:

§ 1.2.e

	Onderwerp
2.	Briljantlaan 11-15 (Esso locatie) 15:15 – 16:00 Nieuw initiatief op Rotsoord. Eerste behandeling in gebiedsteam Toelichting: DVP Planontwikkeling: § 1.2.e en § 1.2.e - Vraag aan gebiedsteam: is transformatie van tankstation naar wonen/werken wenselijk als idee? wat is jullie eerste reactie op de eerste uitwerking van de initiatiefnemer? Wat zijn de aandachtspunten en wat de kansen? <u>Bijlage 4: presentatie Briljantlaan 11- 15</u> Reacties van het gebiedsteam naar aanleiding van de presentatie: § 1.2.e (stedenbouw): - Stedenbouw vraagt aandacht voor de waarde van de doorsteek op die locatie. Hoe kan de plek worden geactiveerd als onderdeel van het kralensnoer die in het IPvE/FO Rotsoord als concept is vastgesteld? - DVP reageert hierop dat zij ook in gesprek willen met LEEN. LEEN heeft met de eigenaar een erfpachtcontract en zodoende rechten. Dit biedt eventueel ook mogelijkheden voor het activeren van de doorsteek. Voordat er met LEEN wordt gesproken wil DVP richting van de gemeente of dit zinnig is - Stedenbouw ziet kansen wanneer een deel van het gebouw waar LE:EN in is gevestigd, betrokken wordt bij de transformatieopgave. - Stedenbouw vraagt of er een manier is om het binnenterrein meer gebruikruimte te geven? § 1.2.e geeft hierbij de suggestie om de doorsteek Ravenoord-Rotsoord in het gebouw te verwerken, in plaats van om het gebouw heen. En wellicht tot een andere oriëntatie van het gebouw te komen en de meer focus te leggen op openheid/openbare ruimte aan de kant van de Briljantlaan. - Stedenbouw geeft aan dat de openbare ruimte op Rotsoord is ontworpen als doorlopende plaat (IPvE/FO), en dat de gebouwen hierop 'als scherven op de plaat' staan. Het ontwerp lijkt niet aan te sluiten bij dit concept, mede doordat vrijwel de volledige plot wordt bebouwd en hierdoor weinig openbare ruimte overblijft. - Stedenbouw vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met een goede oplossing voor het parkeren. Zie opmerking verkeer § 1.2.e - Een massa op deze locatie is ook goed zichtbaar vanaf de Jutfaseweg. Wat doet de hoge wand van het gebouw met de watertoren kijkende vanaf de Jutfaseweg? - Stedenbouw spreekt twijfels uit over de massa van het gebouw, onder andere in relatie tot (zon)licht voor de nabijgelegen gebouwen. - Stedenbouw geeft aan dat dit een eerste reactie is en er nog meer opmerkingen te maken zijn maar dat de tijd daar nu voor ontbreekt. § 1.2.e (Maatschappelijke ontwikkeling): - De terrassen kunnen indien ze toegankelijk worden voor alle bewoners een rol spelen in de sociale cohesie en sociale samenhang van de bewoners. Dat is positief. § 1.2.e (Wonen): - Wonen vraagt waarom gekozen wordt voor een voorstel van een gemixte doelgroep? - DVP reageert dat op Rotsoord nu op pandniveau met name voor monofunctionele invullingen is gekozen qua doelgroep. Zij zien meerwaarde in het mixen van verschillende doelgroepen. Wonen kan dit in de basis beamen.

- Wonen geeft aan dat de differentiatie naar sociaal/middensegment/vrije sector passend lijkt binnen de Woonvisie. Er wordt bestuurlijk scherp gekeken naar de segmentering van doelgroepen. In een vervolgesprek kan naar de gewenste differentiatie worden gekeken.
 - Wonen verwijst naar het nieuwe coalitieakkoord waarin is beschreven dat het minimale woonoppervlakte van woningen in het sociale en middensegment minimaal 65m² moet zijn. Ondanks dat het Coalitieakkoord geen beleid is, is de bestuurlijke opdracht gegeven dat hierop gestuurd en getoetst moet worden.
 - DVP geeft aan dit niet is te realiseren. De oppervlaktes voldoen in het huidige ontwerp aan 60m² gemiddeld wanneer vrije sectorwoningen ook in de berekening worden meegenomen. Wonen geeft aan dat het Coalitieakkoord uitgaat van gemiddeld 65 m² per project voor de sociale en middenhuurwoningen.
- 5.1.2 e geeft aan dat hier verder over moet worden gesproken, en dat dit ook binnen de gemeente aandacht is voor de gevolgen van deze uitspraak in het coalitieakkoord.

5.1.2 e (Verkeer):

- Verkeer reageert positief op het mobiliteitsconcept met deelauto's op deze locatie. In de uitwerking met onderbouwing moet blijken of dit afdoende is of dat er meer nodig is om tot een goede mobiliteitsoplossing te komen.
- Verkeer geeft als aandachtspunt mee dat ook bezoekers en gebruikers van de commerciële ruimtes fietsparkeermogelijkheden moeten hebben.
- Zorg dat er voldoende verkeersruimte blijft bestaan rondom het pand wanneer er gekozen wordt voor invulling van ruimtes bij de plint zoals een terras.

5.1.2 e (Economie):

- Economie geeft aan dat de zoektocht naar werkruimtes in Utrecht van groot belang is in relatie tot de groei van de stad. In de RSU staat dat werkgelegenheid mee moet groeien met woningen. Bij nieuwbouwlocaties wordt dus steeds nadrukkelijker de vraag neergelegd of er ruimte voor werkgelegenheid is. Het is dus positief dat ruimte is opgenomen voor commerciële ruimtes. Is hier nog vergroting van mogelijk? Daarbij geeft Economie aan dat er veel vierkante meters werkruimte zijn onttrokken en dat daar compensatie voor wordt gezocht.

5.1.2 e 5.1.2 e (Duurzaamheid):

- Op Rotsoord bestaan enkele functies met een milieuzonering (o.a. Pastoefabriek, waar overigens afwaardering milieucategorie gepland staat). Onderzoek of de beoogde ontwikkeling hiermee mogelijk is.
- Duurzaamheid wijst op bestaand beleid in de vorm van de nota Volksgezondheid en nota Klimaatadaptatie.
- Duurzaamheid geeft aan dat er in een later deel van het proces om een energievisie en een visie op circulair bouwen wordt gevraagd.

5.1.2 e (Water en Klimaat)

- De groene daken kunnen een rol spelen in de opvang van water
- Wijst op bestaand beleid in de vorm van de visie Water & Riolerings.

Culturele Zaken (nazending, niet in gebiedsteam besproken):

- De visie voor Rotsoord is om het te transformeren naar een creatieve en culturele hotspot. Voor de ontwikkeling aan de Briljantlaan kan gedacht worden aan creatieve werkplekken om de creatieve en culturele sector te huisvesten. Onderdeel van het huisvesten van deze sector is het vastleggen van maximale huurprijzen, passend bij de sector.

De conclusie is dat het gebiedsteam het basisidee van transformatie van tankstation naar wonen en werken ondersteunt. Dit geeft een basis om met elkaar verder te praten. Deze eerste bespreking geeft geen akkoord op het gepresenteerde en de reacties zijn nog niet compleet. DVP werkt verder aan de stedenbouwkundige suggestie van een andere oriëntatie van het gebouw. Het onderwerp Wonen wordt eerst opgepakt om te kijken of we het zinnig is verder te gaan. Dit gezien het signaal van DVP dat als het Coalitieakkoord ten volle van toepassing is op woninggrootte er dan geen haalbare businesscase is.

Briljantlaan 15 – DVP

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

--

Projecthistorie:

- Eerste gesprek in de zomer met 5.1.2.e en 5.1.2.e
- Gebiedsteam Zuid oktober
- Nu gesprek met 5.1.2.e erbij ivm stapeling ambities.

--

Inleidend gesprek

- Exclusiviteitsovereenkomst is getekend op 14 oktober, 15 maanden exclusiviteitsperiode
> zij hebben behoefte aan een bepaalde zekerheid qua programma
- Interesse van DVP in UPP2 Pilot om sneller PUP hebben vastgesteld.
- Nu eerst IDOC

Korte herhaling presentatie plan + reactie Gebiedsteam

- DVP: 11.5 duizend vierkante meter nodig om een dekkend programma te krijgen

Bespreking grondexploitatie

- Ze gaan uit van koop. geen huur.
- Uitgaan van 11.500 meter (bij 65m2 gaan ze uit van 124 woningen)

- Grondexploitatie bespreken met 5.1.2.e
- Gesprek met wonen over Sociale Koop

Cijfers

Commercieel: 1030

Wonen: 10500

Stedenbouw/Wonen/Parkeren

02-03-2023 14:04 - Berichten en oproepen worden end-to-end versleuteld. Niemand buiten deze chat kan ze lezen of beluisteren, zelfs WhatsApp niet. Tik voor meer informatie.

21-12-2023 11:14 - 5.12e Dag 5.12e je hebt zojuist een mail ontvangen dat de stukken m.b.t. Briljantlaan klaar staan voor ondertekening. 5.12e

21-12-2023 11:26 - 5.12e Thnx we gaan aan de slag.

09-01-2024 14:24 - 5.12e Is er witte rook?

24-01-2024 10:53 - 5.12e Hoi 5.12e

Kan je mij het nummer 5.12e met mij delen ajb. Morgen onze afspraak, 5.12e kan pas tussen 14.15 en 14.30 aanwezig zijn. Wat ik wilde voorstellen, is om niet door het hele financiële model te gaan maar de samenvatting bespreken, jullie voorkeuren en de planning. Laten we dan de meeting starten om 14u, ik kan al aanwezig zijn zodat ik wat informatie al kan ophalen bij jullie. Dit wilde ik even afstemmen met 5.12e

5.12e

BR



Voorstel aan het college van B&W

Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2e
Kenmerk	11964211
Vergaderdatum College	9 januari 2024
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' vast te stellen, waarmee de gemeente Utrecht de intentie uitspreekt om samen met VORM en in participatie met omwonenden en andere stakeholders te onderzoeken hoe het tankstation met huidige opstallen getransformeerd kan worden tot circa 140 – 170 appartementen boven een plint met een gemengd programma met wonen en creatieve bedrijvigheid.

Samenvatting

Met de vaststelling van het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' start het onderzoek of en onder welke voorwaarden een programma met appartementen, studio's en een plint met gemengd programma ter bevordering van de levendigheid van het gebied kan worden gerealiseerd.

Context

Aanleiding

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15. Op de huidige locatie is momenteel een Esso tankstation, een wasstraat, garageboxen en een drietal appartementen gevestigd. Eigendom van de grond ligt in handen van de § 1.2 a. Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst definitief te maken. De initiatiefnemer wil daaropvolgend het tankstation en opstallen slopen en een multifunctioneel gebouw met appartementen en een levendige plint realiseren. Daarvoor is het Utrechts Planproces 2 (UPP2) met betrekking tot 'Bouwvlekontwikkeling' opgestart.

Juridische context

Krachtens artikel 160, lid 1 van de gemeentewet is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren. Het initiatief past niet in het omgevingsplan. Op grond van Hoofdstuk 5 Omgevingswet is het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegd gezag met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het betreft een particulier initiatief. Er is een Intentie en Plankosten Overeenkomst opgesteld waarin onder andere afspraken over het verhalen van door de gemeente te maken plankosten zijn vastgelegd. Parallel aan het opstellen van een bouwvenloep wordt in het kader van het UPP2 proces een anterieure overeenkomst opgesteld. Hiermee wordt het kostenverhaal verzekerd. In de Omgevingswet is in artikel 13.13 een specifieke grondslag voor een anterieure overeenkomst over kostenverhaal bij locatieontwikkeling opgenomen. Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt aanvullend een grondslag voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling worden 140-170 woningen toegevoegd en wordt met de invulling in de plint bijgedragen aan het versterken van het karakter van Rotsoord als gemengd gebied met een mix van wonen en creatieve bedrijvigheid. Onderdeel van het plan is om ruimte te creëren voor een verbinding met de Raveoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor heel Rotsoord.

De herontwikkeling van het tankstation is vooralsnog de laatste ontwikkeling die binnen Rotsoord wordt voorzien en biedt de kans om de gebiedsontwikkeling Rotsoord af te ronden. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave om gelet op de verwachte bevolkingsgroei binnenstedelijk te verdichten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Niet van toepassing

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt

- | | |
|---|--|
| 1 | Het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' vast te stellen, waarmee de gemeente Utrecht de intentie uitspreekt om samen met VORM en in participatie met omwonenden en andere stakeholders te onderzoeken hoe het tankstation met huidige opstallen getransformeerd kan worden tot circa 140 – 170 appartementen boven een plint met een gemengd programma met wonen en creatieve bedrijvigheid. |
|---|--|

Argumenten

- 1.1 Het plan voor Briljantlaan 11-15 draagt bij aan de ambities uit de Woonvisie 'Utrecht beter in balans', de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herzien in 2011) en het actieplan Een (t)huis voor ouderen.
- Met deze ontwikkeling kunnen de kansen voor het diversifiëren van het woonaanbod, vergroten van het werken in de wijk én vergroenen worden vormgegeven. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties gericht op creatieve bedrijvigheid sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord en de herijking van de visie uit 2011.
- De Woonvisie 'Utrecht beter in balans' heeft een aantal speerpunten waar het initiatief aan kan bijdragen zoals het versnellen en verhogen van de bouwproductie, meer gemengde wijken, het bevorderen van doorstroming, een (t)huis voor iedereen en duurzaamheid en toekomstbestendigheid. 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.
- De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. Locaties zoals deze met voorzieningen binnen een straal van 500 meter wil de gemeente vanuit het actieplan Een (t)huis voor ouderen bij uitstek benutten voor ouderen. Voor de balans in Rotsoord in doelgroepen en gezien de korte afstand tot voorzieningen (300 meter) ziet de gemeente deze locatie als mooie kans om levensloopgeschikte woningen toe te voegen voor de doelgroep empty-nesters en ouderen. In dit kader worden de mogelijkheden om flexibele woninginrichtingen te realiseren, waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Dit draagt bij aan meer gemengde wijken en komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.
- In de RSU is voor het thema Wonen een doorvertaling gemaakt van de opgave naar de verschillende gebieden. In de RSU valt Hoograven onder het gebied Oost. Voor het gebied Oost is als ondergrens m.b.t. extra programmering tot 2040 aangegeven: 8.000 woningen. Het toevoegen van deze woningen draagt bij aan het halen van deze ambitie.
- 1.2 Het initiatief draagt bij aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en een gezonde leefomgeving
- De twee speerpunten van de initiatiefnemers voor integrale duurzaamheid bij dit initiatief zijn:
1. Een groen en gezond woon-leefklimaat dat bijdraagt aan (woon)geluk voor alle bewoners.
 2. Een integraal, duurzaam ontwerp dat compact, bijna energieneutraal, betaalbaar, toegankelijk en klimaatadaptief is, met gebruik van milieuvriendelijke materialen.
- Initiatiefnemers willen een duurzaam gebouw neerzetten met een minimale milieufootprint. Het streven is hiervoor een MPG van onder de 0,5.
- Op deze locatie kan gezond leven gemakkelijk gemaakt worden door de buitenruimte zo in te richten dat deze uitnodigt tot beweging, ontmoeting, ontspanning en de mogelijkheid biedt tot een groen ommetje in de buurt.
- 1.3 Het plan biedt kansen tot vergroening en kwaliteitsverbetering van het particuliere terrein en omliggende openbare ruimte.
- De herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om het Esso-tankstation te saneren. Een tankstation is een functie die steeds minder gewenst en noodzakelijk is op een binnenstedelijke locatie. Bovendien is door de afdeling Wijkveiligheid aangegeven dat in de huidige situatie rond het tankstation sprake is van overlast (o.a. dealen, lachgasgebruik) die door meer ogen op straat verholpen kunnen worden. Het betreft een beeldbepalende plek, die vanaf de Briljantlaan de entree tot Rotsoord vormt en aan 2 zijden grenst aan de open, groene gebieden van Vtv. De Briljant / de

kinderboerderij Nieuw Rotsoord en het Tolsteegplantsoen. Deze bijzondere positie kan met deze ontwikkeling verder worden versterkt door een gebouw dat qua massa, korrelgrootte en volume aansluit op de gebouwde omgeving van Rotsoord. Dit in combinatie met een aantrekkelijke architectuur met als uitgangspunt een open en uitnodigende uitstraling en aansluitend bij de stoere, industriële look & feel van Rotsoord.

Om op het eigen terrein en in de aansluitende openbare ruimte aan de groen-tenzij opgave uitvoering te kunnen geven, onderzoekt de initiatiefnemer in de volgende fase welke mogelijkheden er zijn om te vergroenen. In dit initiatief krijgen de binnentuin en de nieuwe openbare ruimte een groene invulling en is het voorstel van de initiatiefnemer dat hemelwater wordt gebufferd voor hergebruik in de binnentuin.

De beoogde nieuwe openbare wandelroute aan de rand van de kavel tussen de straten Rotsoord en Ravenoord sluit aan bij het IPvE-FO Rotsoord (2019). Dit geeft invulling aan de ambitie vanuit de RSU 2040 (2021) om een groene openbare ruimte te realiseren, die uitnodigt tot ontmoeten, aanzet tot een gezonde levensstijl en ruimte biedt voor klimaatadaptatie.

Kanttekeningen/Risico's

- 1.1 Het voorgestelde woonprogramma sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals aangegeven in het coalitieakkoord.
Het door de initiatiefnemer aangegeven woonprogramma in combinatie met benodigde aantal m² BVO om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan sluit nog niet aan op wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt en de (programmatische) eisen die de gemeente stelt. Het voorstel van de initiatiefnemer is dat het gehele woonprogramma in het middensegment koop wordt gerealiseerd, met een gemiddeld vloeroppervlakte van 50 m² BVO.
In het intentiedocument is aangegeven dat initiatiefnemer met de gemeente gaat onderzoeken welk programma binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden hier passend is en of daarmee tot een voor de initiatiefnemer financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zal de bouwenvelop niet worden vastgesteld.
- 1.2 Bij sloop-nieuwbouw van het tankstation naar woningen gaan er arbeidsplaatsen verloren indien er geen werkfuncties terugkomen.
In de RSU 2040 is opgenomen dat er 70.000 extra arbeidsplaatsen moeten worden gerealiseerd in Utrecht tot 2040. Met het onttrekken van dit tankstation en wasstraat gaan er naar verwachting enkele arbeidsplaatsen verloren.

Het initiatief gaat uit van het creëren van een levendige plint met een gezamenlijk ruimte voor werken en ontmoeten van ca. 250 m² BVO. Daarnaast stelt de initiatiefnemer voor om de mogelijkheden voor woon-werkwoningen / atelierwoningen te onderzoeken. Aandachtspunt bij verdere uitwerking van de plannen is hoe aan de ambities uit de visie Rotsoord en RSU ten aanzien van werken in het bijzonder gericht op creatieve bedrijvigheid in deze ontwikkeling verder invulling gegeven kan worden. In de definitiefase moet worden onderzocht op welke manier arbeidsplaatsen teruggebracht kunnen worden.
- 1.3 Tot 2029 moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met netcongestie.
Start bouw is in 2026 gepland. Beoogde ontwikkeling zal gebruik maken van een grootverbruikaansluiting. Door de netbeheerder is in het algemeen aangegeven dat nieuwe grootverbruikaansluitingen naar verwachting tot 2029 in verband met netcongestie niet kunnen worden gerealiseerd.

Initiatiefnemers hebben aangegeven maatregelen te nemen om de impact van het gebouw op het energienet te beperken en daarmee bij te dragen aan het oplossen van de netcongestie. Eén van de voorgestelde maatregelen is een gebouwaccu die is

	aangesloten op de CVZ-groep (o.a. de lift). De parkeerplaatsen bereiden initiatiefnemers voor op de plaatsing van, indien mogelijk bidirectionele, laadpalen (laadpalen die niet alleen de accu van de auto kunnen opladen, maar ook de energie uit de accu van de auto kunnen gebruiken voor de apparatuur in huis). Na vaststelling van het intentiedocument zal de initiatiefnemer zo snel mogelijk contact zoeken met de netbeheerder om te voorkomen dat netcongestie de beoogde ontwikkeling vertraagt.
1.4	<u>Wanneer het initiatief financieel niet haalbaar blijkt te zijn vanwege bovenwettelijke eisen die de gemeente stelt, kan de definitiefase van het Utrechts Planproces niet worden afgerond en zal dit niet resulteren in een vastgestelde bouwenvelop.</u> In de bouwenvelopfase zal, gezamenlijk met de initiatiefnemer, worden gekeken aan welke knoppen er gedraaid kan worden om het project financieel haalbaar te maken. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal een bouwenvelop ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Financiën

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces zijn in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. Voordat het intentiedocument aan het college wordt aangeboden, heeft de initiatiefnemer de intentie- en plankostenovereenkomst getekend.

Nadat de bouwenvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk en financieel) worden uitgewerkt.

Vervolg

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst worden bij de uitwerking van de bouwenvelop de onderzoeksvragen beantwoord en een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Na vaststelling van de bouwenvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met de volgende fase van bouwplanuitwerking en aanpassen juridisch planologisch kader. De initiatiefnemer heeft de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen. De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan duurt ongeveer negen maanden tot en met vaststelling door de raad. Voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure en is het college het bevoegd gezag. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Het college kan ook beslissen om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het participatietraject. Daarvoor zal VORM belanghebbenden actief betrekken. De gemeente heeft een adviserende rol in de wijze hoe de participatie vorm krijgt. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door initiatiefnemer worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval met inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en wordt o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is.

Communicatie

Zodra het college het IDOC heeft vastgesteld, verspreidt de initiatiefnemer in samenwerking met gemeente een brief/wijkbericht. Hierin staat informatie over het initiatief en hoe omwonenden en belanghebbenden in het verdere proces hierbij worden betrokken. Voor het bepalen van het verspreidingsgebied van (wijk)berichten overlegt de initiatiefnemer met het wijkbureau. De initiatiefnemer zet een projectwebsite op waar belanghebbenden met hun vragen terecht kunnen. De

gemeente plaatst een bericht op utrecht.nl/ projectwebsite en verwijst naar de projectwebsite van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer houdt omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte van de planvorming door middel van onder andere:

- Projectwebsite
- Informatiebijeenkomsten (samen met gemeente)

De gemeente informeert omwonenden en andere belanghebbenden over proces, procedures en besluitvorming onder andere via wijkberichten, gemeentelijke website/ projectpagina/ wijkpagina, informatiebijeenkomsten en digitale nieuwsbrief (Utrecht/ wijk Zuid).

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Bijlagen informatief

-



Gemeente Utrecht

VOORBLAD

Locatie/onderwerp:

(adres, gebiedsnaam of projectnaam)

**Briljantlaan
11-15**

Staf Gebiedsontwikkeling

Onderwerp:	IDOC Briljantlaan 11-15		
Opgavetrekker:	5.1.2.e		
Adviseur bestuurlijke zaken:	5.1.2.e	BRE:	
Opsteller:	5.1.2.e & 5.1.2.e	toegelicht door:	5.1.2.e
Behandelingsvoorstel:	Ter besluitvorming: Doorgeleiden naar College		
Geheim:	Nee		
Product:	Intentiedocument		
Bijzondere procedures	UPP2		
Bijlagen	- Collegevoorstel - Intentiedocument Briljantlaan 11-15 - Intentie en Plankostenovereenkomst (IPOK)		
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):			
Het initiatief betreft de herontwikkeling van de locatie Briljantlaan 11-15 in Utrecht. Het voorstel van de initiatiefnemers is om het huidige tankstation en overige opstallen aan de Briljantlaan 11-15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van 140-170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Nadat de voorgestelde transformatie in het gebiedsteam op hoofdlijnen als wenselijk is beoordeeld, heeft de initiatiefnemer het initiatief Briljantlaan 11-15 aangemeld via het Omgevingsoverleg en is er een concept intentiedocument en een concept Collegevoorstel opgesteld. Met de vaststelling van het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' start het onderzoek of en onder welke voorwaarden sloop van het tankstation en opstallen en nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw met hoofdzakelijk appartementen plaats kan vinden.			
Gevraagd besluit:			
In te stemmen om het Collegevoorstel met betrekking tot het vaststellen van het intentiedocument en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst door te geleiden naar het college.			
Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):			
Met deze ontwikkeling met een gemengd programma en kansen voor het verbeteren van de aansluiting van de locatie op de rest van Rotsoord, wordt aangesloten bij de ambities uit de RSU om als stad te groeien in balans en betaalbaar wonen toe te voegen. Om tot een haalbare business case te komen, gaat het voorstel van de initiatiefnemer uit van forse verdichting op de locatie en een woonprogramma waarbij wordt met betrekking tot het woonprogramma afgeweken van de uitgangspunten van het coalitieakkoord. Het voorstel van de initiatiefnemer is om er van uit te gaan dat alle woningen in het middensegment koop worden gerealiseerd met een gemiddelde grootte van 50m2 bvo. Ook is de exacte invulling van de levendige plint nog onduidelijk. Vanuit de gemeente is het van belang dat de functies in de plint bijdragen aan het karakter van Rotsoord, waarbij wordt ingezet op een mix van Wonen en creatieve bedrijvigheid.			
Wenselijkheid en haalbaarheid			
De herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om het Esso-tankstation te saneren. Een tankstation is een functie die steeds minder gewenst en noodzakelijk is op een binnenstedelijke locatie. Bovendien is			

door de afdeling Wijkveiligheid aangegeven dat in de huidige situatie rond het tankstation sprake is van overlast (o.a. dealen, lachgasgebruik) die door meer ogen op straat verholpen kunnen worden. De herontwikkeling van het tankstation is vooralsnog de laatste ontwikkeling die binnen Rotsoord wordt voorzien en biedt de kans om de gebiedsontwikkeling Rotsoord af te ronden. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave om gelet op de verwachte bevolkingsgroei binnenstedelijk te verdichten. Zoals aangegeven staan een aantal uitgangspunten die de initiatiefnemer hanteert op gespannen voet met het gemeentelijk beleid. Dit betreft met name het voorgestelde woonprogramma en het voorgestelde volume. In de Visie Rotsoord (2005) is aan de zijde van de Briljantlaan een bouwhoogte van minimaal 4 en maximaal 8 lagen aangegeven. In 2011 heeft een herijking van de uitgangspunten uit de visie Rotsoord plaatsgevonden waarbij is aangegeven dat in het gebied tussen Pastoe en Politiebureau hoger bouwhoogten zijn toegestaan, indien daarmee:

- De doorwaardbaarheid van het gebied en aantrekkelijkheid van het maaiveld wordt verhoogd.
- Meer differentiatie in bouwhoogtes wordt aangebracht.
- Een mix aan functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies is een vereiste.

Het initiatief is opgenomen in de lijst met projecten 2e tranche woningbouw. Gedurende de definitiefase zal initiatiefnemer samen met de gemeente nader ontwerponderzoek doen naar welk programma in relatie tot de hoogteopbouw, omvang van het bouwblok en korrelgrootte op deze plek passend is en leidt tot een haalbare business case.

Consequenties van het voorstel

Politiek:	
Financieel:	
Formatief:	
Juridisch:	
Participatie:	
Communicatie:	eigen organisatie:
	raad/pers/publiek: Wijkbericht i.c.m. een bericht op utrecht.nl/projectwebsite

Betrokkenen:

Portefeuillehouder:	Eelco Eerenberg
Portefeuillehouders betrokken:	5.1.2.e (Wonen), 5.1.2.e (wijk Zuid)
Stakeholders:	Intern: 5.1.2.e (ruimtelijk regisseur), gebiedsteam Zuid.
	Extern: omwonenden, omliggende bedrijven / instellingen, Volkstuinvereniging Briljant

Planning en vervolg:

vervolgstafbespreking	
Afstemming en akkoord	
College	9 januari 2024
Raadsinformatieavond	
Commissie	
Raad	

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	5.1.2.e 5.1.2.e	Datum	13 januari 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 5.1.2.e	Kenmerk	9528157
E-mail	5.1.2.e @utrecht.nl	Onderwerp	Programmatische Uitgangspunten Veilingstraat 10
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over ons besluit tot vaststelling van de Programmatische Uitgangspunten (PUp) en randvoorwaardenkaart Veilingstraat 10. Het werken met programmatische uitgangspunten is onderdeel van het 'Pilot UPP-2 traject'. Dit betekent dat bij een gebiedsontwikkeling in een vroeg stadium de ambities van de markt en gemeente worden vastgelegd in programmatische uitgangspunten. Daarna gaat de initiatiefnemer meeschrijven aan de bouwenvelop. Deze werkwijze is opgenomen in het Stadsakkoord Wonen.

Het plan

De initiatiefnemer is van plan de bestaande opstal van de voormalige Bo-Rent locatie te slopen en nieuwbouw in het sociale huursegment te realiseren. Initiatiefnemer wil 100% sociale huurappartementen realiseren (circa 120-130), conform voorwaarden uit de prestatieafspraken van de betreffende corporatie, met commerciële/maatschappelijke voorzieningen in de plint aan het nieuwe te realiseren plein aan de kant van de haven. De ontwikkeling wordt het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling Dichterswijk-West, nu het bestemmingsplan Heycop Dichterswijk is vastgesteld.

Op 15 december 2020 hebben wij het Intentiedocument Veilingstraat 10 vastgesteld en u daarover geïnformeerd. Nu zijn de Programmatische Uitgangspunten (Pup) vastgesteld en geven wij daarmee de initiatiefnemer richting mee voor de verdere planvorming en uitwerking gebaseerd op gemeentelijk beleid en op de input van omwonenden in het participatieproces.

De belangrijkste punten zijn:

- 100% sociale huurappartementen (circa 120-130), conform voorwaarden uit de prestatieafspraken van de betreffende STUW corporatie (tweekamerappartementen (50 m2 GO) en driekamerappartementen (70 m2 GO)).
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbij er aansluiting gezocht wordt met de omringende bebouwing. (zijde van de Croeselaan een hoogte van maximaal 3 lagen, de hoogte aan de Veilingstraat 5 lagen (spiegeling overzijde). Een hoogte accent van maximaal 12 lagen aan de kant van de haven is denkbaar. In de volgende fase dient de initiatiefnemer een uitgebreide bezonningstudie opstellen.
- Aansluiten op beeld- en kwaliteitsniveau Parkhaven.
- Parkeren dient op eigen terrein en in de bebouwing opgelost te worden.

Datum 13 januari 2022
Ons kenmerk 9528157

- Duurzaamheidsambitie conform prestatieafspraken van de betreffende corporatie gemeente 2020-2024 (voor nieuwbouw en renovatie).
- Groen, tenzij en daarbij kwalitatief goed groen toevoegen. Door het straatprofiel van de Veilingstraat te verbreden verwachten wij dat er extra ruimte ontstaat voor groen.
- Aansluiten op de groene laan (Heycop) en Ringpark om zo dit groen te versterken.

Participatie

In december 2020 is de initiatiefnemer gestart met de participatie via nieuwsbrieven, website, informatiebijeenkomsten en persoonlijke gesprekken. Doel in deze fase was op te halen welke kansen en welke aandachtspunten er zijn voor deze locatie.

Omwonenden waren positief over; het toevoegen van groen in de directe omgeving van het gebouw, het realiseren van een plein en de beoogde invulling daarvoor, dat parkeren in een parkeergarage wordt opgelost, het onderzoeken of het autoluw maken van de Veilingstraat mogelijk is en of het profiel van de Veilingstraat verbreed kan worden.

Wisselende reacties waren er over de eventuele invulling van een commerciële plint met horeca en een woningbouwprogramma met 100% sociale huur.

Gemengde reacties zijn er over de hoogte van het plan, de hoeveelheid woningen en bezonning.

Vervolg

Na besluitvorming over de Programmatische Uitgangspunten Veilingstraat 10 is de volgende stap het verder uitwerken van het plan en het opstellen van een concept-bouwenvelop. Deze wordt ter consultatie aan omwonenden voorgelegd en is een nieuwe fase in de participatie. Als onderdeel van de uitwerking laat de initiatiefnemer een uitgebreide bezonningstudie opstellen. Daarin wordt gekeken naar de huidige situatie, de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt (wijzigingsbevoegdheid) en de beoogde situatie. Ook zal de exacte invulling van de plint aan het plein worden onderzocht. De concept-bouwenvelop en een verder uitgewerkt ontwerp kan mogelijk een aantal zorgen van bewoners wegnemen doordat er meer duidelijkheid komt over bezonning, vorm, uitstraling en mobiliteit.

Wij zijn blij dat deze ontwikkeling bijdraagt aan gezond stedelijk leven voor iedereen en aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals als ambitie opgenomen in het Coalitieakkoord en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Woonvisie. Dit zijn belangrijke aspecten bij de belangenafweging die is gemaakt om te komen tot de programmatische uitgangspunten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 6 Feb 2024 11:34:27 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>;
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Dag,

Onderstaand **vetgedrukt** nog een kleine aanpassing.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 10:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Zie mijn tekstsuggestie bij vraag 2:

Voor beide initiatieven geven wij in de intentiedocumenten onder de hoofdstuk Wenselijkheid en haalbaarheid aan dat het wenselijk is dat het woonprogramma van de plannen aansluiten bij de procentuele verdeling uit het coalitieakkoord. Zoals te doen gebruikelijk zullen in de fase die nu volgt de plannen op verschillende ruimtelijke en programmatische facetten worden onderzocht met zowel de initiatiefnemers als de omgeving. Op basis van de onderzoeksvragen moet uiteindelijk worden bepaald welk woonprogramma passend en haalbaar te realiseren is. De initiatiefnemer van de Briljantlaan heeft gezien de huidige marktomstandigheden en in het belang van de financiële haalbaarheid voorkeur voor de realisatie van woningen in een betaalbaar koopsegment. **Dit segment wordt** gezien de huidige woningsamenstelling van de subbuurt Rotsoord met overwegend sociaal- en middenhuurwoningen **door de initiatiefnemer** als waardevolle toevoeging **wordt** gezien. Een besluit hierover hebben wij nog niet genomen. Zoals in de beantwoording van vraag 1 aangegeven, blijkt de afgelopen periode dat als gevolg van macro-economische omstandigheden en de gestelde bovenwettelijke eisen de woningbouwproductie momenteel terugloopt. Wij volgen daarom ook voor de initiatieven Lunettenbaan en Briljantlaan De Utrechtse Aanpak, waarbij per project uiteindelijk in samenspraak met de raad een afweging wordt gemaakt of het bijstellen van bovenwettelijke eisen en eventueel afwijking van het woonprogramma ten opzichte van de ambitie uit het coalitieakkoord noodzakelijk en gewenst is in het belang van de realisatie van betaalbare woningen waar een grote behoefte aan is. Die afweging kan pas gemaakt worden op het

moment dat haalbaarheid in combinatie met de op te stellen randvoorwaarden goed zijn onderzocht. Dat betekent aan het einde van de definitiefase, bij de afronding van de bouwveloppen.

@ 5.12.e staan er geen onjuistheden?

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e

5.12.e 5.12.e

5.12.e
5.12.e
5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 09:19

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Ha 5.12.e

Prima hoor. We trekken samen op omdat het zowel inhoudelijke reactie vereist van zowel de gebieden als vanuit stedelijk/ algemeen perspectief. Dus check de tekst en vul aan waar nodig.

We moeten ook nog reactie van overvecht volledig ontvangen en checken.

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e

5.12.e

5.12.e
5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

Stadsplateau 1

9e etage Zuid

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 09:08

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Misschien mijn mail gemist, maar ik wil graag eerst zelf op de tekst reageren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 09:07

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Dag [redacted]

Bijgevoegd de idocs voor Lunettenbaan en Briljantlaan. Wat is handig? Dat jij nu een slag maakt in de beantwoording en dat 5.1.2.e en ik daarna nog even kijken naar de vraag die specifiek over deze idocs ging?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 5 februari 2024 22:02

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste 5.1.2.e

Dank voor het aanleveren. Heb jij de idocs voor ons zodat we de teksten daar op af kunnen stemmen in de beantwoording?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 13:04

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bijgevoegd mijn voorzet voor de beantwoording. Misschien is het nog wat te uitgebreid (voel je vrij om te schrappen). Er zit ook wat herhaling in, maar dat komt ook doordat de vragen nogal in elkaars verlengde liggen. Ik hoor graag of jullie hiermee uit de voeten kunnen.

Goed weekend alvast,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 15:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb de SV bekeken en dit zijn vragen die idd 5.1.2.e moet beantwoorden.

Hij pakt dit dus op en stemt verder met ons af. Jullie kunnen dit als munitie gebruiken.

@ 5.1.2.e lukt dat vanmiddag?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 12:20

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

5.1.2.e

5.1.2.e en 5.1.2.e zijn ermee bezig.

En ik wil uiteraard ook weten waarom er is afgeweken van het coalitieakkoord?

Graag afstemming met ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Gemeente Utrecht

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:28

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Ter informatie, hierbij ook de schriftelijke vragen die door GL en PvdA zijn gesteld over het vastleggen van het woonprogramma in intentiedocumenten.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:18

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e

<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste 5.12.e en 5.12.e

Vanuit de raad zijn bijgevoegde schriftelijke vragen gesteld, kunnen jullie zorgen voor beantwoording?

De beantwoording moet uiterlijk 22 februari aangeleverd worden bij staf GS voor het college van 27 februari, dat betekent dat bespreking in de staf i.v.m. het reces plaats moet vinden op maandag 12 februari. Lukt het jullie om volgende week donderdag 8 februari een beantwoording aan te leveren voor de staf?

Dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Van: Stafbureau Gemeentesecretaris <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:07

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; !Ruimte Gilde OS Ruimtelijk Regisseurs

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; !Bestuursadviseurs <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste collega's,

Zojuist zijn de SV 2024 nr. 25 van Rick van der Zweth (PvdA), mede namens Fred Claasen (GroenLinks), over Sturing bij Intentiedocumenten in iBabs en op [internet](https://internet.utrecht.nl) gepubliceerd.

Beantwoording graag zo spoedig mogelijk, **doch antwoord uiterlijk in de B&W vergadering van 27 februari 2024**. Dit betekent het antwoord na bestuurlijke afstemming ter agendering aanbieden via 5.1.2.e@utrecht.nl (in het juiste format van [Xential](#) inclusief zaaknummer. Let op: Xential is momenteel alleen binnen de werkomgeving/Remote Desktop te bereiken) uiterlijk op donderdag 22 februari 2024 om 13:00 uur.

Klik [hier](#) voor een instructie beantwoording schriftelijke vragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Bestuursondersteuning
di t/m vrij

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: Vragen <vragen@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 10:37

Aan: !RO ROVerzendlijstRaadsstukken <5.1.2.e @utrecht.nl>

Onderwerp: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste raadsleden,

Zojuist zijn de SV 2024 nr. 25 van Rick van der Zweth (PvdA), mede namens Fred Claasen (GroenLinks), over Sturing bij Intentiedocumenten in iBabs en op [internet](#) gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Raadsorganen



From: "5.12.e"
Sent: Fri, 2 Feb 2024 13:03:44 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten
Attachments: CONCEPT beantwoording SV sturing bij intentiedocumenten.docx

Dag 5.12.e 5.12.e en 5.12.e

Bijgevoegd mijn voorzet voor de beantwoording. Misschien is het nog wat te uitgebreid (voel je vrij om te schrappen). Er zit ook wat herhaling in, maar dat komt ook doordat de vragen nogal in elkaars verlengde liggen. Ik hoor graag of jullie hiermee uit de voeten kunnen.

Goed weekend alvast,

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 15:11

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e

<5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste 5.12.e en 5.12.e

Ik heb de SV bekeken en dit zijn vragen die idd 5.12.e moet beantwoorden.
Hij pakt dit dus op en stemt verder met ons af. Jullie kunnen dit als munitie gebruiken.

@ 5.12.e lukt dat vanmiddag?

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opgavesturing
maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 12:20

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

5.1.2.e

5.1.2.e en 5.1.2.e zijn ermee bezig.
En ik wil uiteraard ook weten waarom er is afgeweken van coalitieakkoord?
Graag afstemming met ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opgavesturing
maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:28

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Ter informatie, hierbij ook de schriftelijke vragen die door GL en PvdA zijn gesteld over het vastleggen van het woonprogramma in intentiedocumenten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:18

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Vanuit de raad zijn bijgevoegde schriftelijke vragen gesteld, kunnen jullie zorgen voor beantwoording?

De beantwoording moet uiterlijk 22 februari aangeleverd worden bij staf GS voor het college van 27 februari, dat betekent dat bespreking in de staf i.v.m. het reces plaats moet vinden op maandag 12 februari. Lukt het jullie om volgende week donderdag 8 februari een beantwoording aan te leveren voor de staf?

Dank!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Van: Stafbureau Gemeentesecretaris <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:07

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; !Ruimte Gilde OS Ruimtelijk Regisseurs

<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e

5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; !Bestuursadviseurs <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste collega's,

Zojuist zijn de SV 2024 nr. 25 van Rick van der Zweth (PvdA), mede namens Fred Claasen (GroenLinks), over Sturing bij Intentiedocumenten in iBabs en op [internet](https://internet.utrecht.nl) gepubliceerd.

Beantwoording graag zo spoedig mogelijk, **doch antwoord uiterlijk in de B&W vergadering van 27 februari 2024**. Dit betekent het antwoord na bestuurlijke afstemming ter agendering aanbieden via 5.12.e@utrecht.nl (in het juiste format van [Xential](#) inclusief zaaknummer. Let op: Xential is momenteel alleen binnen de werkomgeving/Remote Desktop te bereiken) uiterlijk op donderdag 22 februari 2024 om 13:00 uur.

Klik [hier](#) voor een instructie beantwoording schriftelijke vragen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

di t/m vrij

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: Vragen <vragen@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 1 februari 2024 10:37

Aan: !RO ROVerzendlijstRaadsstukken <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: SV 2024 nr. 25 Sturing bij Intentiedocumenten

Beste raadsleden,

Zojuist zijn de SV 2024 nr. 25 van Rick van der Zweth (PvdA), mede namens Fred Claasen (GroenLinks), over Sturing bij Intentiedocumenten in iBabs en op [internet](https://internet.utrecht.nl) gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Raadsorganen



1. Is het college het met de fracties eens dat het nodig is dat bij alle nieuwbouwprojecten in onze stad (met uitzondering van Overvecht) een verdeling van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de middencategorie en 25% vrije sector dient te zijn?

Utrecht heeft een enorme aantrekkingskracht. Dit betekent dat het aantal inwoners naar verwachting tot 2040 groeit naar meer dan 470.000 inwoners. Groei is daarbij geen doel op zich, maar er zijn er vanwege de verwachte bevolkingsgroei in de periode tot 2040 60.000 nieuwe huizen nodig voor woningzoekers. Zoals bekend is er al geruime tijd sprake van krapte op de Utrechtse woningmarkt, met sterk gestegen huizenprijzen als gevolg. In het coalitieakkoord hebben wij aangegeven dat iedereen een passende en betaalbare woonruimte moet kunnen vinden in Utrecht. Wij zetten daarom in op het versnellen van de woningbouwproductie en hanteren we bij nieuwe projecten we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de midden-categorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Gegeven de wens om tot meer gemengde wijken te komen, kan er in Overvecht worden afgeweken van deze norm.

Uit het Meerjaren Programma Ruimte (MPR) blijkt echter dat de nieuwbouw van woningen helaas minder hard gaat dan we zouden willen, zoals ook gerapporteerd in de Peilstok 2023. Naast macro-economische factoren spelen ook de eisen die gesteld worden aan de woningbouwprojecten mee bij de financiële haalbaarheid van de projecten. Wij hebben daarom tijdens het debat over de Voorjaarsnota 2023 motie 2023-216 'Versneld eisen in de ijskast' overgenomen, waarin u ons vraagt om in overleg met de DNU en de STUW 5 tot 10 bovenwettelijke eisen in kaart te brengen die van grote invloed zijn op de haalbaarheid van projecten. Zoals aangegeven in de raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling, d.d. 25 oktober 2023, kenmerk: 11663500, is programma de belangrijkste eis die de haalbaarheid van projecten beïnvloedt. Programma wordt op drie manieren gestuurd, door de verdeling tussen sociaal/middensegment/vrije sector, de oppervlakte van woningen en door het Actieplan Middenhuur. Aanpassingen hierin hebben op vrijwel ieder project een effect. De behoefte aan betaalbare woningen is echter groot en het college voorstaat niet om dit categorisch aan te passen. Conform de Utrechtse Aanpak wordt in samenspraak met uw raad per project bezien of het bijstellen van bovenwettelijke eisen gewenst en noodzakelijk is om de woningbouwproductie op korte termijn op peil te brengen.

2. Is het college ook van mening dat een dergelijke verdeling dient te worden toegepast op de Briljantlaan 11-15 en BR

Het intentiedocument wordt vastgesteld in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces. In beide intentiedocumenten is in het hoofdstuk Wenselijkheid en haalbaarheid aangegeven dat in deze fase geen uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden, maar een eerste inschatting van de wenselijkheid en haalbaarheid wordt gemaakt. Onder het kopje wonen is in beide documenten opgenomen wat de uitgangspunten zijn ten aanzien van het woonprogramma op basis van het coalitieakkoord. Na het vaststellen van het intentiedocument begint de definitiefase. In deze fase wordt op basis van het Utrechts Plan Proces in samenspraak met de initiatiefnemer en de buurt in concept de randvoorwaarden in de vorm van een Bouwenvelop of Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op zowel het programma, stedenbouwkundige randvoorwaarden en overige eisen waarbinnen de verder bouwplanontwikkeling vervolgens kan plaatsvinden. In samenhang met de geformuleerde randvoorwaarden wordt in deze fase ook de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onderzocht. Zoals in de beantwoording van vraag 1 aangegeven, blijkt de afgelopen periode dat als gevolg van macro-economische omstandigheden en de gestelde boven wettelijke eisen dat de woningbouwproductie momenteel terugloopt. Wij volgen daarom ook voor de initiatieven

en Briljantlaan De Utrechtse Aanpak, waarbij per project in samenspraak met de raad een afweging wordt gemaakt of het bijstellen van bovenwettelijke eisen noodzakelijk en gewenst is om tot een haalbaar project te komen. Wij zijn van mening dat die afweging gemaakt kan worden op het moment dat haalbaarheid in combinatie met op te stellen randvoorwaarden goed zijn onderzocht. Dat betekent aan het einde van de definitiefase.

3. Is het college het met de fracties eens dat het nodig is dat bij alle nieuwbouwprojecten (met uitzondering van studentenhuizen) het woonoppervlakte gemiddeld minimaal 65m² dient te zijn?

Tijdens het debat "Afrondende besluitvorming Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling" d.d. 18 januari 2024 hebben wij onder andere de moties: "Utrechtse aanpak bouw" en "Klein maar fijn" overgenomen. In deze moties wordt het college onder andere opgedragen om:

- De zogenoemde Utrechtse Aanpak toe te passen zolang de problemen van stilvallende bouwprojecten voortduren, waarbij geen taboe rust op een van de daarin genoemde maatregelen, met als doel om bouwprojecten doorgang te laten vinden;
- De bovenwettelijke eis van 65 m² gebruiksoppervlakte, indien nodig, project-specifiek te laten vallen;
- De raad uiterlijk Q1 2025 te informeren over de projecten waarin dit is gebeurd.

Wij zullen dus ook over het gemiddelde woonoppervlak van 65m² bvo op basis van de Utrechtse Aanpak per project in samenspraak met de raad per project een afweging maken.

4. Is het college ook van mening dat een dergelijk woonoppervlakte van 65m² dient te worden toegepast op Einsteindreef 101-139?

Zie beantwoording vraag 3.

5. Deelt het college de mening dat het goed is om over deze normen van betaalbaarheid en leefbaarheid al in het intentiedocument duidelijk over te zijn?

Ja, de normen met betrekking tot betaalbaarheid en woninggrootte zoals aangegeven in het coalitieakkoord worden in intentiedocumenten opgenomen.

Ook voor initiatiefnemers geldt dat aan de voorkant van het planvormingsproces niet te beoordelen is of sprake is van een haalbaar project, zolang de haalbaarheid in combinatie met de voor betreffende project geldende randvoorwaarden niet goed in beeld zijn gebracht. In de definitiefase wordt de haalbaarheid onderzocht in combinatie met het opstellen van de randvoorwaarden. Zoals onder vraag 1 aangegeven wordt op basis van de Utrechtse Aanpak indien het zonder aanpassen van deze normen niet mogelijk is om tot een haalbaar project te komen, per project in samenspraak met de raad een afweging gemaakt of het bijstellen van deze normen en/of andere bovenwettelijke eisen gewenst is.

6. Kan het college toezeggen om voortaan aan de voorkant duidelijkheid te creëren voor projectontwikkelaars, en daarmee ook de 40/35/25 verdeling en de 65m² norm duidelijk mee te nemen in volgende intentiedocumenten?

Zie beantwoording vraag 5.

7. Deelt het college de mening dat de afspraken over de verdeling van betaalbaarheid en leefbaarheid leidend zijn in intentiedocumenten, en er niet een precedent geschapen moet worden in de intentiedocumenten, waarbij aan de voorkant hier al van wordt afgeweken?

Ja, wij delen de mening dat niet aan de voorkant van het planvormingsproces in intentiedocumenten al moet worden afgeweken van de afspraken met betrekking tot leefbaarheid en betaalbaarheid. Zie verder de beantwoording van vraag 5.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Thu, 1 Feb 2024 10:51:24 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: getekende IPOK Briljantlaan
Attachments: 10-01-2024 V06 IPOK Briljantlaan 11-15 incl wijz voll getekend.pdf, Bijlage 2 Instemmingsverkl
Briljantlaan 11-15 5.1.2.e getekend.pdf, IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18-12-2023 incl wijzigingen college 09-01-
2024.pdf

Hoi 5.1.2.e

Bijgaand de volledig getekende IPOK Briljantlaan 11-15 met bijlagen (IDOC en instemmingsverklaring).

Ze zijn ook te vinden op Teams: [IPOK incl bijlagen volledig getekend](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



21-12-2023

5.1.2.e

21-12-2023

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

1.3.3 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Behandeld door

5.1.2.e

Doorkiesnummer

5.1.2.e

E-mail

5.1.2.e

Bijlage(n)

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum

31-01-2024

Oms kenmerk

1183677

Onderwerp

Verklaring grondeigenaar Brijlantlaan
11-15 (POK)

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2.e

Onlangs hebben Vorm Ontwikkeling B.V. en DVP Planontwikkeling B.V. (hierna: "Initiatiefnemer") zich bij de gemeente Utrecht (hierna: "Gemeente") gemeld in verband met een initiatief om op de percelen kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 (hierna: "Plangebied") o.a. woningen te ontwikkelen en te realiseren (hierna: "Initiatief"). Het Plangebied is geen eigendom van Initiatiefnemer, maar van de 5.1.2.e

5.1.2.e

De Gemeente is voornemens met Initiatiefnemer een intentie- en plankostenovereenkomst te sluiten ten einde afspraken te maken om dicht bij een uitgewerkt initiatief te komen. Voordat de Gemeente daartoe overgaat wenst zij zekerheid te verkrijgen dat u als grondeigenaar op de hoogte bent van deze intentie- en plankostenovereenkomst en u daartegen geen bezwaren hebt.

Daarbij zij opgemerkt dat wanneer bij het sluiten van een anterieure overeenkomst Initiatiefnemer de eigendom van het Plangebied nog niet (volledig) in eigendom heeft verkregen, u namens de 5.1.2.e dan wel de 5.1.2.e partij dient/dienen te zijn bij deze anterieure overeenkomst teneinde de afspraken met de Initiatiefnemer te borgen. U zult daar te zijner tijd - indien nodig - verder over geïnformeerd worden.

Indien u op de hoogte bent van het Initiatief en u daartegen geen bezwaren hebt verzoek ik u deze brief door een daartoe bevoegde voor akkoord te laten ondertekenen, en aan de Gemeente te retourneren. Zodra het bevoegde orgaan van de Gemeente daartoe heeft besloten, zal de brief ook namens de Gemeente ondertekend worden en wordt een volledig getekend exemplaar aan u teruggezonden.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Utrecht.

5.1.2.e 5.1.2.e

op 31-01-2024

5.1.2.e

Hoofdgebiedseconoom

Voor akkoord:

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 31 Jan 2024 14:57:15 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan 11 - 15: document met praktische info

Hallo 5.1.2.e

Als er een nieuw project start, leveren wij vanuit het gebied altijd een document aan met daarin informatie over de praktische kant van het project.

Zo ook voor Briljantlaan 11 – 15, ik heb het in de map gezet op het Teams kanaal: [Praktische info projectorganisatie gebieden - Briljantlaan 11 - 15](#)

Hopelijk helpt het, en mocht je er nog vragen over hebben, stel ze vooral!

Daarnaast zijn we nog op zoek naar een projectassistent voor dit project, ik hoop je snel een naam te kunnen geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 30 Jan 2024 09:10:13 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Briljantlaan 2e tranche projecten

Hoi 5.12.e

Onderstaand mijn mailwisseling met 5.12.e

We hadden gisteren overigens ook iemand van de provincie in het GC-overleg die wat vertelde over hun programma m.b.t. versnellen woningbouw. Subsidie voor het afdekken van een onrendabele top is daarbij ook een mogelijkheid. Ik zal dit ook aan 5.12.e en 5.12.e meegeven om verder te onderzoeken voor Lunettenbaan en Briljantlaan.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 20:32
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 2e tranche projecten

Hi 5.12.e

Terugkijkend naar ons gesprek van enkele weken geleden denk ik dat we (gezien de recent getekende idoc) wellicht het project al hadden kunnen inbrengen o.b.v. 100% betaalbare koop. Maar inderdaad, we hebben projecten nodig waarbij we concreet een besluit voor kunnen laten leggen. De 100% betaalbare koop is zoiets concreets en als jullie ook nog eens weten wat je stedenbouwkundig zou willen, dan is het denk ik helemaal compleet.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 14:28

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Briljantlaan 2e tranche projecten

5.1.2.e

Dank! Begrijp ik het dan goed dat de 2^e tranche alleen bestaat uit projecten waar nu een duidelijke afweging over concrete maatregelen / loslaten van ambities aan het college kan worden voorgelegd en projecten waar die afweging (iets) later wordt gemaakt in een 3^e of volgende tranche komen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 12:57

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Briljantlaan 2e tranche projecten

Beste 5.12.e

Nadat we elkaar gesproken hadden moesten projecten vrijwel direct aangeleverd worden voor de 2^e tranche en de stukken worden deze week definitief aangeleverd voor het college. Wel wordt de aanpak gecontinueerd en werken we dus aan de volgende tranche (planning moet nog bekendgemaakt worden). Onze planning is ook ongeveer voor de zomer voor de volgende inhoudelijke tranche, dus dat valt goed samen.

De Lunettenbaan stond nog niet op de longlist, dus die kan in ieder geval toegevoegd worden dan en zodra er meer duidelijk is over welke aanpassingen nodig zouden zijn, kan die ook voorgelegd worden (als de aanpassingen concreet zijn en leiden tot een goed project).

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 11:42

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Briljantlaan 2e tranche projecten

Dag 5.12.e

5.12.e had opgevangen dat er nu geen projecten in NOOZ meer op de lijst staan voor de 2^e tranche. Klopt dit? Enkele weken geleden hebben we over de Briljantlaan 11-15 gesproken. Het idoc is inmiddels vastgesteld en we sturen op bestuurlijk bespreken van de Bouwenvelop voor het zomerreces. Je gaf toen aan dat er per kwartaal gekeken wordt welke projecten zo ver zijn dat bestuurlijk een afweging gemaakt kan worden over het eventueel afwijken van ambities/beleid. In het Idoc is al aangegeven dat er als we vasthouden aan al onze ambities en stedenbouwkundige beperkingen er geen sprake is van een haalbare BC. De komende periode gaan we verder inventariseren aan welke knoppen we eventueel kunnen draaien om dat aan het bestuur voor te leggen ter bespreking.

Er is overigens ook een Idoc vastgesteld voor de Lunettenbaan 51-65. Hier zijn we tot nu toe minder diep in programma/ambities/financiële haalbaarheid gedoken. Omdat dit nog niet scherp is, heb ik hem tot nu toe niet opgevoerd voor de 2^e tranche, maar daar verwacht ik dat er ook een discussie zal gaan spelen over de eisen die wij stellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.b

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 29 Jan 2024 15:53:50 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Re: nieuwbouw Briljantlaan 11 - 15

Hoi,

Prima reactie.

Je kunt ook nog verwijzen naar de algemene bouwprojecten pagina op de website, daar is alles te bekijken. <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/>

Groeten van 5.12.e

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Sent: Monday, January 29, 2024 3:04:50 PM

To: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Subject: RE: nieuwbouw Briljantlaan 11 - 15

Dag 5.12.e

Wat mij betreft een mooie reactie. Er staat nog een klein typefoutje in: Kantoorlocatie met 2 keer een k.

5.12.e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 14:46

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: nieuwbouw Briljantlaan 11 - 15

Hoi 5.12.e en 5.12.e

Er was een reactie van een bewoner binnengekomen bij het wijkbureau, zie onderaan.

Er staat niet direct een vraag in, dus ik heb er iets van gemaakt over duurzaamheid. Lezen jullie nog even mee?

Groet, 5.12.e

--

Concept antwoord:

Beste 5.12.e - 5.12.e

Bedankt voor uw reactie op het idee om bij de Briljantlaan nieuwe woningen en werkplekken te bouwen.

U geeft aan dat het goed zou zijn als we ook overwegen om bedrijfs- en kantoorlocaties om te bouwen tot appartementen. Vanwege de woningnood en groeiende bevolking van Utrecht, kijken we naar heel veel verschillende locaties en manieren om voor woningen te zorgen. Onder andere kKantoortransformatie zoals u aangeeft, maar óók nieuwbouw, extra verdiepingen op woningen.

We bekijken per locatie wat het beste is, en wat de meeste doelen kan dienen. Daarbij is duurzaamheid een ontzettend belangrijk onderwerp. Zo geeft het slopen en neerzetten van een nieuw gebouw bijvoorbeeld ook juist weer (duurzame) kansen voor energiezuinige woningen, of meer of kwalitatiever groen in de omgeving.

Soms is het ook belangrijk dat juist werklocaties en bedrijven niet worden omgebouwd, omdat er ook voldoende banen in de stad moeten blijven.

Als we dan toch besluiten een gebouw te slopen, wordt dat zoveel mogelijk circulair gedaan, daarover leest u meer in de (concept) Visie Circulariteit:

<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Futrecht.bestuurlijkeinformatie.nl%2FReports%2FItem%2F8e08903-35b0-45ef-aa1c->

b575fc608980&data=05%7C02%7C%7C38921a3044a74f53e6cf08dc20d342b0%7Cb9ea87f7a2634e6898e15fad3547a805%7C0%7C0%7C638421338926130292%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IklhaWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=SHACH9geqH4lo7%2FzEVH8Vi%2B2EfkqwfAc4Do694JuTME%3D&reserved=0

Als u nog meer vragen of opmerkingen heeft, hoor ik graag.

Met vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 13:14

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: nieuwbouw Briljantlaan 11 - 15

Goedemiddag [redacted]

Zie onderstaande mail van bewoner.

Kan jij die beantwoorden?

Of doorzetten naar de juiste persoon of afdeling.

Fijne dag verder.

Groeten [redacted]

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>

Verzonden: woensdag 24 januari 2024 20:57

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: nieuwbouw Briljantlaan 11 - 15

Geachte heer/mevrouw,

Er staan in Utrecht en omgeving genoeg Bedrijfspanen/Kantoorpanen leeg. In het kader van de duurzaamheid lijkt het me goed om te overwegen Bedrijfs/Kantoorpanen om te bouwen tot appartementen.

Het is wel de meest makkelijke optie om nieuwbouw te bouwen, maar het is niet echt duurzaam. Het lijkt me sterk dat erin geen enkele stad of dorp gebruik wordt gemaakt van leegstaande panden.

Alles draait tegenwoordig om duurzaamheid! We moeten met elkaar aan de duurzaamheid werken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 29 Jan 2024 14:27:51 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 2e tranche projecten

5.1.2.e

Dank! Begrijp ik het dan goed dat de 2^e tranche alleen bestaat uit projecten waar nu een duidelijke afweging over concrete maatregelen / loslaten van ambities aan het college kan worden voorgelegd en projecten waar die afweging (iets) later wordt gemaakt in een 3^e of volgende tranche komen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 12:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Briljantlaan 2e tranche projecten

Beste 5.1.2.e

Nadat we elkaar gesproken hadden moesten projecten vrijwel direct aangeleverd worden voor de 2^e tranche en de stukken worden deze week definitief aangeleverd voor het college. Wel wordt de aanpak gecontinueerd en werken we dus aan de volgende tranche (planning moet nog bekendgemaakt worden). Onze planning is ook ongeveer voor de zomer voor de volgende inhoudelijke tranche, dus dat valt goed samen.

BR

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 11:42
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Briljantlaan 2e tranche projecten

5.1.2.e

5.1.2.e had opgevangen dat er nu geen projecten in NOOZ meer op de lijst staan voor de 2^e tranche. Klopt dit? Enkele weken geleden hebben we over de Briljantlaan 11-15 gesproken. Het idoc is inmiddels vastgesteld en we sturen op bestuurlijk bespreken van de Bouwenvelop voor het zomerreces. Je gaf toen aan dat er per kwartaal gekeken wordt welke projecten zo ver zijn dat bestuurlijk een afweging gemaakt kan worden over het eventueel afwijken van ambities/beleid. In het Idoc is al aangegeven dat er als we vasthouden aan al onze ambities en stedenbouwkundige beperkingen er geen sprake is van een haalbare BC. De komende periode gaan we verder inventariseren aan welke knoppen we eventueel kunnen draaien om dat aan het bestuur voor te leggen ter bespreking.

BR

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

From: "5.12.e"
Sent: Thu, 25 Jan 2024 13:16:35 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Stappenplan netcongestie
Attachments: 20240125_103821.jpg

Dag 5.12.e en 5.12.e

Ik was vanmorgen bij de werkplaats netcongestie. Vanuit Team netcongestie is in concept een stappenplan opgesteld. Zie foto in de bijlage. We hebben o.a. gesproken over hoe dit zich verhoudt tot het UPP proces. Voorlopige conclusie is dat je fase 1 en 2 van het stappenplan zou moeten doorlopen in de fase van opstellen SPvE en BE.

Ander belangrijk inzicht was dat netcongestie niet nog een ambitie is, maar een randvoorwaarde om te komen tot een haalbaar project. Voldoe je er niet aan, dan heb je geen project. In het licht dat er geen grootverbruikaansluitingen door Stedin meer worden mogelijk gemaakt en zo als het er nu uit ziet waarschijnlijk vanaf 2025/2026 ook geen kleinverbruik, is dit dus een heel serieus issue.

Bij aanpassing van het omgevingsplan komt er waarschijnlijk ook een provinciale energietoets (is nog veel over onduidelijk). Duidelijk moet worden onder welke voorwaarden een ontwikkeling eventueel wel kan door gaan. Dat wordt nu onder het kopje netneutrale ontwikkeling gebracht. Ook daar zitten nog veel haken en ogen aan. Dit is dus een randvoorwaarde en geen ambitie waar een afweging in gemaakt kan worden in welke mate je er aan voldoet. Wel zal het komen tot een "netneutrale ontwikkeling" waarschijnlijk gevolgen hebben voor de bouwkosten en daarmee dus ook voor de haalbaarheid van andere ambities.

Vanuit Team netcongestie wordt een loket opgezet voor projectleiders en ontwikkelaars. Dat moet er nog in Q1 zijn. Tot die tijd kunnen jullie denk ik het beste contact opnemen met 5.12.e voor de Briljantlaan en DR. Hij kan in ieder geval aangeven waar je terecht kan voor advies.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 13:04

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Stappenplan netcongestie

Stappenplan netcongestie

Gebieds- en projectontwikkeling

STAPPENPLAN NETCONGESTIE

Stedin: status netcapaciteit
Actuele berichtgeving Tennet en Stedin.

FASE 1 Impact analyse 'Netcongestie als risico'

- Impact analyse beoogd Programma
- netcongestie als risico markeren: planning en meerkosten
- verwachtingen netcapaciteit meenemen
- Akkoord onderzoek volgende fase tbv. uitgangspunten nieuwe contract & oplossingen.
- Projectleider / procesbegeleider volgende fase(n) aanwijzen

Stedin: status nieuwe contracten
beschikbaarheid & voorwaarden

FASE 2 Haalbaarheidsstudie Technisch, financieel, ruimtelijk

- Netcontractvormen als basis (1kw/won)
- Varianten van systemen met technische oplossingen op gebieds- en gebouwniveau.
- Aanvullende varianten met andere programma- en ontwerp-uitgangspunten
- Financiële gevolgen

Juridisch

- Inventarisatie benodigde contracten
- Lol met Stedin: afsprakenkader, o.a. voorwaarden groepscontract
- CSP vergelijken & consultatie

Stedin & ontwikkelaars:
Lol: afspraken & intentie contract
GO / No-Go

FASE 3 Contractering & Financiering

- Gezamenlijke rechtsvorm ontwikkelaars, WKO- en laad-exploitanten vastleggen
- Congestion Service Provider (CSP) inhuren
- Definitieve business case, ontwerp & programma
- Teken contracten rechtsoorm en Stedin.
- Teken contracten partijen onderling en CSP

Stedin & rechtsvorm
tekenen groepscontract
GO / No-Go

Concept versie, januari 2024
gebruik voor werkplaats netcongestie

Disclaimer: stappenplan is afhankelijk van uitgifte van groepscontracten door netbeheerders mede op basis beschikbare capaciteit bij Tennet en Stedin

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 19 Jan 2024 11:33:33 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: moties m.b.t. woninggrootte en waterbergingseis
Attachments: M41 Met andere norm meer woningen voor reguliere woningzoekenden en kwetsbare Utrechters.pdf, Motie CDA Klein maar fijn.pdf

Dag,

Gisteren zijn 2 moties overgenomen die betrekking hebben op het eventueel loslaten van de 65m2 GO eis voor betaalbare woningen. Goed om te weten in de gesprekken met wonen over de Brennerbaan en Briljantlaan.

@5.1.2.e ik heb je meegenomen in de mailwisseling met 5.1.2.e over de onderzoeksvraag hoe een piekbui met 80 mm / uur in het project is te bergen. Ik heb de visie water en riolering (2022) er nog even op nagekeken, maar daar staat volgens mij geen harde eis in van berging van 80 mm op de eigen kavel. Wel is aangegeven:

We spannen ons in dat bij een heftige regenbui tot aan 80 mm in één uur de openbare ruimte en de riolering zo zijn ingericht dat er geen schade optreedt aan panden en geen hinder op belangrijke wegen, zodat hulpdiensten kunnen komen waar ze moeten zijn.

En

Beleidskeuze 7:

We hanteren voor de maatgevende extreme buien de volgende ontwerp buien:

- Eenmaal per jaar: bui van 20 mm in één uur.
- Eenmaal per 100 jaar: bui van 80 mm in één uur.

Het uitgangspunt dat wij 90% van de jaarlijkse neerslag niet meer inzamelen van particulier terrein, betekent dat elke particulier moet beschikken over een (infiltratie-)voorziening voor hemelwater met een inhoud van minimaal 15 mm ofwel 15 liter per m2 aangesloten verharding uitgaande van de meest gangbare bodemopbouw en infiltratiecapaciteit in de gemeente. Bij een afwijkende bodemopbouw met aangetoonde hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden.

Na vaststelling van deze visie werken we dit uit in bindende voorschriften voor nieuwbouw en bij verbouwingen waar door functiewijziging en/of geometriewijziging van een gebouw het leidingwerk vernieuwd moet worden.

... De keuze om in te zetten op een hogere bergingseis voor het vasthouden van de jaarlijkse neerslag nemen we in overleg met waterschap en provincie bij de vaststelling van het programma van eisen voor een specifiek gebied. We werken dit voornemen uit in omgevingsplanregels. Bij deze uitwerking geven we ook aan onder welke voorwaarden van de bergingseis op eigen perceel kan worden afgeweken. Het is bij nieuwbouw of verbouw bijvoorbeeld niet altijd mogelijk of wenselijk of doelmatig om 90% of meer van de jaarlijkse neerslag op het eigen perceel te verwerken. Soms is het efficiënter om voorzieningen te bundelen binnen hetzelfde bouwblok of plangebied. Ook kan het in sommige gevallen doelmatiger zijn om het hemelwater te verwerken in de openbare ruimte. Deze afweging doen we zoveel mogelijk in overleg met de initiatiefnemer.

Wellicht is de eis dus ergens anders vastgelegd, maar dat heb ik niet kunnen vinden. Ook dit is denk ik goed om in de gesprekken in het achterhoofd te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 18 Jan 2024 17:40:04 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: programma creatieve bedrijvigheid Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Goed om elkaar vanmiddag gesproken te hebben. Zoals besproken mail ik je nog even over de Briljantlaan 11-15 in Rotsoord. Ik neem 5.1.2.e ook even mee. Hij is de projectmanager voor dit project.

Er is dus een intentiedocument vastgesteld waarin wordt aangegeven dat bij de nieuwe ontwikkeling een levendige plint met o.a. ruimte voor creatieve bedrijvigheid gewenst is. De ontwikkelaar heeft een verkennend gesprek gehad met een partij (ik meen een stichting) over wat de invulling zou kunnen zijn. Zij nog zoekende wat een goede invulling zou kunnen zijn en proberen ook een beter beeld te krijgen van de vraag naar ruimte voor creatieve bedrijvigheid. Zij zitten dus met vragen als:

- Hoe is creatieve bedrijvigheid gedefinieerd?
- Is er een beeld aan hoeveel m2 behoefte is?
- Aan welke eisen moet een ruimte voldoen?
- Het is niet hun ambitie om de exploitatie van die ruimte zelf op zich te nemen, maar welke partij(en) zouden dat wel kunnen. Zijn daar voorbeelden van?
- Etc.

Zoals besproken staan we nog aan de voorkant van het proces, maar haken we jou en je team graag aan als we hier iets verder in zijn gekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 18 Jan 2024 16:29:48 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" 5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Het idoc moest 14 december worden aangeleverd voor de staf. Jouw reactie kwam dus net na het aanleveren. Ik heb het zo laten staan omdat het intentiedocument niet het document is waarin we de eisen waaraan een ontwikkeling moet voldoen vast leggen. Dat is de bouwenvelop die we nu gaan opstellen. Er zijn met de opgenomen onderzoeksvragen voldoende haakjes om het gesprek hierover te voeren, aangezien in de onderzoeksvragen nu is opgenomen:

4. Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 70mm geen schade veroorzaakt?
5. Hoe kan een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein worden verwerkt, vastgehouden en/of geborgen?
6. Welke aanvullende ambitie is mogelijk om een meer extreme regenbui dan 70mm binnen het plangebied te verwerken, vast te houden en/of te bergen?

Onder vraag 5 en 6 is ook de vraag opgenomen hoe het water kan worden geborgen. Daar is in het idoc ook het volgende stukje over opgenomen:

"In dit initiatief krijgen de binnentuin en de nieuwe openbare ruimte een groene invulling en is het voorstel van de initiatiefnemer dat hemelwater wordt gebufferd voor hergebruik in de binnentuin. In de definitiefase wordt dit geconcretiseerd in het aantal mm. De initiatiefnemer geeft aan de inzet op circulair water door grijs water te filteren voor hergebruik in de binnentuin te onderzoeken."

In vraag 6 is daarnaast opgenomen dat wel onderzocht moet worden hoe in het plan kan worden omgegaan met een bui van meer dan 70mm.

Als dit wordt onderzocht dan wordt inzichtelijk welke maatregelen en bijbehorende investering nodig is om dit voor elkaar te krijgen. Op basis daarvan kan de afweging worden gemaakt of we deze inspanning in de op te stellen bouwenvelop als harde eis gaan opnemen, ook in relatie tot andere ambities/wensen/eisen die we stellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 18 januari 2024 13:23

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Ik lees in de agenda van het gebiedsteam 23/01 dat het Idoc Briljantlaan is vastgesteld. In het vastgestelde Idoc zie ik dat de onderzoeksvragen op het thema water en riolering afwijken van het gemeentelijk beleid. In onderstaande mailing hebben we vanuit WRG aangegeven niet akkoord te zijn met de eerder voorgestelde wijziging van de onderzoeksvragen. Kun jij aangeven waarom er toch voor is gekozen de onderzoeksvragen aan te passen en daarmee af te wijken van het gemeentelijke beleid?

Ik hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

Beheer Openbare Ruimte

ma | di | wo | do



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 14 december 2023 17:09

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Het is niet wenselijk om in deze fase van idoc en onderzoeksvragen een wijziging op te nemen van 80mm naar 70mm. In zowel de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie hebben we als Gemeente Utrecht een duidelijke doel vastgesteld. Daarnaast wordt het bergen van hemelwater nu uit de onderzoeksvraag geschrapt, een aspect dat wel degelijk aandacht hoort te krijgen.

Conclusie: niet akkoord met de wijziging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Beheer Openbare Ruimte
ma | di | wo | do



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2023 13:27
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Idoc Briljantlaan

Ik was iets te snel...

Dit hadden ze er ook nog aan toegevoegd:

1. Hoe kan een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein worden verwerkt, vastgehouden en/of geborgen?
2. Welke aanvullende ambitie is mogelijk om een meer extreme regenbui dan 70mm binnen het plangebied te verwerken, vast te houden en/of te bergen?

Met als toelichting:

Deze wijzigingen nemen de afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht als uitgangspunt en onderzoeken aanvullende ambities. Zie ook

[Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht.pdf \(provincie-utrecht.nl\)](#)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 6 december 2023 13:24
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

De ontwikkelaar heeft een onderzoeksvraag aangepast:

Van:

Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaatsvindt?

Naar:

Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 70mm geen schade veroorzaakt?

Kunnen wij daar mee leven?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Er staat een nieuw intentiedocument over Briljantlaan 11-15 op [internet](#) en in iBabs.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1
Aanwezig ma, di, wo, vr



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 16 Jan 2024 14:32:07 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Wijkberichten Briljantlaan
Attachments: Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.pdf

Hoi 5.12.e en 5.12.e

Willen jullie Coltavast en de ontwikkelaar van Rotsoord 7 ook informeren over het vaststellen van het Idoc Briljantlaan. Dit beïnvloedt die ontwikkelingen niet direct, maar wellicht goed om ter kennisgeving aan hun door te geven.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 14:20

Aan: 5.12.e <5.12.e@dewindconsult.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Wijkberichten Briljantlaan

Hallo 5.12.e en 5.12.e

Ook voor jullie informatie; er is een intentiedocument vastgesteld voor een nieuwe ontwikkeling op Rotsoord: Briljantlaan 11-15, de huidige Esso garage.

Morgen ontvangen bewoners en ondernemers op Rotsoord een wijkbericht, zie bijlage.

5.12.e wordt de projectmanager van dit nieuwe project en gaat aan een bouwenvelop werken.

Mochten jullie vragen krijgen binnen jullie project, kunnen jullie ze naar mij en 5.12.e doorverwijzen.

Groet,

5.12.e

From: "5.12.e"
Sent: Tue, 16 Jan 2024 14:20:29 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>;
"5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Wijkberichten Lunettenbaan en Briljantlaan: morgen in de bus

Dag,

Ik heb van 5.12.e bericht aan het staffbureau in cc gehad dat de besluiten woensdag openbaar mogen worden.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 14:08

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>;
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Wijkberichten BR en Briljantlaan: morgen in de bus

Beste allemaal,

Met dank aan ieders inzet: de wijkberichten voor zowel  BR  [Briljantlaan 11-15](#) zijn vandaag
aangeleverd bij het postcentrum, en liggen morgen bij de mensen in de bus.

De projectpagina's op de website gaan ook zo snel mogelijk online.

Het KCC is geïnformeerd en zal eventuele vragen doorsturen naar 5.12.e (BR) of 5.12.e (Briljantlaan).

@5.12.e ik neem aan dat de collegebesluiten nu ook op de website gaan verschijnen?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 16 Jan 2024 14:19:43 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dewindconsult.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Wijkberichten Briljantlaan
Attachments: Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.pdf

Hallo 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ook voor jullie informatie; er is een intentiedocument vastgesteld voor een nieuwe ontwikkeling op Rotsoord: Briljantlaan 11-15, de huidige Esso garage.
Morgen ontvangen bewoners en ondernemers op Rotsoord een wijkbericht, zie bijlage.

5.1.2.e wordt de projectmanager van dit nieuwe project en gaat aan een bouwvelop werken.

Mochten jullie vragen krijgen binnen jullie project, kunnen jullie ze naar mij en 5.1.2.e doorverwijzen.

Groet,
5.1.2.e

From: "5.12.e"
Sent: Tue, 16 Jan 2024 10:32:26 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: openbaar 18 januari 14 uur: 9 januari 2024 Collegebesluit Mandaat: IDOC Briljantlaan 11-15
Attachments: Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15_Opgeschoond.docx, Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15_wijzigingen zichtbaar.docx, IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18 december 2023_Opgeschoond.docx, IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18 december 2023_wijzigingen zichtbaar.docx

Hi, bijgaand stuk mag op woensdag openbaar worden. Bewoners krijgen communicatie op de 18^{de} op de mat. Eelco is akkoord met deze stukken. Merci

5.12.e

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 10 januari 2024 11:55
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: 9 januari 2024 Collegebesluit Mandaat: IDOC Briljantlaan 11-15

Dag,

Bij deze ook in het collegevoorstel aangevuld en van zowel collegevoorstel als idoc een schone versie en een met wijzigingen zichtbaar.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 09:55

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: 9 januari 2024 Collegebesluit Mandaat: IDOC Briljantlaan 11-15

Hi Eelco is akkoord met aanvullingen Idoc.

Wel toch nog graag een toevoeging van een max twee zinnen in het CV onder het eerste argument over flexible wonen en de aandacht voor de plek in relatie tot beeldkwaliteit. Zodat juist ook in het CV herkenbaar terug te vinden is dat dit voor college belangrijk is. Stuur je me daar nog even een korte aanvulling voor in het CV?

En mag ik dan een schone en wijzigingen bijhouden-versie van beide documenten? [redacted] is nog bezig met communicatie met jullie hierop, dus ik hoor van haar wel wanneer ik dit aan SG kan sturen.

Thx

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: Wednesday, January 10, 2024 9:32:35 AM

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 9 januari 2024 Collegebesluit Mandaat: IDOC Briljantlaan 11-15

Dag [redacted]

Bijgevoegd het n.a.v. de opmerkingen van Eelco aangepaste IDOC Briljantlaan, met wijzigingen zichtbaar. In het collegevoorstel zelf is niets aangepast.

Met hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 15:34

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

<5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: 9 januari 2024 Collegebesluit Mandaat: IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e en 5.12.e

Een korte aanvulling op de opmerkingen uit het college:

- In het IDOC zelf staan in de inleidende tekst dat we gaan onderzoeken of we flexibele woningindelingen kunnen hanteren. Het staat wel in de inleiding, maar niet als onderzoeksvraag. Dat graag toevoegen als onderzoeksvraag in het IDOC zelf.
- De tekst 'aantrekkelijke uitstraling' graag concreter benoemen: benoem bijvoorbeeld beeldbepalende architectuur, kwaliteit, etc. Dat graag nader specificeren in de tekst.

Graag de aangepaste stukken, met wijzigingen bijhouden, liefst morgen voor 11.00 uur via 5.12.e voorleggen aan Eelco.

Dank!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Van: Staffbureau Gemeentesecretaris <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 14:29

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; !Ruimte Gilde OS

Ruimtelijk Regisseurs <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>;

5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e

<5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: 9 januari 2024 Collegebesluit Mandaat: IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Het voorstel IDOC Briljantlaan 11-15 lag vandaag ter besluitvorming voor aan het college van B&W. Wethouder Eerenberg heeft mandaat gekregen voor:

- tekstuele aanvulling over architectuur (naast aantrekkelijke uitstraling) en onderzoek flexibiliteit woningen

Je wordt over de inhoud van deze aanpassingen geïnformeerd door de secretaris van het college en/of de bestuursadviseur.

Bijgevoegd het voorstel zoals dit in het college voor lag. Graag in deze versie verder werken, wij ontvangen graag het aangepaste voorstel en alle aangepaste bijlagen via de bestuursadviseur retour met wijzigingen bijhouden

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

ma di wo do





Voorstel aan het college van B&W

Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2.e
Kenmerk	11964211
Vergaderdatum College	9 januari 2024
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' vast te stellen, waarmee de gemeente Utrecht de intentie uitspreekt om samen met VORM en in participatie met omwonenden en andere stakeholders te onderzoeken hoe het tankstation met huidige opstallen getransformeerd kan worden tot circa 140 – 170 appartementen boven een plint met een gemengd programma met wonen en creatieve bedrijvigheid.

Samenvatting

Met de vaststelling van het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' start het onderzoek of en onder welke voorwaarden een programma met appartementen, studio's en een plint met gemengd programma ter bevordering van de levendigheid van het gebied kan worden gerealiseerd.

Context

Aanleiding

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15. Op de huidige locatie is momenteel een Esso tankstation, een wasstraat, garageboxen en een drietal appartementen gevestigd. Eigendom van de grond ligt in handen van de § 12a. Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst definitief te maken. De initiatiefnemer wil daaropvolgend het tankstation en opstallen slopen en een multifunctioneel gebouw met appartementen en een levendige plint realiseren. Daarvoor is het Utrechts Planproces 2 (UPP2) met betrekking tot 'Bouwvlekontwikkeling' opgestart.

Juridische context

Krachtens artikel 160, lid 1 van de gemeentewet is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren. Het initiatief past niet in het omgevingsplan. Op grond van Hoofdstuk 5 Omgevingswet is het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegd gezag met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het betreft een particulier initiatief. Er is een Intentie en Plankosten Overeenkomst opgesteld waarin onder andere afspraken over het verhalen van door de gemeente te maken plankosten zijn vastgelegd. Parallel aan het opstellen van een bouwvenloep wordt in het kader van het UPP2 proces een anterieure overeenkomst opgesteld. Hiermee wordt het kostenverhaal verzekerd. In de Omgevingswet is in artikel 13.13 een specifieke grondslag voor een anterieure overeenkomst over kostenverhaal bij locatieontwikkeling opgenomen. Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt aanvullend een grondslag voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling worden 140-170 woningen toegevoegd en wordt met de invulling in de plint bijgedragen aan het versterken van het karakter van Rotsoord als gemengd gebied met een mix van wonen en creatieve bedrijvigheid. Onderdeel van het plan is om ruimte te creëren voor een verbinding met de Raveoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor heel Rotsoord.

De herontwikkeling van het tankstation is vooralsnog de laatste ontwikkeling die binnen Rotsoord wordt voorzien en biedt de kans om de gebiedsontwikkeling Rotsoord af te ronden. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave om gelet op de verwachte bevolkingsgroei binnenstedelijk te verdichten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Niet van toepassing

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt

- | | |
|---|---|
| 1 | Het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' vast te stellen, waarmee de gemeente Utrecht de intentie uitsprekt om samen met VORM en in participatie met omwonenden en andere stakeholders te onderzoeken hoe het tankstation met huidige opstallen getransformeerd kan worden tot circa 140 – 170 appartementen boven een plint met een gemengd programma met wonen en creatieve bedrijvigheid. |
|---|---|

Argumenten	
1.1	<u>Het plan voor Briljantlaan 11-15 draagt bij aan de ambities uit de Woonvisie 'Utrecht beter in balans', de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herzien in 2011) en het actieplan Een (t)huis voor ouderen.</u> Met deze ontwikkeling kunnen de kansen voor het diversifiëren van het woonaanbod, vergroten van het werken in de wijk én vergroenen worden vormgegeven. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties gericht op creatieve bedrijvigheid sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord en de herijking van de visie uit 2011. De Woonvisie 'Utrecht beter in balans' heeft een aantal speerpunten waar het initiatief aan kan bijdragen zoals het versnellen en verhogen van de bouwproductie, meer gemengde wijken, het bevorderen van doorstroming, een (t)huis voor iedereen en duurzaamheid en toekomstbestendigheid. 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. De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. Locaties zoals deze met voorzieningen binnen een straal van 500 meter wil de gemeente vanuit het actieplan Een (t)huis voor ouderen bij uitstek benutten voor ouderen. Voor de balans in Rotsoord in doelgroepen en gezien de korte afstand tot voorzieningen (300 meter) ziet de gemeente deze locatie als mooie kans om levensloopgeschikte woningen toe te voegen voor de doelgroep empty-nesters en ouderen. <u>In dit kader worden de mogelijkheden om flexibele woninginrichtingen te realiseren, waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen.</u> Dit draagt bij aan meer gemengde wijken en komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede. In de RSU is voor het thema Wonen een doorvertaling gemaakt van de opgave naar de verschillende gebieden. In de RSU valt Hoograven onder het gebied Oost. Voor het gebied Oost is als ondergrens m.b.t. extra programmering tot 2040 aangegeven: 8.000 woningen. Het toevoegen van deze woningen draagt bij aan het halen van deze ambitie.
1.2	<u>Het initiatief draagt bij aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en een gezonde leefomgeving</u> De twee speerpunten van de initiatiefnemers voor integrale duurzaamheid bij dit initiatief zijn: 1. Een groen en gezond woon-leefklimaat dat bijdraagt aan (woon)geluk voor alle bewoners. 2. Een integraal, duurzaam ontwerp dat compact, bijna energieneutraal, betaalbaar, toegankelijk en klimaatadaptief is, met gebruik van milieuvriendelijke materialen. Initiatiefnemers willen een duurzaam gebouw neerzetten met een minimale milieufootprint. Het streven is hiervoor een MPG van onder de 0,5. Op deze locatie kan gezond leven gemakkelijk gemaakt worden door de buitenruimte zo in te richten dat deze uitnodigt tot beweging, ontmoeting, ontspanning en de mogelijkheid biedt tot een groen ommetje in de buurt.
1.3	<u>Het plan biedt kansen tot vergroening en kwaliteitsverbetering van het particuliere terrein en omliggende openbare ruimte.</u> De herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om het Esso-tankstation te saneren. Een tankstation is een functie die steeds minder gewenst en noodzakelijk is op een binnenstedelijke locatie. Bovendien is door de afdeling Wijkveiligheid aangegeven dat in de huidige situatie rond het tankstation sprake is van overlast (o.a. dealen, lachgasgebruik) die door meer ogen op straat verholpen kunnen worden. <u>Het betreft een beeldbepalende plek, die vanaf de Briljantlaan de entree tot Rotsoord vormt en aan 2 zijden grenst aan de open, groene gebieden van Vtv. De Briljant / de</u>

kinderboerderij Nieuw Rotsoord en het Tolsteegplantsoen. Deze bijzondere positie kan met deze ontwikkeling verder worden versterkt door een gebouw dat qua massa, korrelgrootte en volume aansluit op de gebouwde omgeving van Rotsoord. Dit in combinatie met een aantrekkelijke architectuur met als uitgangspunt een open en uitnodigende uitstraling en aansluitend bij de stoere, industriële look & feel van Rotsoord.

Om op het eigen terrein en in de aansluitende openbare ruimte aan de groen-tenzij opgave uitvoering te kunnen geven, onderzoekt de initiatiefnemer in de volgende fase welke mogelijkheden er zijn om te vergroenen. In dit initiatief krijgen de binnentuin en de nieuwe openbare ruimte een groene invulling en is het voorstel van de initiatiefnemer dat hemelwater wordt gebufferd voor hergebruik in de binnentuin.

De beoogde nieuwe openbare wandelroute aan de rand van de kavel tussen de straten Rotsoord en Ravenoord sluit aan bij het IPvE-FO Rotsoord (2019). Dit geeft invulling aan de ambitie vanuit de RSU 2040 (2021) om een groene openbare ruimte te realiseren, die uitnodigt tot ontmoeten, aanzet tot een gezonde levensstijl en ruimte biedt voor klimaatadaptatie.

Kanttekeningen/Risico's

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | <p><u>Het voorgestelde woonprogramma sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals aangegeven in het coalitieakkoord.</u></p> <p>Het door de initiatiefnemer aangegeven woonprogramma in combinatie met benodigde aantal m² BVO om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan sluit nog niet aan op wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt en de (programmatische) eisen die de gemeente stelt. Het voorstel van de initiatiefnemer is dat het gehele woonprogramma in het middensegment koop wordt gerealiseerd, met een gemiddeld vloeroppervlakte van 50 m² BVO.</p> <p>In het intentiedocument is aangegeven dat initiatiefnemer met de gemeente gaat onderzoeken welk programma binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden hier passend is en of daarmee tot een voor de initiatiefnemer financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen.</p> <p>Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zal de bouwenvelop niet worden vastgesteld.</p> |
| 1.2 | <p><u>Bij sloop-nieuwbouw van het tankstation naar woningen gaan er arbeidsplaatsen verloren indien er geen werkfuncties terugkomen.</u></p> <p>In de RSU 2040 is opgenomen dat er 70.000 extra arbeidsplaatsen moeten worden gerealiseerd in Utrecht tot 2040. Met het onttrekken van dit tankstation en wasstraat gaan er naar verwachting enkele arbeidsplaatsen verloren.</p> <p>Het initiatief gaat uit van het creëren van een levendige plint met een gezamenlijk ruimte voor werken en ontmoeten van ca. 250 m² BVO. Daarnaast stelt de initiatiefnemer voor om de mogelijkheden voor woon-werkwoningen / atelierwoningen te onderzoeken. Aandachtspunt bij verdere uitwerking van de plannen is hoe aan de ambities uit de visie Rotsoord en RSU ten aanzien van werken in het bijzonder gericht op creatieve bedrijvigheid in deze ontwikkeling verder invulling gegeven kan worden. In de definitiefase moet worden onderzocht op welke manier arbeidsplaatsen teruggebracht kunnen worden.</p> |
| 1.3 | <p><u>Tot 2029 moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met netcongestie.</u></p> <p>Start bouw is in 2026 gepland. Beoogde ontwikkeling zal gebruik maken van een grootverbruikaansluiting. Door de netbeheerder is in het algemeen aangegeven dat nieuwe grootverbruikaansluitingen naar verwachting tot 2029 in verband met netcongestie niet kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>Initiatiefnemers hebben aangegeven maatregelen te nemen om de impact van het gebouw op het energienet te beperken en daarmee bij te dragen aan het oplossen van de netcongestie. Eén van de voorgestelde maatregelen is een gebouwaccu die is</p> |

	aangesloten op de CVZ-groep (o.a. de lift). De parkeerplaatsen bereiden initiatiefnemers voor op de plaatsing van, indien mogelijk bidirectionele, laadpalen (laadpalen die niet alleen de accu van de auto kunnen opladen, maar ook de energie uit de accu van de auto kunnen gebruiken voor de apparatuur in huis). Na vaststelling van het intentiedocument zal de initiatiefnemer zo snel mogelijk contact zoeken met de netbeheerder om te voorkomen dat netcongestie de beoogde ontwikkeling vertraagt.
1.4	<u>Wanneer het initiatief financieel niet haalbaar blijkt te zijn vanwege bovenwettelijke eisen die de gemeente stelt, kan de definitiefase van het Utrechts Planproces niet worden afgerond en zal dit niet resulteren in een vastgestelde bouwenvelop.</u> In de bouwenvelopfase zal, gezamenlijk met de initiatiefnemer, worden gekeken aan welke knoppen er gedraaid kan worden om het project financieel haalbaar te maken. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal een bouwenvelop ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Financiën

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces zijn in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. Voordat het intentiedocument aan het college wordt aangeboden, heeft de initiatiefnemer de intentie- en plankostenovereenkomst getekend.

Nadat de bouwenvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk en financieel) worden uitgewerkt.

Vervolg

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst worden bij de uitwerking van de bouwenvelop de onderzoeksvragen beantwoord en een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Na vaststelling van de bouwenvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met de volgende fase van bouwplanuitwerking en aanpassen juridisch planologisch kader. De initiatiefnemer heeft de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen. De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan duurt ongeveer negen maanden tot en met vaststelling door de raad. Voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure en is het college het bevoegd gezag. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Het college kan ook beslissen om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het participatietraject. Daarvoor zal VORM belanghebbenden actief betrekken. De gemeente heeft een adviserende rol in de wijze hoe de participatie vorm krijgt. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door initiatiefnemer worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval met inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en wordt o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is.

Communicatie

Zodra het college het IDOC heeft vastgesteld, verspreidt de initiatiefnemer in samenwerking met gemeente een brief/wijkbericht. Hierin staat informatie over het initiatief en hoe omwonenden en belanghebbenden in het verdere proces hierbij worden betrokken. Voor het bepalen van het verspreidingsgebied van (wijk)berichten overlegt de initiatiefnemer met het wijkbureau. De initiatiefnemer zet een projectwebsite op waar belanghebbenden met hun vragen terecht kunnen. De

gemeente plaatst een bericht op utrecht.nl/ projectwebsite en verwijst naar de projectwebsite van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer houdt omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte van de planvorming door middel van onder andere:

- Projectwebsite
- Informatiebijeenkomsten (samen met gemeente)

De gemeente informeert omwonenden en andere belanghebbenden over proces, procedures en besluitvorming onder andere via wijkberichten, gemeentelijke website/ projectpagina/ wijkpagina, informatiebijeenkomsten en digitale nieuwsbrief (Utrecht/ wijk Zuid).

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Bijlagen informatief

-



Ontwikkelorganisatie Ruimte
Projectmanagement
Telefoon 14030
5.12@utrecht.nl
www.utrecht.nl

Wijkbericht

Januari 2023

Plan voor nieuwbouw Briljantlaan 11-15

Twee ontwikkelaars hebben een plan om aan de Briljantlaan 11-15 een nieuw multifunctioneel gebouw te bouwen, met woningen en bedrijfsruimte. Hiervoor worden het Esso tankstation, de wasstraat en garageboxen op de locatie gesloopt. Het idee is uitgewerkt in een Intentiedocument dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.



Waarom doen we dit

In Utrecht is veel vraag naar woningen. Daarom is de gemeente positief over plannen om nieuwe woningen toe te voegen. In het gebied Rotsoord lopen meerdere projecten waarbij (oude) bedrijfsgebouwen worden vervangen door ruimtes voor wonen, werken, creativiteit en cultuur. Daarnaast werkt de gemeente aan verbetering en vergroening van de openbare ruimte in Rotsoord. Het nieuwe gebouw biedt ook een kans om een openbare route - tussen de straten Rotsoord en Ravenoord te maken, waardoor we de verschillende gebieden binnen Rotsoord beter verbinden.

Wat zijn de volgende stappen

Het intentiedocument is vastgesteld, dit kunt u terugvinden via de website van de gemeente. De volgende stap is het opstellen van een zogenaamde 'bouwenvolp'. Dit is een document waarin de randvoorwaarden worden vastgelegd hoe het gebouw en de ruimte eromheen eruit gaan zien en wat er nodig is voor de bouw. -Daarna komt er een ontwerp.

Meedenken

De gemeente en ontwikkelaars horen graag uw reactie op de plannen. Zodra bekend is hoe we de participatie gaan invullen, laten we dit weten via een Wijkbericht en de digitale nieuwsbrief van de gemeente.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 5.12@ Projectmanager Ruimte, via telefoonnummer 14 030.

Voor andere vragen over uw wijk kunt u rechtstreeks terecht bij Wijkbureau Zuid, 't Goylaan 75, of via telefoonnummer 14 030 of zuid@utrecht.nl.

Commented [5.12@]: Voorstel: intentie i.p.v. plan? Uitleg: er is nl nog geen plan maar er zijn een aantal ideeën voor een ontwikkeling.

Commented [5.12@]: Bewoners gaan bij het lezen van deze aantallen denken over de parkeerdruk. Ons voorstel is om een zin erbij te schrijven dat de bewoners geen parkeervergunning kunnen krijgen op straat.

Commented [5.12@]: Onze insteek is om juist om (zoveel mogelijk) 2 of meer kamerwoningen maken en betaalbare koop. Deze zin beschrijft dat onze focus alleen op kleinere woningen wat niet correct is.

Verspreidingsgebied:
Verspreidingsgebied

Utrecht.nl

From: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Mon, 15 Jan 2024 11:33:03 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Wijkbericht en projectpagina Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Ik heb het aangepast. Document staat nu ook in de map: [Projectpagina Briljantlaan 11-15.docx](#) Ik wacht nog even op de reactie van de ontwikkelaars en stuur het daarna door naar de redactie.

Groeten van 5.12.e

PS ik heb het nieuwe plaatje ook toegevoegd in het wijkbericht.

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 15 januari 2024 11:16

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Wijkbericht en projectpagina Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Ik heb 2 kleine opmerkingen in de kantlijn toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 15 januari 2024 10:16

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Wijkbericht en projectpagina Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hebben de ontwikkelaars al gereageerd op het wijkbericht?

Op basis van het wijkbericht heb ik een opzet gemaakt voor de projectpagina op de website, zie de bijlage. Kunnen jullie kijken of dit zo klopt en eventueel een (ruwe) planning toevoegen. Dan kan ik deze aanleveren bij de redactie.

5.1.2.e gaat voor Briljantlaan en 5.1.2.e een emailadres laten maken, dan kunnen we dat er ook bij zetten.

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Nieuwbouw Briljantlaan 11-15

Commented [612]: De naam Ravenoord op het kaartje opnemen tussen Keramus en de projectlocatie (wordt in de tekst naar verwezen).



Status project
In voorbereiding

Geplande bouw
Nog niet bekend

Twee ontwikkelaars hebben een plan om aan de Briljantlaan 11-15 een nieuw multifunctioneel gebouw te bouwen, met woningen en bedrijfsruimte. Hiervoor worden het Esso tankstation, de wastraat en garageboxen op de locatie gesloopt. Het idee is uitgewerkt in een Intentiedocument dat in januari 2024 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Commented [612]: De echte uitwerking gaat nu plaatsvinden na vaststelling van het intentiedocument. Vervangen door:
De gemeente en de ontwikkelaars willen dit idee verder gaan uitwerken door een bouwvelop op te stellen. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarvoor een intentiedocument vastgesteld. Op basis van het intentiedocument wordt de haalbaarheid verder onderzocht.

Wat is het plan

De ontwikkelaars DVP Planontwikkeling B.V. en VORM ontwikkeling B.V. willen op de hoek Briljantlaan-Rotsoord een nieuw duurzaam pand bouwen met ruimte voor wonen en werken. Ze willen ongeveer 140-170 appartementen bouwen. Op de begane grond komt ruimte voor werken en creatieve bedrijvigheid. De woningen passen bij 1- of 2 persoonshuishoudens die het fijn vinden om in een levendige en creatieve buurt te wonen. Het gebouw krijgt een parkeergarage met daarboven een groene binnentuin.

Op de locatie zijn nu een Esso tankstation, autowasstraat en enkele garageboxen te vinden. Het is een belangrijke plek in de wijk, met aan twee kanten groene locaties van de kinderboerderij, volkstuinvereniging en Tolsteegplantsoen. De ontwikkelaars willen het nieuwe gebouw een open en uitnodigende uitstraling geven die past bij het stoere, industriële gezicht van Rotsoord.

Woningen toevoegen en vergroening

In Utrecht is veel vraag naar woningen. Daarom is de gemeente positief over plannen om nieuwe woningen toe te voegen. In het gebied Rotsoord lopen meerdere projecten waarbij (oude) bedrijfsgebouwen worden vervangen door ruimtes voor wonen, werken, creativiteit en cultuur. Daarnaast werkt de gemeente aan verbetering en vergroening van de openbare ruimte in Rotsoord. Het nieuwe gebouw biedt ook een kans om een openbare route tussen de straten Rotsoord en Ravenoord te maken, waardoor we de verschillende gebieden binnen Rotsoord beter verbinden.

Volgende stappen

Het intentiedocument is vastgesteld, dit kunt u terugvinden via de website van de gemeente. De volgende stap is het opstellen van een zogenaamde 'bouwenvelop'. Dit is een document waarin de randvoorwaarden worden vastgelegd; hoe het gebouw en de ruimte eromheen eruit gaan zien en wat er nodig is voor de bouw. Daarna komt er een ontwerp.

Op de hoogte blijven

De gemeente en ontwikkelaars horen graag uw reactie op het idee en de plannen. Zodra bekend is hoe we de participatie gaan invullen, laten we dit weten via een Wijkbericht en de [digitale nieuwsbrief Utrecht Zuid](#) van de gemeente.

Planning

Nog niet bekend

Nieuwbouw Briljantlaan 11-15



Status project

In voorbereiding

Geplande bouw

Nog niet bekend

Twee ontwikkelaars hebben een plan om aan de Briljantlaan 11-15 een nieuw multifunctioneel gebouw te bouwen, met woningen en bedrijfsruimte. Hiervoor worden het Esso tankstation, de wastraat en garageboxen op de locatie gesloopt. Het idee is uitgewerkt in een Intentiedocument dat in januari 2024 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Wat is het plan

De ontwikkelaars DVP Planontwikkeling B.V. en VORM ontwikkeling B.V. willen op de hoek Briljantlaan–Rotsoord een nieuw duurzaam pand bouwen met ruimte voor wonen en werken. Ze willen ongeveer 140–170 appartementen bouwen. Op de begane grond komt ruimte voor werken en creatieve bedrijvigheid. De woningen passen bij 1- of 2-persoonshuishoudens die het fijn vinden om in een levendige en creatieve buurt te wonen. Het gebouw krijgt een parkeergarage met daarboven een groene binnentuin.

Op de locatie zijn nu een Esso tankstation, autowasstraat en enkele garageboxen te vinden. Het is een belangrijke plek in de wijk, met aan twee kanten groene locaties van de kinderboerderij, volkstuinvereniging en Tolsteegplantsoen. De ontwikkelaars willen het nieuwe gebouw een open en uitnodigende uitstraling geven die past bij het stoere, industriële gezicht van Rotsoord.

Woningen toevoegen en vergroening

In Utrecht is veel vraag naar woningen. Daarom is de gemeente positief over plannen om nieuwe woningen toe te voegen. In het gebied Rotsoord lopen meerdere projecten waarbij (oude) bedrijfsgebouwen worden vervangen door ruimtes voor wonen, werken, creativiteit en cultuur. Daarnaast werkt de gemeente aan verbetering en vergroening van de openbare ruimte in Rotsoord. Het nieuwe gebouw biedt ook een kans om een openbare route tussen de straten Rotsoord en Ravenoord te maken, waardoor we de verschillende gebieden binnen Rotsoord beter verbinden.

Volgende stappen

Het intentiedocument is vastgesteld, dit kunt u terugvinden via de website van de gemeente. De volgende stap is het opstellen van een zogenaamde ‘bouwenvelop’. Dit is een document waarin de randvoorwaarden worden vastgelegd; hoe het gebouw en de ruimte eromheen eruit gaan zien en wat er nodig is voor de bouw. Daarna komt er een ontwerp.

Op de hoogte blijven

De gemeente en ontwikkelaars horen graag uw reactie op het idee en de plannen. Zodra bekend is hoe we de participatie gaan invullen, laten we dit weten via een Wijkbericht en de [digitale nieuwsbrief Utrecht Zuid](#) van de gemeente.

Planning

Nog niet bekend

From: "5.12.e"
Sent: Fri, 12 Jan 2024 10:38:38 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Aanmelden wijkberichten Zuid

Dag,

Ik heb 5.12.e gesproken en dan mikken we voor zowel BR als Briljantlaan op woensdag verspreiden.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 12 januari 2024 10:22

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Fwd: Aanmelden wijkberichten Zuid

Hoi 5.12.e

Zie hieronder.

Dan zou het woensdag in de bus moeten kunnen liggen als we het dinsdag printen.

Maandag printen lukt mij niet, maar misschien 5.12.e of 5.12.e wel?

En dan moet er natuurlijk wel een wijkbericht liggen.

Groet,

5.12.e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: Informatie Logistiek Centrum <[redacted]@utrecht.nl>

Sent: Friday, January 12, 2024 7:24:37 AM

To: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Subject: RE: Aanmelden wijkberichten Zuid

Als je de adressenlijst stuurt zo gauw die klaar is dan kunnen wij vast de enveloppen printen. En als het wijkbericht voor 10:00 uur wordt gebracht dan kan het dezelfde dag nog verstuurd. Dit is voor kleine aantallen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

<https://start.domstad.org/voor-je-werk/informatie-logistiek-centrum/>

Gemeente Utrecht

Mens en Organisatie

Informatie Logistiek Centrum

Aanwezig: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 11 januari 2024 20:50

Aan: Informatie Logistiek Centrum <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Aanmelden wijkberichten Zuid

Hoi,

Nog even een vraag; het lijkt er toch op dat het volgende week al verspreid moet worden. Wat zijn de doorlooptijden als wij de geprinte wijkberichten en adressenlijsten bijvoorbeeld dinsdag, woensdag of donderdag aanleveren?

Groet,

[redacted]

Van: Informatie Logistiek Centrum <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 11 januari 2024 11:38

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Aanmelden wijkberichten Zuid

Goedemorgen,

Zou je ons een exl bestand met adressenlijst kunnen sturen van beide wijkberichten deze graag apart.

Wanneer moet het verzonden worden? Zodat we het kunnen inplannen.

En de wijkberichten moet je zelf printen en aanleveren.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Mens en Organisatie

Informatie Logistiek Centrum

maandag, dinsdag(ochtend) woensdag, donderdag, vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 11 januari 2024 11:28

Aan: Informatie Logistiek Centrum <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Aanmelden wijkberichten Zuid

Beste collega's,

In de wijk zuid willen we de komende 2 weken, twee wijkberichten gaan verspreiden.
Het gaat bij beide berichten om kleine oplages, ik denk 250 adressen max.

Ik begreep dat jullie dit graag zo vroeg mogelijk horen, vandaar alvast een seintje.
We laten horen wanneer ze gereed zijn voor verzending.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.1.2e

5.1.2e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e" [redacted]
Sent: Thu, 11 Jan 2024 15:50:01 +0100
To: "5.1.2.e" [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en [redacted]

Hoi 5.1.2.e [redacted]

Hierbij mijn voorstel voor het wijkbericht. [CONCEPT Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.docx](#) Ik denk dat er ook een projectpagina op de website moet komen? Daar kan ik ook een voorstel voor maken.
Kun jij het wijkbericht delen met de initiatiefnemers of wil je dat ik dit doe? (dan heb ik contactgegevens nodig) Ik stuur zo nog even een andere mail over de planning.

Groetenn van 5.1.2.e [redacted]

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]
5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Marketing- en Communicatienetwerk
Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 13:17

Aan: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en [redacted]

Dag 5.1.2.e [redacted]

Bij deze alvast wat input voor het wijkbericht over de Briljantlaan. Daarnaast ook het idoc en collegevoorstel bijgevoegd. Als je vragen hebt, weet je me te vinden!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]
5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 12:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Hoi allen,

Ik heb vanmiddag een workshop. Morgen heb ik tijd om wijkberichten te maken. @5.1.2.e en 5.1.2.e als jullie mij input kunnen geven voor de belangrijkste boodschap, dan ga ik er mee aan de slag.

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 11:43

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Dag,

Ik werd net gebeld door de woordvoerder van (ik denk) Eelco Eerenberg. We hebben besproken dat de publicatie van het collegebesluit m.b.t. de Briljantlaan wordt aangehouden totdat het wijkbericht is opgesteld en verspreid.

Ik neem aan dat dit ook voor de [REDACTED] geldt. Zouden jullie het opstellen van de wijkberichten op willen pakken?

@ [REDACTED] [REDACTED] is projectleider voor de Briljantlaan en [REDACTED] voor de [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 11 Jan 2024 14:55:17 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: belangrijke documenten Briljantlaan
Attachments: 230830 - Gemeente Utrecht x VORM & DVP v2b.pdf

Dag 5.12.e

Omdat ik niet weet of je al in de map in Teams kunt, bijgevoegd nog enkele belangrijke documenten. Het betreft een verder uitwerking van het voorstel door VORM / DVP. Hier is nog geen akkoord op gegeven, o.a. vanwege de afwijkende uitgangspunten m.b.t. woonprogramma. Daarnaast stuur ik je zo nog een verslag van het laatste overleg waarin VORM/DVP gepresenteerd heeft wat voor hen tot een haalbaar plan leidt (dat was voor dat ze de pdf met de verdere uitwerking hebben gestuurd).

Volgens mij is het van belang om eerst duidelijkheid te krijgen over de doelgroepen (voor wonen en werken) en welke eisen/wensen die groepen aan hun woon/werkomgeving stellen. Op basis daarvan kan bepaald worden welke mix van woningen (grootte/prijssegment/verhouding huur-koop) gewenst is. Dat bepaald op zijn beurt weer de parkeerbalans. Parallel moeten we intern het gesprek over acceptabel volume/hogte gaan voeren.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Thu, 11 Jan 2024 13:28:41 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Wijkberichten 5.1.2.e en Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Ik denk wel dat dit gaat lukken. 5.1.2.e Briljantlaan ga ik vandaag aan werken.

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 11 januari 2024 13:01

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Wijkberichten 5.1.2.e en Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Jullie zijn bezig met het opstellen van de wijkberichten 5.1.2.e en Briljantlaan.

Lukt het om de tekst/opmaak van de wijkberichten uiterlijk aanstaande woensdag 17 januari gereed te hebben? Dan kan ik zorgen dat ze de 18^e worden gedrukt, en kunnen we de week van 22 – 26 januari verspreiden.

Laat maar weten of dit gaat lukken!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2 e

5.1.2 e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 10 Jan 2024 13:20:20 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Hoi 5.1.2.e

BR

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 10 januari 2024 12:27
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Hoi 5.1.2.e

BR

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Marketing- en Communicatienetwerk
Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 10:10

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Hi 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 13:53

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en BR

Hi 5.12.e

BR

Ik heb van 5.12.e een voorbeeld wijkbericht ontvangen zodat we kunnen kijken wat we moeten opnemen: [Wijkbericht Krammlaan.docx](#)

En hierbij een ook een voorbeeld van een stukje voor de nieuwsbrief van het wijkbureau (lijkt me ook handig): [nieuwsbrief NO Krammlaan.docx](#).

Graag wil ik ook nog even afstemmen met de ontwikkelaar als we de eerste versie gereed hebben.

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 12:44

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en BR

Hoi allen,

Ik heb vanmiddag een workshop. Morgen heb ik tijd om wijkberichten te maken. @5.12.e en 5.12.e als jullie mij input kunnen geven voor de belangrijkste boodschap, dan ga ik er mee aan de slag.

Groeten van 5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 11:43

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.12.e

Dag,

Ik werd net gebeld door de woordvoerder van (ik denk) Eelco Eerenberg. We hebben besproken dat de publicatie van het collegebesluit m.b.t. de Briljantlaan wordt aangehouden totdat het wijkbericht is opgesteld en verspreid.

Ik neem aan dat dit ook voor de 5.12.e geldt. Zouden jullie het opstellen van de wijkberichten op willen pakken?

@5.12.e 5.12.e is projectleider voor de Briljantlaan en 5.12.e voor de 5.12.e

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

Input wijkbericht Briljantlaan 11-15

Ontwikkelaars DVP en VORM hebben bij de gemeente een initiatief ingediend voor transformatie van de Esso-locatie Briljantlaan 11-15.

Op de huidige locatie is momenteel een Esso tankstation, een wasstraat, garageboxen en een drietal appartementen gevestigd.

De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11-15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord.

Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140-170 appartementen en studio's boven een levendige plint met bijvoorbeeld werkfuncties. Het parkeren ten behoeve van het project wordt grotendeels op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Het doel van de initiatiefnemer is om woningen te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners'. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc.

Het betreft een beeldbepalende plek, die vanaf de Briljantlaan de entree tot Rotsoord vormt en aan 2 zijden grenst aan de open, groene gebieden van Vtv. De Briljant / de kinderboerderij Nieuw Rotsoord en het Tolsteegplantsoen. Deze bijzondere positie kan met deze ontwikkeling verder worden versterkt door een gebouw dat qua massa, korrelgrootte en volume aansluit op de gebouwde omgeving van Rotsoord. Dit in combinatie met een aantrekkelijke architectuur met als uitgangspunt een open en uitnodigende uitstraling en aansluitend bij de stoere, industriële look & feel van Rotsoord.

De ontwikkeling biedt ook een kans om een openbare route tussen LE:EN en de projectlocatie te realiseren, waardoor de verschillende deelgebieden binnen Rotsoord beter met elkaar verbonden worden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een intentiedocument vastgesteld om aan te geven dat de gemeente positief staat tegenover de voorgestelde transformatie. De volgende stap is het opstellen van een zogenaamde 'bouwenvelop', waarin de kaders voor de bouwplanontwikkeling verder worden vastgelegd. In het intentiedocument zijn diverse onderzoeksvragen benoemd die in de vervolgstap moeten worden beantwoord om het plan verder uit te werken en de haalbaarheid verder te onderzoeken.

In dat kader zal de initiatiefnemer samen met de afdeling stedenbouw van de gemeente nader ontwerponderzoek doen naar de inpassing van het programma in relatie tot de volumeopbouw, omvang van het gebouw. Ook zal bij het opstellen van de bouwenvelop een participatietraject worden opgestart, zodat ook de reacties van betrokkenen bij het opstellen van de bouwenvelop kunnen worden meegenomen. Zodra het participatietraject gaat starten, ontvangt zal dat via een wijkbericht worden bekend gemaakt.

From: "5.12.e [REDACTED]"
Sent: Tue, 9 Jan 2024 17:16:02 +0100
To: "5.12.e [REDACTED]" <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: vaststelling idocs [REDACTED] en Briljantlaan

Daarom de karakteristieke benoemd 🙄

Van: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 17:13
Aan: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: vaststelling idocs [REDACTED] en Briljantlaan

Thanks. Ik voeg alleen nog "Zo veel mogelijk" toe m.b.t. het behouden van de zichtlijnen. We weten dat het gebouw een deel van het zicht op de watertoren gaat wegnemen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 17:07
Aan: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: vaststelling idocs [REDACTED] en Briljantlaan

Hoi 5.12.e [REDACTED]

Zoiets?

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED] 5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 16:40

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: vaststelling idocs 5.1.2.e en Briljantlaan

Ha 5.1.2.e

Ik wordt gevraagd om morgen voor 11:00u met een tekstvoorstel te komen. Daarom hierbij vast een voorzet 😊.

Voorstel aanscherping tekst m.b.t. aantrekkelijke architectuur:

De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11-15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord. De locatie heeft een bijzondere positie grenzend aan de Briljantlaan als doorgaande stadsstraat en fungeert als entree van het gebied Rotsoord, met aan de ene zijde het groengebied van VTV de Briljant en kinderboerderij Nieuw Rotsoord en aan de andere zijde het Tolsteegplantsoen. Deze bijzondere positie vraagt om een aantrekkelijke architectuur. Uitgangspunten zijn daarbij dat:

- *de architectuur moet aansluiten bij de stoere, industriële look & feel van Rotsoord. Daarbij specifiek denkend aan locaties als de voormalige Pastoe Fabriek, LE:EN maar bijvoorbeeld ook de nieuwbouw waar Camping Ganspoort in zit.*
- *het gebouw kent geen achterkanten, en is alzijdig georiënteerd op de openbare ruimte. Parkeren voor auto's en/of fietsen heeft geen invloed op de uitstraling van het gebouw*
- *het gebouw heeft een herkenbare plint met grotere hoogte om flexibel te gebruiken. De plint heeft een open en uitnodigende uitstraling naar de omgeving, met een zachte overgang van publiek naar privé*
- *het gebouw sluit qua massa en volume aan op de omgeving, en heeft de juiste korrelgrootte. Het respecteert de bijzondere positie van de Watertoren langs de Vaartsche Rijn en behoudt karakteristieke zichtlijnen vanuit omliggend gebied naar de Watertoren..*

Vul aan/ wijzig waar nodig!

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 16:00

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: vaststelling idocs 5.1.2.e en Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

De IDOCS 5.1.2.e en Briljantlaan zijn vandaag in het college vastgesteld. Voor de Briljantlaan is er nog wel een mandaat opgenomen voor weth. Eerenberg om tekstuele wijzigingen aan te brengen.

Het betreft 2 zaken:

- In het IDOC zelf staan in de inleidende tekst dat we gaan onderzoeken of we flexibele woningindelingen kunnen hanteren. Het staat wel in de inleiding, maar niet als onderzoeksvraag. Dat graag toevoegen als onderzoeksvraag in het IDOC zelf.
- De tekst 'aantrekkelijke uitstraling' graag concreter benoemen: benoem bijvoorbeeld beeldbepalende architectuur, kwaliteit, etc. Dat graag nader specificeren in de tekst.

Wat betreft het 2^e punt geldt dat nu 2 onderzoeksvragen zijn opgenomen die hier betrekking op hebben:

7. Op welke wijze kan het gebouw een aantrekkelijke, alzijdige uitstraling naar de omgeving krijgen die een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte?
8. Hoe wordt gezorgd dat het gebouw kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling krijgt die past bij het industriële verleden van het gebied?

Hebben jullie nog suggesties voor een aanscherping m.b.t. wat aantrekkelijk architectuur op deze plek moet inhouden?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 9 Jan 2024 12:08:48 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Het idoc Briljantlaan zit vandaag in het college. Daarin is nog geen definitieve uitspraak gedaan over het programma. In het idoc is o.a. het volgende aangegeven:

Herontwikkeling van deze locatie biedt mogelijkheden om aan diverse ambities uit de RSU invulling te geven. Het door de initiatiefnemer aangegeven benodigde aantal m² bvo en programmatische invulling van het gebouw om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan sluit nog niet aan op wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt en de (programmatische) eisen die de gemeente stelt. Nader onderzoek moet worden welk programma binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden hier passend is en of daarmee tot een voor de initiatiefnemer financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen. In het kader van de overgenomen motie 2023-216 'Versneld eisen in de ijskast' zijn de 10 bovenwettelijke eisen met de grootste impact op de haalbaarheid van projecten in beeld gebracht. Een volledige inventarisatie volgt in 2024. Wanneer het meest passende programma op deze locatie op onderdelen afwijkt van het gemeentelijk beleid zal hierover bij vaststelling van de bouwvelop een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Vanmorgen heb ik onder andere over het programma nog een vraag over gekregen van Eelco Eerenberg. Hij wilde de volgende lijn aanhouden bij eventuele vragen in het college:

We volgen het coalitieakkoord, waarbij de kanttekening dat ontwikkelaar middensegment koop wil. Daarop hebben we geen akkoord gegeven. Nu verdere uitwerking en kijken of met het programma en volumes tot een haalbare business case kan worden gekomen bij bouwvelop.

Het college zal dus pas bij een besluit over het vaststellen van een bouwvelop op basis van een verder uitgewerkt ontwerp en business case aangeven of ze op basis van de uitkomsten van die uitwerking bereid zijn om af te wijken van de uitgangspunten coalitieakkoord.

In november is bij bespreking van een stafstuk over fietsparkeren bij station Vaartsche Rijn ingestemd met het principe om een deel van de parkeeropgave via Parkeren op Afstand op te lossen.

Ik heb een momentje geprikt om dit zo nog even door te spreken

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 8 januari 2024 17:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl>

Onderwerp: Briljantlaan

Beste 5.1.2.e

Vandaag hadden we het met 5.1.2.e over de Briljantlaan gehad in het kader van de 2^e tranche maatregelen om de woningbouw te versnellen. Bij de Briljantlaan staat een alternatief programma (optie A en B) benoemd als mogelijke maatregel, evenals oplossen parkeren op afstand.

Kan jij aangeven wat de actuele situatie is voor het project?

- Zou het mogelijk zijn om met optie A goedkeuring te vragen bij college/raad? Meer volume zou lastig kunnen zijn, maar met betaalbare koop hebben we een concrete vraag die mogelijk kan leiden tot voortgang van het project

De deadline voor het aanleveren van inhoudelijke projecten is al snel. Aankomende maandag zitten we in de staf, dus donderdag moeten we in concept de lijst gereed hebben.

Als je tijd hebt kunnen we dinsdag/woensdag afspreken om de achtergrond te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e>@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 9 Jan 2024 12:07:00 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Vragen vanuit college over Briljantlaan, graag z.s.m. antwoord

Even kort de reacties die deze vragen bij mij oproepen.

Tav het programma kan je onze wens/ambitie opnemen, maar tegelijkertijd wel opnemen dat dit invloed heeft op de buca en in de volgende fase onderzoeken of en wat enz enz.

Tegelijkertijd mag je separaat 5.12.e meegeven dat we om die reden dit project op de lijst 2^e tranche hebben geplaatst. Ten aanzien wat helpt om de vaart erin te krijgen het volgende. Geen IDOC's meer vaststellen levert een tijdsvoordeel op van ca. 2 maanden. Wat help in de snelheid/voortgang is vooral de ruimte/flexibiliteit om de stapeling van ambities bij te stellen om te komen tot financieel uitvoerbare plannen.

Wil je tav architectuur of beeldkwaliteit met stedenbouw afstemmen wat we nu in een idoc fase hierover kunnen opnemen. Ik denk zeer globaal iets opnemen aan welke stijl het moet voldoen en een procesvoorstel opnemen dat vanwege de gewenste (welke dan?) architectuur of beeldkwaliteit tijdig de welstandscommissie (heet nu anders) betrekken oid.

En tav de raadsbrief. Is idd niet standaard, tenzij het gevoelig ligt. Verder is dit ook een extra document dat niet overeenkomt met de wens/vraag om te kijken of een idoc kan worden overgeslagen om voortgang te maken.

Kan je hiermee verder?

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e

5.12.e 5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelforganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 09:31

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Vragen vanuit college over Briljantlaan, graag z.s.m. antwoord

Urgentie: Hoog

Even afstemmen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 09:28

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vragen vanuit college over Briljantlaan, graag z.s.m. antwoord

Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2.e

Nog een drietal aanvullende vragen van 5.1.2.e

- we volgen het coalitieakkoord, waarbij kanttekening dat ontwikkelaar middensegment koop wil, daarop hebben we geen akkoord gegeven. nu verdere uitwerking en kijken met het programma en volumes tot haalbare businesscase te komen bij bouwenvelop. (dit punt heeft 5.1.2.e zelf anders opgeschreven, even een check of dit zo klopt).

- rondom idoc en upp - wat kan in dit geval nog aan vaart helpen? hebben we overwogen hier idoc te schrappen?

- kan er in het idoc toch niet al wat scherper iets over architectuur of beeldkwaliteit worden opgenomen vooruitlopend op bouwenvelop? en zo niet, waarom dan nu niet?

Dank weer!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 09:15

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vragen vanuit college over Briljantlaan, graag z.s.m. antwoord

Dag [redacted]

Zie onderstaand de antwoorden

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 08:53

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Vragen vanuit college over Briljantlaan, graag z.s.m. antwoord

Urgentie: Hoog

Goedemorgen collega's,

Ik kan jullie telefonisch niet bereiken, daarom even via de mail.

Vanuit het college zijn de volgende vragen gesteld. Kunnen jullie deze, liefst voor 9.00 uur, beantwoorden? Dan kan Eelco de beantwoording nog meenemen richting college.

idoc briljantlaan:

- welke woningen komen er? gaat mogelijk over ouderen, maar wat is het woonprogramma? (verdeling sociaal, midden, koop?)
Het woonprogramma moet nog verder worden uitgewerkt. Voorstel van de ontwikkelaar was om alles in het middensegment koop te realiseren. Daarvan is aangegeven dat dit niet akkoord is, gelet op de uitgangspunten van het coalitieakkoord. Bij het opstellen van de bouwvelop zal gekeken worden welk programma financieel haalbaar is (in combinatie met het te realiseren volume/aantal woningen) en met het bestuur worden afgestemd.

- in het kader van de vaart erin, nu een IDOC, blijft dat in het verkorten UPP ook en is dat niet iets dat er uit zou kunnen in dit geval vanwege de vaart?

Het nieuwe UPP proces is nog in ontwikkeling. Er wordt ook gekeken naar een andere vorm van idoc, waarbij het idoc of een vergelijkbaar document niet meer bestuurlijk wordt vastgesteld.

- In idoc gaat het ook over flexibele woningen, onderzoeken we dat nog verder?

Ja

- Idocs briljantlaan en [REDACTED] nog iets naar de raad?

Ik heb begrepen dat er bij vaststelling idocs niet standaard een raadsbrief wordt verstuurd. Desgewenst kan die worden opgesteld.

- En specifiek briljantlaan: vragen we nog iets in de sfeer van architectuur? Best een blikvangende plek. Nu vragen we alleen een 'aantrekkelijke uitstraling', maar is dat niet te dun?

Door de initiatiefnemer is aangegeven (staat in idoc opgenomen) dat de ambitie is om een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord, met de huidige duurzame visie met de kenmerkende passende industriële look & feel van Rotsoord. Daarbij specifiek denkend aan locaties als de watertoren, LE:EN en de Pastoe Fabriek. In de bouwvelop kunnen ook beeldkwaliteitsaspecten nader worden uitgewerkt

Dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 4 Jan 2024 13:22:09 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>;
"5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>;
"5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Reactie SG (deadline donderdag 13u) - voorstellen IDOC Briljantlaan en 5.12.e
Attachments: TH Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15_Wijzigingen zichtbaar.docx, TH Collegevoorstel IDOC
Lunnetenbaan 51-65_wijzigingen zichtbaar.docx

Excuses, in de zojuist gemaakte versie stond bij beslispunt 2 nog de *bijgevoegde* intentie en plankostenovereenkomst. Eerder had 5.12.e 5.12.e aangegeven dat deze niet als bijlage bij het collegevoorstel wordt gevoegd. Ik heb dit in het beslispunt in de bijlagen aangepast.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 3 januari 2024 13:45
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Reactie SG (deadline donderdag 13u) - voorstellen IDOC Briljantlaan en 5.12.e

Beste 5.12.e 5.12.e

In de bijlage mijn reactie vanuit SG op de voorstellen. Alle opmerkingen in het voorstel Briljantlaan zijn ook van toepassing op voorstel 5.12.e (en die heb ik daar daarom niet herhaald).

Willen jullie de voorstellen naar aanleiding hiervan aanpassen (d.m.v. 'wijzigingen bijhouden' in *bijgevoegde* versies), en deze uiterlijk morgen (donderdag) 13.00u weer mailen naar collegevoorstellen@utrecht.nl?

Dan zorgen wij ervoor dat het voorstel 9 jan. op de agenda van het college komt.

Als je nog vragen hebt, bel/mail gerust.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

Ma, di, wo, do

Spreekuur: Maandag 13.30-15.00 (lange zwarte leestafel 11e etage)





Voorstel aan het college van B&W

Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2.e
Kenmerk	11964211
Vergaderdatum College	9 januari 2024
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' vast te stellen, waarmee de gemeente Utrecht de intentie uitspreekt om samen met VORM en in participatie met omwonenden en andere stakeholders te onderzoeken:
 - a. ~~Hoe~~ het tankstation met huidige opstallen getransformeerd kan worden tot circa 140 – 170 appartementen boven een plint met een gemengd programma met wonen en creatieve bedrijvigheid.
2. ~~De definitiefase UPP2 van het Utrechts Planproces te doorlopen om te komen tot een Bouwenvelop voor Briljantlaan 11-15.~~
- 3.1. ~~De bijgevoegde-Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK), ondertekend door VORM, aan te gaan te ondertekenen.~~

- Commented [5.1.2.e]: Een sub a. impliceert dat er ook een sub b. volgt. Zo niet, dan geen opsommingstekens gebruiken.
- Commented [5.1.2.e]: Kan je het concreter maken door aantal (140-170) te noemen?
- Commented [5.1.2.e]: Van wonen en creatieve bedrijvigheid.
- Commented [5.1.2.e]: Hoe concreter je het beslispunt kan maken, hoe beter.
- Commented [5.1.2.e]: Heeft het college hier een keuze? Of vloeit dit automatisch voort uit het UPP? In laatste geval geen beslispunt, maar dit noemen in de juridische context.
- Commented [5.1.2.e]: Beslispunt is de ovk aan te gaan. Ondertekening is dan de uitvoering daarvan.

Samenvatting

Met de vaststelling van het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' start het onderzoek of en onder welke voorwaarden een programma met appartementen, studio's en een plint met gemengd programma ter bevordering van de levendigheid van het gebied kan worden gerealiseerd.

Context

Aanleiding

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15. Op de huidige locatie is momenteel een Esso tankstation, een wasstraat, garageboxen en een drietal appartementen gevestigd. Eigendom van de grond ligt in handen van de 5.1.2.e Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst definitief te maken. De initiatiefnemer wil daaropvolgend het tankstation en opstellen slopen en een multifunctioneel gebouw met appartementen en een levendige plint realiseren. Daarvoor is het Utrechts Planproces 2 (UPP2) met betrekking tot 'Bouwvlekontwikkeling' opgestart.

Juridische context

Het initiatief past niet in het omgevingsplan. Op grond van Hoofdstuk 5 Omgevingswet is het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegd gezag met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. Krachtens artikel 160, lid 1 van de gemeentewet is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren.

Het betreft een particulier initiatief. Er is een Intentie en Plankosten Overeenkomst opgesteld waarin onder andere afspraken over het verhalen van door de gemeente te maken plankosten zijn vastgelegd. Parallel aan het opstellen van een bouwenvelop wordt in het kader van het UPP2 proces een anterieure overeenkomst opgesteld. Hiermee wordt het kostenverhaal verzekerd. In de Omgevingswet is in artikel 13.13 een specifieke grondslag voor een anterieure overeenkomst over kostenverhaal bij locatieontwikkeling opgenomen. Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt aanvullend een grondslag voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied.

Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Er zal, na vaststelling van de bouwenvelop, een wijziging omgevingsplan moeten worden opgesteld.

Beoogd effect

De herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om het Esso-tankstation te saneren. Een tankstation is een functie die steeds minder gewenst en noodzakelijk is op een binnenstedelijke locatie. Bovendien is door de afdeling Wijkveiligheid aangegeven dat in de huidige situatie rond het tankstation sprake is van overlast (o.a. dealen, lachgasgebruik) die door meer ogen op straat verholpen kunnen worden.

Met de ontwikkeling worden 140-170 woningen toegevoegd en wordt met de invulling in de plint bijgedragen aan het versterken van het karakter van Rotsoord als gemengd gebied met een mix van wonen en creatieve bedrijvigheid. Onderdeel van het plan is om ruimte te creëren voor een verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor heel Rotsoord.

De herontwikkeling van het tankstation is vooralsnog de laatste ontwikkeling die binnen Rotsoord wordt voorzien en biedt de kans om de gebiedsontwikkeling Rotsoord af te ronden. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave om gelet op de verwachte bevolkingsgroei binnenstedelijk te verdichten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
Niet van toepassing

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt

Commented [5.1.2.e]: Is dit al opgestart? Of wordt dit opgestart met dit voorliggende besluit?

Commented [5.1.2.e]: Dit is al opgestart. Het UPP start al voor het vaststellen van het intentiedocument.

Commented [5.1.2.e]: Wat is de wettelijke grondslag voor de bevoegdheid van het college om dit besluit te nemen?

Commented [5.1.2.e]: Die ontbreekt nog.

Commented [5.1.2.e]: Zie in art 160 lid 1 Gemeentewet. Is dit uitvoering of voorbereiding van besluitvorming door raad, of dagelijks bestuur?
En het aangaan van de ovk heeft daar ook een grondslag.

Commented [5.1.2.e]: Vind ik meer tekst voor in de argumenten.

Commented [5.1.2.e]: Let er bij eindredactie op dat de teksten hier 1 op 1 gelijk zijn aan die van de beslispunten op p.1

1	Het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' vast te stellen, waarmee de gemeente Utrecht de intentie uitspreekt om samen met VORM en in participatie met omwonenden en andere stakeholders te onderzoeken: a) <u>Hoe het tankstation met opstallen getransformeerd kan worden tot appartementen met een levendige plint.</u>
Argumenten	
1.1	<u>Het plan voor Briljantlaan 11-15 draagt bij aan de ambities uit de Woonvisie 'Utrecht beter in balans', de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herzien in 2011) en het actieplan Een (t)huis voor ouderen.</u> Met deze ontwikkeling kunnen de kansen voor het diversifiëren van het woonaanbod, vergroten van het werken in de wijk én vergroenen worden vorm gegeven. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties <u>gericht op creatieve bedrijvigheid</u> sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord en de herijking van de visie uit 2011. De Woonvisie 'Utrecht beter in balans' heeft een aantal speerpunten waar het initiatief aan kan bijdragen zoals het versnellen en verhogen van de bouwproductie, meer gemengde wijken, het bevorderen van doorstroming, een (t)huis voor iedereen en duurzaamheid en toekomstbestendigheid. 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. De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. Locaties zoals deze met voorzieningen binnen een straal van 500 meter wil de gemeente vanuit het actieplan Een (t)huis voor ouderen bij uitstek benutten voor ouderen. Voor de balans in Rotsoord in doelgroepen en gezien de korte afstand tot voorzieningen (300 meter) ziet de gemeente deze locatie als mooie kans om levensloopgeschikte woningen toe te voegen voor de doelgroep empty-nesters en ouderen. Dit draagt bij aan meer gemengde wijken en komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede. In de RSU is voor het thema Wonen een doorvertaling gemaakt van de opgave naar de verschillende gebieden. In de RSU valt Hoograven onder het gebied Oost. Voor het gebied Oost is als ondergrens m.b.t. extra programmering tot 2040 aangegeven: 8.000 woningen. Het toevoegen van deze woningen draagt bij aan het halen van deze ambitie.
1.2	<u>Het initiatief draagt bij aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en een gezonde leefomgeving</u> De twee speerpunten van de initiatiefnemers voor integrale duurzaamheid bij dit initiatief zijn: 1. Een groen en gezond woon-leefklimaat dat bijdraagt aan (woon)geluk voor alle bewoners. 2. Een integraal, duurzaam ontwerp dat compact, bijna energieneutraal, betaalbaar, toegankelijk en klimaatadaptief is, met gebruik van milieuvriendelijke materialen. Initiatiefnemers willen een duurzaam gebouw neerzetten met een minimale milieufootprint. Het streven is hiervoor een MPG van onder de 0,5. Op deze locatie kan gezond leven gemakkelijk gemaakt worden door de buitenruimte zo in te richten dat deze uitnodigt tot beweging, ontmoeting, ontspanning en de mogelijkheid biedt tot een groen ommetje in de buurt.
1.3	<u>Het plan biedt kansen tot vergroening en kwaliteitsverbetering van het particuliere terrein en omliggende openbare ruimte.</u> <u>De herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om het Esso-tankstation te saneren. Een tankstation is een functie die steeds minder gewenst en noodzakelijk is op een binnenstedelijke locatie. Bovendien is door de afdeling Wijkveiligheid aangegeven dat in de huidige situatie rond het tankstation sprake is van overlast (o.a. dealen,</u>

Commented [5.1.2.e]: Eerder las ik creatieve bedrijvigheid?

luchtasgasgebruik) die door meer ogen op straat verholpen kunnen worden.

Om op het eigen terrein en in de aansluitende openbare ruimte aan de groen-tenzij opgave uitvoering te kunnen geven, onderzoekt de initiatiefnemer in de volgende fase welke mogelijkheden er zijn om te vergroenen. In dit initiatief krijgen de binnentuin en de nieuwe openbare ruimte een groene invulling en is het voorstel van de initiatiefnemer dat hemelwater wordt gebufferd voor hergebruik in de binnentuin. De beoogde nieuwe openbare wandelroute aan de rand van de kavel tussen de straten Rotsoord en Ravenoord sluit aan bij het IPvE-FO Rotsoord (2019). Dit geeft invulling aan de ambitie vanuit de RSU 2040 (2021) om een groene openbare ruimte te realiseren, die uitnodigt tot ontmoeten, aanzet tot een gezonde levensstijl en ruimte biedt voor klimaatadaptatie.

Commented [5.12.e]: Vind ik meer tekst voor in de argumenten.

Kanttelingen/Risico's

1.1 Het voorgestelde woonprogramma wijkt af van sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals aangegeven in het coalitieakkoord.

Het door de initiatiefnemer aangegeven woonprogramma in combinatie met benodigde aantal m² BVO om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan sluit nog niet aan op wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt en de (programmatische) eisen die de gemeente stelt. Het voorstel van de initiatiefnemer is dat het gehele woonprogramma in het middensegment koop wordt gerealiseerd, met een gemiddeld vloeroppervlakte van 50 m² BVO. In het intentiedocument is aangegeven dat initiatiefnemer met de gemeente gaat onderzoeken welk programma binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden hier passend is en of daarmee tot een voor de initiatiefnemer financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zal de bouwvelop niet worden vastgesteld.

Commented [5.12.e]: Ik zou zeggen: voldoet/sluit (nog) niet aan

1.2 Bij sloop-nieuwbouw van het tankstation naar woningen gaan er arbeidsplaatsen verloren indien er geen werkfuncties terugkomen.

In de RSU 2040 is opgenomen dat er 70.000 extra arbeidsplaatsen moeten worden gerealiseerd in Utrecht tot 2040. Met het onttrekken van dit tankstation en wasstraat gaan er naar verwachting enkele arbeidsplaatsen verloren.

Het initiatief gaat uit van het creëren van een levendige plint met een gezamenlijk ruimte voor werken en ontmoeten van ca. 250 m² BVO. Daarnaast stelt de initiatiefnemer voor om de mogelijkheden voor woon-werkwoningen / atelierwoningen te onderzoeken. Aandachtspunt bij verdere uitwerking van de plannen is hoe aan de ambities uit de visie Rotsoord en RSU ten aanzien van werken in het bijzonder gericht op creatieve bedrijvigheid in deze ontwikkeling verder invulling gegeven kan worden. In de definitiefase moet worden onderzocht op welke manier arbeidsplaatsen teruggebracht kunnen worden.

Commented [5.12.e]: Maar die worden toch juist gecreëerd? Of is er een risico dat dat niet zo is?

Commented [5.12.e]: De exacte invulling van de plint met werkfuncties is in het initiatief nog niet duidelijk. Dit wordt in de volgende fase uitgewerkt.

Commented [5.12.e]: Hoeveel? Dat is toch al aan te geven hoeveel mensen er nu werken?

Commented [5.12.e]: Het exacte aantal werknemers is niet bekend.

1.3 Tot 2029 moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met netcongestie. Start bouw is in 2026 gepland. Beoogde ontwikkeling zal gebruik maken van een grootverbruikaansluiting. Door de netbeheerder is in het algemeen aangegeven dat nieuwe grootverbruikaansluitingen naar verwachting tot 2029 in verband met netcongestie niet kunnen worden gerealiseerd.

Initiatiefnemers hebben aangegeven maatregelen te nemen om de impact van het gebouw op het energienet te beperken en daarmee bij te dragen aan het oplossen van de netcongestie. Eén van de voorgestelde maatregelen is een gebouwaccu die is aangesloten op de CVZ-groep (o.a. de lift). De parkeerplaatsen bereiden initiatiefnemers voor op de plaatsing van, indien mogelijk bidirectionele, laadpalen (laadpalen die niet alleen de accu van de auto kunnen opladen, maar ook de energie uit de accu van de auto kunnen gebruiken voor de apparatuur in huis). Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking. Na vaststelling van het intentiedocument zal de initiatiefnemer zo snel mogelijk contact zoeken met de netbeheerder om te voorkomen dat netcongestie de beoogde ontwikkeling vertraagt.

Commented [5.12.e]: Wanneer is realisatie van dit plan voorzien?

Commented [EA22R22]: Start bouw in 2026

Commented [5.12.e]: Wat is dat?

Commented [5.12.e]: Wanneer wordt precies duidelijk of dit risico zich ook daadwerkelijk wel/niet voordoet?

Commented [5.12.e]: Nadat er contact is geweest tussen Stedin en de initiatiefnemer.

1.4	Wanneer het initiatief financieel niet haalbaar blijkt te zijn vanwege bovenwettelijke eisen die de gemeente stelt, kan de definitiefase van het Utrechts Planproces niet worden afgerond en zal dit niet resulteren in een vastgestelde bouwvelop. In de bouwvelopfase zal, gezamenlijk met de initiatiefnemer, worden gekeken aan welke knoppen er gedraaid kan worden om het project financieel haalbaar te maken. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal een bouwvelop ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
Beslispunt	
2	De definitiefase UPP2 van het Utrechts Planproces te doorlopen om te komen tot een Bouwvelop.
Argumenten	
2.1	Dit is voor deze ontwikkeling het meest passende proces. Het initiatief betreft een complexe ontwikkeling met één (toekomstig) eigenaar op één locatie. Aangezien de herontwikkeling van deze locatie een zogenaamde bouwvlekontwikkeling is, wordt ingezet op het opstellen van een bouwvelop, die het ruimtelijke kader zal vormen voor de verdere uitwerking van het bouwplan en de te doorlopen planologische procedure.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Wanneer het initiatief financieel niet haalbaar blijkt te zijn vanwege bovenwettelijke eisen die de gemeente stelt, kan de definitiefase van het Utrechts Planproces niet worden afgerond en zal dit niet resulteren in een vastgestelde bouwvelop. In de bouwvelopfase zal, gezamenlijk met de initiatiefnemer, worden gekeken aan welke knoppen er gedraaid kan worden om het project financieel haalbaar te maken. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zal een bouwvelop ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
Beslispunt	
23	De bijgevoegde Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK), ondertekend door VORM te ondertekenen aan te gaan.
Argumenten	
23.1	Het ondertekenen aangaan van een IPOK is onderdeel van het UPP2 proces. Hiermee is het kostenverhaal van het project verzekerd tot het moment dat de anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Commented [5.12.e]: 5.2.1
5.2.1

Commented [5.12.e]: 5.2.1
5.2.1

Commented [5.12.e]: 5.2.1
5.2.1

Financiën

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces zijn in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. Voordat het intentiedocument aan het college wordt aangeboden, heeft de initiatiefnemer de intentie- en plankostenovereenkomst getekend.

Nadat de bouwvelop is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk en financieel) worden uitgewerkt.

Vervolg

Na vaststelling van het intentiedocument door het college en ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst worden bij de uitwerking van de bouwvelop de onderzoeksvragen beantwoord en een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze fase duurt ongeveer zes maanden. Na

vaststelling van de bouwvelop in het college en de ondertekening van de anterieure overeenkomst, kan worden gestart met de volgende fase van bouwplanuitwerking en aanpassen juridisch planologisch kader. De initiatiefnemer heeft de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen. De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan duurt ongeveer negen maanden tot en met vaststelling door de raad. Voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure en is het college het bevoegd gezag. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Het college kan ook beslissen om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag.

Commented [5.12.e]: En hoe lang duurt die ander optie (buitenplanse vergunning) en wie beslist daar over?

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het participatietraject. Daarvoor zal VORM belanghebbenden actief betrekken. De gemeente heeft een adviserende rol in de wijze hoe de participatie vorm krijgt. Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door initiatiefnemer worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval met inbreng van de gemeente een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en wordt o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is.

Communicatie

Zodra het college het IDOC heeft vastgesteld, verspreidt de initiatiefnemer in samenwerking met gemeente een brief/wijkbericht. Hierin staat informatie over het initiatief en hoe omwonenden en belanghebbenden in het verdere proces hierbij worden betrokken. Voor het bepalen van het verspreidingsgebied van (wijk)berichten overlegt de initiatiefnemer met het wijkbureau. De initiatiefnemer zet een projectwebsite op waar belanghebbenden met hun vragen terecht kunnen. De gemeente plaatst een bericht op utrecht.nl/ projectwebsite en verwijst naar de projectwebsite van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer houdt omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte van de planvorming door middel van onder andere:

- Projectwebsite
- Informatiebijeenkomsten (samen met gemeente)

De gemeente informeert omwonenden en andere belanghebbenden over proces, procedures en besluitvorming onder andere via wijkberichten, gemeentelijke website/ projectpagina/ wijkpagina, informatiebijeenkomsten en digitale nieuwsbrief (Utrecht/ wijk Zuid).

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Intendiedocument Briljantlaan 11-15

~~- Intentie- en plankostenovereenkomst Briljantlaan 11-15~~

Bijlagen informatie

Commented [5.12.e]: 5.12.e 5.12.e heb ik begrepen dat de IPOK zelf niet als bijlage mee gaat naar het college

From: "5.12.e"
Sent: Thu, 4 Jan 2024 13:12:53 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>;
"5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Reactie SG (deadline donderdag 13u) - voorstellen IDOC Briljantlaan en [REDACTED]
Attachments: TH Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15_Wijzigingen zichtbaar.docx, TH Collegevoorstel IDOC
Lunnetenbaan 51-65_wijzigingen zichtbaar.docx

Dag,

Bijgevoegd de aangepaste collegevoorstellen met wijzigingen zichtbaar.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 3 januari 2024 13:45

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Reactie SG (deadline donderdag 13u) - voorstellen IDOC Briljantlaan en [REDACTED]

Beste 5.12.e 5.12.e

In de bijlage mijn reactie vanuit SG op de voorstellen. Alle opmerkingen in het voorstel Briljantlaan zijn ook van toepassing op voorstel [REDACTED] (en die heb ik daar daarom niet herhaald).

Willen jullie de voorstellen naar aanleiding hiervan aanpassen (d.m.v. 'wijzigingen bijhouden' in bijgevoegde versies), en deze uiterlijk morgen (donderdag) 13.00u weer mailen naar collegevoorstellen@utrecht.nl?

Dan zorgen wij ervoor dat het voorstel 9 jan. op de agenda van het college komt.

Als je nog vragen hebt, bel/mail gerust.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

Ma, di, wo, do

Spreekuur: Maandag 13.30-15.00 (lange zwarte leestafel 11e etage)



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 3 Jan 2024 10:11:26 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Intentiedocument Briljantlaan 11-15

5.12.e

De beste wensen voor 2024!

Ik zag jouw mails van voor de kerst dat de collegevoorstellen m.b.t. [redacted] en Briljantlaan zijn gefiatteerd binnen ruimte en zijn aangeboden aan het Stafbureau. Ik neem aan dat 5.12.e en ik bericht krijgen als er nog vragen / opmerkingen zijn?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 22 december 2023 20:01

Aan: Collegevoorstellen <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Beste collega's,

Gefiatteerd vanuit Ruimte. Voor stafbureau W-document bijgevoegd.

Status parafering



Onderwerp

Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Parafering

▸ Business Controller, Ruimte (5.1.2.e)	22-12-2023 12:33	
(5.1.2.e)		
i ,		
▸ Bart van der Vossen, IRM Ontwikkelforganisatie Ruimte	22-12-2023 16:37	
▸ Stafbureau Gemeentesecretaris, SG		
▸ Eerenberg, Eelco		
▸ Ruis, Michiel		

▸ Parafering historie van 22-12-2023 10:13:49

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelforganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

From: "5.12.e"
Sent: Fri, 22 Dec 2023 11:39:38 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e 5.12.e

De bijlagen 2 en 3 (behorend bij IPOK) zijn verwijderd uit iBabs. Voorstel is daarna opnieuw in routing gebracht.

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 11:23
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Voor de zekerheid: Bijlage 2 en 3 m.b.t. de instemmingsverklaring van de 5.12.e gaan als bijlagen bij de IPOK toch ook niet naar het college en worden ook niet gepubliceerd / openbaar?

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 22 december 2023 10:24

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Beste collega's,

Collegevoorstel Intentiedocument Briljantlaan 11-15 is aangeboden in iBabs.

Behandeld staf GO 18/11.

Beoogd college 09/01.

BC: 5.1.2.e
IRM: Bart van der Vossen

Essentie:

Met de vaststelling van het intentiedocument 'Briljantlaan 11-15' start het onderzoek of en onder welke voorwaarden een programma met appartementen, studio's en een plint met gemengd programma ter bevordering van de levendigheid van het gebied kan worden gerealiseerd.

Beoogd effect:

De herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om het Esso-tankstation te saneren. Een tankstation is een functie die steeds minder gewenst en noodzakelijk is op een binnenstedelijke locatie. Bovendien is door de afdeling Wijkveiligheid aangegeven dat in de huidige situatie rond het tankstation sprake is van overlast (o.a. dealen, lachgasgebruik) die door meer ogen op straat verholpen kunnen worden.

Met de ontwikkeling worden 140-170 woningen toegevoegd en wordt met de invulling in de plint bijgedragen aan het versterken van het karakter van Rotsoord als gemengd gebied met een mix van wonen en creatieve bedrijvigheid. Onderdeel van het plan is om ruimte te creëren voor een verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor heel Rotsoord.

De herontwikkeling van het tankstation is voornamelijk de laatste ontwikkeling die binnen Rotsoord wordt voorzien en biedt de kans om de gebiedsontwikkeling Rotsoord af te ronden. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave om gelet op de verwachte bevolkingsgroei binnenstedelijk te verdichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2e [@utrecht.nl](mailto:info@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Fri, 22 Dec 2023 10:08:33 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan getekend

Ik bedoel de 1^e week januari...

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 10:07
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan getekend

Dag 5.1.2.e

Die pak ik op. Ik zal hiervoor mijn mail/telefoon volgende week checken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 10:05
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan getekend

Hoi 5.1.2.e

Voorstel gaat in routing. Jij en 5.1.2.e zijn met verlof tot 2^{de} week januari zie ik. Wie behandelt eventuele aanpassingsvoorstellen vanuit stafbureau (eerste week januari)?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 08:42
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Briljantlaan getekend

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ook de ipok en idoc voor de Briljantlaan 11-15 zijn inmiddels getekend.

Alvast hele fijne dagen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 17:21

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Briljantlaan getekend

Hoi 5.12.e en 5.12.e

Hierbij de door initiatiefnemer getekende IPOK en het IDOC voor de Briljantlaan 11-15. Ik wilde deze ook in Teams zetten maar zag de map Briljantlaan niet meer terug. Over het hoofd gezien of is de map verplaatst?

In elk geval is dit dossier ook tijdig afgerond voor het college van januari. Ik neem aan de één van jullie zorgt voor aanlevering van de stukken?

Fijne dagen en/of vakantie, tot volgend jaar.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



Gemeente Utrecht

From: "5.12.e"
Sent: Thu, 21 Dec 2023 11:25:02 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Briljantlaan

Mooi! En nogmaals dank voor alle inspanningen zo vlak voor de vakantie!

5.12.e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Thursday, December 21, 2023 11:21:51 AM
To: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan

Hoi 5.12.e en 5.12.e

Zoals jullie hebben kunnen zien ben ik al weer een stap verder. De IPOK en IDOC liggen nu ter ondertekening bij de initiatiefnemer. Ik neem aan dat zij vandaag zullen tekenen en dan is alles nog precies op tijd rond!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 21 Dec 2023 10:53:42 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: getekende IPOK en IDOC BR

Hoi,

Het gaat er dus om dat er een getekende versie is voor de behandeling in het college, maar die hoeft niet mee naar het college. Dat geeft iets meer ruimte. Ook omdat ze eerder al een versie hebben getekend, waarna alleen wat ondergeschikte wijzigingen zijn doorgevoerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 10:50
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: getekende IPOK en IDOC BR

Hoi 5.1.2.e
Zoals net besproken: de getekende IPOK is randvoorwaarde voor agendering IDOC. Hoeft niet mee naar college.
Groet 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 10:03
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: getekende IPOK en IDOC BR

5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij ook link naar de getekende versie van de IPOK/IDOC BR. Die voor Briljantlaan zit nog in de pijplijn en komt er hopelijk snel aan.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 21 Dec 2023 10:00:12 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: BR

Hoi 5.1.2.e

Ik zal ook de Wordversies uploaden in Teams (doe ik gelijk ook voor Briljantlaan).

Wat betreft Briljantlaan: ik zit er bovenop en heb nog één paraaf nodig dan kan ik de stukken ter ondertekening aanbieden aan VORM en DVP. Ik ga ervan uit dat het vandaag gaat lukken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 09:57
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: BR

Hoi 5.1.2.e

Wat fijn dat deze is gelukt! Bedankt voor al je werk nog voor de kerst!

Zou jij voor de zekerheid misschien nog de Word versies van de stukken in de map kunnen uploaden op Teams als dat mogelijk is? Stel er komen geen inhoudelijke opmerkingen maar alleen tekstuele, dan kunnen 5.1.2.e en ik die misschien nog oppakken.

Daarnaast vroeg ik mij af wat je inschatting is voor de ondertekening van Briljantlaan 11-15? Bestaat er nog een kans dat het gaat lukken, voordat jij je laptop definitief afsluit voor de vakantie?

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 21 december 2023 09:41

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Bf

Dank 5.12.e One down, one to go!

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 20 december 2023 17:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: BR

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

BR is getekend door initiatiefnemer. Stukken zijn geupload in Teams:

 [IPOK getekend door initiatiefnemer](#)

De Briljantlaan zit nog in de pijplijn!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 20 Dec 2023 12:00:38 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: stukken collegevoorstel Idoc Briljantlaan 11-15
Attachments: 231219 IPOK Briljantlaan 11-15 schoon.pdf, Bijlage 1 IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18 december 2023.pdf, Bijlage 2 Instemmingsverkl Briljantlaan 11-15 5.1.2.e getekend.pdf, Bijlage 3 Verklaring van erfrecht 5.1.2.e.pdf, Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15 .docx

5.1.2.e

Bij deze de stukken voor de Briljantlaan 11-15. Ik stuur je zo de stukken m.b.t. 5.1.2.e Voor beiden geldt dat de stukken via Valid Sign ter ondertekening door de initiatiefnemer in de routing zijn gebracht.

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 20 december 2023 10:30
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: stukken collegevoorstel Idoc Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

In overleg met 5.1.2.e 5.1.2.e stuur ik je hierbij alvast de stukken m.b.t. het collegevoorstel Intentiedocument Briljantlaan 11-15 voor de collegevergadering van 9 januari 2024. Het Idoc en de IPOK zijn momenteel via Valid Sign in de routing. De hier bijgevoegde stukken zijn dus nog niet door de initiatiefnemer ondertekend. De ondertekende stukken volgen zo spoedig mogelijk.

Ik stuur je zo in een aparte mail ook de stukken m.b.t. het collegevoorstel 5.1.2.e Hiervoor geldt hetzelfde m.b.t. de ondertekening door de initiatiefnemer.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 19 december 2023 13:07

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: stukken Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

De definitieve stukken voor de Briljantlaan (IPOK met bijlage 1 t/m3) stuur ik voor de volledigheid toe maar ik zet ze ook in Teams.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 20 Dec 2023 11:54:27 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Kenmerk IDOC 5.12.e en IDOC Briljantlaan
Attachments: Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15.docx

Hoi 5.12.e
Bij collegevoorstel is kenmerk een verplicht nummer voor archivering (hier ingevuld).
In IDOC wordt, als bijlage van het bestuursvoorstel, niet altijd het kenmerk geplaatst. Voorblad links bovenin is een geschikte plek maar daarvoor zijn voor zover mij bekend geen richtlijnen.
Groet 5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 20 december 2023 11:33
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Kenmerk IDOC 5.12.e en IDOC Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Het is voor mij de eerste keer dat ik idoc's in het college laat vaststellen. Waar moet ik het kenmerk toevoegen?

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 20 december 2023 10:57
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Kenmerk IDOC 5.12.e en IDOC Briljantlaan

Hoi 5.12.e

11964196 = Intentiedocument 5.12.e
11964211 = Intentiedocument Briljantlaan 11-15

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 20 Dec 2023 10:17:43 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Intentiedocument Briljantlaan 11-15 / Intentiedocument 5.1.2.e

Hoi 5.1.2.e
Inderdaad handig om 5.1.2.e 5.1.2.e van business control alvast mee te nemen. En behalve overeenkomsten en IDOC ook collegevoorstellen mee te zenden.
Wil je mij in dat geval in de cc zetten?
Groet 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 20 december 2023 10:01
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Intentiedocument Briljantlaan 11-15 / Intentiedocument 5.1.2.e

5.1.2.e

De overeenkomsten en idocs zijn inmiddels via Valid Sign ter ondertekening in de routing. We hopen de stukken ondertekend retour te hebben en ze dan voor vrijdag aan te kunnen leveren. We zijn hierbij afhankelijk van hoe snel de mensen die moeten ondertekenen in actie komen.
Ik kan ook de ongetekende versie nu aanleveren. In de overeenkomsten en idocs wordt inhoudelijk niets meer gewijzigd. Dan kan daar alvast door Business control naar worden gekeken. Is dat een optie?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 19 december 2023 16:46
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Intentiedocument Briljantlaan 11-15 / Intentiedocument 5.1.2.e

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Beide in aanhef genoemde voorstellen staan genoteerd voor college 09/01. Lukt het om beide voorstellen voor vrijdag a.s. in routing te brengen? Dat kan door definitieve voorstellen + bijlagen per mail aan mij te zenden. Geen probleem als het vrijdag wordt maar gezien de grote agenda heeft donderdag of eerder de voorkeur.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "[5.12.e]"
Sent: Mon, 18 Dec 2023 15:14:00 +0100
To: "[5.12.e]" <[5.12.e]@utrecht.nl>
Cc: "[5.12.e]" <[5.12.e]@utrecht.nl>
Subject: RE: Agenda en link staf Gebiedsontwikkeling maandag 18 december 13.00-14.00 uur

Hoi [5.12.e]

Er zijn geen vragen of opmerkingen tijdens de staf gekomen en ik zie in lbabs ook geen opmerkingen staan.
Deze kan door naar het college.

Met vriendelijke groet,

[5.12.e]

[5.12.e]

[5.12.e]

[5.12.e]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Van: [5.12.e] <[5.12.e]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 15:04

Aan: [5.12.e] <[5.12.e]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Agenda en link staf Gebiedsontwikkeling maandag 18 december 13.00-14.00 uur

Hoi [5.12.e]

Zijn er nog vragen / opmerkingen binnen gekomen m.b.t. het Idoc Briljantlaan? Of kan deze door naar het college?

Met vriendelijke groet,

[5.12.e]

[5.12.e]

[5.12.e]

[5.12.e]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

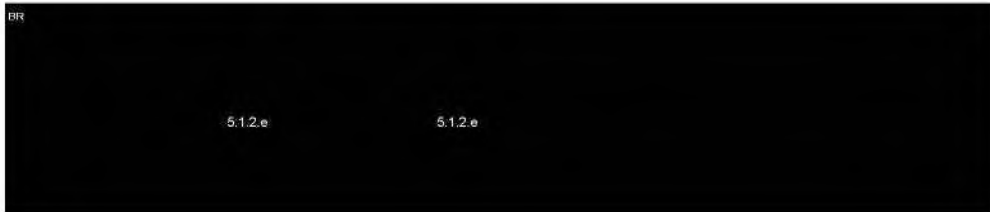
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Toelichting Wethouder Voortman sluit aan bij de staf van 13.00 tot 13.30 uur.
De stukken bij agendapunt 3 zijn vergrendeld in Ibabs; alleen gemachtigden kunnen deze inzien.
De stukken bij agendapunt 4 worden op vrijdag 15 december toegevoegd in Ibabs.

1 **Opening, mededelingen, vaststelling agenda**

2



3



4



5

6 **Intentiedocument Briljantlaan 11-15 - GEEN BESPREEKTIJD (Wethouders Eerenberg, Van Hooijdonk en De Vries)**

Na de staf zal het collegevoorstel geagendeerd worden voor de collegevergadering.

7 **Rondvraag, verslag en sluiting**

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:5.1.2.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 18 Dec 2023 12:28:06 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

De IPOK wordt uiterlijk vandaag gecheckt door de jurist dus dan zal ik hem eind van de dag in Validsign zetten. Ik hoop dat ie uiterlijk woensdag uit kan naar Vorm/DVP.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 14 Dec 2023 11:07:58 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Ja, klopt. We streven naar 22 december.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 14 december 2023 10:42
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

Bedoel je 22 december? Dat wordt heel krap. Deze IPOK moet ook nog een juridische check maar omdat er weinig afwijkingen van het gebruikelijke model zijn zal dat hopelijk snel gaan. Ik heb de IPOK voor vanmiddag ingepland en hoop dat er geen andere *spoedjes* tussen door komen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 14 december 2023 09:13

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Stuur hem maar direct naar Vorm en DVP met mij in de cc. De stukken staan op de staf van maandag (wordt schriftelijk afgedaan). Daarna moet ik de ondertekende stukken voor de 22^e aanleveren voor het college. Lukt dat als we ze maandag via valid sign ter ondertekening aan Vorm en DVP aanbieden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 14 december 2023 08:56

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

Zie hieronder mijn reactie:

Er staan nog 2 zaken open waar jij hopelijk antwoord op kunt geven:

- Wijziging artikel 3.1 C m.b.t. vastleggen dat gemeente penvoerder is. Heeft 5.1.2.e jou hier een voorstel voor gedaan?
Akkoord ik zal IPOK aanpassen
- Wat is de betalingstermijn die de gemeente hanteert? En moet/kan die bij artikel 4.6 worden toegevoegd? **30 dagen is de gebruikelijke termijn (zal ik ook toevoegen).**

Ik pas IPOK aan en stuur je een nieuwe versie. Of zal ik hem direct aan Vorm sturen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 13 december 2023 12:48

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

DVP / VORM had eerder een paar vragen gesteld over het IPOK Briljantlaan, waar ze kennelijk nog geen reactie op hebben. Vermoedelijk ivm uitvallen van 5.1.2.e

Onderstaand een concept beantwoording van mijn kant in groen.

Er staan nog 2 zaken open waar jij hopelijk antwoord op kunt geven:

- Wijziging artikel 3.1 C m.b.t. vastleggen dat gemeente penvoerder is. Heeft 5.1.2.e jou hier een voorstel voor gedaan?
- Wat is de betalingstermijn die de gemeente hanteert? En moet/kan die bij artikel 4.6 worden toegevoegd?

Ben je op kantoor? Dan loop ik even langs.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: woensdag 13 december 2023 09:42

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor je email van gisterenmiddag. Wij zijn de IDOC en IPOK aan het doornemen en onderstaand een aantal punten/vragen mbt de IDOK. Kunnen jullie ajb zsm met een reactie komen op onze reactie op jullie antwoorden?

Voor het gemak heeft 5.1.2.e de openstaande puntjes hieronder opgenomen incl. reactie van de Gemeente Utrecht.

1. We begrepen dat de IPOK in principe getekend wordt met de partij waarmee de Gemeente Utrecht ook de AOVK sluit. In dat val dient VORM als initiatiefnemer op de IPOK te staan. Prima voor ons om ook DVP te laten tekenen.

VORM en DVP staan nu beiden in de IPOK om te tekenen.

2. Overweging 7 sub i wijzigen naar: "het Initiatief door te laten gaan naar de volgende fase van het UPP-2 waarin een bouwenvelop zal worden opgesteld (hierna te noemen: 'Definitiefase'), en" het opstellen van een Bouwenvelop is een inspanningverplichting. Een Bouwenvelop is pas definitief na goedkeuring college. Daar kan niet op voorhand op vooruit worden gelopen. Het gaat ons erom dat we in de IPOK het type UPP-2 vastleggen, dat we direct aan de slag gaan met de bouwenvelop en dat we een bouwenvelop en geen SPvE opstellen.

In Overweging 3 is benoemd dat het om het UPP2 proces gaat

3. Wijzigen artikel 3.1 C dusdanig dat het duidelijk is wie (Gemeente?) de penvoerder is van de bouwenvelop. Wijziging tekst intern voorgelegd, reactie hierop volgt nog. Wat was de reactie?

PM 5.1.2.e ?

4. Toevoegen artikel 3.1 E: "zich inspannen om de bouwenvelop en anterieure overeenkomst tijdig in procedure te brengen Welke procedures worden hier bedoeld? en deze procedure voortvarend te doorlopen, met de daarbij behorende voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming en het eventuele tijdige informeren van de gemeenteraad" Voor het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst gelden geen wettelijke termijnen of procedures. Het gaat ons erom dat we niet te lang wachten om de gemeenteraad te informeren en dat de gemeente hierin een leidende rol heeft.

Collegebesluiten worden altijd binnen een week gepubliceerd en daarmee openbaar. Bij een collegebesluit om een bouwenvelop vast te stellen zit altijd een raadsbrief om de raad te informeren, zodat de raad dit niet uit de krant hoeft te vernemen. Dit is m.i. met de vaste procedures binnen de gemeente voldoende geborgd.

Vraag:

1. Toevoegen aan artikel 4.6; ... "aangegeven betalingstermijn van minimaal 30 dagen"...**Het is niet mogelijk om af te wijken van de standaard betalingstermijnen die gemeente Utrecht hanteert.** Welke betalingstermijn hanteert de gemeente Utrecht, wat is nl maximaal?

Het IDOK moet ik nog nalezen en kom er deze ochtend ook op terug.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 12 december 2023 16:54

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Zoals besproken heb ik doorgekregen dat de betrokken wethouders, in verband met de volle agenda van 18 december, gevraagd gaat worden om schriftelijk te reageren op het voorstel om het IDOC en IPOK Briljantlaan 11-15 in het college te agenderen voor vaststelling. Er vanuit gaande dat daar geen substantiële wijzigingen uit voortkomen en we op woensdag 20 december beschikken over een door VORM ondertekende IPOK en geparafeerde IDOC, gaan we de stukken aanbieden voor behandeling in het college van 9 januari 2024.

Bijgevoegd het IDOC en IPOK zoals nu aangeleverd voor de staf. De stukken worden aanstaande donderdag definitief doorgestuurd voor de schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

From: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 13 Dec 2023 17:42:32 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e
Dank. Hoe eerder hoe liever.
Groet 5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 13 december 2023 17:42
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Dat is akkoord. Ik zorg dat de stukken er op tijd zijn.

Groeten,

5.12.e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Tuesday, December 12, 2023 6:24:55 PM
To: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e

IDOC ^{BR} staat al genoteerd voor college 09/01. Bij de staf GO 18/11 staat in aanhef genoemd voorstel genoteerd met college 09/01 in vizier.
Aanleveren kan via mij, bij voorkeur in de week voor kerst. Akkoord als het voorstel in iBabs voor 09/01 wordt aangekondigd?

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e

5.12.e

5.12.e
5.12.e
5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 7 Dec 2023 11:42:00 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Concept Idoc / Ipok Briljantlaan

Dag 5.12.e

Ik heb ook een laatste slag in het voorblad en het collegevoorstel m.b.t. de Briljantlaan gedaan. Alle stukken staan hier:

 [2. Bestuurlijke stukken](#)

5.12.e

Van: 5.12.e
Verzonden: woensdag 6 december 2023 14:31
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Concept Idoc / Ipok Briljantlaan

Dag 5.12.e

Via deze link ook het idoc en IPOK Briljantlaan. We hebben die nu voor 18 december aangemeld voor de staf GO. 5.12.e heeft ook al een opzet voor het voorblad voor de staf en het collegevoorstel gemaakt. Omdat 5.12.e nu niet aan het werk is, zal ik daar ook verder naar kijken en die zsm aan je sturen.

[Concept Intentiedocument Briljantlaan 11-15 29-11-2023 opgeschoond.docx](#)

[231115 Concept-02 IPOK Briljantlaan 11-15 schoon.pdf](#)

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 6 Dec 2023 13:26:44 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Idoc Briljantlaan

Ik was iets te snel...

Dit hadden ze er ook nog aan toegevoegd:

1. Hoe kan een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein worden verwerkt, vastgehouden en/of geborgen?
2. Welke aanvullende ambitie is mogelijk om een meer extreme regenbui dan 70mm binnen het plangebied te verwerken, vast te houden en/of te bergen?

Met als toelichting:

Deze wijzigingen nemen de afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht als uitgangspunt en onderzoeken aanvullende ambities. Zie ook

[Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht.pdf \(provincie-utrecht.nl\)](#)

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 6 december 2023 13:24
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

De ontwikkelaar heeft een onderzoeksvraag aangepast:

Van:

Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaatsvindt?

Naar:

Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 70mm geen schade veroorzaakt?

Kunnen wij daar mee leven?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

From: "5.12.e" [redacted]
Sent: Thu, 30 Nov 2023 16:31:30 +0100
To: "5.12.e" [redacted] <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Collegevoorstel en Staf voorblad Briljantlaan

Thanks!

Ik wil 5.12.e eerst naar 5.12.e laten kijken (heb ik nog geen reactie op). Dus Briljantlaan ga ik pas volgende week onder haar aandacht brengen. Ik zal morgen vast een blik op de stukken werpen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e [redacted]
 5.12.e [redacted]

5.12.e [redacted]
 5.12.e [redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
 Gemeente Utrecht
 Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e [redacted] <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 30 november 2023 16:15
Aan: 5.12.e [redacted] <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Collegevoorstel en Staf voorblad Briljantlaan

Hi 5.12.e [redacted]

Ik ben begonnen aan het collegevoorstel en Staf voorblad van Briljantlaan.

Volgens mij moeten we telkens goed afwegen hoe we zaken formuleren, zoals bijvoorbeeld de levendige plint en het programma.

Ik heb geprobeerd dit ook in de kanttekeningen/risico's terug te laten komen. Hier vind je de stukken: [2. Bestuurlijke stukken](#)

Wat mij nog opviel in het IDOC is deze opmerkingen 5.12.e [redacted]

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde doelgroepen en uitgangspunten ten aanzien van het woonprogramma afwijken van de gemeentelijke uitgangspunten, is een onderbouwing bij uitwerking van de plannen noodzakelijk. Zoals door de initiatiefnemer aangegeven zal in de definitiefase verder worden onderzocht of het mogelijk is om het woonprogramma meer in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten te brengen. Het uiteindelijk te realiseren woonprogramma zal als onderdeel van de bouwenvolop ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Werken

De gemeente heeft er met de visie voor Rotsoord (2011) voor gekozen om het oude industriegebied langs de Vaartsche Rijn te veranderen in een 'culturele/ creatieve hotspot'. De visie gaat uit van gemengd gebied met wonen en werken, waarbij het werken zich richt op creatieve bedrijvigheid.



Dat stelt dat het een harde eis van VORM is dat er alleen betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Dat is vanuit ons nog geen uitgemaakte zaak volgens mij.

Als je eventueel nog tijd hebt kun je natuurlijk altijd alvast naar de stukken kijken. Ook omdat ze snel richting 5.1.2.e moeten denk ik. Zelf kan ik er begin volgende week ook nog naar kijken en nog aanscherpen/aanvullen. Daar ben ik nu niet helemaal aan toe gekomen omdat ik vandaag wat eerder moet stoppen met werken.

Tot maandag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 30 Nov 2023 16:12:06 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Ja, graag!

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 30 november 2023 13:41
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Hi 5.12.e

Is het handig als ik die vraag over het moment van sluiten koopovereenkomst en die vragen over het IPOK bij 5.12.e neerleg?

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 29 november 2023 17:00

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Dank voor de reactie. Goed om te horen dat jullie met de voorgestelde aanpassingen door kunnen en over willen gaan tot afronding en ondertekening van het IDOC/IPOK.

Ik ga zoals besproken het IDOC nu voorleggen aan 5.1.2.e en we gaan kijken wanneer we dit in de staf Gebiedsontwikkeling met betrokken wethouders kunnen agenderen. Ik hoop dat we in de loop van volgende week kunnen aanleveren en dan agenderen voor bespreking op 18 december. De staven zijn aan het eind van het jaar erg vol, dus ik kan dit niet garanderen.

Na de staf moet het stuk naar het college. Dit gaat helaas niet meer voor de kerst lukken. Wel wil ik bij bespreking in de staf het concept collegevoorstel al bij de stukken hebben, zodat hij na de jaarwisseling zo snel mogelijk in het college behandeld kan worden en niet nogmaals langs de staf hoeft.

Onderstaand kom ik kort terug op de genoemde openstaande punten:

1) Passage over bouwenvelop ter besluitvorming voorleggen aan het college en de gemeenteraad

- Ik heb de passage nu zo gehouden. In principe is vaststelling van de bouwenvelop wel een bevoegdheid van het college en wordt de raad geïnformeerd door middel van een raadsbrief. Als het gewenst is om bij vaststelling van de bouwenvelop al meer commitment van de raad te krijgen dan moeten we afstemmen over de mogelijkheden waarop we dat zouden kunnen regelen. Zoals je zelf aangeeft betekent dit dan wel een extra stap waar ook tijd in gaat zitten. Overigens wordt nu binnen de gemeente gekeken naar versnelling van het UPP proces en ook moment van betrekken van de raad is daarbij een discussiepunt. Ik stel voor dat we dit na vaststelling van het idoc verder verkennen.

2) Mobiliteit en parkeren

- In principe proberen we in een Idoc zo min mogelijk beleid te herhalen, maar het klopt dat deze mogelijkheden om autoparkeren deels door fietsparkeren en autodelen te vervangen onderdeel zijn van het beleid. Ik heb ze nu toch opgenomen in de tekst.
- Standpunt oplossingsrichting parkeren: Omdat we vanwege ontwikkelingen rond station Vaartsche Rijn m.b.t. fietsparkeren al weten dat de beschikbare capaciteit in de VR-garage beperkt is, hebben we met collega's van Mobiliteit verkend welke oplossingen er zijn. De 20% oplossen in de ringhub Westraven komt op basis van de voorlopige parkeerbalans nagenoeg overeen met het bezoekersparkeren. Bij de mogelijkheid om 20% op deze manier op te lossen wordt geen onderscheid gemaakt tussen bezoekers of bewoners. Dit is wat ons betreft de richting, maar dit is ter bespreking bij de volgende fase.

3) Status koopovereenkomst

Ik ga na hoe we hiermee om kunnen gaan. Het al gesloten hebben van de koopovereenkomst is denk ik niet noodzakelijk voor ondertekening van IPOK en vaststellen Idoc, maar een schriftelijke bevestiging dat de eigenaar akkoord is denk ik wel wenselijk. Kom ik op terug.

4) Contractspartij

Akkoord, we zullen de IPOK dan op naam van VORM zetten.

5) IPOK

Kunnen jullie nog kijken naar onze beantwoording van jullie opmerking op de wijzigingen 2 en 4 voor de IPOK. Stem ik af met

5.1.2.e

6) Penvoering bouwenvelop

Wie is penvoerder van de bouwenvelop? Hoe vindt de totstandkoming van de bouwenvelop plaats?

Kan het een versnelling opleveren, wanneer we hiervoor de zelfde aanpak zoals bij de IPOK/IDOC hanteren? Dus dat VORM/DVP een aanzet leveren voor de bouwenvelop.

Jullie zijn als initiatiefnemer trekker van het proces, maar de penvoering van het document ligt bij de gemeente. De ervaring is dat de meeste tijd niet gaat zitten in het schrijven van het document, maar in het proces om tot gedeelde uitgangspunten/randvoorwaarden te komen die in het document moeten worden vastgelegd. We kunnen t.z.t. wel bespreken of het handig is als jullie voor bepaalde delen van de Bouwenvelop voorzetten doen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: woensdag 29 november 2023 09:40

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

All,

Excuus, nu met bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

M

5.1.2.e

E 5.1.2.e @dvp-planontwikkeling.nl

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG

T

5.1.2.e

W www.dvp-planontwikkeling.nl



5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 29 november 2023 07:59

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

Onderwerp: FW: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor de grote verbeterstap van het IDOC. Wij zien dat onze wensen om de door ons gevraagde zekerheid over volume en programma niet geboden kan worden in de IDOC/IPOK-fase. Dit hebben wij gisteren met beide directies besproken.

Onze directies willen graag verder met deze opgave. Zij zijn van mening dat de meest effectieve aanpak is om nu door te pakken richting de bouwenvelop en daarin de zekerheden over onder andere volume en programma te borgen. In de concept IDOC staat dat er 4-6 maanden nodig is om tot vaststelling van de bouwenvelop te komen. Daarmee zou een vastgestelde bouwenvelop op 1 mei 2024 mogelijk kunnen zijn. Graag stemmen wij met jullie af hoe wij dit mogelijk kunnen maken.

Om door te kunnen pakken, is het voor ons noodzakelijk om het (financiële) risico te delen met de verkoper. Beide directies hebben ons verzocht om de betaling van de koopprijs te spreiden tussen het aangaan koopovereenkomst, bij vaststelling van de bouwenvelop en bij levering. De verkoper is bereid om een ontbindende voorwaarde op te nemen indien het project niet haalbaar blijkt in de volgende fase tot de vaststelling bouwenvelop. VORM betaalt hiermee naar verwachting een flinke reserveringvergoeding aan de verkoper, maar draagt niet het volledige risico voor de koopsom. Het (financieel) risico wordt daarmee voor ons acceptabel om door te gaan. Het parallel proces dat nu loopt voor de koopovereenkomst, loopt op schema met als doel om eind dit jaar te tekenen. Detail afspraken moeten nog worden gemaakt en geformaliseerd.

Wij kunnen hiermee tot afronding overgaan in de IPOK/IDOC-fase. Ik heb de laatste versie van het IDOC opgeschoond en als bijlage toegevoegd.

We hebben nog enkele openstaande punten in deze fase:

1) Passage over bouwenvelop ter besluitvorming voorleggen aan het college en de gemeenteraad

Onze directie was gecharmeerd van het voorstel om de bouwenvelop voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit vraagt mogelijk extra inspanningen van ons in de bouwenvelop-fase, maar dat geeft wel het draagvlak aan bij de gemeenteraad voor het uiteindelijke (woningbouw)programma. Dit kost mogelijk iets meer tijd in de fase van de bouwenvelop, maar bespaart mogelijk tijd in de fase voor de wijziging omgevingsplan. Ons voorstel is om deze passage zo te houden, tenzij jullie verwachten dat we hierdoor een (groot) risico op vertraging oplopen. Mogelijk kunnen we dit draagvlak binnen de gemeenteraad ook op andere wijze krijgen. Er komt ook een vervolg op de raadsbrief van 25 oktober 2023 over het afwijken van de bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling, waarmee mogelijk ook draagvlak wordt geborgd vanuit de gemeenteraad om af te wijken van de huidige kaders. Graag jullie advies hierin voor het slimste proces, waarin we zowel snelheid als draagvlak binnen de gemeente(raad) borgen.

2) Mobiliteit en parkeren

De punten over deelmobiliteit en extra fietsparkeren zijn verwijderd. Dit is echter bestaand beleid (Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht), artikel 7.1.b en 7.1.c. Deze beleidsregels staan wat verborgen in bestaand beleid, maar hebben een grote consequentie op de haalbaarheid van ons plan. Het opnemen van deze uitgangspunten in de IDOC zorgt ervoor dat dit voor alle betrokken disciplines helder is.

Daarnaast neemt de gemeente in de uitgangspunten al een vergaand standpunt in dat de plekken voor deelmobiliteit opgelost worden in de Vaartsche Rijngarage en 20% van de opgave van parkeren op afstand in de Ringhub Westraven.

Wij kunnen de consequentie van deze oplossingsrichting niet overzien en stellen voor om dit nader te onderzoeken in de volgende fase.

Het is financieel zeer nadelig indien het bezoekersparkeren op onze eigen kavel opgelost dient te worden.

3) Status koopovereenkomst

In de tweede overweging staat dat initiatiefnemer een koopovereenkomst heeft overlegd. Zoals hierboven benoemd moeten daarvoor nog de puntjes op de i gezet worden. Wanneer wij hierop wachten, reddet het mogelijk niet om eind december de IDOC/IPOK wederzijds getekend te hebben. Kunnen wij de IDOC/IPOK reeds in procedure brengen, zonder getekende koopovereenkomst? Bijvoorbeeld door een door eigenaar getekende brief, waarin bovenstaande staat opgekomen?

4) Contractspartij

Klopt het dat de anterieure overeenkomst met VORM zal worden gesloten, als toekomstig eigenaar van de locatie. DVP is mede-ontwikkelaar.

In de beantwoording van vraag 1 van jullie mail over de IPOK lezen wij dat de overeenkomsten op naam van de partij komt te staan waarmee de AOVK wordt gesloten. In dit geval is dat VORM.

5) IPOK

Kunnen jullie nog kijken naar onze beantwoording van jullie opmerking op de wijzigingen 2 en 4 voor de IPOK.

6) Penvoering bouwenvelop

Wie is penvoerder van de bouwenvelop? Hoe vindt de totstandkoming van de bouwenvelop plaats?

Kan het een versnelling opleveren, wanneer we hiervoor de zelfde aanpak zoals bij de IPOK/IDOC hanteren? Dus dat VORM/DVP een aanzet leveren voor de bouwenvelop.

We horen het graag. Indien een nadere toelichting gewenst is, dan leveren we die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 22 november 2023 17:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

In de bijlage de aangepaste concept IDOC. Waar ik het niet eens was met jullie suggesties heb ik die zichtbaar in de tekst verwijderd. Ik heb jullie tekstvoorstellen die wel akkoord zijn nog niet geaccepteerd zodat ze nog zichtbaar zijn in de tekst. Voorgestelde aanpassingen zijn van mijn kant, maar nog niet verder afgestemd binnen de gemeente. Zoals met 5.1.2.e besproken heb ik wel met 5.1.2.e gesproken, maar heeft zij ook nog niet meegelezen met de tekst. Het lijkt me goed dat jullie eerst kijken of jullie zo met de tekst uit de voeten kunnen. Als dat het geval is zal ik waar nodig een laatste afstemming binnen de gemeente doen.

5.1.2.e heeft in de tekst aangegeven dat er voor de aankoopbeslissing zekerheid moet zijn over het beoogde woonprogramma. Er is nog geen gedeeld standpunt over het exacte programma. De gemeente wil in de fase van het opstellen van de bouwenvelop met VORM / DVP verder bekijken welke balans er gevonden kan worden tussen te realiseren volume, programma, kwaliteitseisen, te vragen financiële bijdragen enerzijds en subsidiemogelijkheden anderzijds en of daarmee tot een financieel haalbaar plan kan worden gekomen. Zoals aangegeven is de volgorde binnen het Utrechts Planproces dat we dit doen in de fase van het opstellen van de bouwenvelop.

Ik heb de toegevoegde passage m.b.t. het programma daarom verplaatst naar de beschrijving van het initiatief, zodat wel in het idoc is opgenomen dat dat het uitgangspunt van jullie initiatief is.

Wel heb ik o.a. onderstaande passage aangepast waarin wordt ingegaan op de spanning tussen de gestelde eisen en de financiële haalbaarheid:

Herontwikkeling van deze locatie biedt mogelijkheden om aan diverse ambities uit de RSU invulling te geven. Het door de initiatiefnemer aangegeven benodigde aantal m² bvo en programmatische invulling van het gebouw om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan sluit nog niet aan op wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt en de (programmatische) eisen die de gemeente stelt. Nader onderzocht moet worden welk programma binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden hier passend is en of daarmee tot een voor de initiatiefnemer financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen. In het kader van de overgenomen motie 2023-216 'Versneld eisen in de ijskast' zijn de 10 bovenwettelijke eisen met de grootste impact op de haalbaarheid van projecten in beeld gebracht. Een volledige inventarisatie volgt in 2024.

Wanneer het meest passende programma op deze locatie op onderdelen afwijkt van het gemeentelijk beleid zal hierover bij vaststelling van de bouwenvelop een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Omdat er geen bestuurlijk besluit is dat er anders kan worden omgegaan met de bovenwettelijke eisen die wij stellen, kan ik daar in het intentiedocument verder ook niet op voorsorteren.

Ik hoor graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Verzonden: vrijdag 17 november 2023 17:32

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor de 90% versie van de IDOC. We zetten stappen in de goede richting. Zoals telefonisch benoemd, zijn we er nog niet. Als initiatiefnemers hebben wij meer zekerheid nodig of we samen tot een haalbaar project komen. Het is anders voor ons te risicovol om de koopovereenkomst te tekenen en daarmee de verplichting voor de koop van €5.1.2.e aan te gaan.

De belangrijkste knoppen voor ons zijn het toegestane bouwvolume en de mogelijkheden rond het woningbouwprogramma.

Wij hebben hiervoor een voorstel gedaan in de nieuwe versie van de IDOC. Wij zien dit als een schappelijk voorstel omdat we hiermee meerwaarde leveren voor de stad Utrecht (toevoeging van betaalbare koopwoningen) en bijdrage leveren voor Rotsoord (toevoeging openbare wandelroute, grotere differentiatie in koop/huur die aansluit op gemengde wijken).

Indien gewenst, zijn we bereid om inzage te leveren in onze business case om zo de mogelijkheden nader te verscherpen.

Wij zullen snel samen stappen moeten zetten om de deadline van 1 december te redden. Zoals telefonisch gisteren is besproken, zouden wij graag maandagmiddag elkaar kort telefonisch hierover willen spreken en uiterlijk dinsdag een schriftelijke reactie.

Nadere antwoorden op de door jullie gestelde vragen staan in onderstaande mail in blauw.

Alvast dank hiervoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG

T +5.1.2.e

W www.dvp-planontwikkeling.nl



M

5.1.2.e

E

5.1.2.e @dvp-planontwikkeling.nl

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 16 november 2023 10:52

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

Onderwerp: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Bijgaand vind je de 90% versie van het Intentiedocument Briljantlaan 11-15. In deze versie is alle input van onze collega's verwerkt. We delen deze 90% versie ook nog één keer met de betreffende collega's. Daarnaast is ook de bijgewerkte concept Intentie- en Plankostenovereenkomst bijgevoegd. We hebben in het rood antwoord gegeven op de gestelde vragen:

1. Wie dienen de IPOK/IDOC te ondertekenen, namelijk VORM en DVP als ontwikkelaars/initiatiefnemers of enkel VORM als toekomstig grondeigenaar? DVP wordt geen grondeigenaar. Ons voorstel is om zowel VORM als DVP op te nemen en bestaande te handhaven. Graag toelichting of dit juist is. In principe sluiten we de IPOK met de partij waarmee we ook de anterieure overeenkomst zullen sluiten. Dat zal in dit geval VORM zijn. Als Vorm wederpartij wordt bij de AOVK zal IPOK nu ook op naam van Vorm moeten komen te staan. Dan op naam van VORM.
2. Verwacht de Gemeente Utrecht een Bibob-traject te moeten doorlopen en is verstandig deze alvast te starten? Ons voorstel is als de kans aanwezig is dat een Bibob-traject doorlopen dient te worden, deze alvast te starten. Er is vooralsnog geen aanleiding om een Bibob-onderzoek te starten. Fijn te horen.
3. Overweging 1, welke rol dient de eigenaar te nemen bij sluiten anterieure overeenkomst, indien Initiatiefnemer het eigendom nog niet volledig heeft verkregen? In dat geval dient de eigenaar de AOVK mede te ondertekenen zodat we ervan verzekerd zijn dat de afspraken uit de AOVK van toepassing blijven ook als de grond niet wordt geleverd.
4. Waarom is in art. 4.7 de wijziging van het omgevingsplan uitgezonderd? Omdat de kosten voor procedure tot de wijziging van het Omgevingsplan onder het kostenverhaal vallen (voorheen, onder de Wro werden deze kosten als leges in rekening gebracht).
5. Waarom spreekt art. 5.1 van de eerste overeenkomst, vervangt de anterieure overeenkomst niet deze IPOK op termijn? Dit staat wel in art. 6.1 De eerste overeenkomst is de IPOK, de tweede is de AOVK. De IPOK duurt voort totdat de AOVK is gesloten. In de AOVK worden ook andere zaken vastgelegd.
6. Waarom art. 5.1 geen ter inzage legging voorafgaand aan in werking treden omgevingsplan. Omdat Gemeente Utrecht voorafgaand aan planologische procedure verzekerd wil zijn van kostenverhaal.
7. Wat als Omgevingswet niet of pas veel later in werking treedt dan 1 januari 2024? In dat geval vallen we terug op de Wro.
8. Kunnen jullie de besproken onderbouwing van de verwachte kosten inzake de procesfases IPOK/IDOC en bouwenvelop aanleveren? Ik lever nog een overzicht aan van wat er tot nu toe is besteed en wat we nog aan werk verwachten voor de IPOK/IDOC fase. We starten de bouwenvelop fase met een plankostenraming wanneer duidelijk is wat er nodig is.
9. Besproken is ook dat er eventuele subsidies beschikbaar zijn en dat de gemeente zou onderzoeken welke beschikbaar zijn voor dit project. Of wordt dit een vraag in het IDOC-document? Dit wordt geen vraag in het IDOC-document, maar zullen we wel parallel gaan verkennen.

Wijzigingen:

1. Naamgeving voor VORM is 5.1.2.e (Algemeen Directeur) en voor DVP is 5.1.2.e 5.1.2.e (Algemeen Directeur). aangepast
2. Overweging 5 sub i wijzigen naar: "het Initiatief door te laten gaan naar de volgende fase van het UPP-2 waarin een bouwenvelop zal worden opgesteld (hierna te noemen: 'Definitiefase'), en het opstellen van een Bouwenvelop is een inspanningverplichting. Een Bouwenvelop is pas definitief na goedkeuring college. Daar kan niet op voorhand op vooruit worden gelopen. Het gaat ons erom dat we in de IPOK het type UPP-2 vastleggen en dat we direct aan de slag gaan met de bouwenvelop.

3. Wijzigen artikel 3.1 C dusdanig dat het duidelijk is wie (Gemeente?) de penvoerder is van de bouwvelop. **Wijziging tekst intern voorgelegd, reactie hierop volgt nog.**
4. Toevoegen artikel 3.1 E: "zich inspannen om de bouwvelop en anterieure overeenkomst tijdig in procedure te brengen **Welke procedures worden hier bedoeld?** en deze procedure voortvarend te doorlopen, met de daarbij behorende voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming en het eventuele tijdige informeren van de gemeenteraad" **Voor het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst gelden geen wettelijke termijnen of procedures.** Het gaat ons erom dat we niet te lang wachten om de gemeenteraad te informeren en dat de gemeente hierin een leidende rol heeft.
5. Aanvullen van artikel 4.1; "vanaf het eerste contact d.d. 30 augustus 2023" **aangepast**
6. Toevoegen aan artikel 4.6; ... "aangegeven betalingstermijn van minimaal 30 dagen"... **Het is niet mogelijk om af te wijken van de standaard betalingstermijnen die gemeente Utrecht hanteert.** Welke betalingstermijn hanteert de gemeente Utrecht?
7. Toevoegen slotzin aan artikel 8.1 in de geest van "De Gemeente zal medewerking niet onthouden indien de rechten worden overgedragen aan een volwaardige dochteronderneming van Initiatiefnemer, of wanneer een van beide partijen zelfstandig de ontwikkeling verder wil doorzetten." **De gemeente Utrecht wil graag zelf partijen kunnen beoordelen waarmee zij overeenkomsten sluit en wil niet op voorhand toestemming verlenen.** Het gaat ons erom dat VORM en DVP ook bevoegd zijn, ingeval van bijvoorbeeld een faillissement van de ander, het project zelfstandig door te kunnen zetten.

Het IDOC zal ter akkoord voorgelegd moeten worden aan de wethouder en daaropvolgend aan het college. We hebben naar de bestuurlijke agenda gekeken en willen proberen het IDOC nog in december te agenderen in het overleg met de betrokken wethouder (Staf Gebiedsontwikkeling). De verwachting is dat agenda van de Staf redelijk vol zit in december, maar we willen het wel proberen. Wanneer we het IDOC in de Staf Gebiedsontwikkeling van 11 december willen agenderen, moeten de stukken uiterlijk 1 december 12.00 worden aangeleverd.

Kunnen jullie een inschatting geven hoe lang jullie de tijd nodig hebben het IDOC door te nemen? Dan kunnen wij gaan kijken wat haalbaar is m.b.t. bestuurlijke besluitvorming.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	5.1.2.e 5.1.2.e	Datum	25 oktober 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	11663500
E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl	Onderwerp	Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Wij hebben tijdens het debat over de Voorjaarsnota 2023 [motie 2023-216](#) 'Versneld eisen in de ijskast' overgenomen, waarin u ons vraagt om in overleg met de DNU en de STUW 5 tot 10 bovenwettelijke eisen in kaart te brengen die van grote invloed zijn op de haalbaarheid van projecten. Via deze brief informeren wij u over de eerste inventarisatie en geven wij invulling aan de overgenomen motie.

Context

De druk op wonen blijft hoog in Utrecht. De cijfers uit de [rapportage Wonen in Utrecht](#), die uw raad in maart ontving, bevestigen dit. Uit het [Meerjaren Programma Ruimte](#) (MPR) blijkt dat de nieuwbouw van woningen helaas minder hard gaat dan we zouden willen, zoals ook gerapporteerd in de Peilstok 2023. Naast macro-economische factoren spelen ook de eisen die gesteld worden aan de woningbouwprojecten mee bij de financiële haalbaarheid van de projecten. We hebben daarom sinds begin dit jaar een aantal maatregelen genomen om de woningbouw op peil te houden: de Utrechtse aanpak. Bij de bespreking van de voorjaarsnota 2023 heeft u besluiten genomen om de woningbouw op gang te houden (de eerste tranche met projecten en maatregelen). De Utrechtse aanpak is kort samengevat: projectgericht, met maatregelen die voor specifieke projecten leiden tot het vlottrekken van het project (maatwerk) Gericht op betaalbaar wonen en er moet sprake zijn van wederkerigheid.

SBI: Vanuit de Rijksoverheid loopt daarnaast het subsidietraject van de Startbouwimpuls. De Startbouwimpuls is gepresenteerd als een laatste zetje om start bouw zoveel mogelijk te garanderen voor projecten die anders niet rendabel zijn. Binnen de Utrechtse aanpak en de Startbouwimpuls geldt dat ontwikkelaars inzicht in de business case moeten geven om in aanmerking te komen voor ondersteunende maatregelen. Over de aanvraag van de SBI bent u geïnformeerd via onze brief [[link](#)] van 13 oktober 2023.

Regionale Woondeal: Samen met de regiogemeenten, provincie, Rijk en corporaties hebben we de regionale woondeal ondertekend. Deze deal wordt ondersteund door marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars en beleggers). Gezamenlijk worden knelpunten geïnventariseerd en aangepakt.

Samenwerking tussen overheid en (markt)partijen: Juist nu de woningmarkt in zwaar weer verkeert is het van belang om een vinger aan de pols van de woningproductie te houden met onze partners zoals beleggers, ontwikkelaars, bouwers en corporaties. Dit doen wij onder andere middels ambtelijke en bestuurlijke bijeenkomsten van het Development Network Utrecht (DNU).

Onderzoek bovenwettelijke eisen: De uitvoering van de motie 'eisen versneld in de ijskast' is een goede aanvullende stap in onze integrale aanpak om de woningbouw op peil te houden.

Aanpak

De inventarisatie is door ons met de DNU (ontwikkelaars en beleggers) en de STUW (corporaties) besproken, wat heeft geleid tot een verdiepingsslag en tot een gedeeld beeld van de belangrijkste eisen die van grote invloed zijn.

Er zijn heel veel factoren van invloed op de haalbaarheid van projecten. Macro-economische ontwikkelingen (stijging rente, bouwkosten, loonkosten) hebben daarbij de grootste invloed, welke leiden tot hogere kosten en lagere opbrengsten.

De gemeente kan op verschillende manieren bijdragen aan de haalbaarheid. In deze brief kijken we uitsluitend naar de bovenwettelijke eisen, welke gezamenlijk een significante invloed hebben op projecten in de stad. Dat neemt niet weg dat we ook op andere punten in gesprek zijn met corporaties, marktpartijen en de raad. Bijvoorbeeld over de versnelling van het planproces aangezien tijd een grote factor is met invloed op het financiële resultaat van een ontwikkeling. Ten tweede is zekerheid nodig om te durven investeren, zonder zekerheid investeren marktpartijen en corporaties minder en lopen projecten verder vertraging op. Marktpartijen en corporaties geven daarin aan dat er behoefte is aan slagkracht vanuit de gemeente en hebben de wens uitgesproken dat de gemeente op projectniveau versneld kan handelen om woningbouwprojecten doorgang te laten vinden. Een derde punt betreft leges, welke in Utrecht voor grootschalige bouwprojecten hoger zijn dan in veel andere steden, maar het totaal ligt in Utrecht lager dan in deze vergelijkbare grote steden, wat betekent dat kleinere projecten in Utrecht juist lagere leges kennen. Dit is bewust beleid. De mogelijkheden om op dit punt af te wijken worden nader onderzocht. De totale inkomsten uit leges zijn dekkend, maar mogen niet winstgevend zijn en eventuele afwijkingen moeten getoetst worden om te voorkomen dat de leges niet meer dekkend zouden zijn. Een vierde punt is de grondprijs die gehanteerd wordt voor een project. Deze komt veelal residueel tot stand via een tenderprocedure, maar door wijzigende marktomstandigheden kan de prijs die eerder is afgesproken nu negatief zijn voor business case.

Uitkomsten

De belangrijkste bovenwettelijke eisen met een financieel en/of vertragend effect zijn hieronder uiteengezet met een korte toelichting van de door de gemeentelijke organisatie en de marktpartijen gesignaleerde en besproken eisen. Bovenwettelijke eisen kunnen kostenverhogend werken (bijvoorbeeld duurzaamheid of geluid), maar ook opbrengst verlagend (voornamelijk programma en ACM tarieven voor warmte). Het totaal aan kostenverhogingen en opbrengstverlagingen kan oplopen tot meer dan 50% ten opzichte van bouwbesluit door bijvoorbeeld aanpassingen in het programma in combinatie met aanvullende eisen voor duurzaamheid, parkeren en tarieven voor warmte. Daarnaast zijn bovenwettelijke eisen en het tussentijds aanpassen van eisen van invloed op het tijdsaspect.

Projecten kunnen daardoor vertraging oplopen, wat leidt tot hogere kosten. Bijvoorbeeld door meer inzet personeel, maar voornamelijk door kapitaalslasten.

De volgende onderwerpen in volgorde van financiële impact hebben een grote invloed op haalbaarheid van projecten:

Grote impact (> €10.000 per benoemde eenheid):

1. Programma
2. Duurzaamheid

Middelgrote impact (€ 5.000 - €10.000 per benoemde eenheid):

3. Parkeren
4. Tarieven warmte lager dan ACM
5. Geluid

Kleine impact (< € 5.000 per benoemde eenheid):

6. Houdbaarheid onderzoeken bij gebiedsontwikkeling
7. Gelijkwaardigheid

Het percentage van het totaal aan bouwkosten wordt ook weergegeven. Deze bandbreedte is ruim doordat er op projectniveau grote verschillen kunnen bestaan. Per onderdeel wordt dit samengevat weergegeven (dus niet per deelonderwerp). Het percentage is uitgedrukt in verhouding tot de bouwkosten.

1. Programma

Programma is de belangrijkste eis die de haalbaarheid van projecten beïnvloedt. Programma wordt op drie manieren gestuurd, door de verdeling tussen sociaal/middensegment/vrije sector, de oppervlakte van woningen en door het Actieplan Middenhuur. Deze drie elementen hebben een grote invloed op de financiële haalbaarheid van projecten.

- a. De verdeling tussen sociaal, middensegment en vrije sector van 40/35/25. Hoe meer betaalbare woningen hoe lastiger de business case doordat er een lage of zelfs negatieve grondwaarde ligt onder betaalbare woningen.
- b. In Utrecht wordt daarnaast minimaal 65 m² g.b.o. gemiddeld geëist voor betaalbare woningen (sociaal en midden). Grotere woningen leveren minder op, waardoor het resultaat verslechtert. De huurbegrenzing beperkt de huren voor grotere woningen.
- c. Het derde punt is het Actieplan Middenhuur. De huren die gehanteerd worden in het Actieplan liggen onder de markthuren, maar liggen ook lager dan de VWS-punten die landelijk gehanteerd worden om de redelijke huur te bepalen. Het Actieplan heeft een grote invloed op de haalbaarheid van projecten.

Wij hanteren momenteel de Utrechtse aanpak, waarin projectspecifiek gekeken wordt wat nodig is om een project vlot te trekken. Andere gemeenten hanteren andere regels dan Utrecht, waarbij in

sommige gemeenten generiek wordt afgeweken van de regels (bijvoorbeeld door aan te sluiten op -voorgenomen- landelijk beleid).

Financiële impact (verschil in opbrengsten):

Programma (40/35/25): Groot, per woning (projectafhankelijk) berekend op basis van het verschil tussen Coalitieakkoord en Woonvisie

Minimaal 65 m² g.b.o.: Groot, per woning (projectafhankelijk) berekend op basis van verschil met huren volgens Actieplan Middenhuur, maar zonder oppervlakte-eis

Actieplan: Groot, per woning (projectafhankelijk) berekend op basis van verschil met wetsvoorstel (186 punten)

Procentueel effect: 20%-35% op basis van bovengenoemde vergelijkingen. Andere aannames kunnen leiden tot hogere/lagere percentages.

2) Duurzaamheid

Marktpartijen onderschrijven breed het belang van duurzaamheid. Bij veel partijen is duurzaamheid een integraal onderdeel van de strategie en een vereiste om te investeren in projecten die worden ontwikkeld. De obstakels die gesignaleerd worden betreffen bijvoorbeeld het projectspecifiek moeten ontwerpen, waardoor bewezen concepten niet toegepast kunnen worden. Marktpartijen willen innoveren en ambities verhogen. Meer standaardisatie in de uitvraag kan de bredere toepassing van innovaties bevorderen. In tenders zijn veel punten te behalen op duurzaamheid, waardoor uitblinken op dit onderdeel de kans op het winnen van de tender vergroot, maar de haalbaarheid gelet op de gewijzigde marktomstandigheden onder druk kan komen te staan. Met het convenant duurzame woningbouw zet gemeente Utrecht vanaf 2023 in op regionale / landelijke harmonisering van duurzaamheidsambities zodat dit probleem zoveel mogelijk wordt weggenomen. Duurzaamheidsmaatregelen en circulariteit zijn in dit overzicht financieel weergegeven, maar vertegenwoordigen ook een toekomstige waarde in de vorm van positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen en vermindering van bijvoorbeeld uitstoot en gebruik van grondstoffen. De genoemde kosten hebben betrekkingen op de investeringen, maar ook exploitatiekosten zijn relevant. Meer investeren aan de voorkant is minder uitgeven daarna, waardoor total cost of ownership wel lager is.

a. Circulair bouwen

Voor veel bedrijven is circulair bouwen een nieuw thema. Daardoor zijn processen nog niet ingericht op deze manier van bouwen, leidend tot hogere kosten. Afhankelijk van het project en ontwikkelaar leidt circulair bouwen tot significante stijging in kosten voor de bouw wanneer bijvoorbeeld volledig in hout gebouwd wordt (projectspecifiek). We verwachten dat deze kosten in de toekomst dalen door leereffecten vanuit innovatie en opschaling van circulaire bouwconcepten zoals kenmerkend voor transitiepaden.

Financiële impact: Midden, per woning

b. Energieneutraal bouwen

Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG) is de methode hoe de energieprestatie / mate van energiezuinigheid van gebouwen getoetst wordt. Utrecht hanteert hogere ambities dan de wettelijke

eis. BENG-1 (het primaire energieverbruik van de woning) wordt niet genoemd, mede doordat institutionele beleggers op dit vlak de lat ook hoger leggen dan landelijke normen. Voor BENG-3 (percentage hernieuwbare energie) geldt dat de meerkosten significant kunnen zijn met een beperkt effect. BENG-3 ziet toe op het percentage duurzaam opgewekte energie binnen het project. De landelijke norm voor meergezinswoningen is meer dan 40%, de ambitie in Utrecht is zoveel mogelijk energieneutraal bouwen (BENG-3 >100%). Niet ieder project kan tegen redelijke meerkosten voldoen aan de ambities met behoud van het bouwvolume, waardoor een installatie voor extra zonnepanelen evenveel kost als het toevoegen van een gehele woonlaag aan het gebouw. Deze kosten kunnen niet terugverdiend worden.

Financiële impact: Midden, per woning

c. Klimaatadaptief bouwen

Het realiseren van voldoende waterberging en verkoeling d.m.v. groene daken, wateropslag, wadi's en voldoende grote begroeiing leidt tot een beperkte kostenstijging. Projectsamenwerkende kenmerken zijn hierin bepalend.

Financiële impact: Klein, per woning

Beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars onderkennen het belang van duurzaamheid met oog op de toekomst en de kwaliteit van woningen. Bij disproportionele kosten of tegenstrijdigheden tussen duurzaamheidsambities maken we een integrale afweging van de belangen (in lijn met de Utrechtse aanpak).

Procentueel effect: 5%-15% voor duurzaamheid als geheel, op basis van bovengenoemde vergelijkingen. Op projectniveau kunnen grote verschillen ontstaan

3) Parkeren

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn een grote kostenpost en de eis dat bezoekersparkeren intern opgelost moet worden, komt bovenop de eisen voor bewonersparkeren. Technisch leidt het toevoegen van bezoekersparkeren er toe dat een parkeergarage aan aanvullende eisen moet voldoen die tot meerkosten leiden, zonder dat er significante opbrengsten tegenover staan. Bezoekers in een parkeergarage van een woongebouw leidt daarnaast tot meer kosten voor beveiliging en een ander toegangssysteem. Kans op diefstal neemt toe. Voor fietsparkeren geldt ook dat er additionele kosten zijn die niet tot meer opbrengsten leiden. Utrechts beleid is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost zodat de extra parkeerbehoefte niet wordt afgewenteld op de openbare ruimte. In sommige gevallen is het deels mogelijk om bezoekers in de openbare ruimte te laten parkeren.

In specifieke gevallen kan ook de parkeernormering een rol spelen, al zijn deze voor de meeste doelgroepen al flink verlaagd.

Binnen de Utrechtse aanpak wordt projectsamenwerkend gekeken welke afwijkingsmogelijkheden er zijn.

Financiële impact: Groot, per parkeerplaats die extra gerealiseerd moet worden boven de vraag van de doelgroep

Procentueel effect: +/- 5% op totale kosten per woning

4) Tarieven warmte lager dan ACM

Het hanteren van lagere tarieven is in principe niet bovenwettelijk, er geldt alleen een prijsplafond van de ACM voor kleine aansluitingen. Utrecht streeft lagere tarieven voor gebruik en vastrecht na dan marktconform, waardoor de maandlasten lager worden, maar de eenmalige aansluitkosten stijgen daarmee. Dit zijn communicerende vaten. Deze eenmalige kosten worden door ontwikkelaars doorberekend aan de belegger/koper van woningen, waardoor de kosten voor deze partijen toenemen. Bij koopwoningen is er dus een verschuiving van maandlasten naar aankoopprijs, bij huurwoningen van huurder naar belegger. In het gereguleerde segment kan dit niet leiden tot huurverhoging, maar in de vrije sector leidt dit mogelijk tot hogere huurlasten in plaats van een hogere energierekening.

Door een clause in het Bouwbesluit kunnen ontwikkelaars kiezen voor een zelfstandig duurzaam systeem. Dit heeft een negatief effect op de business case van collectieve warmtesystemen op gebiedsniveau, zoals bijvoorbeeld Beursnet. Bijkomend risico is dat bij minder aansluitingen op een collectief systeem, de algemene kosten voor de overige gebruikers toenemen en een onderbenutting ook een negatief effect kan hebben op de duurzaamheid van het systeem.

Bovenop het verleggen van de kosten van gebruik en vastrecht naar de ontwikkelaar, legt de gemeente ook kosten voor contractmanagement bij de marktpartij neer. Deze kosten worden door andere gemeenten niet bij marktpartijen gelegd en werken kostenverhogend. De extra kosten worden door de ontwikkelaar doorgelegd naar de bewoner, dit leidt tot toenemende verschillen in lasten per energiesysteem.

Kort gezegd kan de maatschappelijke doelstelling van lage tarieven voor gebruikers via een omweg leiden tot hogere kosten en een minder efficiënt systeem doordat een deel van de gebouwen die aan zou kunnen sluiten op een gezamenlijk systeem, dit vanuit kostenoverwegingen niet doet.

Warmtesystemen zijn zeer afhankelijk van locatie, omvang en aard van ontwikkelingen, waardoor altijd sprake is van maatwerk bij de totstandkoming van voorwaarden voor levering van warmte.

Financiële impact: Midden, per woning

Procentueel effect: <5% op totale kosten per woning

5) Geluid

In Utrecht komen veel functies samen en kan sprake zijn van een hogere geluidsbelasting dan wenselijk voor de gezondheid. Utrecht stelt eisen aan bouwen op dit type locaties. In principe betreffen deze geluidseisen van de gemeente geen bovenwettelijke eis, maar een voorwaardelijke afwijking van de landelijke normering (standaardwaarde) die wordt mogelijk gemaakt op basis van geboden beleidsruimte. Daardoor kan je op meer plekken bouwen, maar zijn daar wel voorwaarden aan gesteld die kunnen leiden tot technische aanpassingen, welke een financieel effect kunnen hebben (maar beter is om het ontwerp zo te maken dat dit niet nodig is; hetgeen in Utrecht de afgelopen 40 jaar veelal is gelukt). Landelijk verschillen de eisen per gemeente (sterk) op dit vlak. In specifieke projecten kunnen deze eisen van invloed zijn op bijvoorbeeld de mogelijkheid om buitenruimtes te maken aan een bepaalde zijde van een gebouw.

Financiële impact: Klein, per woning met hogere grenswaarde binnen een project

Procentueel effect: <5% op totale kosten per woning

6) Houdbaarheid onderzoeken bij gebiedsontwikkeling

Onderzoeken naar bijvoorbeeld bodem, flora of fauna hebben niet altijd meer een wettelijk maximale houdbaarheidsduur. Gemeentelijk worden wel termijnen van 3 tot 5 jaar aangehouden. Doordat gebiedsontwikkeling een lange doorlooptijd kent, ontstaat het risico dat onderzoeken niet meer geldig zijn en opnieuw uitgezet moeten worden. Naast tijd en geld levert dit ook het risico op dat nieuwe eisen gesteld worden aan de onderzoeken en daarmee randvoorwaarden voor ontwikkeling veranderen. Dit kan leiden tot aanpassingen in de planvorming, welke tevens kostenverhogend werken en meer tijd kosten. De totale kosten van dit onderdeel vallen mee, maar het brengt vertraging en daarmee hogere financieringslasten met zich mee. We ondervangen een deel van dit risico door omgevingstafels te organiseren, daarnaast onderzoeken we of er afwijkingen zijn van landelijk beleid en of hier mogelijkheden zijn tot aanpassingen.

Financiële impact: Klein, per woning

Procentueel effect: <5% op totale kosten per woning

7) Gelijkwaardigheid

In relatie tot het bouwbesluit is gelijkwaardigheid een mogelijkheid. Bijvoorbeeld:

De Amsterdamse bouwbrief biedt als mogelijkheid om op basis van gelijkwaardigheid een externe berging te vervangen door een interne berging wanneer er een inpandige fietsenstalling aanwezig is. Deze berging dient minimaal 2,7 m² te zijn. Utrecht heeft deze eis ook, maar vraagt 3,0 m².

Een ontwerp van een plattegrond uit Amsterdam is daardoor niet te gebruiken in Utrecht. Dit staat conceptueel bouwen in de weg en leidt tot hogere kosten. Meer uniforme eisen, bijvoorbeeld in afstemming met andere gemeenten, kan de bouwkosten drukken. Met name tijdsaspect en replicerbaarheid spelen bij dit onderdeel een grote rol. We hanteren eisen om kwaliteit van ontwikkelingen te waarborgen en is voorzichtig met het bieden van meer ruimte op dit vlak om kwaliteit te waarborgen. We onderzoeken in hoeverre uniformiseren mogelijk is.

Financiële impact: Klein, per woning

Procentueel effect: <5% op totale kosten per woning

Overwegingen

De benoemde belemmeringen voor ontwikkelaars betreffen een selectie van belemmeringen en een tijdsopname. Innovaties in de bouw leiden tot nieuwe mogelijkheden en standaarden, waardoor kostenverhogende eisen in de toekomst de standaard kunnen worden. Innovatie is en blijft van belang om de markt uit te dagen, maar niet ieder project kan een broedplaats voor innovatie zijn. Anders kunnen innovaties nooit op grote schaal toegepast worden en blijven kosten voor ontwikkeling hoog.

In de financiële impact zit niet het maatschappelijk belang verwerkt. Het tijdsaspect is daarnaast een belangrijk onderdeel waarin ook financieel belang schuilt doordat ontwikkelaars bij vertraging aanlopen tegen hogere kosten voor financiering. Een sneller proces richting een vergunning betekent

niet alleen eerder woningen, maar ook lagere kosten van ontwikkeling. Naast de eisen aan een project spelen het planologische proces en gemeentelijke kosten hier een grote rol in.

Ieder thema kent een eigen historie en complexiteit. Financieel en maatschappelijk belang kunnen daarin conflicterende belangen zijn, maar flexibiliteit in eisen kan ook leiden tot beperkte concessies op maatschappelijk gebied, maar een groot financieel effect. Dit komt veelal doordat de laatste stap de duurste is. Marktpartijen geven aan niet te zoeken naar lage eisen, maar naar ruimte om excessieve kosten te voorkomen. Marktpartijen hechten aan een kwalitatief hoogwaardig project en leefomgeving. Per thema kunnen de oplossingsrichtingen sterk verschillen. Dit komt ook terug in de huidige Utrechtse aanpak.

Tot slot

Zoals aangegeven vormt dit overzicht niet een maatschappelijke afweging van de verschillende eisen. Dit overzicht kan gehanteerd worden om op projectniveau tot een afweging van belangen te komen. De Utrechtse projectspecifieke aanpak blijft van belang om maatwerk te leveren. Op projectniveau is hier veel vraag naar vanuit het college om projecten op gang te houden. Marktpartijen vragen hier ook om.

Naast projectspecifieke aanpassingen zijn er ook een aantal generieke onderwerpen om de woningbouw op gang te houden. Het programma is financieel verreweg het belangrijkste onderwerp. De combinatie van verdeling sociaal, middensegment en vrije sector met een oppervlakte eis en Actieplan Middenhuur leidt tot een significante beperking van de opbrengsten voor ontwikkelende partijen. Aanpassingen hierin hebben op vrijwel ieder project een effect. De behoefte aan betaalbare woningen is echter groot en het college voorstaat niet om dit categorisch aan te passen, maar ook per project te bezien in samenspraak met uw raad. Hier geldt ook dat het per project/ontwikkelaar verschilt wat het meest van invloed is. Woningcorporaties zijn bijvoorbeeld vooral gebaat bij het laten vervallen van de oppervlakte eis, terwijl voor marktpartijen ook de verdeling en Actieplan Middenhuur een grote rol spelen.

Op het gebied van de houdbaarheid van onderzoeken en gelijkwaardigheid kan geharmoniseerd worden met landelijke normen of elders gebruikelijke wijze om af te wijken om meer in lijn met andere gemeenten te handelen. Financieel hebben deze onderdelen weinig effect in directe zin, maar de snelheid is er wel mee geholpen.

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om het Utrechts planproces te halveren in tijd. Op dit moment loopt de actualisatie van het Utrechts Plan Proces (UPP). U bent daarover geïnformeerd en een voorstel voor het nieuwe UPP wordt eerste kwartaal 2024 ter besluitvorming aangeboden.

Vervolg

Hiermee heeft u het overzicht van de belangrijkste eisen die van invloed zijn op de haalbaarheid van projecten. De volledige inventarisatie volgt in 2024 en de Utrechtse aanpak per project wordt voortgezet om de woningbouw op gang te houden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

From: "5.12.e"
Sent: Thu, 16 Nov 2023 09:14:21 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Idoc Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Helemaal goed. Ga ik doen. Hoe gaan we om met de vragen die ze nog meer stelden:

1. Kunnen jullie de besproken onderbouwing van de verwachte kosten inzake de procesfases IPOK/IDOC en bouwvelop aanleveren? **Vraag voor planeconoom?**
2. Besproken is ook dat er eventuele subsidies beschikbaar zijn en dat de gemeente zou onderzoeken welke beschikbaar zijn voor dit project. Of wordt dit een vraag in het IDOC-document? **Subsidies?**

5.2.1 5.12.e
5.12.e

Wat betreft vraag 2 gaat het denk ik om de Tweede Tranche projecten die zijn aangedragen? Kunnen we hier al iets over delen?

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 15 november 2023 18:52
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Idoc Briljantlaan

Hoi,

Ik ben er nog 1 keer doorheen gegaan. Ik heb nog wel wat gewijzigd en verwijderd, maar we zijn op 19 blz blijven steken. Stuur jij hem morgen met de reactie op de Ipok naar 5.12.e?

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e

5.1.2.e [@utrecht.nl](mailto:info@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e [REDACTED]"
Sent: Wed, 15 Nov 2023 15:16:40 +0100
To: "5.12.e [REDACTED]" <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: IDOC Briljantlaan

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 376 354 374 521

Wachtwoordcode: qUD5Dz

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

From: "5.12.e"
Sent: Mon, 13 Nov 2023 10:50:32 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: IDOC Briljantlaan

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 376 354 374 521

Wachtwoordcode: qUD5Dz

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 9 Nov 2023 16:03:26 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>;
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: 5.1.2.e heeft 'update visie rotsoord staf 2011' met u gedeeld



5.1.2.e heeft een bestand met u gedeeld

Dag,

Ik zag in het idoc een vraag waar de benoemde regels vandaan komen. Ik heb die overgenomen uit dit stuk. Ik weet niet precies wat de status hiervan is. ik kan nog niet achterhalen of dit ooit bestuurlijk is vastgesteld. Het is wel de motivatie waarom destijds is ingestemd met de bebouwing van de Trip, ondanks afwijken van de visie uit 2006.

5.1.2.e



update visie rotsoord staf 2011



Deze koppeling werkt alleen voor de directe geadresseerden van dit bericht.

Openen

From: "5.12.e"
Sent: Wed, 8 Nov 2023 15:38:49 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e

Bijgaand vind je de concept Intentie- en Plankostenovereenkomst.
Daarnaast zien wij dat de input van onze collega's op het IDOC binnenkomen. Op deze input is nog wel een redactieslag nodig.
Helaas kunnen wij hierdoor deze week nog geen conceptversie delen. In de loop van volgende week zullen wij een conceptversie van het IDOC toesturen zodat jullie deze ook door kunnen nemen.

Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn op de concept Intentie- en Plankostenovereenkomst horen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 8 Nov 2023 14:07:48 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Reminder: deze week input nodig op IDOC Briljantlaan 11-15

Hallo 5.12.e
Het IDOC heb ik gecheckt. Ik heb hier geen aanvullingen op.
Groet,
5.12.e
Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Beheer Openbare Ruimte
Stadsplateau 1
Tractieweg 2
maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 8 november 2023 12:43

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>;

5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>;
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>;
5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e
<5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Reminder: deze week input nodig op IDOC Briljantlaan 11-15

Beste gebiedsteamleden,

Er zijn al een aantal reacties binnen op het IDOC Briljantlaan 11-15. Heel erg bedankt daarvoor!

Maar een aantal van jullie hebben het IDOC nog niet doorgenomen. Graag wil ik jullie vragen dit uiterlijk deze week (vrijdag 10 november) te doen. Zie de mail van 26 oktober hieronder. Daarna delen wij ook een conceptversie met de ontwikkelaar.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 10:21

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Beste gebiedsteamleden,

Zoals al in het gebiedsteam aangekondigd zijn we gestart met het uitwerken van het Intentiedocument voor Briljantlaan 11-15. We hebben een start gemaakt en de initiatiefnemer heeft ook input geleverd voor het IDOC. Er ligt nu een eerste conceptversie:

 [Intentiedocument gemeente Utrecht v02 concept opgeschoond.docx](#). Hierin mist nog wel jullie input.

Mijn vraag is of jullie (net als bij het Idoc [REDACTED]), op de onderdelen van jouw expertise, het IDOC willen aanpassen en aanvullen met wijzigingen bijhouden. Hierdoor kan ik volgen wat er is aangepast.

Wanneer er onjuiste informatie is opgenomen, er onderzoeksvragen niet passend zijn of anders geformuleerd moeten worden, laat het vooral weten en pas het aan in de tekst. Dit is een eerste concept en er kan nog in gewijzigd worden. Hierbij gaan wij ook uit van jullie expertise. Wel is het van belang om de informatie zo beknopt mogelijk te houden in het IDOC. Het IDOC is echt bedoeld om de kaders, het beleid en de onderzoeksvragen mee te geven.

Laat het me weten als er nog zaken onduidelijk zijn. Graag ontvang ik jullie input uiterlijk vrijdag 10 november. Alvast heel erg bedankt en op naar nog een volledig IDOC!

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED] - 5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 6 Nov 2023 16:21:52 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: IPOK Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Je hebt helemaal gelijk en het liefst had ik ook het laatste format gebruikt. Maar helaas is er nog geen nieuw blanco IDOC-format dat is bijgewerkt. Dit is neergelegd bij Stedelijke Sturing vanuit het team Omgevingswet en is nog niet opgepakt. We hanteren nu het laatst bekende format en ik denk dat er inderdaad teksten uit gekopieerd en geplakt zijn vanuit oudere IDOCs door de initiatiefnemers. Wel goed om daar volgende keer goed op te letten. Ik neem dit ook mee in mijn overdracht richting 5.12.e en 5.12.e

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 16:17
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: IPOK Briljantlaan

En ter aanvulling: ik heb beide IDOC's even gedownload (in word) zodat ik ze naast elkaar kan weergeven en ben er even doorheen gelopen. In de basis is hetzelfde format gebruikt maar ik denk dat elk IDOC een kopie is van een andere IDOC en daarom wijken de teksten hier en daar van elkaar af. Het zou natuurlijk het mooist zijn als er een blanco IDOC (model) is te vinden (en dat bestaat ongetwijfeld) dat ook volledig is afgestemd op de Omgevingswet. Wij worden er altijd voor gewaarschuwd om nooit een kopie van een andere overeenkomst te gebruiken maar altijd het blanco model te nemen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 16:08
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: IPOK Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Wat fijn zeg! Heel erg bedankt alvast en we zien het concept IPOK tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e -- 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 14:48
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: IPOK Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Uiterlijk donderdag eind van de dag hebben jullie (jij en 5.1.2.e) een definitief concept-IPOK in jullie mailbox.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 6 Nov 2023 16:07:32 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: IPOK Briljantlaan

Zie onderstaand. Dat is mooi!

Met vriendelijke groet,

5.12.e ~ 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 14:48
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: IPOK Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Uiterlijk donderdag eind van de dag hebben jullie (jij en 5.12.e) een definitief concept-IPOK in jullie mailbox.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 1 Nov 2023 16:26:53 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Concept IPOK BR

Hoi 5.12.e

BR

Wat betreft Briljantlaan 11-15. Ik wist dat die vraag zou komen: ik heb echter nog een trainee en dat is 5.12.e Ik heb haar al gevraagd of ze wil proberen een concept-IPOK te maken. Ik heb het concept-IDOC verstrekt maar misschien is een toelichting van jou veel beter en kun jij nog iets meer vertellen dan in het concept-IDOC staat.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:58
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Concept IPOK BR

Hoi 5.12.e

BR

Daarnaast had ik nog twee vragen:

- BR 5.12.e
- Zoals aangegeven in het gebiedsteam zijn we nu gestart met het IDOC Briljantlaan 11-15. Graag zou ik je willen vragen hier ook met het IPOK te starten. Is het handig om hier nog een momentje voor in te plannen voor wat context of lukt het wanneer ik de gegevens toestuur? Wil jij laten weten wat jij het meest handig vindt voor dit proces en hoeveel tijd je ongeveer nodig hebt voor het uitwerken van het concept IPOK?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 31 Oct 2023 14:49:16 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

Naast het IDOC 5.1.2.e zijn we ook gestart met het IDOC Briljantlaan.
 Gaat het jou lukken om te reageren op het IDOC? We willen proberen het IDOC dit jaar nog vast te laten stellen, vandaar dat ik een wat strakke deadline heb gesteld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e -- 5.1.2.e
 5.1.2.e

5.1.2.e
 5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
 Gemeente Utrecht
 Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 10:21

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
 <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;
 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
 <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;
 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
 <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e
 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;
 <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;
 <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Beste gebiedsteamleden,

Zoals al in het gebiedsteam aangekondigd zijn we gestart met het uitwerken van het Intentiedocument voor Briljantlaan 11-15.
 We hebben een start gemaakt en de initiatiefnemer heeft ook input geleverd voor het IDOC. Er ligt nu een eerste conceptversie:

 [Intentiedocument gemeente Utrecht v02 concept opgeschoond.docx](#). Hierin mist nog wel jullie input.

Mijn vraag is of jullie (net als bij het Idoc [REDACTED]), op de onderdelen van jouw expertise, het IDOC willen aanpassen en aanvullen met wijzigingen bijhouden. Hierdoor kan ik volgen wat er is aangepast.

Wanneer er onjuiste informatie is opgenomen, er onderzoeksvragen niet passend zijn of anders geformuleerd moeten worden, laat het vooral weten en pas het aan in de tekst. Dit is een eerste concept en er kan nog in gewijzigd worden. Hierbij gaan wij ook uit van jullie expertise. Wel is het van belang om de informatie zo beknopt mogelijk te houden in het IDOC. Het IDOC is echt bedoeld om de kaders, het beleid en de onderzoeksvragen mee te geven.

Laat het me weten als er nog zaken onduidelijk zijn. Graag ontvang ik jullie input uiterlijk vrijdag 10 november. Alvast heel erg bedankt en op naar nog een volledig IDOC!

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED] - 5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Fri, 27 Oct 2023 13:21:19 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e

Omdat we al vrij uitgebreid hadden gesproken en een programma hebben gezien in de voorfase verbaasde me het dat er geen nadere specificaties genoemd waren. Bedankt dus voor je uitgebreide toelichting die hier helderheid op geeft.

We zullen de kaders vanuit wonen benoemen in het stuk.

5.12.e ik heb jou ook even meegenomen, zodat je weet hoe we straks naar het IDOC moeten kijken 😊

Groet,

5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 15:21
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Ik zag jouw opmerkingen in het idoc Briljantlaan. Je geeft o.a. dat het lastig is om te adviseren omdat de nadere specificaties van de woningen ontbreken. Dat klopt en dat is bewust. DVP had in eerste instantie wel een meer gespecificeerde tabel opgenomen in de lijn met hun laatste presentatie, maar die hebben wij eruit gehaald omdat we het niet eens zijn met dit programma.

In een idoc is het programma meestal nog niet zo uitgekristalliseerd en geven we alleen dat de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen (in dit geval transformatie van tankstation en wasstraat naar gemengd programma met o.a. wonen) wenselijk is. De verdere uitwerking en de discussie die daarbij hoort, voeren we bij het opstellen van de bouwvelop. Dit zie je bijvoorbeeld ook bij de 5F waar ook nog geen uitgekristalliseerd programma is benoemd (en waar we ook nog wel een discussie over programma / ruimtelijke kaders irt financiële haalbaarheid kunnen verwachten).

We willen voorkomen dat we in deze fase weer de discussie gaan voeren via het idoc. Tegelijkertijd willen we enerzijds niet de indruk wekken dat het akkoord is en anderzijds weten we dat als er aan de zijde van de gemeente geen bereidheid is om ergens te bewegen, het plan de eindstreep niet gaat halen (wat ook best een uitkomst kan zijn, maar dat is dan een bestuurlijke afweging). Ik denk dat we in het idoc dus aan moeten geven wat de meest relevante uitgangspunten van het beleid zijn. Waar we eventueel ruimte zien op basis van deze specifieke situatie om daar vanaf te wijken, met de kanttekening dat dit verder bij opstellen van de bouwvelop moet worden onderzocht en uiteindelijk aan het bestuur is om te beslissen.

Kun je hier wat mee? Anders kunnen we ook nog even een momentje prikken om dit verder te bespreken. Het is voor ons ook een beetje zoeken wat we nu wel en niet opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e [REDACTED]"
Sent: Thu, 26 Oct 2023 14:47:03 +0200
To: "5.12.e [REDACTED]" <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Goed om te weten.

Ik merk dat ik meer informatie nodig heb om te kunnen adviseren: hoeveel woningen in welk segment, welke oppervlaktes, voor welke prijzen. Dit staat niet in het plan, behalve dat ze inzetten op koop en compact living.

Komt dit er nog in?

Van: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 14:27
Aan: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

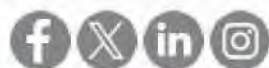
Hi,

Nee zeker niet. Dit is een intern document voor ons. Pas nadat alle opmerkingen binnen zijn en ik deze met 5.12.e [REDACTED] heb verwerkt, krijgt de ontwikkelaar weer een nieuwe versie te zien.

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED] - 5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 14:25
Aan: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Hi 5.12.e [REDACTED]

Even voor mij: kan de ontwikkelaar ook onze opmerkingen / wijzigingen zien?

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 10:21

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Beste gebiedsteamleden,

Zoals al in het gebiedsteam aangekondigd zijn we gestart met het uitwerken van het Intentiedocument voor Briljantlaan 11-15. We hebben een start gemaakt en de initiatiefnemer heeft ook input geleverd voor het IDOC. Er ligt nu een eerste conceptversie:

 [Intentiedocument gemeente Utrecht v02 concept opgeschoond.docx](#). Hierin mist nog wel jullie input.

Mijn vraag is of jullie (net als bij het Idoc ) op de onderdelen van jouw expertise, het IDOC willen aanpassen en aanvullen met wijzigingen bijhouden. Hierdoor kan ik volgen wat er is aangepast.

Wanneer er onjuiste informatie is opgenomen, er onderzoeksvragen niet passend zijn of anders geformuleerd moeten worden, laat het vooral weten en pas het aan in de tekst. Dit is een eerste concept en er kan nog in gewijzigd worden. Hierbij gaan wij ook uit van jullie expertise. Wel is het van belang om de informatie zo beknopt mogelijk te houden in het IDOC. Het IDOC is echt bedoeld om de kaders, het beleid en de onderzoeksvragen mee te geven.

Laat het me weten als er nog zaken onduidelijk zijn. Graag ontvang ik jullie input uiterlijk vrijdag 10 november. Alvast heel erg bedankt en op naar nog een volledig IDOC!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 26 Oct 2023 13:15:58 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

5.12.e

Bij het kopje Veiligheid heb ik onze eerste reactie geplaatst in het document.

Met vriendelijke groet,

5.12.e 5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl/zuid

Gemeente Utrecht

Openbare Orde en Veiligheid

maandag, dinsdag en donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 10:25

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e

<5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Beste agendaleden van het gebiedsteam Zuid,

In het gebiedsteam is het al aangekondigd, maar wij zijn gestart met het uitwerken van het Intentiedocument voor Briljantlaan 11-15.

We hebben een start gemaakt en de initiatiefnemer heeft ook input geleverd voor het IDOC. Er ligt nu een eerste conceptversie:

 [Intentiedocument gemeente Utrecht v02 concept opgeschoond.docx](#)

Mijn vraag is of jullie, op de onderdelen van jouw expertise, het IDOC willen aanpassen en aanvullen met wijzigingen bijhouden. Hierdoor kan ik volgen wat er is aangepast. In het IDOC staan al wat onderzoeksvragen m.b.t. veiligheid. Willen jullie kijken of dit nodig is in het IDOC?

Laat het me weten als er nog zaken onduidelijk zijn. Graag ontvang ik jullie input uiterlijk vrijdag 10 november. Alvast heel erg bedankt en op naar een volledig IDOC!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 26 Oct 2023 12:54:25 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Verslag DVP

Hoi 5.1.2.e

Lijkt me goed om toch nog even te delen. Ik zou aangeven dat we erachter kwamen dat we deze niet verstuurd hebben, dat er in principe geen nieuwe informatie in staat, maar we het voor de volledigheid alsnog toesturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 11:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Verslag DVP

Hi 5.1.2.e

Ik zou nog even kijken of in het verslag van het overleg met DVP andere dingen waren opgenomen dan in de mail die richting DVP is verstuurd met de reacties uit het gebiedsteam. Nu is er in het verslag geen extra informatie opgenomen: [📎 Verslag 30 augustus Briljantlaan 11-15 gemeente DVP en VORM.docx](#). Maar we hebben dit verslag ook nooit gedeeld met DVP. Willen we dat toch nog een keer doen, of vinden we de mail met de reactie van het gebiedsteam voldoende correspondentie over de haalbaarheid en wenselijkheid?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "[REDACTED]"
Sent: Thu, 26 Oct 2023 10:24:38 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Input nodig op het IDOC Briljantlaan 11-15

Beste agendaleden van het gebiedsteam Zuid,

In het gebiedsteam is het al aangekondigd, maar wij zijn gestart met het uitwerken van het Intentiedocument voor Briljantlaan 11-15.

We hebben een start gemaakt en de initiatiefnemer heeft ook input geleverd voor het IDOC. Er ligt nu een eerste conceptversie:

 [Intentiedocument gemeente Utrecht v02 concept opgeschoond.docx](#)

Mijn vraag is of jullie, op de onderdelen van jouw expertise, het IDOC willen aanpassen en aanvullen met wijzigingen bijhouden. Hierdoor kan ik volgen wat er is aangepast. In het IDOC staan al wat onderzoeksvragen m.b.t. veiligheid. Willen jullie kijken of dit nodig is in het IDOC?

Laat het me weten als er nog zaken onduidelijk zijn. Graag ontvang ik jullie input uiterlijk vrijdag 10 november. Alvast heel erg bedankt en op naar een volledig IDOC!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 23 Oct 2023 10:27:00 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Vaartsche Rijn Garage

5.12.e

We spreken elkaar zo over de VR-garage en Rotsoord. Onderstaand nogmaals het stukje uit de anterieure overeenkomst van Helling 12-14 waar, ik me op baseer m.b.t. de 7 plekken. In de parkeerbalans/Business case van de VR-garage werd uitgegaan van 24 plekken voor de Helling 12-14.

Hoe die 7 plekken dan wel in te zetten is inderdaad ter bespreking. 5.2.1

5.2.1

Jouw andere opmerkingen spreken we straks door.

Van: 5.12.e
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 11:17
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vaartsche Rijn Garage

Dag allen, in aanvulling op onderstaande. Ik kreeg net een stuk m.b.t. het bestemmingsplan dat in procedure gaat voor de Helling 12-14 onder ogen. Daarin staat:

De inzet van deelmobiliteit leidt, met toepassing van het geldende parkeerbeleid, tot de volgende aantallen:

- Twee plaatsen voor deelauto's bij aanvang verhuur, met eventuele groeimogelijkheden naar vier deelauto's.
- Dertien plaatsen voor bewoners, met een verplichte startafname van zes plaatsen. Bij daadwerkelijk gebruik en vraag kan dit worden uitgebreid naar dertien.
- Vier parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

Voor de parkeerplaatsen voor bewoners en de deelauto's wordt gebruik gemaakt van de Vaartsche Rijn garage. De ontwikkelaar neemt hier abonnementen bij de gemeente voor af. Na één jaar zal conform de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen auto 2021, geëvalueerd worden wat de werkelijke behoefte aan parkeerabonnementen en deelauto's is. We hebben voor het project 17 parkeerplaatsen in de Vaartsche Rijn Garage gereserveerd, dus de maximale afname van abonnementen is geborgd.

Er is dus een claim van 17 ipv 24 plekken op de VR-garage. Dit biedt dus ruimte om 7 plekken aan de Briljantlaan toe te rekenen.

Groeten,

5.12.e

Van: 5.12.e
Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 13:06
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Vaartsche Rijn Garage

Dag 5.12.e

Ik ben even nagegaan hoe het zit met de afspraken van de Helling 12-14:

- De 4 deelauto's die deel uitmaken van dat project vallen onder de 24 plekken die geclaimd worden in de VR-garage voor dit project. Dus buiten de 18 plekken voor Deelhub die in de balans zijn opgenomen.
- Er wordt geen verdere vergoeding voor deze plekken betaald. Dat zou in lijn zijn met het beleid dat op Rotsoord van deze voorziening gebruik mag maken omdat de garage binnen loopafstand ligt. Hier is ook contact over geweest met

5.1.2.e 5.1.2.e De business case van dat project kan een financiële bijdrage ook niet dragen. We hebben hier inmiddels overeenkomsten over afgesloten. Dat er geen bijdrage wordt betaald staat voor dit project dan ook niet meer ter discussie.

- Er is een afspraak tussen de ontwikkelaar en WeDriveSolar over exploitatie van de 4 deelauto's. De deelauto's zijn niet exclusief beschikbaar voor de bewoners van de Helling 12-14, maar kunnen ook door andere gebruikers worden gebruikt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e [REDACTED]"
Sent: Tue, 17 Oct 2023 13:17:10 +0200
To: "5.12.e [REDACTED]" <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Verslag DVP Vorm 30-8

 [Verslag 30 augustus Briljantlaan 11-15 gemeente DVP en VORM.docx](#)

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED] - 5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 16 Oct 2023 18:29:53 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Vaartsche Rijn Garage
Attachments: Memo Briljantlaan.JH02.docx

Hoi collega's, bijgaand het resultaat van onderzoek/bespreking van de mogelijkheden voor het oplossen van de parkeeropgave voor Briljantlaan 11-15.

Vragen/opmerkingen? Laat het weten!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl/parkeren

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

Stadsplateau 1

9e etage Zuid

ma, di, woe, don, vrij

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 10:06

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaartsche Rijn Garage

5.12.e

Hoe is het parkeeroverleg vrijdag verlopen?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e

Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 11:17

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaartsche Rijn Garage

Dag allen, in aanvulling op onderstaande. Ik kreeg net een stuk m.b.t. het bestemmingsplan dat in procedure gaat voor de Helling 12-14 onder ogen. Daarin staat:

De inzet van deelmobiliteit leidt, met toepassing van het geldende parkeerbeleid, tot de volgende aantallen:

- *Twee plaatsen voor deelauto's bij aanvang verhuur, met eventuele groeimogelijkheden naar vier deelauto's.*
- *Dertien plaatsen voor bewoners, met een verplichte startafname van zes plaatsen. Bij daadwerkelijk gebruik en vraag kan dit worden uitgebreid naar dertien.*
- *Vier parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.*

Voor de parkeerplaatsen voor bewoners en de deelauto's wordt gebruik gemaakt van de Vaartsche Rijn garage. De ontwikkelaar neemt hier abonnementen bij de gemeente voor af. Na één jaar zal conform de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen auto 2021, geëvalueerd worden wat de werkelijke behoefte aan parkeerabonnementen en deelauto's is. We hebben voor het project 17 parkeerplaatsen in de Vaartsche Rijn Garage gereserveerd, dus de maximale afname van abonnementen is geborgd.

Er is dus een claim van 17 ipv 24 plekken op de VR-garage. Dit biedt dus ruimte om 7 plekken aan de Briljantlaan toe te rekenen.

Groeten,

5.12.e

Van: 5.12.e

Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 13:06

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Vaartsche Rijn Garage

5.12.e

Ik ben even nagegaan hoe het zit met de afspraken van de Helling 12-14:

- De 4 deelauto's die deel uitmaken van dat project vallen onder de 24 plekken die geclaimd worden in de VR-garage voor dit project. Dus buiten de 18 plekken voor Deelhub die in de balans zijn opgenomen.
- Er wordt geen verdere vergoeding voor deze plekken betaald. Dat zou in lijn zijn met het beleid dat op Rotsoord van deze voorziening gebruik mag maken omdat de garage binnen loopafstand ligt. Hier is ook contact over geweest met 5.12.e 5.12.e. De business case van dat project kan een financiële bijdrage ook niet dragen. We hebben hier inmiddels overeenkomsten over afgesloten. Dat er geen bijdrage wordt betaald staat voor dit project dan ook niet meer ter discussie.
- Er is een afspraak tussen de ontwikkelaar en WeDriveSolar over exploitatie van de 4 deelauto's. De deelauto's zijn niet exclusief beschikbaar voor de bewoners van de Helling 12-14, maar kunnen ook door andere gebruikers worden gebruikt.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Parkeeropgave Briljantlaan 11-15

Onderdeel van Rotsoord, B1-gebied, maatwerklocatie

Circa 131 woningen

Parkeereis obv parkeerbalans is 117 parkeerplaatsen

Er is geen sprake van dubbelgebruik aangezien er geen andere functies worden gerealiseerd dan wonen. De Beleidsregel parkeernormen auto 2021 biedt een aantal mogelijkheden om af te wijken van de parkeereis voor het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen op eigen terrein. In de parkeerbalans voor is rekening gehouden met de inzet van deelmobiliteit en het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen. Dit levert een reductie op van respectievelijk 27 en 23 autoparkeerplaatsen waarmee de totale realisatie-reis uitkomt op 76:

44 tbv bewoners

23 tbv bezoekers

9 deelauto's

Uitgaande van het realiseren van 44 parkeerplaatsen op eigen terrein resteert er een aantal van 32 parkeerplaatsen die buiten het plangebied gerealiseerd dienen te worden. Onderzocht is in hoeverre aan deze parkeeropgave kan worden voldaan indien er geen parkeerplaatsen in de parkeergarage Vaartsche Rijn beschikbaar zijn. Hierbij is het uitgangspunt is dat bij maatwerklocaties geen gebruik wordt gemaakt van openbare parkeerplaatsen buiten het plangebied

Voor Rotsoord (B1-gebied) geldt dat maximaal 20% van de totale parkeereis mag worden omgezet in parkeren buiten eigen terrein op grote afstand (POA - Parkeren Op Afstand). Op een totale parkeereis van 117 betekent dit 23 autoparkeerplaatsen. Voor het gebruikmaken van POA geldt de voorwaarde dat het plangebied binnen bereik/invloedsgebied van een P+R ligt. De afstand vanaf het plangebied tot de P+R Westraven is circa 11 minuten hetgeen een acceptabele reisduur betreft.

Aan het faciliteren van 23 POA-plaatsen in de P+R Westraven kan de gemeente medewerking verlenen door deze als claim op te nemen bij de verdeling van de parkeercapaciteit over de (toekomstige) doelgroepen/gebruikers van de P+R Westraven. Hierover moet nog wel besluitvorming plaatsvinden.

Op basis van bovengenoemde mogelijkheden voor het realiseren van de parkeereis op eigen terrein en binnen de P+R Westraven resteert nog een aantal van 9 (76-44-23) te realiseren autoparkeerplaatsen.

Voorgesteld wordt deze 9 parkeerplaatsen te koppelen aan het hiermee overeen komende benodigde aantal autodeelparkeerplaatsen voor het plangebied. Als onderdeel van de Parkeervisie en de module Parkeerhubs zijn er in parkeergarage Vaartsche Rijn 18 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's. Dit aantal is afgesproken tussen deelopgave Parkeren en Anders Reizen en wordt ook genoemd in de tenderdocumenten voor de deelauto-aanbieders. Naast deze 18 deelautoplplaatsen zijn er ook 2 deelautoplplaatsen gereserveerd voor de gebiedsopgave Rotsoord 7.

Beleidsuitgangspunt is dat deelmobiliteit ook beschikbaar is voor gebruikers die niet bij de bouwontwikkeling horen. Op grond hiervan ligt het voor de hand de (toekomstige) opgaven voor de 18+2+9 deelautoplekken in de parkeergarage Vaartsche Rijn aan elkaar te koppelen.

Uitgaande van het opheffen van het opheffen van (74) autoparkeerplaatsen in parkeergarage Vaartsche Rijn, bezoekers aldaar niet meer te faciliteren, bijstelling van het aantal af te geven jaarabonnementen en de zogenaamde “uitsterfconstructie” voor parkeerplaatsen van bewoners van de Pelikaanstraat is ook voor de deelauto's vanuit project Briljantlaant 11-15 nog een ruimtereservering in de parkeergarage mogelijk.

Aangezien de gemeente nog geen nadere de regels voor het Bereikbaarheidsfonds / Mobiliteitscompensatiefonds heeft vastgelegd dienen tussen gemeente en ontwikkelaar in een anterieure overeenkomst nadere afspraken te worden gemaakt over het mobiliteitsbeheerplan voor de gehele gebiedsontwikkeling en de compensatiebijdrage om gebruik te kunnen maken op POA-plaatsen in de P+R Westraven en de deelautoplaatsen in de parkeergarage Vaartsche Rijn.

From: "5.12.e"
Sent: Thu, 12 Oct 2023 16:40:18 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: planning Idoc Briljantlaan

Heb het nagevraagd aan de gebiedssecretarissen. Zij geven aan dat het afhangt van het soort project. Ben inderdaad benieuwd wat gebruikelijk is voor een UPP2 project.

Met vriendelijke groet,

5.12.e -- 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 16:38
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: planning Idoc Briljantlaan

Goeie vraag. Ik ging uit van GO, omdat het ook wonen betreft. Laten we even navragen wat gebruikelijk is.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 13:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: planning Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Volgens mij is het wel haalbaar als alle collega's (vooral 5.1.2.e) tijd hebben om te reageren en DVP in 2 weken kan reageren. Wat betreft de Staf toch even de check: Komt een Idoc altijd langs Staf Gebiedsontwikkeling of is het Staf RO?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 13:09

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: planning Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Zoals besproken vroeg 5.1.2.e naar de planning van het IDOC / IPOK

Ik kom globaal op het volgende:

- Reageren op concept Idoc door gemeente + parallel opstellen IPOK 6 wkn 20 nov
- Reactie / akkoord DVP 2 wkn 4 dec
- Bespreken in staf Gebiedsontwikkeling 2 wkn 18 dec
- Agenderen collegevoorstel Idoc in college van B&W + raadsbrief om raad te informeren (kerstreces) 4 wkn 15 jan

Dit gaat wel uit van een vlot proces, ook m.b.t. agenderen en bespreken in de staf en door naar het college.

Hoe kijk jij hier tegen aan?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 12 Oct 2023 13:13:49 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: bespreken planning / proces Briljantlaan

Het gaat om doornemen van proces en planning. Niet de inhoud.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 12:57
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: bespreken planning / proces Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Heb je toch geconcludeerd om wel een gesprek te hebben met 5.12.e over het Idoc? Ik dacht dat we met het Idoc aan de slag gingen, of zijn er in de tussentijd zaken gewijzigd en wil je toch de gevoeligheden bespreken na het doornemen van het ingevulde Idoc dat zij hebben toegestuurd (m², bouwvolume en programma)? Of is het meer om het proces van het Idoc uit te leggen en het vervolgtraject richting bouwvelop etc?

Sorry voor mijn vragen, maar ik ben wel even benieuwd en hoor het graag als ik nog iets moet voorbereiden :).

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 12:48

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: bespreken planning / proces Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Schikt het voor jou om volgende week dinsdag de 17^e tussen 12-13u of tussen 15:30-17:00u af te spreken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 18 Sep 2023 16:41:16 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Verkenning mogelijke parkeeroplossingen Briljantlaan
Attachments: Rotsoord balans 18-9.xlsx

Hoi allebei,

5.12.e voor de samenvatting.

Ik werd door 5.12.e terecht gewezen op het percentage dat op afstand mag parkeren. Ik heb dit verwerkt in de parkeerbalans.

Dingen die zijn aangepast:

- Door de fietsparkeerreducties ook bij bezoekers weg te zetten kom ik nu uit op 23,4 bezoekers. Dit is precies het percentage wat mag parkeren op afstand 20%. Ik houd dan 44 plekken voor bewoners over.
- Ik heb ook de reducties van artikel 8 (maatwerklocaties) meegenomen. Dit betekent een reductie van 20% voor fietsparkeren ipv 15%.

Verder vond ik in de beleidsregels het volgende stuk mbt parkeren op afstand:

Parkeren buiten loopafstand

Het is alleen mogelijk om de parkeereis (gedeeltelijk) buiten loopafstand op te lossen als de ontwikkellocatie binnen het bereik van een bestaande of geplande P+R ligt. We geven op een plattegrond aan voor welke locaties dit geldt (in ieder geval heel zone A1). Het is een nieuwe ontwikkeling dat er plekken voor bewoners en personeel op grotere afstand in een P+R worden gerealiseerd. Er is nog geen onderzoek beschikbaar naar het daadwerkelijke gebruik van deze plekken in vergelijking tot het gebruik volgens de parkeernormen. Er zal naar de inschatting van deskundigen een verschuiving van mobiliteitsgedrag plaatsvinden omdat mensen de afweging moeten maken tussen de auto op afstand parkeren en de andere faciliteiten voor mobiliteit (deelauto, fiets en OV) dichtbij. We gaan ervan uit dat bij parkeren op afstand 50% van de berekende parkeereis daadwerkelijk gebruikt zal worden, omdat een deel van de gebruikers voor een alternatief zal kiezen. Bij aanvang is het voldoende als 50% van de berekende parkeercapaciteit op de P+R daadwerkelijk aangelegd wordt. We monitoren het gebruik en de beschikbaarheid van P+R-terreinen en leggen extra parkeerplaatsen aan als dat nodig is.

@5.12.e betekent dit dat er in dit geval maar $23,4 / 2 = 11,7$ plekken gereserveerd hoeven te worden in de P+R omdat mensen andere keuzes gaan maken?

Verder klopte het wel dat er bij de inzet van deelmobiliteit wordt gemeten met de parkeereis minus het bezoekersdeel. Zie Artikel 7 aw3.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

maandag, woensdag, vrijdag en dinsdag om de week

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 15:25

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Verkenning mogelijke parkeeroplossingen Briljantlaan

Dag 5.12.e en 5.12.e

Nogmaals dank dat we vrijdag konden verkennen wat mogelijke parkeeroplossingen zijn voor de Briljantlaan 15. Onderstaand een samenvatting van wat we besproken hebben:

- Het plan Briljantlaan 15 zit nog in de initiatieffase en we hebben met de initiatiefnemer geen overeenstemming over het programma.
- 5.12.e desondanks heeft gekeken wat de parkeeropgave zou zijn op basis van de voorkeursvariant van de initiatiefnemer.
- De op te lossen parkeeropgave bestaat uit ongeveer 72 pp, waarvan 26 voor bezoekers.
- Rotsoord is aangewezen als maatwerkgebied.
- Bij de initiatieven die de afgelopen jaren binnen Rotsoord zijn of binnen kort worden gerealiseerd, voor het oplossen van een deel van de parkeeropgave gebruik gemaakt wordt van de parkeercapaciteit in de Vaartsche Rijn Garage.
- 5.12.e een parkeerbalans voor de garage is opgesteld, waaruit blijkt dat er op basis van de nu bekende claims een restcapaciteit is van 34 auto pp.
- Momenteel een studie wordt uitgevoerd vanuit programma Fiets om te kijken hoe de fietsparkeercapaciteit bij het station VR kan worden uitgebreid.
- De voorkeursvariant vanuit het programma Fiets is om het autoparkeren grotendeels om te zetten naar fietsparkeren.
- Dit betekent dat in dat geval de restcapaciteit van 34 pp wordt benut t.b.v. fietsparkeren.
- Om in de volledige opgave m.b.t. fietsparkeren op te lossen zouden ook de 20 parkeerplekken ten behoeve van kort parkeren en een deel van de huidige abonnementen moeten worden beëindigd.
- Dit betekent dat er geen mogelijkheid is om een deel van de parkeeropgave van de Briljantlaan in de garage VR op te lossen.
- Gebruik maken van de eventuele overcapaciteit in de OR past niet binnen de uitgangspunten van een maatwerkgebied.
- 5.12.e geeft aan dat hij een inventarisatie aan het maken is van alle claims die in het kader van POA er zijn op de parkeerhubs.
- Gelet op het relatief kleine aantal van 26 pp voor bezoekers ziet 5.12.e wel kansen om dit deel van de parkeeropgave hier op te lossen. Of dit ook daadwerkelijk kan dient de komende jaren nader te worden onderzocht.

Acties:

- 5.12.e kijkt nog een keer naar de door 5.12.e opgestelde parkeerbalans
- 5.12.e neemt contact op met Ismira over de parkeerbalans parkeergarage Vaartsche Rijn
- 5.12.e zet de 26 pp t.b.v. bezoekersparkeren Briljantlaan 15 op de lijst met claims m.b.t. POA in de parkeerhubs aan de ring.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 18 Sep 2023 16:04:14 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: POA Briljantlaan

Hi 5.1.2.e

Je hebt gelijk. Dan kom ik uit op een maximum van 23,4 voor dit programma wat op afstand mag.

5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Wijkverkeersadviseur Zuid

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

maandag, woensdag, vrijdag en dinsdag om de week

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 18 september 2023 15:36
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: POA Briljantlaan

Hi 5.1.2.e

Ik zag in het parkeernormen beleid in artikel 7 m.b.t. afwijkingsmogelijkheden staan:

Aw5 Percentage dat in totaal mag worden omgezet in parkeren buiten eigen terrein op grote afstand (POA), alleen binnen bereik/invloedsgebied P+R. In A1 en A2: 80%, B1: 0% tot 20%, B2 en C: 0%.

Rotsoord is B1 en daarmee max 20% toch? Komen we daarmee uit i.r.t. de 26 bezoekers pp?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 13 Sep 2023 16:20:31 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Ter informatie: we hebben met 5.1.2.e gesproken en we zijn tot de conclusie gekomen dat we ondanks de kanttekeningen/bedenkingen willen starten met het opstellen van het Idoc. We realiseren ons dat om tot een haalbaar plan te komen er scherpe keuzes gemaakt moeten worden en / of er tekorten moeten worden afgedekt (waarvoor de middelen binnen de gemeente beperkt zijn). We willen het Idoc dus beknopt houden (zoals het ook bedoeld is) zodat we zsm met het opstellen van de bouwenvelop kunnen starten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
 5.1.2.e

5.1.2.e
 5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
 Gemeente Utrecht
 Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 7 september 2023 17:17
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Voor de locatie Briljantlaan 11-15 (het Esso tankstation) heeft zoals je weet een initiatiefnemer (DVP Planontwikkeling) zich bij ons aangediend. Inmiddels is DVP een samenwerking aangegaan met VORM. In het gebiedsteam is besproken dat de voorgestelde transformatie van tankstation naar een programma met wonen en bedrijfs- werkruimte in de plint in principe een gewenste ontwikkeling is.

Naar aanleiding van de in het gebiedsteam gemaakte opmerkingen hebben wij een aantal keer met de initiatiefnemer(s) gesproken over de plannen die zij hebben voor deze locatie. Omdat DVP al meteen met een vrij concreet plan is gekomen dat afwijkt van het geldende beleid, is dieper dan in deze fase gebruikelijk ingegaan op beoogd programma, ruimtelijke randvoorwaarden i.r.t. financiële haalbaarheid. Er zal nu een knoop doorgehakt moeten worden of we met de Idoc fase gaan starten.

DVP en VORM hebben vorige week het volgende gepresenteerd:

- Een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners': In principe gaat het om alle soorten 1- en 2-persoonshuishoudens, die centraal willen wonen, houden van levendigheid en voorzieningen delen, deelmobiliteit.
- Het woonconcept is: compact urban living (studio's) in combinatie met 2- en 3- kamer appartementen.
- Twee varianten:
 1. Betaalbare koop: 9500-10.000m² bvo met NHG-grens van €405.000 als bovengrens. 132 appartementen
 2. Huurvariant: 12.700m² bvo. Sociale huur (20%), midden huur (30%) en vrije sector (50%). 154 appartementen
- Voorkeursvarianten zijn varianten met 100% koop en 10.000m² bvo
- Maximaal 40 parkeerplaatsen met focus op deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeren in omgeving, geen bezoekers parkeren
- In het plan zit geen bedrijfsruimte meer in de plint.

Reactie gebiedsteamleden:

Wonen:

- Wijkt sterk van het woonbeleid:
 - De huurvariant komt niet overeen met de kaders uit het coalitieakkoord: verdeling: 40% sociale huur, 35% midden en 25% vrije sector en het kader dat sociale huur, corporatiehuur is. De ontwikkelaar gaat uit van 20% sociaal (=niet corporatiehuur), 30% midden en 50% vrije sector.
 - In de koopvariant: hanteert de ontwikkelaar de NHG grens (€405.000) als bovengrens en de door BZK benoemde betaalbaarheidsgrens (€355.000) als gemiddelde. Ons uitgangspunt voor nieuwe projecten is de betaalbaarheidsgrens van BZK aan te houden als bovengrens.
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen. We hanteren gemiddeld 65 m2 voor nieuwe projecten sociaal en midden (kader coalitieakkoord). En Zone C Rotsoord: GBO 50-80 m2. Dit komt niet overeen met het voorstel van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar zet in op 'meer van hetzelfde' in Rotsoord: kleine appartementen voor jonge mensen. Vanuit gemengde wijken zou je juist meer willen kijken naar diversiteit in doelgroepen en is het bv ook een mooie kans voor ouderen (voorzieningen op minder dan 500m afstand) en kwetsbare doelgroepen.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord (weinig middenhuur in Rotsoord). In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter door de initiatiefnemer te worden onderbouwd.

Stedenbouw:

- Circa 9500m² BVO is het maximale totale volume dat inpasbaar is op deze locatie. Dat is dus inclusief de begane grondlaag, waar zaken als voorzieningen, fietsparkeren, nutsvoorzieningen en andere zaken zijn opgelost. Het totale woonprogramma bedraagt maximaal ca. **7600m²** BVO. Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, waaronder de bezonning van Keramus. De zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. Het is wenselijk om niet hoger te bouwen dan de al gerealiseerde bebouwing. De huurvariant sluit hier niet op aan, de koopvariant lijkt ook niet te passen.
- De geraamde 9500m² voor het totale programma is al relatief fors voor de locatie, draagvlak in de buurt zal een belangrijk punt van aandacht zijn.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe parkeren wordt ingepast. In de massastudie die stedenbouw heeft uitgevoerd is enkel ruimte voor verdiept gebouwd parkeren.
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wilt realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al in de omgeving zijn.

Mobiliteit

- De ontwikkelaar geeft aan (financieel) rekening te houden met 40 pp op eigen terrein. De ontwikkelaar zou andersom moeten redeneren.
Ik bouw xx woningen, daar horen xx parkeerplaatsen bij, dat lossen we xx op. Uitgangspunt voor maatwerkgebied = max. 75% eigen terrein.
- Op basis van het voorkeursprogramma van de ontwikkelaar **is er een parkeerbehoefte van 72 pp**. Daarbij wordt uitgegaan van de reducties die mogelijk zijn op grond van de **aanwijzing als maatwerkgebied**.
- Bij de berekening van 72 pp is uitgegaan van een reductie van 40% door het gebruik van deelauto's (Voor de Helling 12-14 is 41,7% opgelost met deelauto's (dit is wel pal naast Station VR).
- In de presentatie is aangegeven dat ze uitgaan van geen bezoekersparkeren. Onduidelijk is of ze bedoelen van geen bezoekersparkeren op eigen terrein of dat ze bezoekersparkeren überhaupt niet in de berekening willen meenemen. Uitgaan van 0 bezoekers in de berekening is niet realistisch en niet conform beleid.

- Ik zal nog een gesprek inplannen met **5.1.2.4** om duidelijk te krijgen of het gebruik van HUBS een mogelijkheid is. Als we bezoekers (26pp) daar kwijt kunnen, komen we enigszins in de richting van de 40 pp waar zij ruimte voor denken te hebben.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m2), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met aan hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Er is met deze partij nog geen IPOK/IDOC gesloten. Dat moet zo snel mogelijk gebeuren, want op dit moment is het formeel nog geen project en de uren die we er in steken en in hebben gestoken kunnen we nu niet kwijt. De werkzaamheden die we nu al doen horen eigenlijk thuis in de onderzoeksfase die we na sluiten van IPOK/IDOC ingaan. Zonder IPOK/IDOC zouden we geen tijd in dit project moeten steken.
- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met **5.1.2.1** teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog **5.1.2.1**). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

Vervolg

Er moet een knoop worden doorgehakt of we met de Idoc fase starten. Het is duidelijk dat met de gepresenteerde varianten er nog geen haalbaar plan ligt omdat deze te ver afwijkt van het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige uitgangspunten die we hanteren.

Anderzijds wordt er via de lijst 2^e tranche stagnatie woningbouw en in lijn met de motie "Eisen in de ijskast" binnen de gemeente ook gesproken over op welke onderdelen (er na bestuurlijke goedkeuring) kan worden afgeweken van bepaalde beleidsuitgangspunten om toch tot ontwikkeling te komen, dan wel financiële ondersteuning mogelijk is.

Op dit moment is het dus onduidelijk of het mogelijk is om een financieel haalbaar en voor de gemeente acceptabel plan uit te werken. Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk bij het uitwerken van een bouwenvelop. In principe is dit niet anders dan bij andere initiatieven waar een Idoc voor wordt gestart, behalve dat er in dit geval al scherper zicht is op wat nodig is om tot een financieel haalbaar plan te komen.

Advies

5.2.1

Ik plan maandag een momentje om bovenstaande te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Reactie gebiedsteamleden n.a.v. presentatie DVP / VORM Briljantlaan 11-15 d.d. 31 augustus 2023

Wonen

- Wijkt sterk van het woonbeleid:
 - De huurvariant komt niet overeen met de kaders uit het coalitieakkoord: verdeling: 40% sociale huur, 35% midden en 25% vrije sector en het kader dat sociale huur, corporatiehuur is. De ontwikkelaar gaat uit van 20% sociaal (= niet corporatiehuur), 30% midden en 50% vrije sector.
 - In de koopvariant: hanteert de ontwikkelaar de NHG grens (€405.000) als bovengrens en de door BZK benoemde betaalbaarheidsgrens (€355.000) als gemiddelde. Ons uitgangspunt voor nieuwe projecten is de betaalbaarheidsgrens van BZK aan te houden als bovengrens.
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen. We hanteren gemiddeld 65 m2 voor nieuwe projecten sociaal en midden (kader coalitieakkoord). En Zone C Rotsoord: GBO 50-80 m2. Dit komt niet overeen met het voorstel van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar zet in op 'meer van hetzelfde' in Rotsoord: kleine appartementen voor jonge mensen. Vanuit gemengde wijken zou je juist meer willen kijken naar diversiteit in doelgroepen en is het bv ook een mooie kans voor ouderen (voorzieningen op minder dan 500m afstand) en kwetsbare doelgroepen. Deze doelgroep werd wel genoemd in de presentatie, maar het is niet duidelijk in hoeverre het beoogde product aansluit bij de woonwensen van deze groep.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord (weinig middenhuur in Rotsoord). In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter te worden onderbouwd.

Stedenbouw

- Circa 9.500m² BVO is het maximale totale volume dat inpasbaar lijkt op deze locatie. Dat is dus inclusief de begane grondlaag, waar zaken als voorzieningen, fietsparkeren, nutsvoorzieningen en andere zaken zijn opgelost. Het totale woonprogramma bedraagt dan maximaal ca. 7.600m² BVO. Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, waaronder de bezonning van Keramus. De zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. Het is wenselijk om niet hoger te bouwen dan de al gerealiseerde bebouwing.
- De geraamde 9.500m² voor het totale programma is al relatief fors voor de locatie. Draagvlak in de buurt en de uitkomsten van een te doorlopen participatietraject kan van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe het parkeren wordt ingepast. In de massastudie die stedenbouw heeft uitgevoerd is enkel ruimte voor verdiept gebouwd parkeren.
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wilt realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al in de omgeving zijn.

Mobiliteit

- De ontwikkelaar geeft aan (financieel) rekening te houden met 40 pp op eigen terrein. De ontwikkelaar zou andersom moeten redeneren.

Ik bouw xx woningen, daar horen xx parkeerplaatsen bij, dat lossen we xx op. Uitgangspunt voor maatwerkgebied = max. 75% eigen terrein.

- Op basis van het voorkeursprogramma van de ontwikkelaar is er een parkeerbehoefte van 72 pp. Daarbij is al uitgegaan van de reducties die mogelijk zijn op grond van de aanwijzing als maatwerkgebied.
- Bij de berekening van 72 pp is uitgegaan van een reductie van 40% door het gebruik van deelauto's (Voor de Helling 12-14 is 41,7% opgelost met deelauto's (dit is wel pal naast Station VR).
- In de presentatie is aangegeven dat ze uitgaan van geen bezoekersparkeren. Onduidelijk is of ze bedoelen van geen bezoekersparkeren op eigen terrein of dat ze bezoekersparkeren überhaupt niet in de berekening willen meenemen. Uitgaan van 0 bezoekers in de berekening is niet realistisch en niet conform beleid.
- Verkend moet worden of het gebruik van HUBS een mogelijkheid is. Als het bezoekersparkeren (26 pp) daar kan worden opgelost, komen we enigszins in de richting van de 40 pp waar zij ruimte voor denken te hebben.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken met bijzondere aandacht voor creatieve bedrijvigheid in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m²), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met aan hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met € 1 mln. teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog (51,2%). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

From: "5.12.e"
Sent: Mon, 11 Sep 2023 08:20:23 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Advies aan 5.12.e m.b.t. Briljantlaan 15

Hoi 5.12.e

Eerst even alleen een reactie richting jou. Zoals vorige week ook even aangegeven in het regieteam, kan ik niet zien hoeveel uren er nog beschikbaar zijn op de gebiedsteamuren. Dit is wel nagevraagd. Daarbij hebben 5.12.e en 5.12.e geen gebiedsteamuren. Zij moeten dus of op projecten schrijven of op een ander algemeen nummer? Dat weet ik ook niet precies. Wanneer we een ldoc starten zal ik gelijk een nummer aanvragen. Als we dat niet gaan doen moeten we even bespreken hoe er uren geschreven kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 7 september 2023 16:54
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Advies aan 5.12.e m.b.t. Briljantlaan 15

Dag,

Ik snap de opmerking m.b.t. urn schrijven. Ik was in de veronderstelling dat voor eerste verkennende gesprekken op de gebiedsteam uren geschreven kon worden. @5.12.e klopt dit? Deze uren zijn ook vrij beperkt.

Daarbij moet wel gezegd worden dat we in het kader van dit initiatief teveel verkennende gesprekken hebben gevoerd.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 7 september 2023 16:04

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Advies aan 5.1.2.e m.b.t. Briljantlaan 15

Hoi 5.1.2.e

In aanvulling op de rest ook de opmerkingen vanuit wonen aangescherpt (zie onderaan).

De opmerking die 5.1.2.e heeft toegevoegd wat betreft het feit dat we niet uren hebben kunnen schrijven op het project deel ik.

Gr. 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 6 september 2023 18:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Advies aan 5.1.2.e m.b.t. Briljantlaan 15

Hoi 5.1.2.e

Ik heb bij planeconomie de noodzaak van een IPOK/IDOC iets scherper (in paars) neergezet dan verderop in de mail.
Verder geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl/



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 6 september 2023 15:00

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Advies aan 5.12.e m.b.t. Briljantlaan 15

Hoi 5.12.e

Ik heb geen aanvullingen op de concept mail, alleen een gedachte die ik graag deel over de te volgen strategie.

5.2.1

5.2.1

Gezien de motie Eisen in de ijskast 5.2.1 kan het opstarten van een Idoc-fase ook een middel zijn om de politiek uiteindelijk te laten kiezen om af te wijken van het (woon)beleid en/of van het principe om te willen groeien in balans (te grote stapeling van beleidseisen in deze economische periode van hoge bouwkosten en rentestanden). Dan moeten ze hard kiezen voor alleen oplossen woningnood. Willen we dat ambtelijk gezien aan de politiek overlaten, wetende dat zo'n pand er 100 jaar staat en de verwervingskosten / rentestanden / bouwkosten over 2 jaar misschien weer anders liggen?

Misschien heb je hier nog wat aan om het advies aan 5.12.e eventueel aan te scherpen. Succes!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie
Stadsplateau 1
9e etage noord
ma-do

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 6 september 2023 13:49

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Advies aan [redacted] m.b.t. Briljantlaan 15

Hoi [redacted]

Onderstaand in rood mijn opmerkingen. Van belang is echt dat men er van doordrongen is dat er nu veel te veel massa is voorzien. Ook moet het duidelijk zijn dat het antwoord na het opstarten van de IDOC fase ook kan zijn dat er nog steeds geen haalbaar plan is.

Mvg,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 6 september 2023 12:23

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Advies aan [redacted] m.b.t. Briljantlaan 15

Dag,

Zoals gisteren besproken onderstaand het advies wat we aan [redacted] willen voorleggen. Lukt het om vandaag of uiterlijk morgen aan te geven of jullie daar nog opmerkingen op hebben.

@ [redacted] jij was niet bij de presentatie of de bespreking gisteren. Ik bel je nog even om af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl



Dag 5.1.2.e

Voor de locatie Briljantlaan 11-15 (het Esso tankstation) heeft zoals je weet een initiatiefnemer (DVP Planontwikkeling) zich bij ons aangediend. Inmiddels is DVP een samenwerking aangegaan met VORM. In het gebiedsteam is besproken dat de voorgestelde transformatie van tankstation naar een programma met wonen en bedrijfs- werkruimte in de plint in principe een gewenste ontwikkeling is.

Naar aanleiding van de in het gebiedsteam gemaakte opmerkingen hebben wij een aantal keer met de initiatiefnemer(s) gesproken over de plannen die zij hebben voor deze locatie. Omdat DVP al meteen met een vrij concreet plan is gekomen dat afwijkt van het geldende beleid, is dieper dan in deze fase gebruikelijk ingegaan op beoogd programma, ruimtelijke randvoorwaarden i.r.t. financiële haalbaarheid. Er zal nu een knoop doorgehakt moeten worden of we met de Idoc fase gaan starten.

DVP en VORM hebben vorige week het volgende gepresenteerd:

- Een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners': In principe gaat het om alle soorten 1- en 2-persoonshuishoudens, die centraal willen wonen, houden van levendigheid en voorzieningen delen, deelmobiliteit.
- Het woonconcept is: compact urban living (studio's) in combinatie met 2- en 3- kamer appartementen.
- Twee varianten:
 1. Betaalbare koop: 9500-10.000m² bvo met NHG-grens van €405.000 als bovengrens. 132 appartementen
 2. Huurvariant: 12.700m² bvo. Sociale huur (20%), midden huur (30%) en vrije sector (50%). 154 appartementen
- Voorkeursvarianten zijn varianten met 100% koop en 10.000m² bvo
- Maximaal 40 parkeerplaatsen met focus op deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeren in omgeving, geen bezoekers parkeren
- In het plan zit geen bedrijfsruimte meer in de plint.

Reactie gebiedsteamleden:

~~Wonen:-~~

- ~~Voldoet niet aan beleid wonen. Zowel de koopvariant (hanteren een andere grens voor betaalbare koop) als de huurvariant (voldoet niet aan de in het coalitieakkoord opgenomen verdeling 40% sociaal, 35% midden en 25% vrije sector).~~
- ~~De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen.~~
- ~~Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord. In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter door de initiatiefnemer te worden onderbouwd.~~

Wonen:

- Wijkt sterk van het woonbeleid:

- De huurvariant komt niet overeen met de kaders uit het coalitieakkoord: verdeling: 40% sociale huur, 35% midden en 25% vrije sector en het kader dat sociale huur, corporatiehuur is. De ontwikkelaar gaat uit van 20% sociaal (=niet corporatiehuur), 30% midden en 50% vrije sector.
- In de koopvariant: hanteert de ontwikkelaar de NHG grens (€405.000) als bovengrens en de door BZK benoemde betaalbaarheidsgrens (€355.000) als gemiddelde. Ons uitgangspunt voor nieuwe projecten is de betaalbaarheidsgrens van BZK aan te houden als bovengrens.
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen. We hanteren gemiddeld 65 m² voor nieuwe projecten sociaal en midden (kader coalitieakkoord). En Zone C Rotsoord: GBO 50-80 m². Dit komt niet overeen met het voorstel van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar zet in op 'meer van hetzelfde' in Rotsoord: kleine appartementen voor jonge mensen. Vanuit gemengde wijken zou je juist meer willen kijken naar diversiteit in doelgroepen en is het bv ook een mooie kans voor ouderen (voorzieningen op minder dan 500m afstand) en kwetsbare doelgroepen.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord (weinig middenhuur in Rotsoord). In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter door de initiatiefnemer te worden onderbouwd.

Stedenbouw:

- Circa 9500m² BVO. is het maximale **totale** volume dat inpasbaar is op deze locatie. **Dat is dus inclusief de beganegrondlaag, waar zaken als voorzieningen, fietsparkeren, nutsvoorzieningen en andere zaken. Het totale woonprogramma bedraagt maximaal ca. 7600m² BVO.** Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, **waaronder de bezonning van Keramus.** De zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. **Het is wenselijk om niet hoger te bouwen dan de al gerealiseerde bebouwing.** De huurvariant sluit hier niet op aan, **de koopvariant lijkt ook niet te passen.**
- **De geraamde 9500m² voor het totale programma is al relatief fors voor de locatie, draagvlak in de buurt zal een belangrijk punt van aandacht zijn.**
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe parkeren wordt ingepast. **In de massastudie die stedenbouw heeft uitgevoerd is enkel ruimte voor verdiept gebouwd parkeren.**
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wil realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al zijn.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m²), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met aan hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Er is met deze partij nog geen IPOK/IDOC gesloten. Dat moet zo snel mogelijk gebeuren, want op dit moment is het formeel nog geen project en de uren die we er in steken en in hebben gestoken kunnen we nu niet kwijt. De werkzaamheden die we nu al doen horen eigenlijk thuis in de onderzoeksfase die we na sluiten van IPOK/IDOC ingaan. Zonder IPOK/IDOC zouden we geen tijd in dit project moeten steken.
- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met € 1 mln. teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog (5 mln.). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

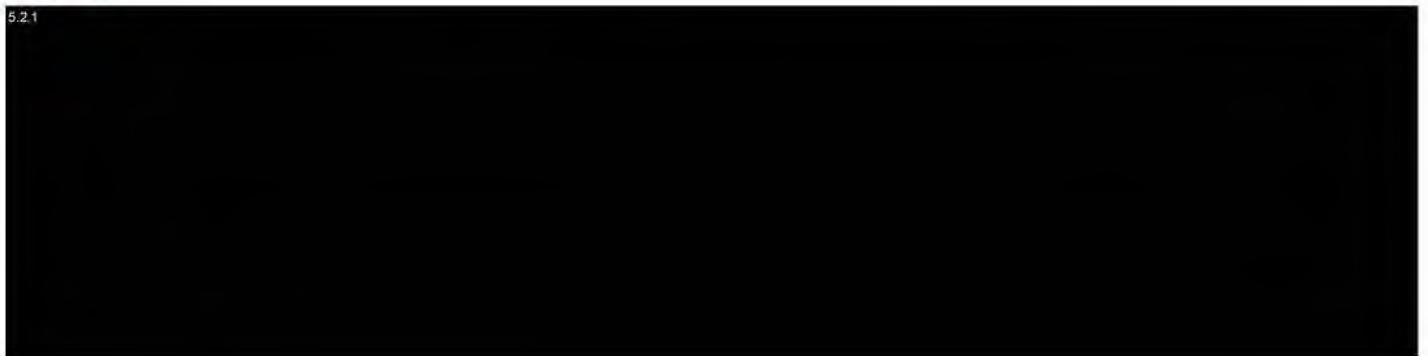
Vervolg

Er moet een knoop worden doorgemaakt of we met de Idoc fase starten. Gezien de reacties van de gebiedsteamleden is het van belang dat er duidelijke kaders meegegeven worden richting DVP Ontwikkeling en VORM. Het is duidelijk dat met de gepresenteerde varianten er nog geen haalbaar plan ligt omdat deze te ver afwijkt van het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige uitgangspunten die we hanteren.

Anderzijds wordt er via de lijst 2^e tranche stagnatie woningbouw en in lijn met de motie "Eisen in de ijskast" binnen de gemeente ook gesproken over op welke onderdelen (er na bestuurlijke goedkeuring) kan worden afgeweken van bepaalde beleidsuitgangspunten om toch tot ontwikkeling te komen, dan wel financiële ondersteuning mogelijk is.

Op dit moment is het dus onduidelijk of het mogelijk is om een financieel haalbaar en voor de gemeente acceptabel plan uit te werken. Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk bij het uitwerken van een bouwvelop. In principe is dit niet anders dan bij andere initiatieven waar een Idoc voor wordt gestart, behalve dat er in dit geval al scherper zicht is op wat nodig is om tot een financieel haalbaar plan te komen.

Advies



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e – 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Thu, 7 Sep 2023 17:17:03 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Voor de locatie Briljantlaan 11-15 (het Esso tankstation) heeft zoals je weet een initiatiefnemer (DVP Planontwikkeling) zich bij ons aangediend. Inmiddels is DVP een samenwerking aangegaan met VORM. In het gebiedsteam is besproken dat de voorgestelde transformatie van tankstation naar een programma met wonen en bedrijfs- werkruimte in de plint in principe een gewenste ontwikkeling is.

Naar aanleiding van de in het gebiedsteam gemaakte opmerkingen hebben wij een aantal keer met de initiatiefnemer(s) gesproken over de plannen die zij hebben voor deze locatie. Omdat DVP al meteen met een vrij concreet plan is gekomen dat afwijkt van het geldende beleid, is dieper dan in deze fase gebruikelijk ingegaan op beoogd programma, ruimtelijke randvoorwaarden i.r.t. financiële haalbaarheid. Er zal nu een knoop doorgehakt moeten worden of we met de Idoc fase gaan starten.

DVP en VORM hebben vorige week het volgende gepresenteerd:

- Een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners': In principe gaat het om alle soorten 1- en 2-persoonshuishoudens, die centraal willen wonen, houden van levendigheid en voorzieningen delen, deelmobiliteit.
- Het woonconcept is: compact urban living (studio's) in combinatie met 2- en 3- kamer appartementen.
- Twee varianten:
 1. Betaalbare koop: 9500-10.000m² bvo met NHG-grens van €405.000 als bovengrens. 132 appartementen
 2. Huurvariant: 12.700m² bvo. Sociale huur (20%), midden huur (30%) en vrije sector (50%). 154 appartementen
- Voorkeursvarianten zijn varianten met 100% koop en 10.000m² bvo
- Maximaal 40 parkeerplaatsen met focus op deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeren in omgeving, geen bezoekers parkeren
- In het plan zit geen bedrijfsruimte meer in de plint.

Reactie gebiedsteamleden:

Wonen:

- Wijkt sterk van het woonbeleid:
 - De huurvariant komt niet overeen met de kaders uit het coalitieakkoord: verdeling: 40% sociale huur, 35% midden en 25% vrije sector en het kader dat sociale huur, corporatiehuur is. De ontwikkelaar gaat uit van 20% sociaal (=niet corporatiehuur), 30% midden en 50% vrije sector.
 - In de koopvariant: hanteert de ontwikkelaar de NHG grens (€405.000) als bovengrens en de door BZK benoemde betaalbaarheidsgrens (€355.000) als gemiddelde. Ons uitgangspunt voor nieuwe projecten is de betaalbaarheidsgrens van BZK aan te houden als bovengrens.
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen. We hanteren gemiddeld 65 m2 voor nieuwe projecten sociaal en midden (kader coalitieakkoord). En Zone C Rotsoord: GBO 50-80 m2. Dit komt niet overeen met het voorstel van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar zet in op 'meer van hetzelfde' in Rotsoord: kleine appartementen voor jonge mensen. Vanuit gemengde wijken zou je juist meer willen kijken naar diversiteit in doelgroepen en is het bv ook een mooie kans voor ouderen (voorzieningen op minder dan 500m afstand) en kwetsbare doelgroepen.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord (weinig middenhuur in Rotsoord). In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter door de initiatiefnemer te worden onderbouwd.

Stedenbouw:

- Circa 9500m² BVO is het maximale totale volume dat inpasbaar is op deze locatie. Dat is dus inclusief de begane grondlaag, waar zaken als voorzieningen, fietsparkeren, nutsvoorzieningen en andere zaken zijn opgelost. Het totale woonprogramma bedraagt maximaal ca. **7600m²** BVO. Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, waaronder de bezonning van Keramus. De zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. Het is wenselijk om niet hoger te bouwen dan de al gerealiseerde bebouwing. De huurvariant sluit hier niet op aan, de koopvariant lijkt ook niet te passen.

- De geraamde 9500m² voor het totale programma is al relatief fors voor de locatie, draagvlak in de buurt zal een belangrijk punt van aandacht zijn.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe parkeren wordt ingepast. In de massastudie die stedenbouw heeft uitgevoerd is enkel ruimte voor verdiept gebouwd parkeren.
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wilt realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al in de omgeving zijn.

Mobiliteit

- De ontwikkelaar geeft aan (financieel) rekening te houden met 40 pp op eigen terrein. De ontwikkelaar zou andersom moeten redeneren.
Ik bouw xx woningen, daar horen xx parkeerplaatsen bij, dat lossen we xx op. Uitgangspunt voor maatwerkgebied = max. 75% eigen terrein.
- Op basis van het voorkeursprogramma van de ontwikkelaar is er een parkeerbehoefte van 72 pp. Daarbij wordt uitgegaan van de reducties die mogelijk zijn op grond van de aanwijzing als maatwerkgebied.
- Bij de berekening van 72 pp is uitgegaan van een reductie van 40% door het gebruik van deelauto's (Voor de Helling 12-14 is 41,7% opgelost met deelauto's (dit is wel pal naast Station VR).
- In de presentatie is aangegeven dat ze uitgaan van geen bezoekersparkeren. Onduidelijk is of ze bedoelen van geen bezoekersparkeren op eigen terrein of dat ze bezoekersparkeren überhaupt niet in de berekening willen meenemen. Uitgaan van 0 bezoekers in de berekening is niet realistisch en niet conform beleid.
- Ik zal nog een gesprek inplannen met ^{5.1.2.e} om duidelijk te krijgen of het gebruik van HUBS een mogelijkheid is. Als we bezoekers (26pp) daar kwijt kunnen, komen we enigszins in de richting van de 40 pp waar zij ruimte voor denken te hebben.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m²), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met een hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Er is met deze partij nog geen IPOK/IDOC gesloten. Dat moet zo snel mogelijk gebeuren, want op dit moment is het formeel nog geen project en de uren die we er in steken en in hebben gestoken kunnen we nu niet kwijt. De werkzaamheden die we nu al doen horen eigenlijk thuis in de onderzoeksfase die we na sluiten van IPOK/IDOC ingaan. Zonder IPOK/IDOC zouden we geen tijd in dit project moeten steken.
- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met € 1 mln. teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog (5 mln.). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

Vervolg

Er moet een knoop worden doorgesneden of we met de Idoc fase starten. Het is duidelijk dat met de gepresenteerde varianten er nog geen haalbaar plan ligt omdat deze te ver afwijkt van het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige uitgangspunten die we hanteren.

Anderzijds wordt er via de lijst 2^e tranche stagnatie woningbouw en in lijn met de motie "Eisen in de ijskast" binnen de gemeente ook gesproken over op welke onderdelen (er na bestuurlijke goedkeuring) kan worden afgeweken van bepaalde beleidsuitgangspunten om toch tot ontwikkeling te komen, dan wel financiële ondersteuning mogelijk is.

Op dit moment is het dus onduidelijk of het mogelijk is om een financieel haalbaar en voor de gemeente acceptabel plan uit te werken. Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk bij het uitwerken van een bouwenvolop. In principe is dit niet anders dan bij andere initiatieven waar een Idoc voor wordt gestart, behalve dat er in dit geval al scherper zicht is op wat nodig is om tot een financieel haalbaar plan te komen.

Advies

5.2.1

Ik plan maandag een momentje om bovenstaande te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 6 Sep 2023 15:51:47 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Advies aan 5.12.e m.b.t. Briljantlaan 15
Attachments: Rotsoord balans 6-9.xlsx

Hoi 5.12.e

Hierbij nog mijn schriftelijke reactie op wat ik ontvangen heb aan informatie. Ik heb de voorkeursvariant (vanuit ontwikkelaar, 100% koop) doorgerekend.

Om te kijken wat realistisch is binnen een maatwerkgebied ben ik nagegaan hoe andere oplossingen binnen Rotsoord in de reducties zitten.

Voor de Helling 12-14 is 41,7% opgelost met deelauto's (dit is wel pal naast Station VR).

5.2.1

5.2.1

5.12.e

5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

maandag, woensdag, vrijdag en dinsdag om de week

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 6 september 2023 12:23

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Advies aan 5.12.e m.b.t. Briljantlaan 15

Dag,

Zoals gisteren besproken onderstaand het advies wat we aan 5.12.e willen voorleggen. Lukt het om vandaag of uiterlijk morgen aan te geven of jullie daar nog opmerkingen op hebben.

@5.12.e jij was niet bij de presentatie of de bespreking gisteren. Ik bel je nog even om af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Dag 5.12.e

Voor de locatie Briljantlaan 11-15 (het Esso tankstation) heeft zoals je weet een initiatiefnemer (DVP Planontwikkeling) zich bij ons aangediend. Inmiddels is DVP een samenwerking aangegaan met VORM. In het gebiedsteam is besproken dat de voorgestelde transformatie van tankstation naar een programma met wonen en bedrijfs- werkruimte in de plint in principe een gewenste ontwikkeling is.

Naar aanleiding van de in het gebiedsteam gemaakte opmerkingen hebben wij een aantal keer met de initiatiefnemer(s) gesproken over de plannen die zij hebben voor deze locatie. Omdat DVP al meteen met een vrij concreet plan is gekomen dat afwijkt van het geldende beleid, is dieper dan in deze fase gebruikelijk ingegaan op beoogd programma, ruimtelijke randvoorwaarden i.r.t. financiële haalbaarheid. Er zal nu een knoop doorgehakt moeten worden of we met de Idoc fase gaan starten.

DVP en VORM hebben vorige week het volgende gepresenteerd:

- Een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners': In principe gaat het om alle soorten 1- en 2-persoonshuishoudens, die centraal willen wonen, houden van levendigheid en voorzieningen delen, deelmobiliteit.
- Het woonconcept is: compact urban living (studio's) in combinatie met 2- en 3- kamer appartementen.
- Twee varianten:
 1. Betaalbare koop: 9500-10.000m² bvo met NHG-grens van €405.000 als bovengrens. 132 appartementen

2. Huurvariant: 12.700m² bvo. Sociale huur (20%), midden huur (30%) en vrije sector (50%). 154 appartementen

- Voorkeursvarianten zijn varianten met 100% koop en 10.000m² bvo
- Maximaal 40 parkeerplaatsen met focus op deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeren in omgeving, geen bezoekers parkeren
- In het plan zit geen bedrijfsruimte meer in de plint.

Reactie gebiedsteamleden:

Wonen:

- Voldoet niet aan beleid wonen. Zowel de koopvariant (hanteren een andere grens voor betaalbare koop) als de huurvariant (voldoet niet aan de in het coalitieakkoord opgenomen verdeling 40% sociaal, 35% midden en 25% vrije sector).
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord. In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter door de initiatiefnemer te worden onderbouwd.

Stedenbouw:

- Circa 9500m² is het maximale volume dat inpasbaar is op deze locatie. Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, de zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. De huurvariant sluit hier niet op aan.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe parkeren wordt ingepast.
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wil realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al zijn.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m²), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met een hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met € 1 mln. teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog (5.12f). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

Vervolg

Er moet een knoop worden doorgehakt of we met de Idoc fase starten. Gezien de reacties van de gebiedsteamleden is het van belang dat er duidelijke kaders meegegeven worden richting DVP Ontwikkeling en VORM. Het is duidelijk dat met de gepresenteerde varianten er nog geen haalbaar plan ligt omdat deze te ver afwijkt van het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige uitgangspunten die we hanteren.

Anderzijds wordt er via de lijst 2^e tranche stagnatie woningbouw en in lijn met de motie “Eisen in de ijskast” binnen de gemeente ook gesproken over op welke onderdelen (er na bestuurlijke goedkeuring) kan worden afgeweken van bepaalde beleidsuitgangspunten om toch tot ontwikkeling te komen, dan wel financiële ondersteuning mogelijk is.

Op dit moment is het dus onduidelijk of het mogelijk is om een financieel haalbaar en voor de gemeente acceptabel plan uit te werken. Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk bij het uitwerken van een bouwvelop. In principe is dit niet anders dan bij andere initiatieven waar een Idoc voor wordt gestart, behalve dat er in dit geval al scherper zicht is op wat nodig is om tot een financieel haalbaar plan te komen.

Advies



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e – 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 6 Sep 2023 09:53:56 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Mail naar 5.12.e Briljantlaan

Ha 5.12.e

Ik heb een mail getikt naar 5.12.e over de Briljantlaan. Zullen we deze straks tijdens onze bila even bespreken?

Hoi 5.12.e

Voor de locatie Briljantlaan 11-15 (het Esso tankstation) heeft een initiatiefnemer (DVP Planontwikkeling) zich bij ons aangediend. Inmiddels is DVP een samenwerking aangegaan met VORM. Wij hebben twee keer met de initiatiefnemer(s) gesproken over de plannen die zij hebben voor deze locatie. Er zal nu een knoop doorgemaakt moeten worden of we met de Idoc fase gaan starten.

DVP en VORM hebben het volgende gepresenteerd:

- Een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners': willen centraal wonen, voorzieningen delen, deelmobiliteit
- Het woonconcept compact urban living (studio's) in combinatie met 2- en 3- kamer appartementen
- Twee varianten:
 1. Betaalbare koop: 9500-10.000m² bvo met NHG-grens van €405.000 als bovengrens. 132 appartementen
 2. Huurvariant: 12.700m² bvo. Sociale huur (20%), midden huur (30%) en vrije sector (50%). 154 appartementen
- Voorkeursvarianten zijn varianten met 100% koop en 10.000m² bvo
- Maximaal 40 parkeerplaatsen met focus op deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeren in omgeving, geen bezoekers parkeren

Reactie gebiedsteamleden:

Wonen:

- Voldoet niet aan beleid wonen. Zowel de koopvariant (hanteren een andere grens voor betaalbare koop) als de huurvariant (voldoet niet verdeling 40% sociaal, 35% midden en 25% vrije sector).
- De afmetingen voldoen niet. Gaan uit van gemiddeld 65m² in de middencategorie. Hierdoor worden het kleine appartementen voor hoge prijzen.

Stedenbouw:

- Circa 9500m² is het maximale volume dat inpasbaar is op deze locatie. De voorkeursvariant en de huurvariant sluiten hier niet op aan.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe parkeren wordt ingepast.
- Geen of niet alleen wonen in de plint. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wil realiseren.

Economie:

- In eerdere plannen wel werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwe varianten niet.
- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken in het gebouw wordt meegenomen. Dat is in deze varianten niet het geval.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.

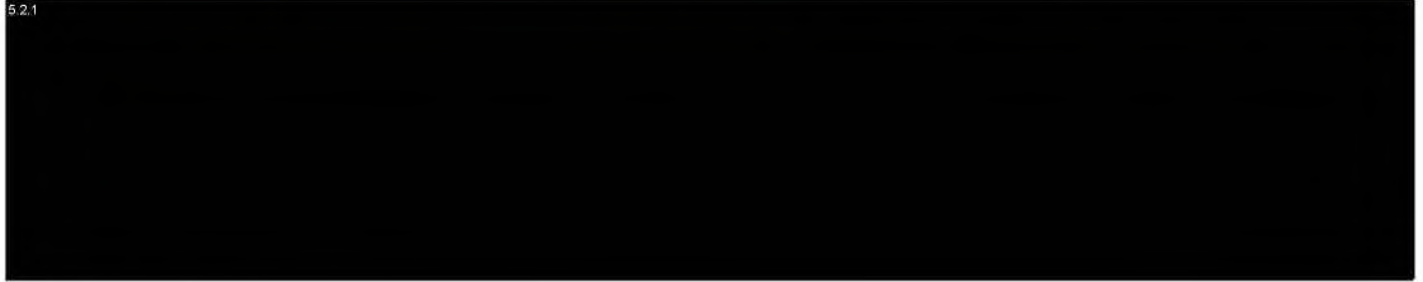
Planeconomie:

- Verwervingskosten voor de locatie zijn hoog (5.12.f). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

Vervolg

Er moet een knoop worden doorgemaakt of we met de Idoc fase starten. Gezien de reacties van de gebiedsteamleden is het van belang dat er duidelijke kaders meegegeven worden richting DVP Ontwikkeling en VORM. Het is duidelijk dat met de gepresenteerde varianten er geen haalbaar plan ligt omdat deze niet aansluit bij het gemeentelijk beleid en de

stedenbouwkundige uitgangspunten die we hanteren. De vraag is of het voor de initiatiefnemers mogelijk is om een haalbaar plan uit te werken. Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk bij het uitwerken van een bouwenvelop.



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e – 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 31 Aug 2023 11:50:55 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan 15

Dag 5.12.e

Gisteren heeft er nog een gesprek plaatsgevonden met DVP over hun initiatief voor de Briljantlaan 15. Nu is echt het moment aangebroken om te bespreken of we een IDOC gaan starten, of niet.

Zij hebben aangegeven binnen welke ruimtelijke en programmatische kaders ze denken tot een haalbare business case te komen. Daarbij gaan ze uit van een bandbreedte van:

- een volume van 9.500 -10.000 m2 bvo met betaalbare koop
- een volume van ca. 12.500 m2 bvo met een gemengd woonprogramma met sociaal, midden en duur (maar niet in de verhouding van het coalitieakkoord)
- ca. 40 pp op eigen terrein.
- Geen bedrijfsruimte

Eerder heeft DVP aangegeven dat bedrijfsruimtes met een huur van €100,-/ m2 leiden tot een onrendabele top. In het overleg is al aangegeven dat functies in de plint die ook zorgen voor wat levendigheid op straat sowieso gewenst zijn.

Het komt er op neer dat we als gemeente moeten bepalen of we het zinvol vinden om een IDOC op te gaan stellen. Dat betekent dat we in de basis bereid moeten zijn om water bij de wijn te doen ten aanzien van onze ambities. Of dat we vinden dat we onze ambities teveel geweld moeten aandoen en dat we accepteren dat er voorlopig geen ontwikkeling plaatsvindt. Gelet op bovenstaande wil ik daar uiteraard ook graag het standpunt van W&I in meenemen. 5.12.e heeft dinsdag een momentje gepland om af te stemmen. Ik zie in je agenda dat jij dan ook kunt. Ik stuur de uitnodiging aan je door.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 30 Aug 2023 15:26:35 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Overleg initiatief Briljantlaan 1-15

Dag allen,

Hierbij een moment gepland voor een nabespreking van hetgeen Vorm en DVP vanmiddag hebben gepresenteerd over Briljantlaan 1-15.

Graag willen we dan ook bespreken hoe we omgaan met het initiatief en wat de vervolgstappen zijn.

Ik begrijp dat dit geen ideaal moment is, maar dit was het enige moment dat ik voor volgende week nog in de agenda's kon vinden waarbij jullie geen of nog geen geaccepteerde overleggen hebben staan.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 319 848 958 29

Wachtwoordcode: fTTryX

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "[5.12.e]"
Sent: Tue, 15 Aug 2023 15:41:09 +0200
To: "[5.12.e]" <[5.12.e]@utrecht.nl>; "[5.12.e]" <[5.12.e]@utrecht.nl>
Cc: "[5.12.e]" <[5.12.e]@utrecht.nl>
Subject: RE: Parkeeroplossing Rotsoord
Attachments: _Briljantlaan 15 Utrecht_concept ontwerp_2022-09-26 (1).pdf

Dag,

Bijgevoegd het initiatief van de ontwikkelaar. Zijn gaan daarbij uit van ca. 150 woningen en 1.000 m2 BVO commercieel. Stedenbouw heeft hiernaar gekeken en heeft aangegeven dat dit te massief is. Stedenbouw gaat uit van een totaal volume van ca. 9.000 m2 BVO. Wij gaan er vanuit dat het dus eerder rond de 80-100 appartementen zal liggen.

Met vriendelijke groet,

[5.12.e]

[5.12.e]

[5.12.e]

[5.12.e]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [5.12.e] <[5.12.e]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 augustus 2023 15:28

Aan: [5.12.e] <[5.12.e]@utrecht.nl>; [5.12.e] <[5.12.e]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Parkeeroplossing Rotsoord

Hoi [5.12.e]

Dank voor je reactie en vervelend van je familie omstandigheden! Ik had een nieuwe afspraak ingepland voor aankomende vrijdag, maar ik begrijp dat dat mogelijk ook lastig wordt.. Het heeft geen bloedspoed maar we zitten binnenkort wel weer aan tafel met de ontwikkelaar en hopen dan iets mee te kunnen geven. Is er anders misschien een collega die ook kan meepraten over het gebruik van hubs?

@ [5.12.e] je had het over een woning of 100, heb je voor mij meer info over het programma? Dan maak ik een globale berekening van de parkeereis en weten we waar we het over hebben. Of ligt deze er al? Aangezien er eerder gesprekken zijn gevoerd?

Met vriendelijke groet,

[5.12.e]

[5.12.e]

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

maandag, woensdag, vrijdag en dinsdag om de week

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 augustus 2023 15:03

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Parkeeroplossing Rotsoord

Hoi 5.1.2.e

Excuus, ik had de afspraak niet bevestigd nog geweigerd en vanwege (plotselinge) ernstige familie-omstandigheden lukte het niet erbij te zijn of eerder te reageren. Om die reden wordt een afspraak maken op korte termijn ook wat lastig/onzeer. Wat betreft je verzoek: voor het zoeken naar mogelijke alternatieve parkeeroplossingen is van (groot) belang over welke omvang we het hebben. Het maken van een grove parkeerbalans obv een mogelijk bouwprogramma kan daarbij helpen.

Er liggen vele claims om gebruik te maken van parkeren op afstand en de vraag is of daaraan tegemoet gekomen kan worden gelet op de beschikbare capaciteit. Vandaar dat in zicht in een mogelijk programma van belang is.

Van wie heb je deze info?:

Door het verwijderen autoplekken voor fietsparkeerplaatsen lijkt de parkeergarage Vaartse Rijn geen oplossingsmogelijkheid meer.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 augustus 2023 13:46

Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e

Onderwerp: Parkeeroplossing Rotsoord

Tijd: vrijdag 18 augustus 2023 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Hoi 5.1.2.e

Jammer dat we je zojuist niet hebben gezien. We hebben zojuist met 5.1.2.e, 5.1.2.e en 5.1.2.e gesproken over de mogelijkheden voor parkeeroplossingen op Rotsoord.

Door het verwijderen autoplekken voor fietsparkeerplaatsen lijkt de parkeergarage Vaartse Rijn geen oplossingsmogelijkheid meer.

We zijn daarom op zoek naar alternatieven. Rotsoord is volgens ons beleid aangemerkt als maatwerklocatie, en we zouden graag met jou verder praten over bijv. het gebruik van parkeerhubs op afstand, het gebruik van A-normen en andere creatieve oplossingen die we kunnen meegeven aan de ontwikkelaar.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 390 528 094 918

Wachtwoordcode: QaYAof

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)



ROTSOORD - BRILJANT

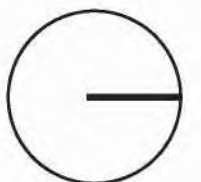
SCHETSONTWERP

BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | **ZZDP** | 26-09-2022

LOCATIE



6 - Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte Rotsoord, concept november 2019



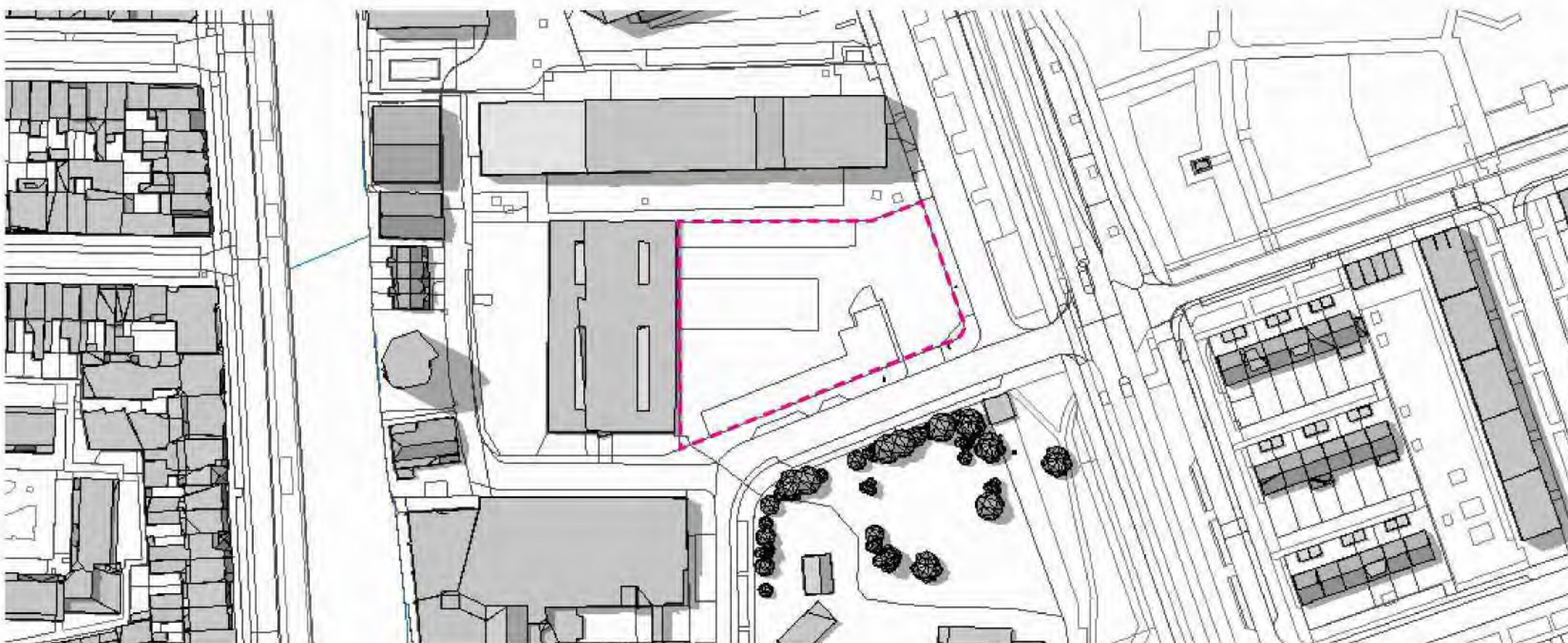
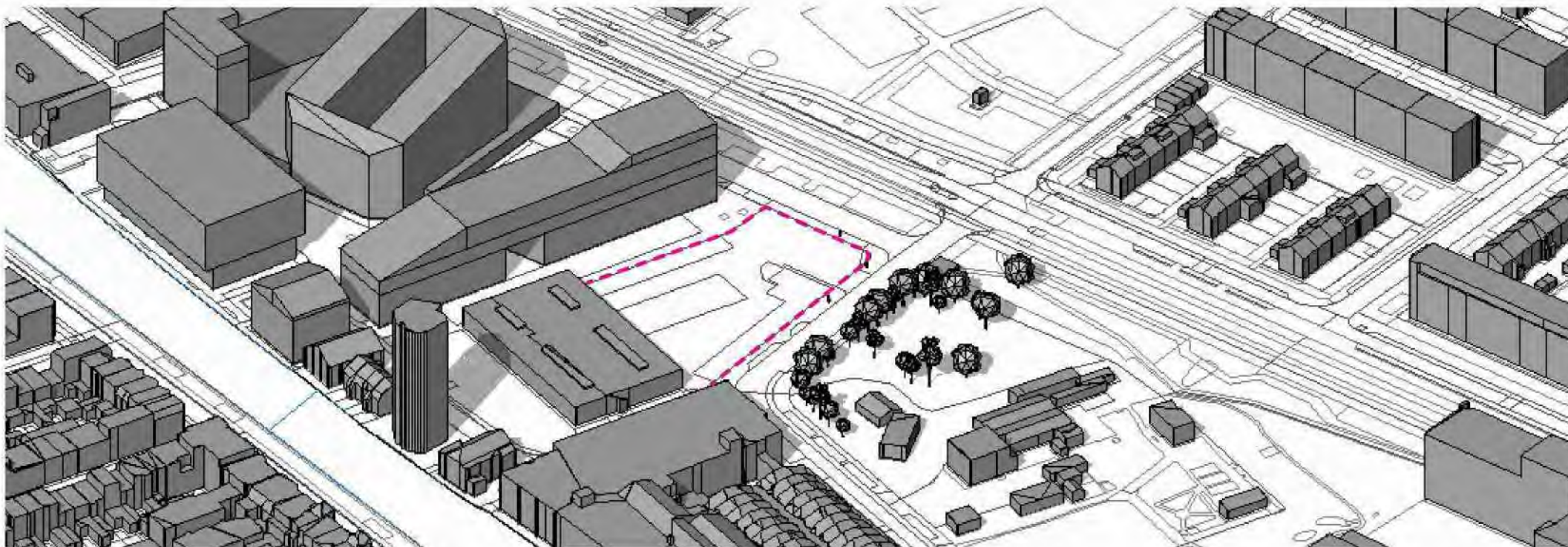
VISIE



Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte Rotsoord, concept november 2019 - 15



PLOT



KAVEL GROOTTE

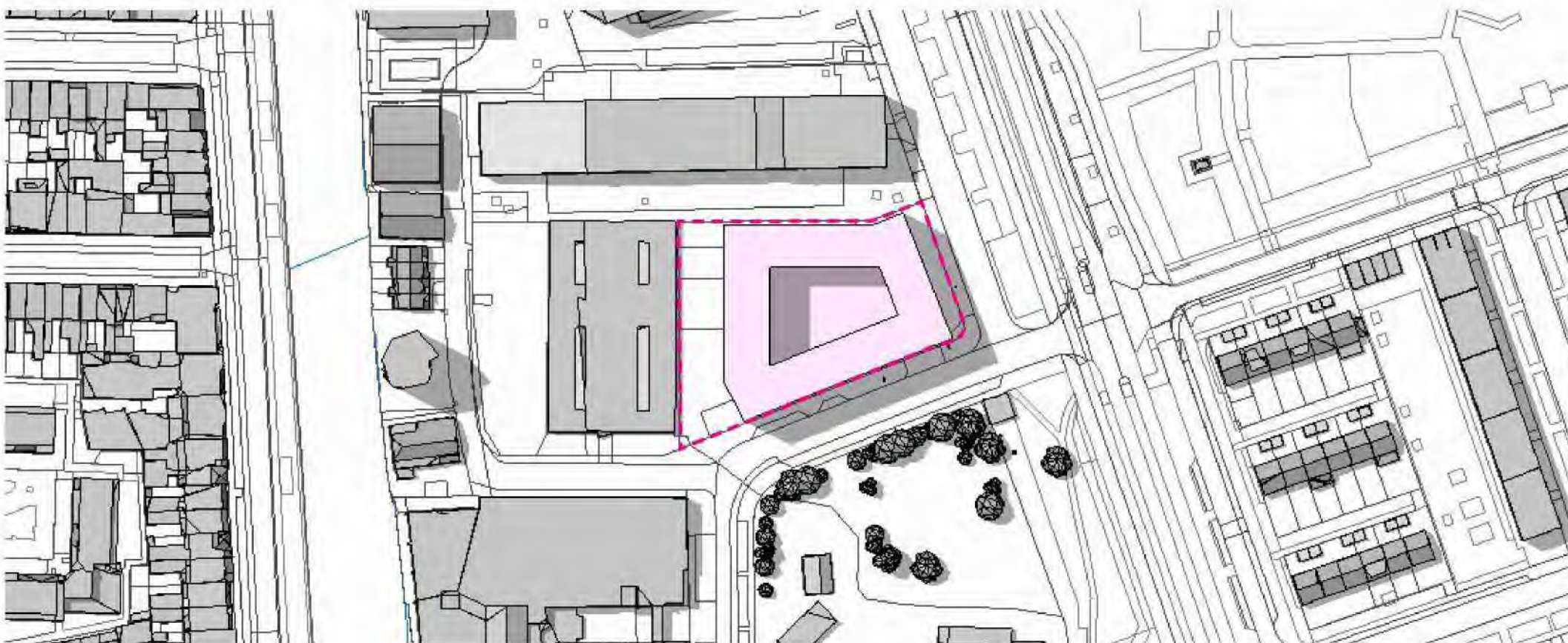
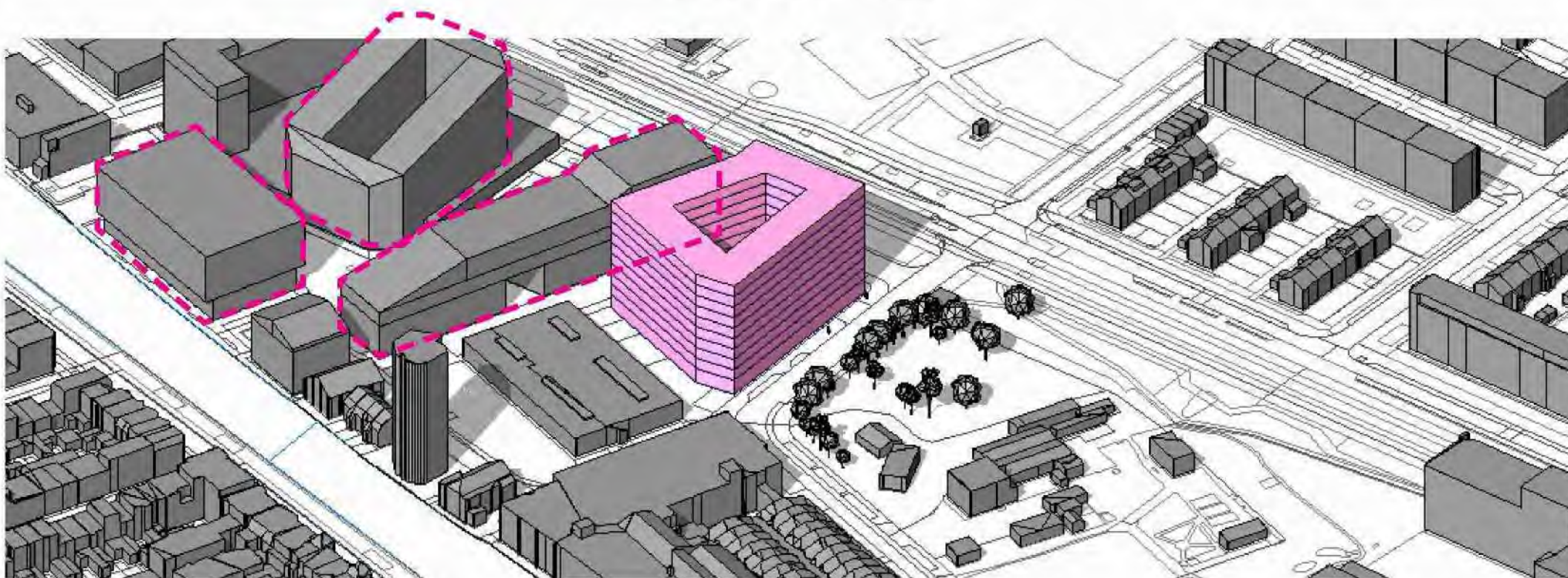
2.695 m²

NIEUW



SCHAAL 1:1000

STAP 1



VORM VOLGT DE
KAVELGRENS EN
ZOEKT AANSLUITING
OP DE CONTEXT

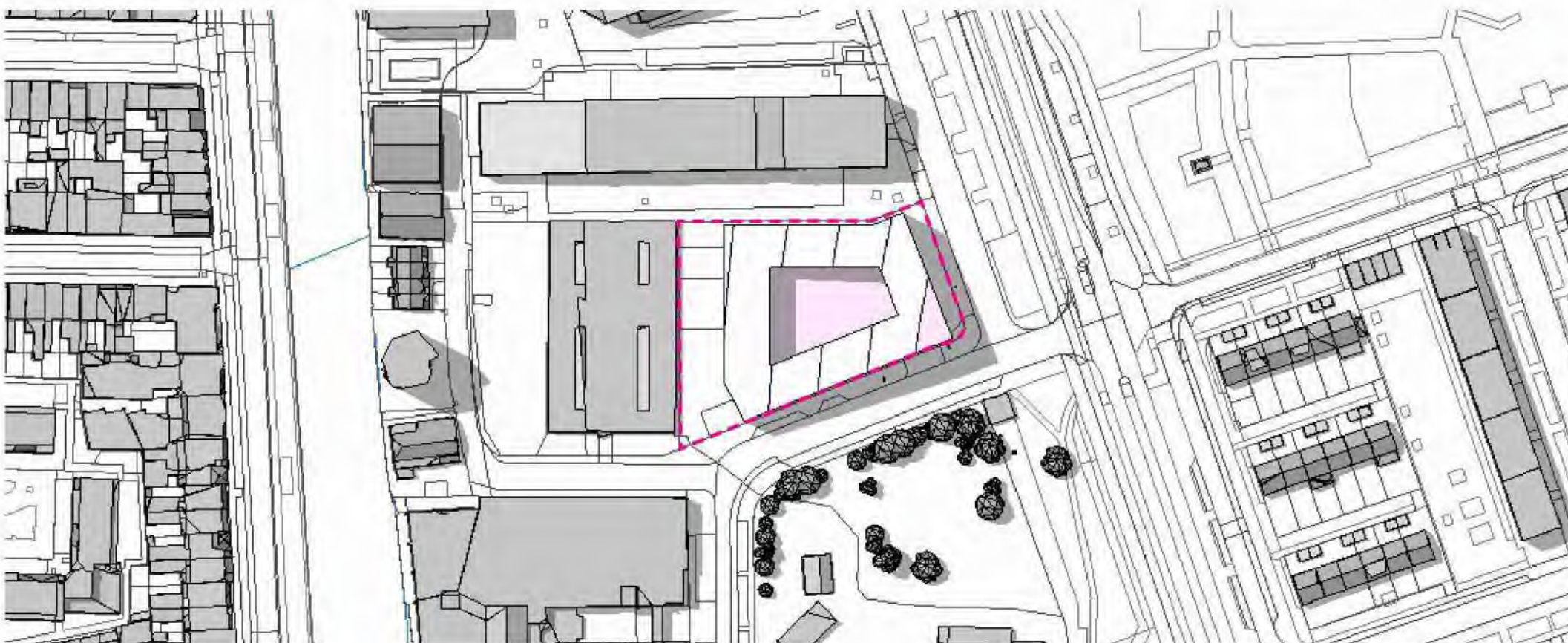
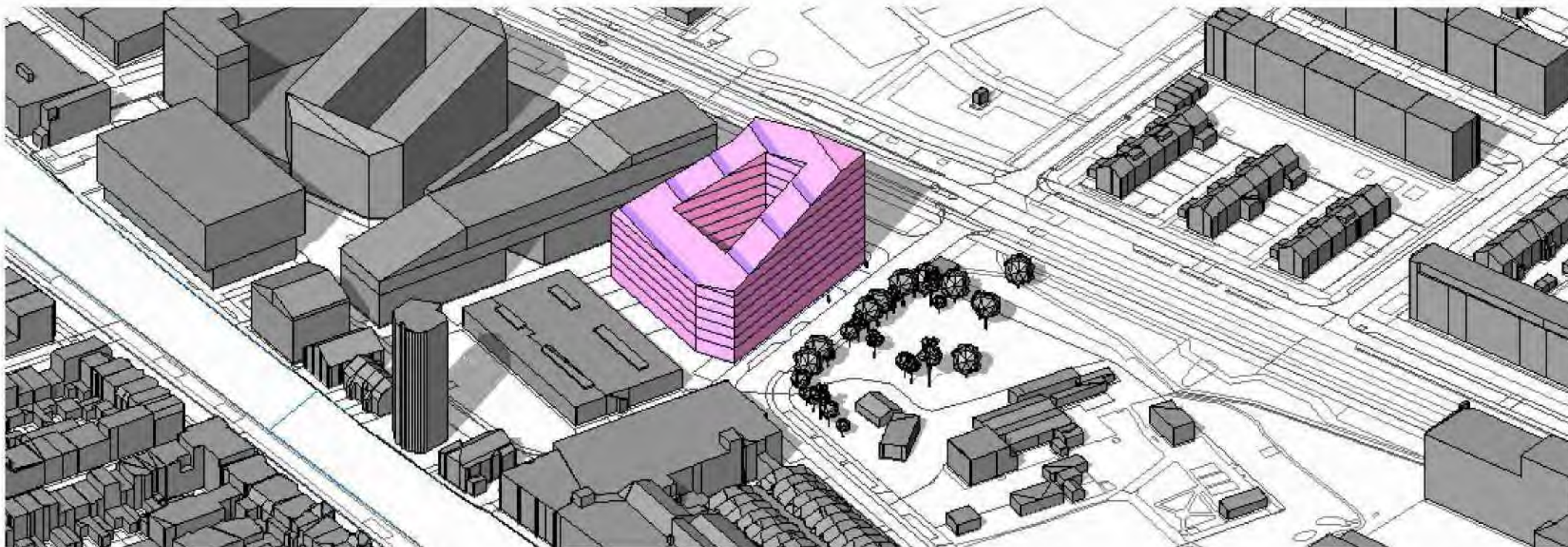
OP DEZE MANIER
VORMT HET EEN
MONOLIET NET ALS
DE ANDERE BLOKKEN
IN HET ROTSOORD
GEBIED.

NIEUW



SCHAAL 1:1000

STAP 2



VORM AFSNIJDEN
VOOR EEN BETERE
RELATIE MET DE
CONTEXT ALS

- HET WATER
- DE KADE
- ZON
- GROEN
- UITZICHT

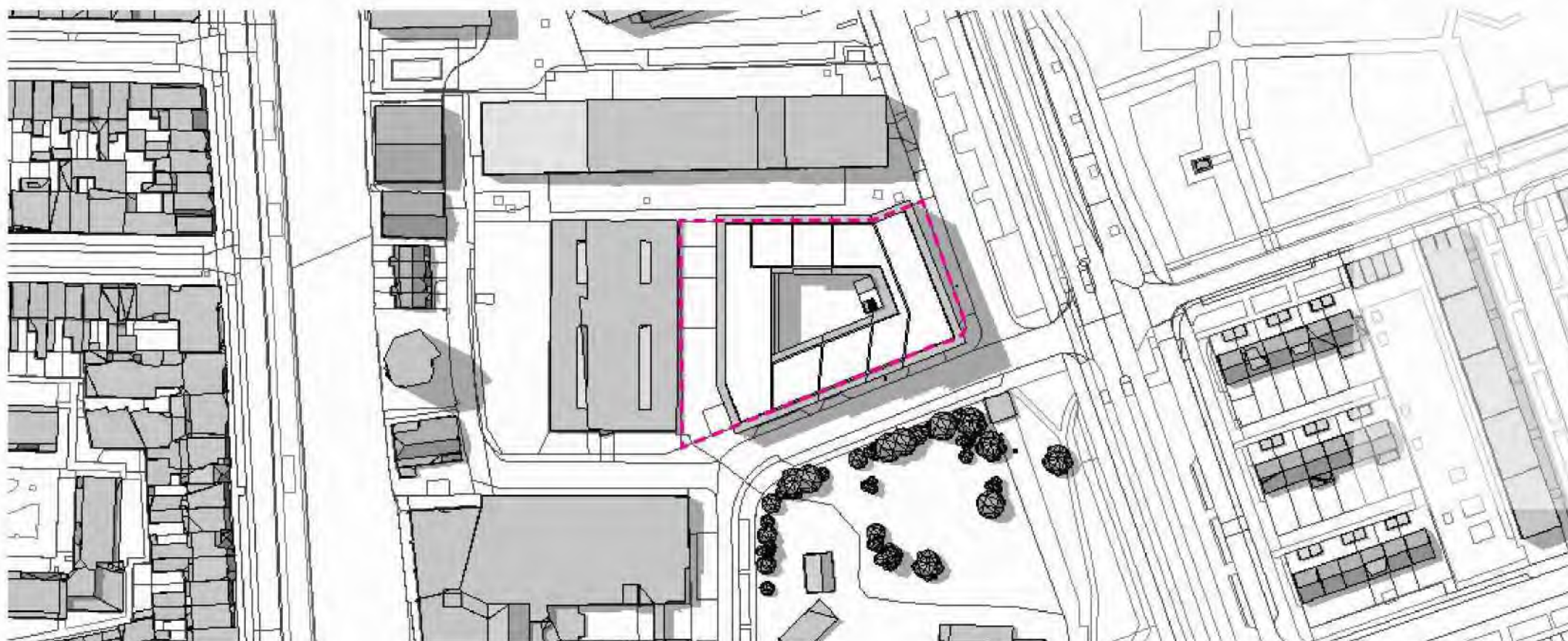
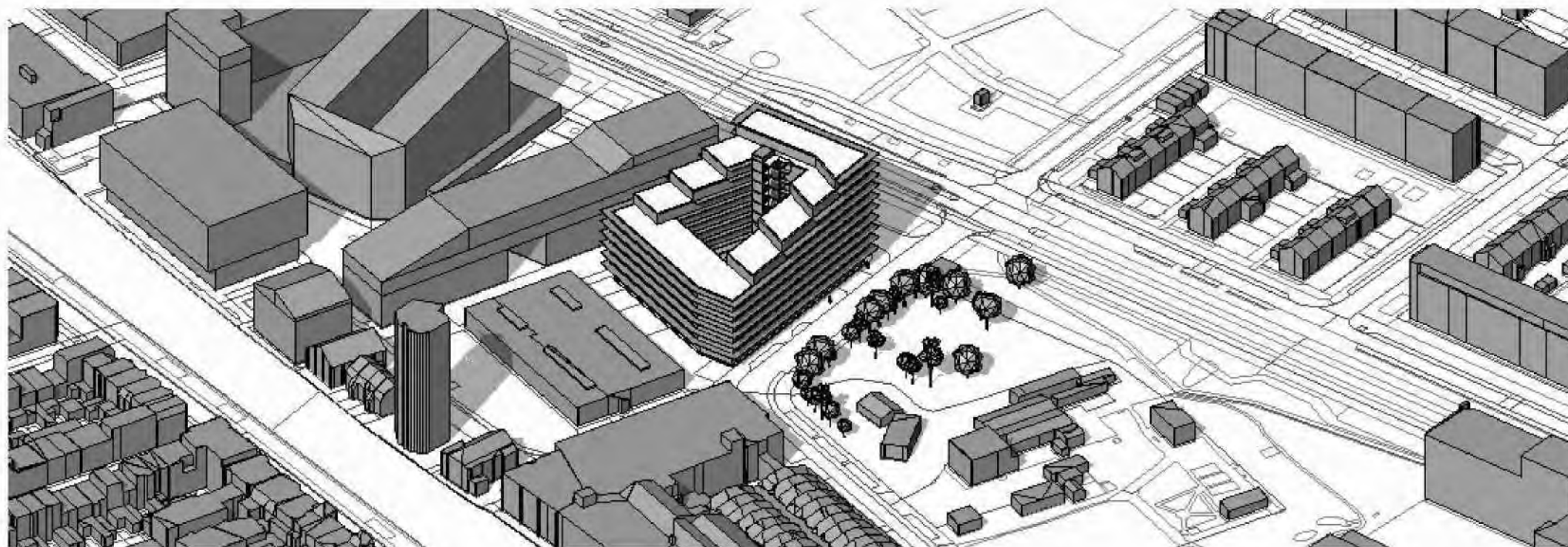
- HERKENNINGSPUNT
OP DE HOEK NAAST
HET GROEN

NIEUW

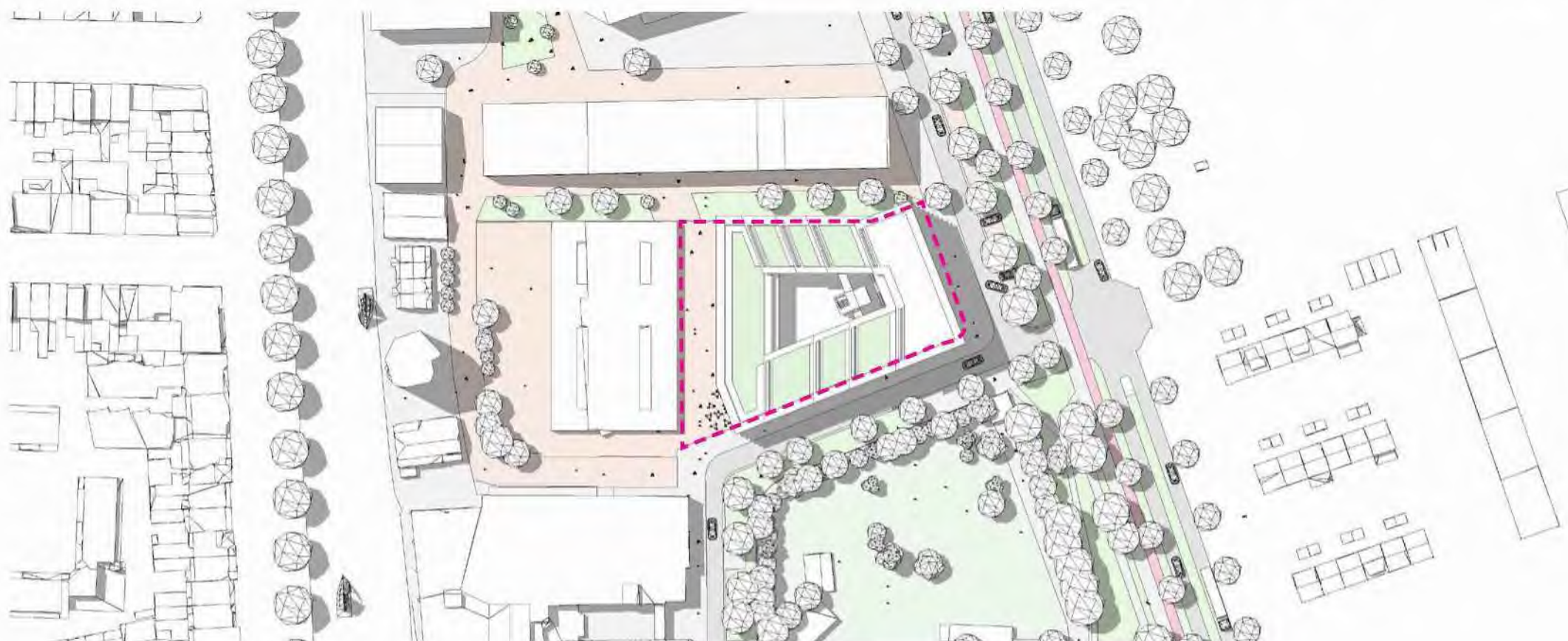
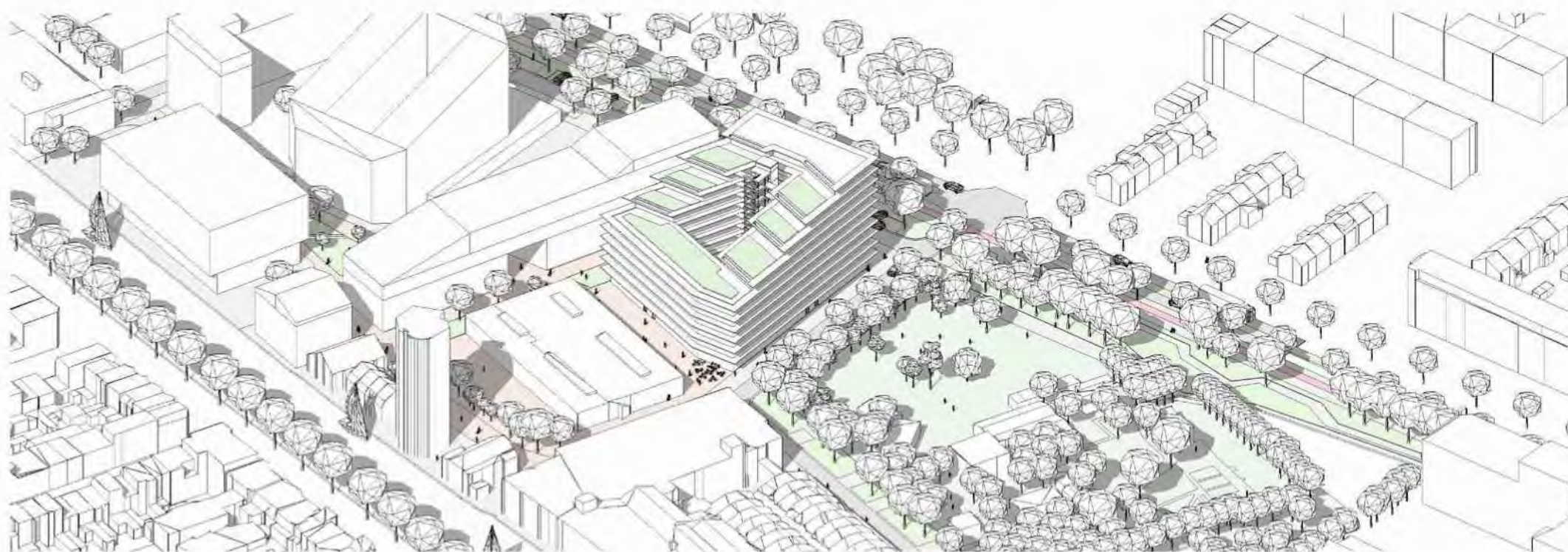


SCHAAL 1:1000

STAP 3



ONTWERP



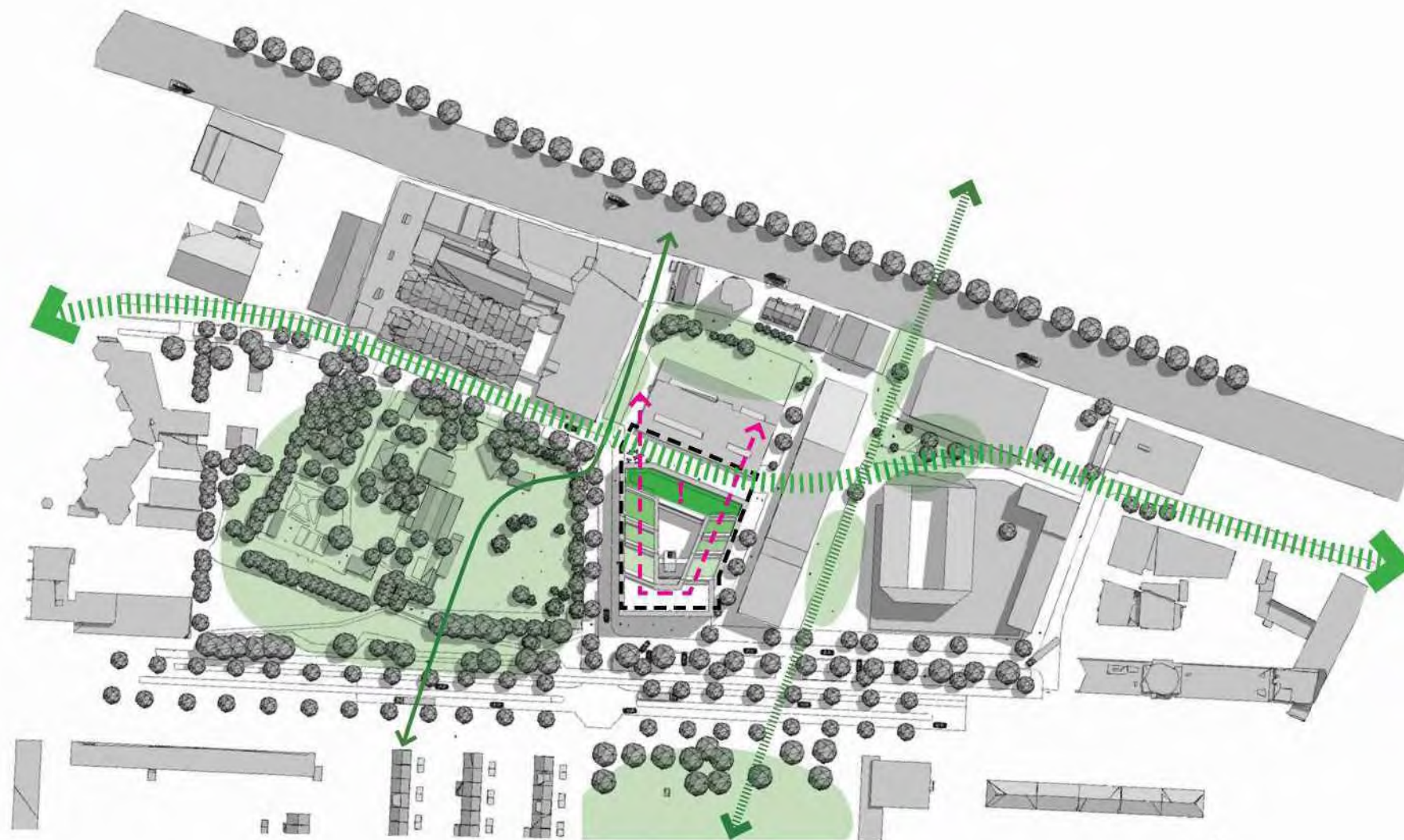
BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | **ZZDP** | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:1000

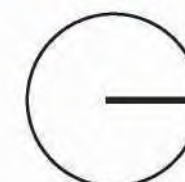
VISIE



**AANSLUITEND OP DE KRALENSNOER WORDT HET
GEBOUW ONDERDEEL VAN DE GROENSTRUCTUUR.**

BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | **ZZDP** | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:1000

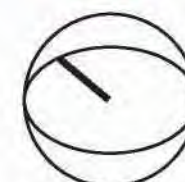
GROEN



**DE BIJDRAGE VAN HET NIEUWE GROEN ZAL ZORGEN
VOOR MEER NATUURINCLUSIVITEIT, BETERE
WATERBERGING EN MINDER HITTE-STRESS.**

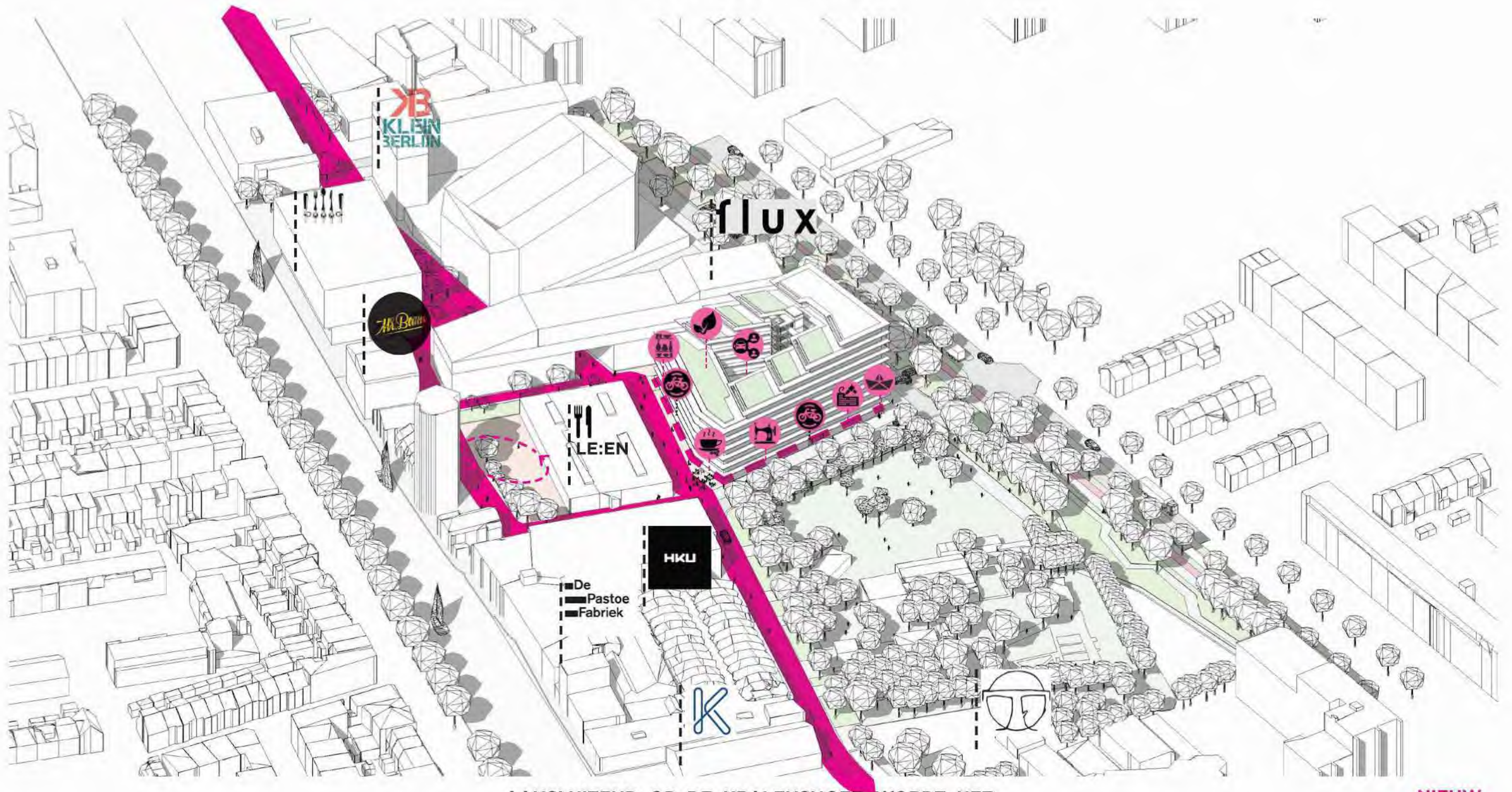
BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:1000

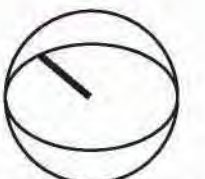
GEBRUIK



AANSLUITEND OP DE KRALENSNOER WORDT HET GEBOUW ONDERDEEL VAN DE GEBRUIKSTRUCTUUR VAN DIT GEBIED. DE VOORZIENINGEN IN DE PLINT ZULLEN EEN BIJDRAGE LEVEREN AAN EEN CREATIEF BROEDPLAATS MILIEU VAN ROTSOORD.

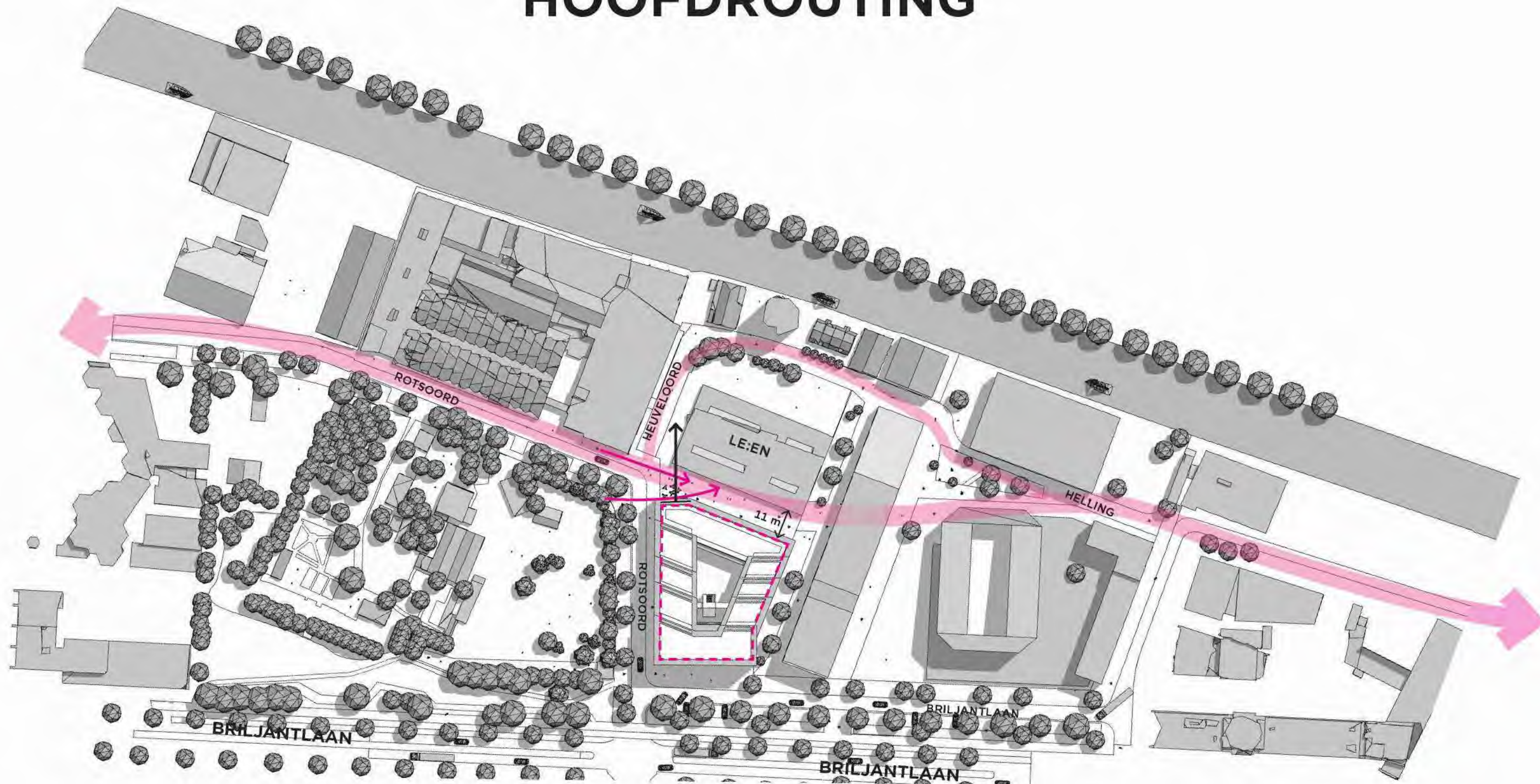
BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:1000

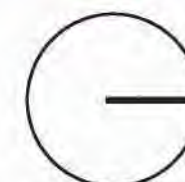
HOOFDROUTING



HET ONTWERP ZAL MEER AFSTAND NEMEN VANAF LE:EN OM ZO MEER RUIMTE TE GEVEN AAN DE HOOFDROUTING. DAARBIJ WILLEN WE DE ROUTE UITNODIGENDER MAKEN DOOR DE HOEK DEELS AF TE SNIJDEN.

BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

NIEUW



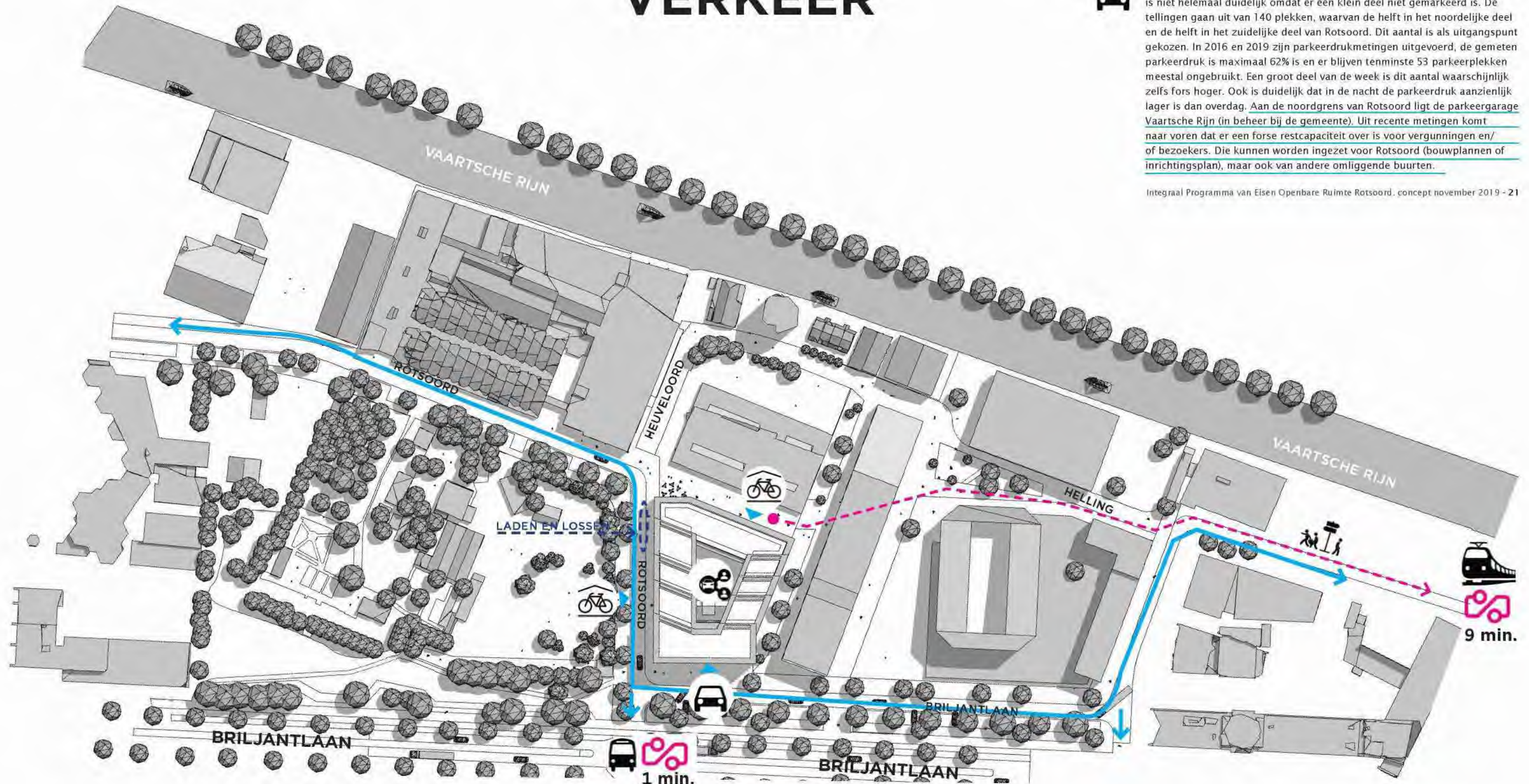
SCHAAL 1:1000

VERKEER



Het huidige aantal autoparkeerplekken in de openbare ruimte van Rotsoord is niet helemaal duidelijk omdat er een klein deel niet gemarkeerd is. De tellingen gaan uit van 140 plekken, waarvan de helft in het noordelijke deel en de helft in het zuidelijke deel van Rotsoord. Dit aantal is als uitgangspunt gekozen. In 2016 en 2019 zijn parkeerdrukmetingen uitgevoerd, de gemeten parkeerdruk is maximaal 62% is en er blijven tenminste 53 parkeerplekken meestal ongebruikt. Een groot deel van de week is dit aantal waarschijnlijk zelfs fors hoger. Ook is duidelijk dat in de nacht de parkeerdruk aanzienlijk lager is dan overdag. Aan de noordgrens van Rotsoord ligt de parkeergarage Vaartsche Rijn (in beheer bij de gemeente). Uit recente metingen komt naar voren dat er een forse restcapaciteit over is voor vergunningen en/of bezoekers. Die kunnen worden ingezet voor Rotsoord (bouwplannen of inrichtingsplan), maar ook van andere omliggende buurten.

Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte Rotsoord, concept november 2019 - 21



HET GEBOUW WORDT ONTSLOTEN AAN DE KANT DIE DE BESTE AANSLUITING HEEFT. ZO KUN JE MET DE AUTO HET GEBOUW IN VIA DE BRILJANTLAAN. MET DE FIETS KUN JE VANAF MEERDERE KANTEN HET GEBOUW BINNENKOMEN.

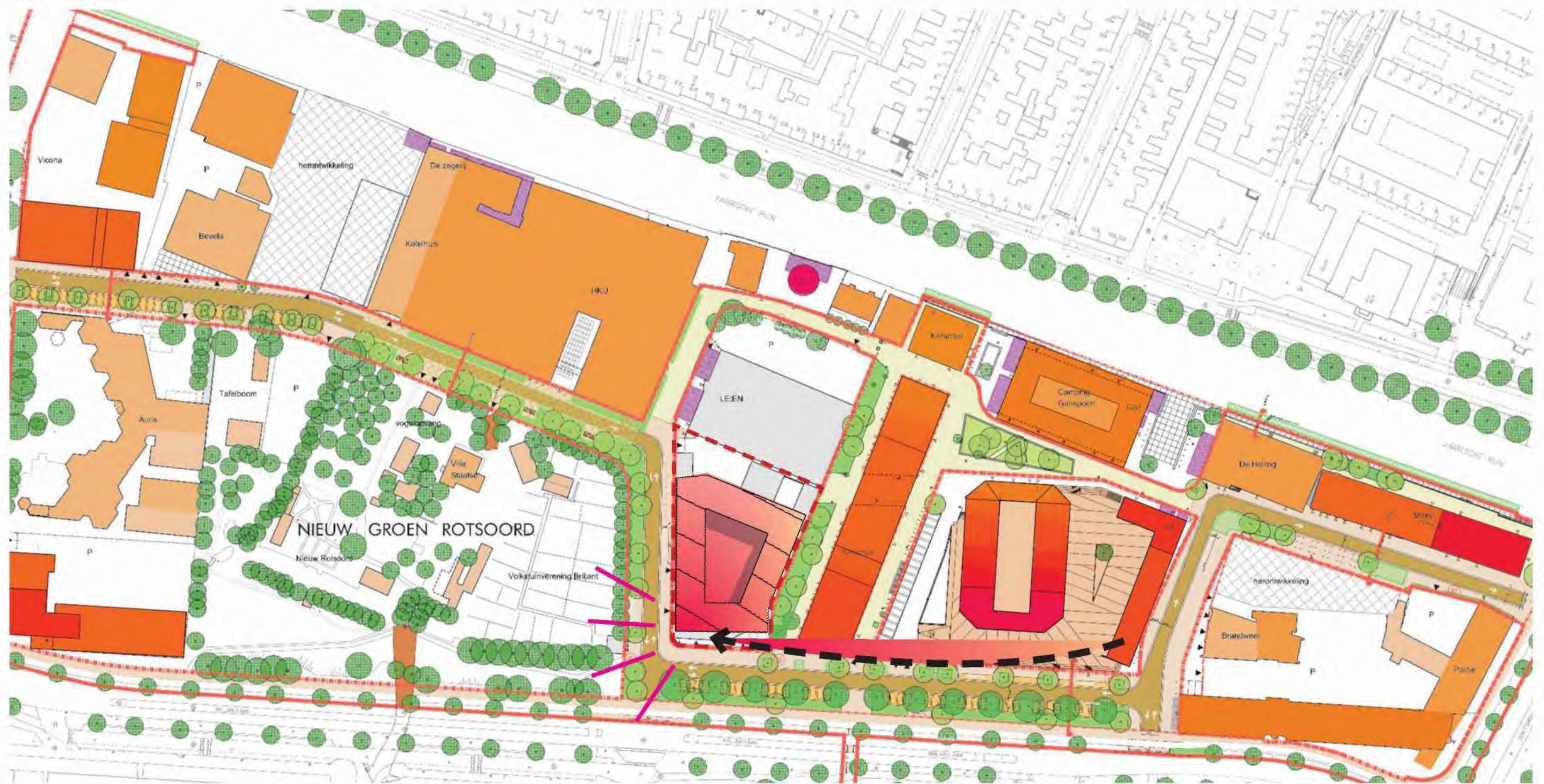
BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:1000

HOOGTE



HOOGTE DOORZETTEN AAN DE BRILJANTLAAN EN AF LATEN TRAPPEN RICHTING DE VAARTSCHE RIJN VANAF HET ZUIDEN ZAL DIT GEBOUW FUNGEREN ALS HERKENNINGSPUNT DIE NIET HOGER ZAL ZIJN DAN DE WATER TOREN.

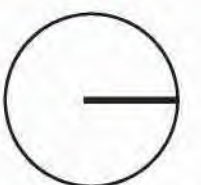
BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

GEBOUW HOOGTES



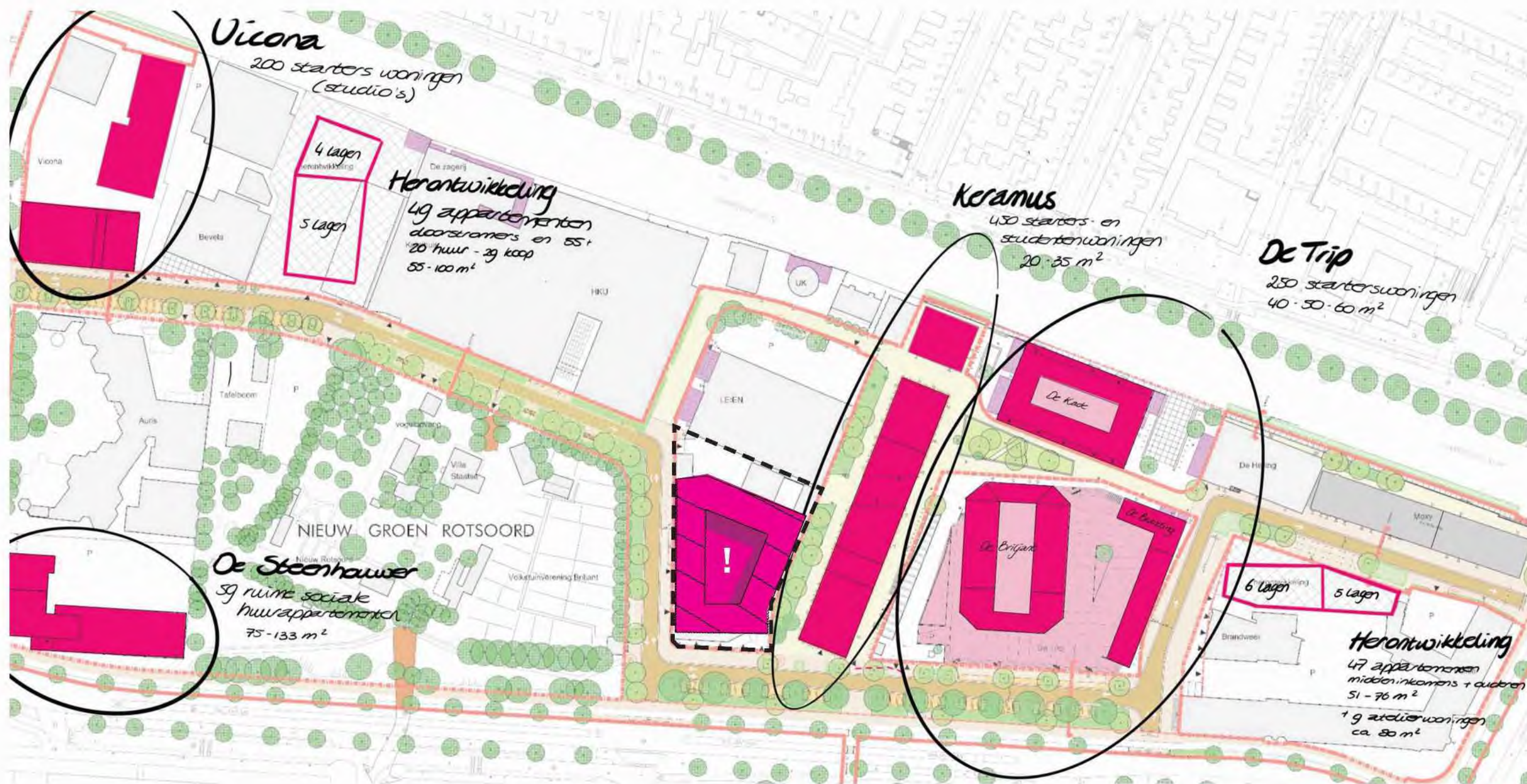
1 BOUWLAAG --> 10 BOUWLAGEN

NIEUW



SCHAAL 1:1000

WONINGVOORRAAD



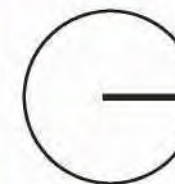
**HET WOONBLOK ZAL NET ALS DE ANDERE BLOKKEN
IN DIT GEBIED EEN EIGEN WOONMILIEU CREËREN
MET DAARIN ONGEVEER 150 NIEUWE WONINGEN.**

BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | **ZZDP** | 26-09-2022

BOUWBLOK



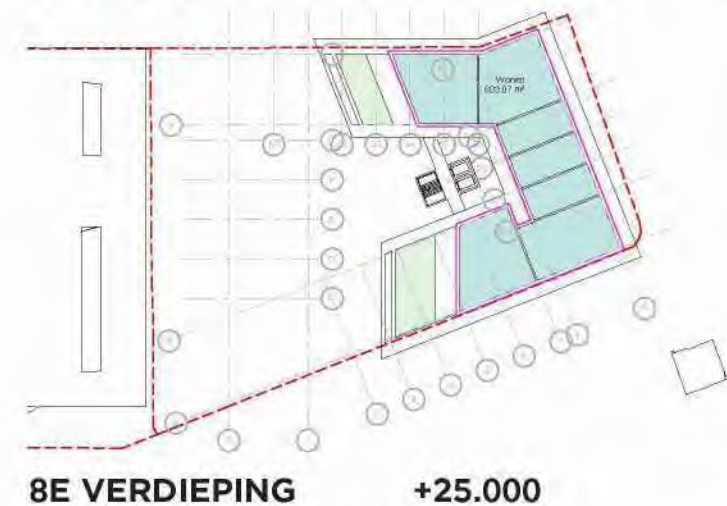
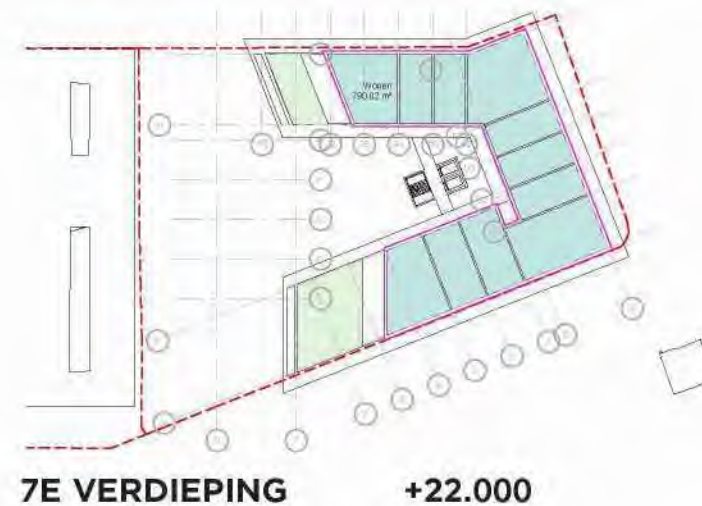
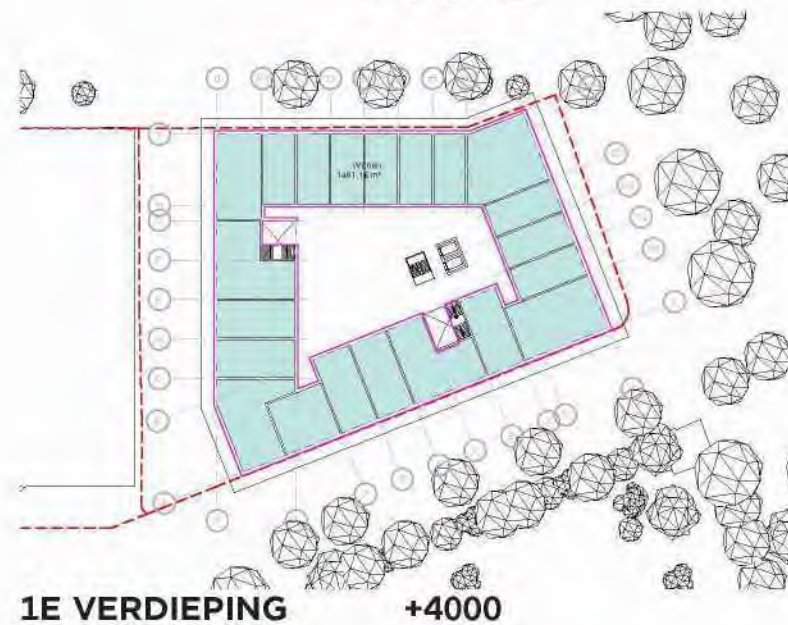
NIEUW



SCHAAL 1:1000

PLATTEGRONDEN

BVO



Bruto Vloer Oppervlak

- Commercieel
- Wonen
- Parkeren
- Kernen

S(--)Area_Schedule_BVO		
Bouwlaag	Name	Oppervlakte
00 begane grond	Commercieel	360.06 m²
00 begane grond	Commercieel	347.98 m²
00 begane grond	Commercieel	284.40 m²
00 begane grond	Wonen	125.30 m²
00 begane grond	Kernen	35.73 m²
00 begane grond	Wonen	65.67 m²
1e verdieping	Wonen	1481.16 m²
2e verdieping	Wonen	1516.82 m²
3e verdieping	Wonen	1516.82 m²
4e verdieping	Wonen	1516.82 m²
5e verdieping	Wonen	1516.82 m²
6e verdieping	Wonen	1038.68 m²
7e verdieping	Wonen	790.02 m²
8e verdieping	Wonen	603.07 m²
9e verdieping	Wonen	342.44 m²
		11541.80 m²

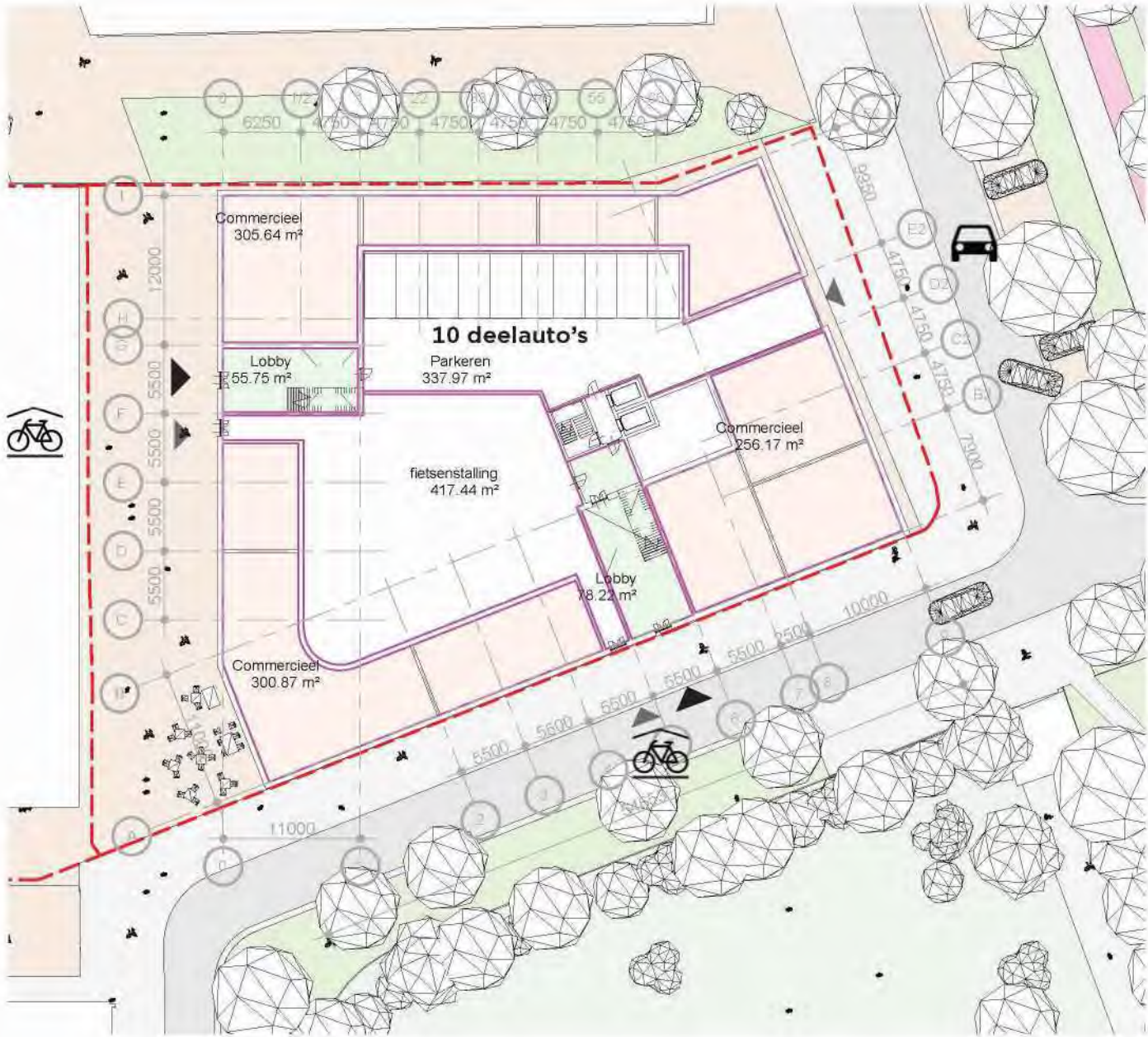
NIEUW



SCHAAL 1:1000

PLATTEGRONDEN

GO



BEGANE GROND +0



1E VERDIEPING +4000

This architectural floor plan shows a building layout with various rooms and dimensions. The plan is oriented with a dashed red line indicating a boundary or road. The building is divided into several sections, each with a specific room type and area.

Room Types and Areas:

- VRIJ H (Vrijwilligersruimte):** 71.73 m², 99.90 m², 87.85 m², 59.40 m²
- SOC (Sociale ruimte):** 42.54 m², 42.54 m², 42.54 m², 42.54 m², 42.54 m², 42.99 m², 42.99 m², 42.99 m²
- MID (Middelste ruimte):** 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m², 56.75 m²
- VRIJ B (Vrijwilligersruimte):** 59.40 m²

Dimensions and Grid:

- Horizontal Dimensions (Top):** 6250, 4750, 4750, 4750, 4750, 4750, 4750
- Horizontal Dimensions (Bottom):** 11000, 6250, 8000, 5500, 5500, 5500, 5500, 2500, 10000
- Vertical Dimensions (Left):** 12000, 5500, 5500, 5500, 5500
- Vertical Dimensions (Right):** 9950, 4750, 4750, 4750, 4750, 18000

Grid System:

- Horizontal Grid (Top):** 0, 1/2, 22, 34, 55, 66
- Horizontal Grid (Bottom):** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
- Vertical Grid (Left):** A, B, C, D, E, F, G, H, I
- Vertical Grid (Right):** A, B2, C2, D2, E2

The plan also includes a central area with a staircase and a small room, and a dashed red line indicating a boundary or road.

+7.000 - +16.000

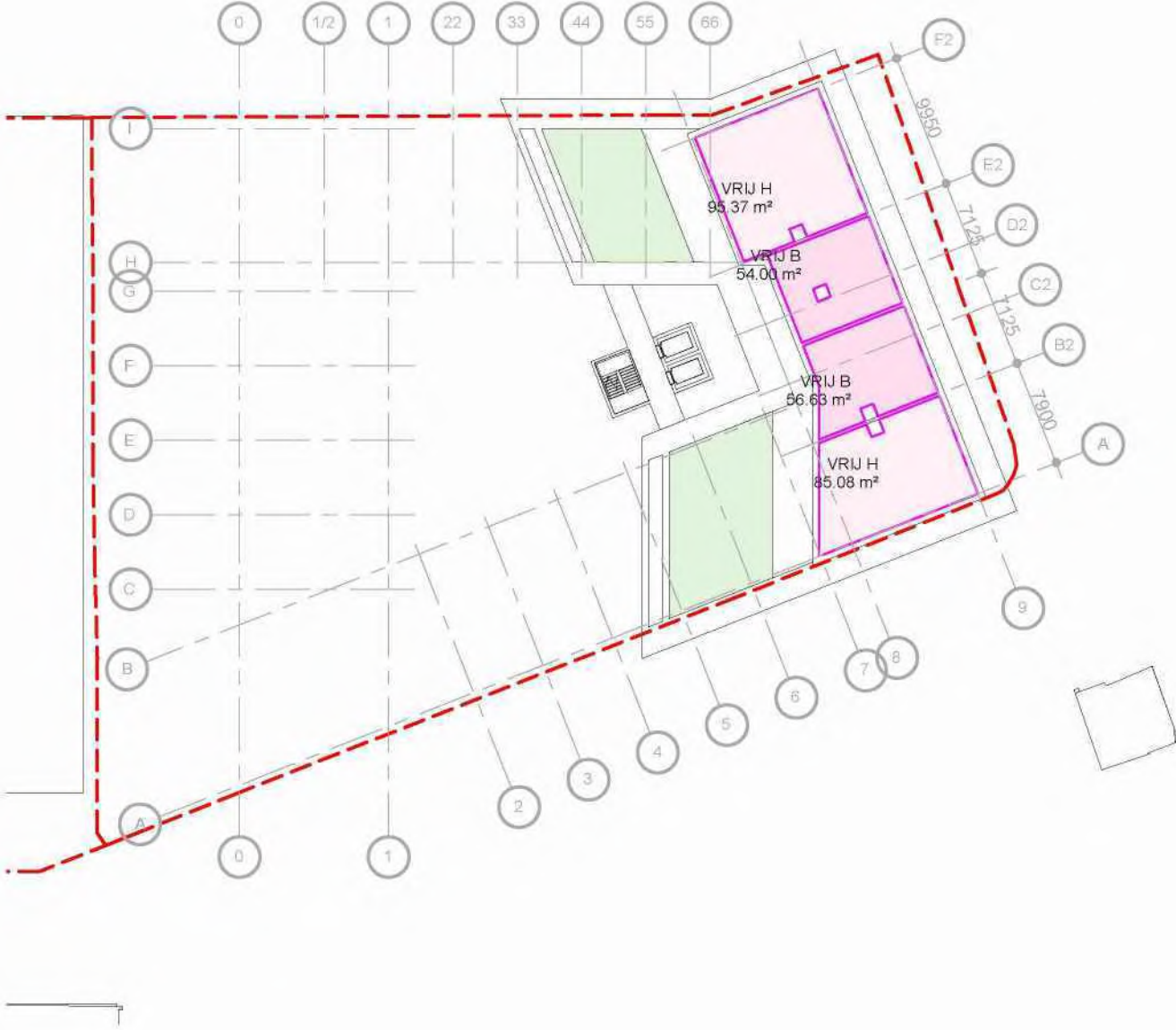


+19.000

BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | **ZZDP** | 26-09-2022

[illegible][illegible]BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | **ZZDP** | 26-09-2022

PLATTEGRONDEN GO



9E VERDIEPING +28.000

DAK VERDIEPING +31.000

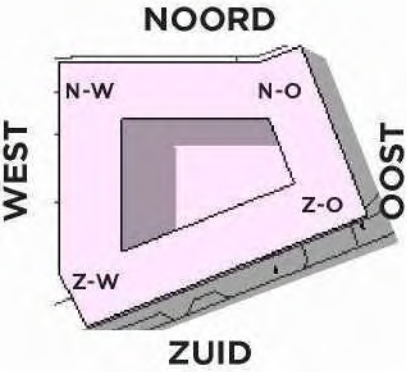
BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:500

OVERZICHT GO



	GO	Aantal	gemiddeld
Sociaal	2.563	60	43
Midden	2.846	49	58
Vrij	3.463	41	84
TOTAAL	8.872	150	60

WONEN

GO-BVO overzicht wonen

gebouw zijde >	HOEK N-W	NOORD	NOORD	NOORD	NOORD	NOORD	NOORD	HOEK N-O	OOST	OOST	OOST	HOEK Z-O	ZUID	ZUID	ZUID	ZUID	ZUID	ZUID	HOEK Z-W	WEST	WEST	WEST	WEST	Aantal app.	GO m2	BVO m2	GO/BVO	
BG	PARKEER ENTREE												LOBBY								LOBBY						227	
1e	72	43	43	43	43	43	43	100	43	43	43	95	57	-	89	57	57	59	88	57	57	90	-	21	1.261	1.481		
2e	72	43	43	43	43	43	43	100	43	43	43	95	57	57	57	57	57	59	88	57	57	57	57	23	1.309	1.517		
3e	72	43	43	43	43	43	43	100	43	43	43	95	57	57	57	57	57	59	88	57	57	57	57	23	1.309	1.517		
4e	72	43	43	43	43	43	43	100	43	43	43	95	57	57	57	57	57	59	88	57	57	57	57	23	1.309	1.517		
5e	72	43	43	43	43	43	43	100	43	43	43	95	57	57	57	57	57	59	88	57	57	57	57	23	1.309	1.517		
6e			62	43	43	43	43	100	43	43	43	95	57	57	57	57	103							15	887	1.039		
7e				75	43	43	100	43	43	43	95	57	57	80										11	678	790		
8e						95	100	43	43	43	95	101												7	520	603		
9e							95	54		57	85													4	291	342		

COMMERCEEL

VVO-BVO overzicht commercieel

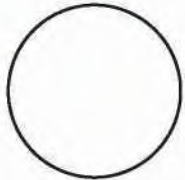
gebouw zijde	HOEK N-W	NOORD	NOORD	NOORD	NOORD	NOORD	NOORD	HOEK N-O	OOST	OOST	OOST	HOEK Z-O	ZUID	ZUID	ZUID	ZUID	ZUID	ZUID	HOEK Z-W	WEST	WEST	WEST	WEST	Aantal app.	VVO m2	BVO m2	VVO/BVO
BG	306							PARKEER ENTREE				256	LOBBY					301					LOBBY	-	863	992	0,87

BVO TOTAAL	11.542
------------	--------

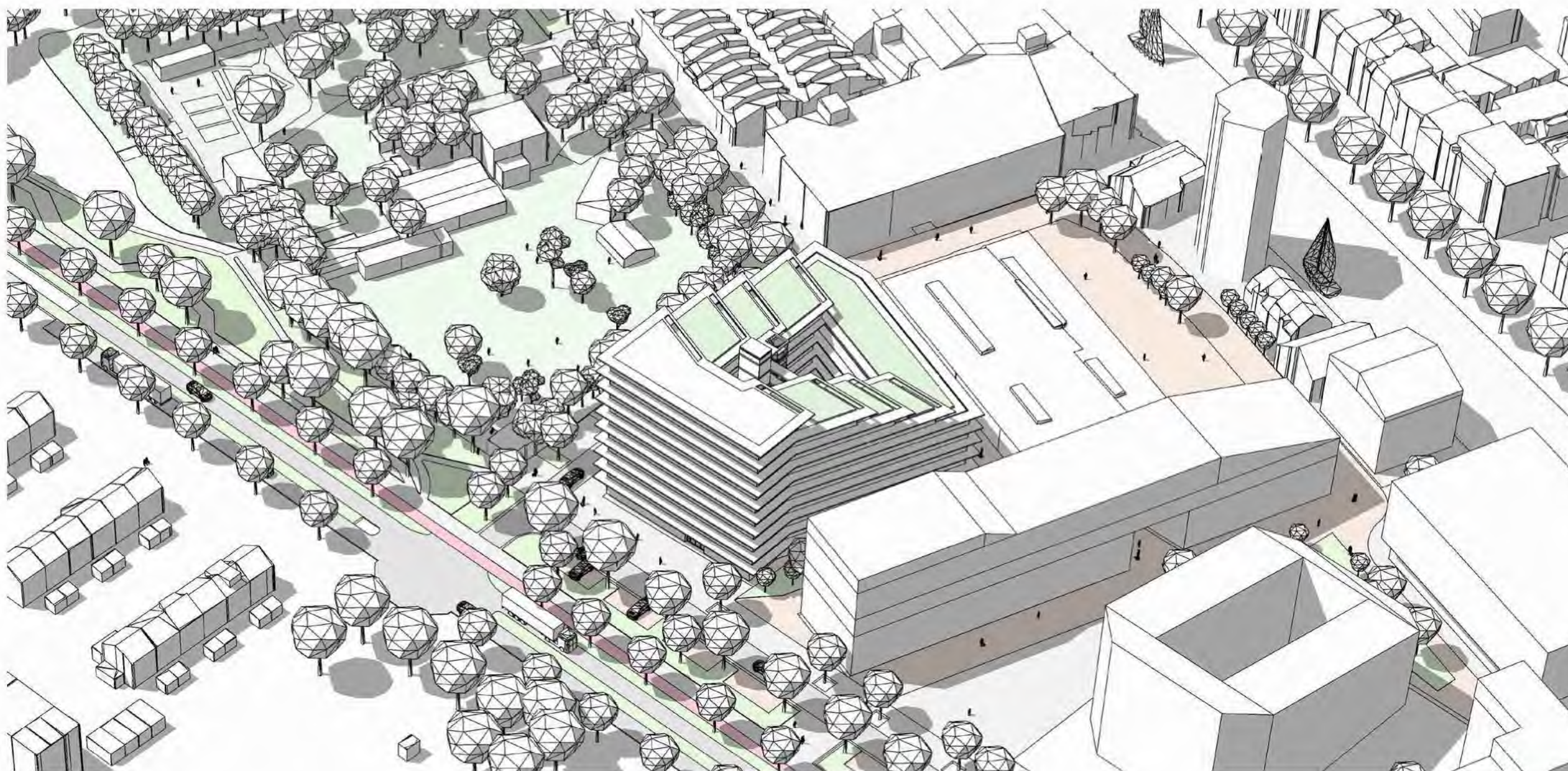
PARKEREN

	AUTO	FIETS
BG	340	417

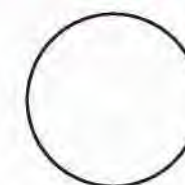
NIEUW



IMPRESSIE



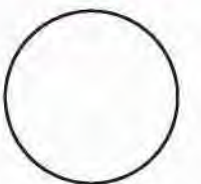
NIEUW



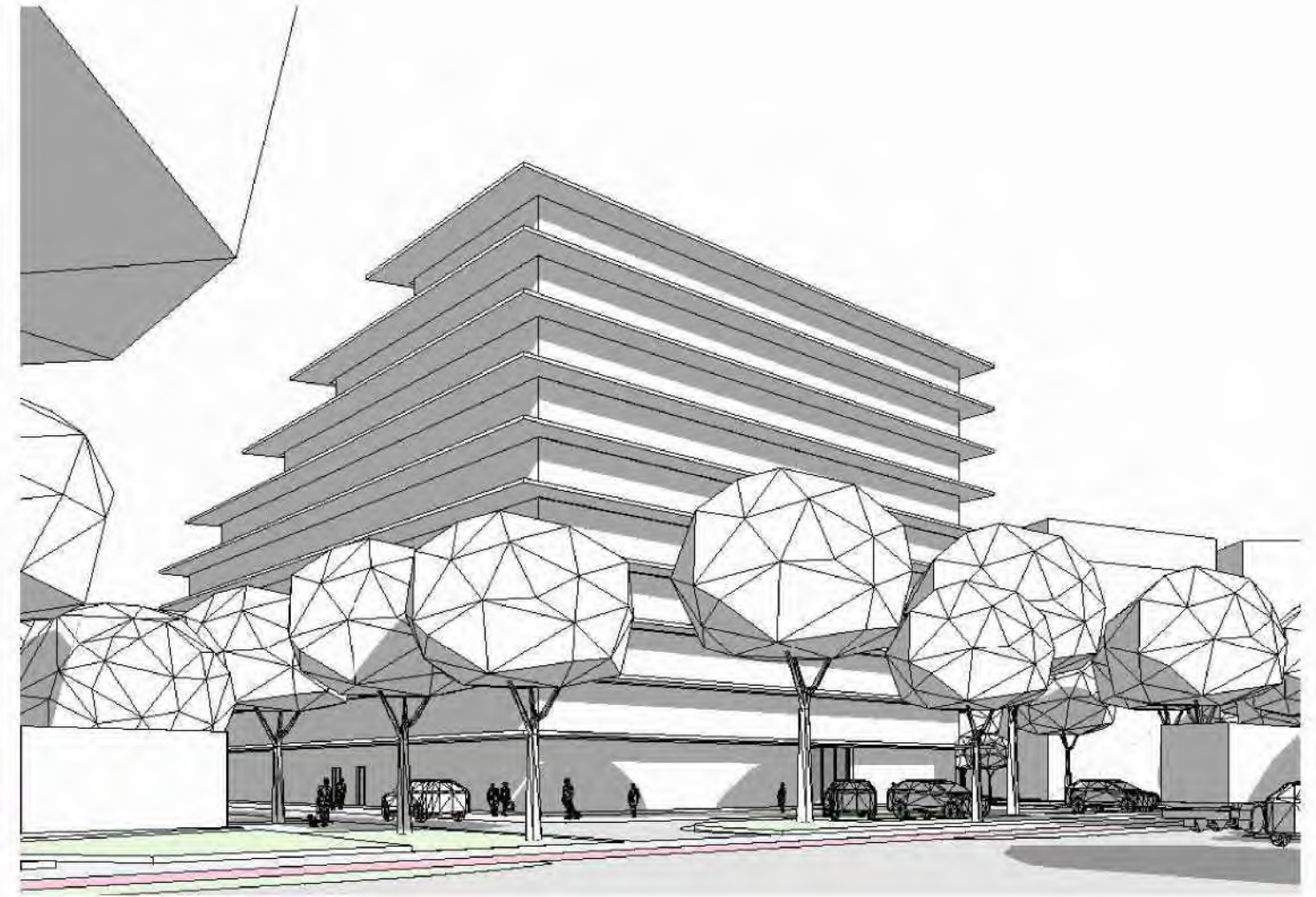
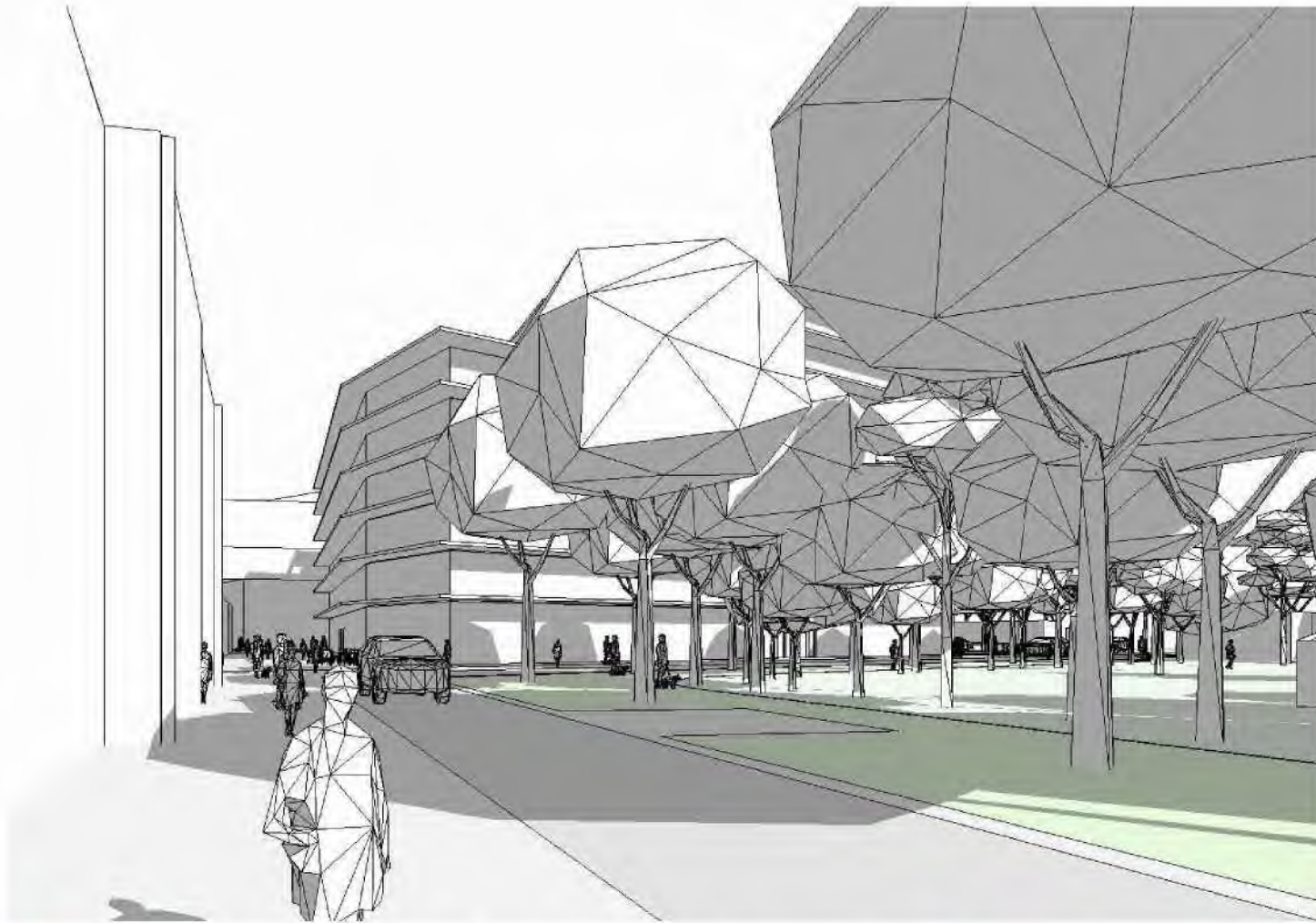
IMPRESSIE



NIEUW

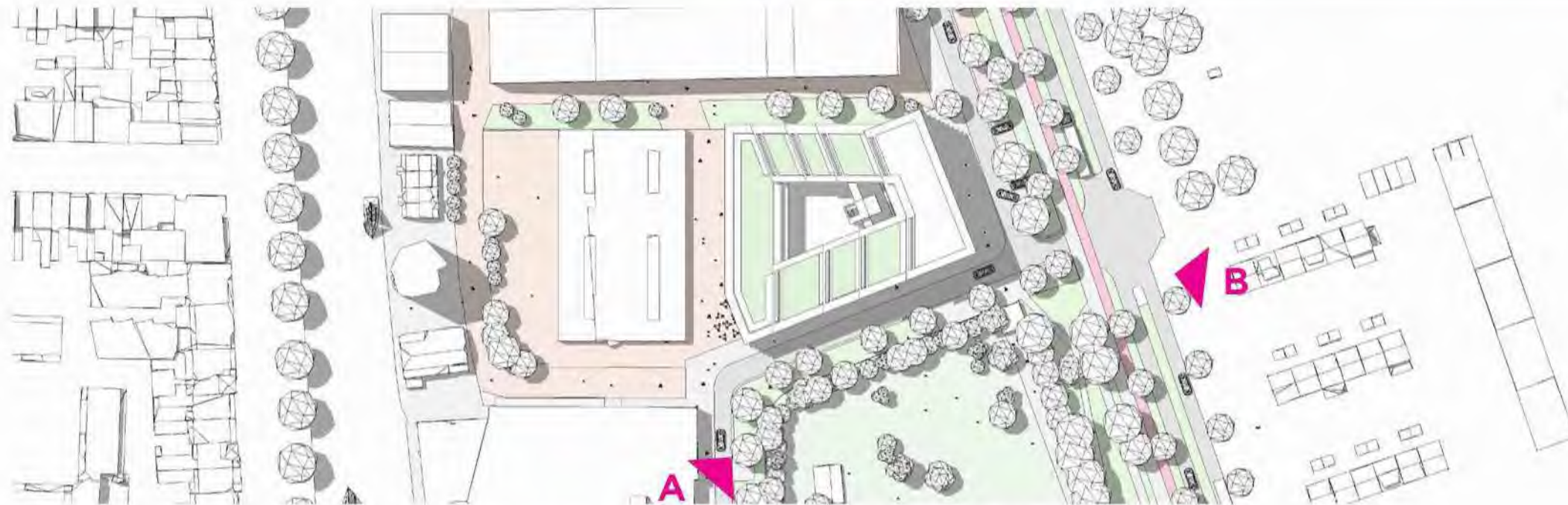


IMPRESSIE



A

B



BRILJANTLAAN 15 | UTRECHT | ZZDP | 26-09-2022

NIEUW



SCHAAL 1:1000

REFERENTIES

FENIX II LOODS - ROTTERDAM MEI ARCHITECTEN



DE VOORTUINEN WESTERPARK - AMSTERDAM ELEPHANT

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Thu, 20 Jul 2023 10:50:25 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Reservering vervolg Briljantlaan 15

Hoi 5.1.2.e

Dat gaat wel lukken.

Gr,

5.1.2.e

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Monday, July 17, 2023 12:31:22 PM
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Reservering vervolg Briljantlaan 15
When: woensdag 30 augustus 2023 12:30-13:30.
Where: SK, locatie n.t.b.

Dag,

DVP heeft zich weer bij mij gemeld met de mededeling dat ze:

- Een samenwerkingspartner hebben gevonden
- Het plan hebben aangepast o.b.v. ons laatste overleg
- Ze dit graag met ons willen bespreken.

Ik heb aangegeven dat we wat mij betreft nog 1 gesprek kunnen voeren waarin we een beslissing nemen of we de Idoc fase in gaan of niet, mits we van te voren hun aangepaste plan ontvangen en welke vragen bespreekpunten zij daarbij nog hebben.

Bij deze de reservering voor het gesprek.

@5.1.2.e ik zie bij jou een thuiswerkdag in je agenda staan. Is het een optie voor jou om naar kantoor te komen?

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 17 Jul 2023 15:16:56 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Hoi 5.1.2.e

Zoals volgens mij bekend wordt er vanuit het Programma fiets onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de fietsstallingscapaciteit bij station Vaartsche Rijn uit te breiden. Het lijkt nu de kant op te gaan van het opheffen van autostallingsplaatsen in de garage ten bate van fietsplekken. Voor de gebiedsontwikkeling Rotsoord was tot nu toe het uitgangspunt dat er bij de woningbouwontwikkelingen sprake is dat de parkeereis deels kan worden opgelost met parkeren op afstand: in de Vaartsche Rijn garage. Daarnaast wordt ook het aantal autoparkeerplekken in de openbare ruimte teruggebracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Als de autoparkeerplekken in de garage (grotendeels) worden omgezet naar fietsparkeerplekken dan kan dit principe van parkeren op afstand in de Vaartsche Rijn garage voor nieuwe ontwikkelingen zoals de Briljantlaan 15 niet meer worden toegepast.

Ik snap de belangenafweging en het algemene beleid om het parkeren in (de omgeving van) het centrum minder te faciliteren. Wat mij niet helemaal duidelijk is, is wat dit dan bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van de Briljantlaan 15 betekent. Als de uitkomst is dat zij dan maar de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein moeten oplossen, dan wordt het een moeilijk verhaal. In algemene termen wordt verwezen naar het beleid om het parkeren meer aan de rand van de stad op te lossen, maar hoe dat dan concreet vorm moet krijgen is mij niet duidelijk. In principe is de P+R op het USP goed met de tram met Rotsoord verbonden. Maar dat is nog wel een ritje met de tram...

Lang verhaal kort: ik ben op zoek welke eisen/oplossingen we dan aan de initiatiefnemer van de Briljantlaan 15 mee gaan geven. Kun jij daar in duiken (al dan niet met hulp 5.1.2.e 5.1.2.e of 5.1.2.e zie ook onderstaande mail).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 juli 2023 14:21

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Hi 5.1.2.e

Zie hieronder de reactie van 5.1.2.e op één van je vragen (geel gearceerd). Het is een algemeen antwoord...

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 17 juli 2023 11:56

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Hoi 5.1.2.e

Het is misschien een beetje flauw, maar ik kan voor een visie toch het beste verwijzen naar ons vastgestelde beleid.

[Parkeerbeleid fiets en auto](#) | [Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie](#)

Hierin staat hoe wel het autoverkeer langzaam maar zeker meer weg willen halen uit de stad en zeker in gebieden in en rond de binnenstad. Alternatieven zijn naast andere reisvormen ook het meer parkeren op afstand zowel van bewoners als bezoekers van Utrecht.

Groeten

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 13 juli 2023 14:45

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Ha 5.1.2.e

Ik informeerde je eerder al op bespreking in staf mobiliteit alternatievenstudie FP VR. 5.1.2.e 5.2.1

5.2.1

5.2.1

Zie hieronder vragen gesteld door 5.1.2.e nav alternatievenstudie fietsparkeren. Ik wilde 1 vraag even bij jou neerleggen (geel gearceerd). Wil jij hier op reageren/mij van een antwoord voorzien? Zou mooi zijn als dit nog voor je vakantie lukt.

Tnx Tnx!

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 13 juli 2023 14:36

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Ha 5.1.2.e

Vul jij hieronder even antwoorden aan? Dan stuur ik terug naar 5.1.2.e

Rood is dus mijn antwoord. Zeker laatste vraag moet jij even naar kijken.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 12 juli 2023 15:34

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Dag 5.1.2.e

Dank voor de terugkoppeling. Een paar opmerkingen/vragen:

- 5.1.2.e is momenteel 10 weken met ouderschapsverlof en wordt vervangen door 5.1.2.e Is de bespreking in de staf GO gepland nadat hij terug is? *Vooralsnog hebben we voorzien om in staf 28/08 de casus te bespreken. Ik weet niet wanneer hij weer terug is. Heb jij dit scherp? Zitten er nog andere wethouders aan tafel bij een staf GO?*
- In het staf stuk wordt bij de nadelen van variant 1 alleen ingezoomd op de impact op Rotsoord. Ik dacht dat vanuit Mobiliteit/autoparkeren het opheffen van deze autoparkeerplekken voor de bereikbaarheid van deze zijde van het centrum ook niet wenselijk wordt geacht? *Klopt. Als eerste bullet van alternatief 1 staat dat "De beschreven voordelen bij alternatief 17 zijn de nadelen van alternatief 1 (zie hierna)." Hier wordt ingegaan op gebiedsontwikkeling, schuifruimte voor opheffen straatparkeren en negatief effect voor bezoekers binnenstad. Ik zal in de versie voor GO bij de voordelen van alternatief 17 ook nog expliciet opnemen dat dit de nadelen voor alternatief 1 zijn.*
- Er wordt een aantal mogelijk richtingen aangegeven hoe verder om te gaan met het parkeren in Rotsoord. Daarbij wordt aangegeven dat dit nog niet diepgaand is onderzocht. Niet alle geschetste mogelijkheden lijken mij even realistisch. Wie gaat dit verder onderzoeken en hoe wordt dat bij de besluitvorming betrokken? M.a.w. welke richting krijgen we bestuurlijk mee hoe we hiermee moeten omgaan ihkv de gebiedsontwikkeling?
Lijkt me goed hier even met elkaar over te spreken. Ik zie de huidige stafbesprekingen vooral als peiling om de juiste richting op te gaan. Geen alternatieven onderzoeken, die het uiteindelijk toch niet blijken te worden. Na de keuze voor de richting volgt een verdere uitwerking van het alternatief in een schetsontwerp en ssk raming. Ik kan me voorstellen dat we in die fase ook scherper gaan maken hoe we omgaan met de effecten voor gebiedsontwikkeling. Na uitwerking van het voorkeursalternatief volgt stafbespreking en besluitvorming in college.
- Als positief argument om te kiezen voor variant 1 wordt nu o.a. aangegeven:
 - *Ruimtelijke kwaliteit en overige aspecten: met alternatief 1 kan het programma in bestaande bouw worden opgelost, kan de openbare ruimte worden opgeschoond van in de buitenlucht gestalde fietsen en kan deze ruimte kwalitatief worden ingericht (meer ruimte voor de voetganger en de fietser, het herstellen van groenstructuren en het realiseren van verblijfsgebied).*
Ook variant 17 biedt het meeste van genoemde voordelen/kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daarmee is dit geen onderscheidend argument om voor 1 van beide varianten te kiezen. Zal ik wat aanpassen, er zijn echter wel verschillen (zie samenvattende tabel), hier staat bij 17 redelijk: wel impact OR door ingangen voor ondergrondse en minder robuust groen mogelijk.
- Daarnaast wordt als argument aangevoerd:
 - *Vermindering autoverkeer in dit deel van de stad: het gebied Vaartsche Rijn en Rotsoord wordt - conform beleid en visies - steeds meer onderdeel van het groter wordende centrum van de stad. Hierdoor is de autobereikbaarheid van deze plek in de stad steeds minder gewenst. Dit laatste is eveneens conform de studie Zuidpoort waarin wordt onderzocht hoe het gebied rondom station Vaartsche Rijn aantrekkelijker kan worden gemaakt om te wonen, winkelen en te verblijven.*
Dient dit dan niet gepaard te gaan met een visie op waar de bezoekers van buiten de stad dan wel parkeren en hoe deze mensen dan vervolgens het centrum bereiken. Of gaat dit leiden tot een hoop zoekverkeer in het gebied met alle overlast van dien, omdat de alternatieven niet aantrekkelijk genoeg zijn? Wat is de visie van Mobiliteit hierop?
Ik zal deze vraag eens doorzetten naar 5.1.2.e Ik neem aan dat we deze visie wel hebben, maar we zijn in transitie dus niet overal is het direct op top geregeld. 5.2.1
- Ik lees dat het Rijk alleen 40% bijdraagt als er een permanente oplossing voor 1900 plekken komt. *Klopt, dit is de formele regel aan de voorzijde. Toch hebben we het idee dat hier ruimte zit, hier gaan we het gesprek over aan met ProRail. Zeker gezien de complexiteit van de locatie, en daarmee de moeilijkheid om hier een oplossing te vinden ziet ProRail inmiddels ook in dat een ander type oplossing mogelijk het beste is (waarschijnlijk het groeimodel). Daarnaast lees ik dat de gemeente de van haar zijde benodigde middelen de komende jaren niet beschikbaar heeft. Hoe verhoudt dit zich tot de voorkeur van 5.1.2.e voor het groeimodel? En wat is dan de planning als we zelf de middelen nog niet hebben? Klopt, maar zo gaat dit vaak. Eerst plannen maken, vervolgens dekking regelen. Dit moet bij collegebehandeling later dit jaar concreet worden. Het is natuurlijk wel een behoorlijk verschil of je dekking moet zoeken voor 17 mln of 2 mln (als we het alleen even over de investering hebben). De verwachting is dat 5.1.2.e ??..].*

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 15:59

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Beste mensen,

Vorige week maandag 03/07 is casus uitbreiding fietsparkeren Vaartsche Rijn besproken in de staf mobiliteit. 5.1.2.e 5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.1.2.e 5.2.1 De casus wordt na het reces besproken in de staf gebiedsontwikkeling (we koersen op 28/08). Ik zal tzt de stukken en uitkomst van de bijeenkomst delen. Het stafvoorblad die gebruikt is bij de staf mobiliteit moet nog worden aangepast en enkele punten worden aangevuld om deze geschikt te maken voor bespreking in de staf gebiedsontwikkeling.

Tot zover. Indien er vragen zijn weten jullie me te vinden!

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 14:16

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Vaartsche Rijn: alternatievenstudie uitbreiding FP naar staf 3 juli

Beste mensen,

Hierbij informeer ik jullie dat de alternatievenstudie uitbreiding fietsparkeren station VR as maandag 3 juli in de staf mobiliteit besproken wordt. Eén van de beslispunten is het bespreken van de casus na het zomerreces staf gebiedsontwikkeling ivm mogelijk effect Rotsoord en parkeren in algemeen.

Stukken staan hier:

 [Alternatievenstudie uitbreiding fietsparkeren station Vaartsche Rijn](#)

Als het goed is kan iedereen hier bij. Zo niet geef me even een seintje.

Indien er vragen zijn hoor ik dat graag. Wij koppelen later terug over de uitkomst van stafbespreking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

[@utrecht.nl](#)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 25 april 2023 16:54

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ;

5.1.2.e

CC: 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: stuurgroep Zuidpoort

Tijd: dinsdag 6 juni 2023 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: 11B

Beste collega's,

Volgend op mijn mail van zojuist hierbij mijn afspraakverzoek voor de stuurgroep Zuidpoort op dinsdag 6 juni a.s. tussen 13.00 en 14.00 in zaal 11B (digitaal deelnemen is ook mogelijk).

Graag tot dan!

Groet,

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 330 870 106 018

Wachtwoordcode: 2RRtPB

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 23 May 2023 08:34:34 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: 5.1.2.e en Briljantlaan 15

Ha 5.1.2.e



Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 22 mei 2023 21:33

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: [redacted] en Briljantlaan 15

Dank voor deze update.

Vraag: was stedenbouw bij het gesprek?

De bedoeling is dat het gebiedsteam gezamenlijk deze conclusie trekt en dat de aanvrager dan via de screeningtafel een omgevingsoverleg aanvraagt.

Een wbs nummer om al kosten te gaan maken voor een idoc doen we als het GT het initiatief ziet zitten.

Verder vind ik het belangrijk dat er een projectleider is die dit kan doen + capaciteit beschikbaar is. We moeten geen idoc en ipok opstellen en vervolgens aan de initiatiefnemer melden dat vanwege gebrek aan capaciteit we het proces niet kunnen vervolgen.

Of is dit initiatief al aangemeld bij FCC?

Anders morgen bespreken in het regieteam.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 22 mei 2023 17:14

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: [redacted] en Briljantlaan 15

Dag 5.12.e

BR

BR

Briljantlaan 15

5.12.e van DVP heeft aangegeven dat ze met een partner een nieuw voorstel te maken. Zodra zij een nieuw ontwerp hebben waarbij alle door ons meegegeven kaders zo goed als mogelijk erin zijn verwerkt, komen ze bij ons terug. Ik heb gevraagd of hij kan inschatten op welke termijn dat is.

Met hartelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP – 15 maart 2023

Aanwezig:

1. [5.1.2.e] (DVP)
2. [5.1.2.e] (DVP)
3. [5.1.2.e] (ZZDP Architecten)
4. [5.1.2.e] (gebiedscoördinator)
5. [5.1.2.e] (gebiedssecretaris)
6. [5.1.2.e] (stedenbouw)
7. [5.1.2.e] (wonen)
8. [5.1.2.e] (planeconomie)

Hoofdpijnen overleg:

- Vanuit stedenbouw is een studie gedaan naar deze locatie. Uit de studie komt naar voren dat er een volume van maximaal ca. 9000m² bvo mogelijk is op deze locatie. Met de kanttekening dat dit volume als fors wordt gezien. De stedenbouwkundige studie is bijgevoegd.
- Vanuit wonen is er geen ambtelijk mandaat om aan de knoppen van het programma te draaien. Er is wel bereidheid om hierover na te denken. Afwijken van de mix sociaal, midden, duur is hierbij niet mogelijk. De gemeentelijke uitgangspunten voor wonen zijn opgenomen in het verslag.
- Er is nog niet uitgewerkt op welke manier het parkeren een plaats vindt in het plan van DVP. Er worden door DVP mogelijkheden verkend voor (deels) parkeren op maaiveld, (deels) parkeren in parkeergarage Vaartsche Rijn en het realiseren van (half)verdiept parkeren.
- Er hebben al meer dan gebruikelijk gesprekken plaatsgevonden en werkzaamheden verricht om te besluiten of de IDOC fase wordt gestart. Duidelijk is dat er alleen een financieel haalbaar plan kan worden ontwikkeld indien er naar de verwervingsprijs wordt gekeken en naar de gemeentelijke ambities. De gemeente wil daarom snel de stap naar het bestuur zetten om te verkennen of, en zo ja binnen welke bandbreedte, afwijken van de ambities/beleid denkbaar is.

Commented [5.1.2.e]: Van ca. 7000m² goed inpasbaar is. Model compact heeft hierin de voorkeur. Een volume van ca. 9000m² zet de ruimtelijke kwaliteit al onder druk.

Procesafspraken:

- DVP gaat verder studeren op het programma, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de businesscase. DVP komt hierop terug richting de gemeente Utrecht ([5.1.2.e]).
- Na het ontvangen van de informatie van DVP zal de gemeente Utrecht een advies richting het bestuur (wethouder en evt. college) brengen over deze locatie.
- Wanneer er gestart kan worden met de fase waarin er een Intentiedocument (IDOC) wordt opgesteld (dit is onder voorbehoud van haalbaarheid, bestuurlijke besluitvorming en capaciteit bij de gemeente) dan zal er verdere afstemming plaatsvinden tussen de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente ([5.1.2.e]) en ZZDP architecten ([5.1.2.e]).
- Alle al door de gemeente gemaakte plankosten en de nog te maken plankosten om te komen tot een intentiedocument (IDOC) en intentieovereenkomst (IPOK), worden na het sluiten van de IPOK en het vaststellen van het IDOC verhaald op de initiatiefnemer (DVP). Indien gestart wordt met de IDOC fase zal de gemeente een overzicht aanleveren van reeds gemaakte kosten en een inschatting van de nog te maken kosten tot aan IDOC/IPOK.

De gemeentelijke uitgangspunten vanuit wonen:

Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026

- Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Een nieuw project is als er nog geen IDOC is.
- Uitgangspunt is: sociale huur is corporatiehuur
- Gemiddelde minimale woonoppervlakte per project: bij nog op te starten nieuwbouwprojecten geldt een norm van 65m² gemiddeld voor sociale en middenwoningen. Er is geen kader voor dure huur-en koopwoningen/vrije sector.
- Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven.

Woonvisie 'Utrecht beter in balans'

In bijlage 2 van de woonvisie zijn voor sociale huur ondergrenzen qua vloeroppervlak aangegeven.

Voor sociale huur zijn dit belangrijke kaders voor gebied Zuid (zie bijlage 2 woonvisie):

- De maximale huurprijs is gekoppeld aan het gebruiksoppervlak: minimaal 50m² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens
- Woningtoewijzing: voor alle sociale huurwoningen gelden de toewijzingsregels uit de Huisvestingsverordening. Het aanbieden van woningen vindt plaats via Woningnet

Middenhuur

Het actieplan 2017 is te vinden via: [Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht](#)

In maart 2022 heeft de raad besloten tot actualisatie. Zie bijlage en hier: [Agenda Utrecht - Raadsvoorstellen weekoverzicht zondag 13 maart 2022 00:00 - 00:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Uitgangspunten

- In het actieplan middenhuur is een ondergrens qua vloeroppervlak aangegeven (50m² gbo). Rotsoord ligt in Zone C Stedelijk: GBO: 50-80m²; gemiddeld 65m²
- Huurprijs en GBO is gekoppeld, zie tabellen op pagina 2 van de bijlage
- Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment.
- De minimale inkomste eis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens +1% volgens de berekening genoemd in de 'uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10 lid 3'.
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder

Betaalbare koop

Uitgangspunten

- Zelfbewoningsplicht tot NHG-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000, is ook de inzet van de gemeente Utrecht. Deze grens past beter bij de betaalbaarheidsmogelijkheden van onze doelgroep dan de NHG-grens van €405.000;
- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord) GBO: 50-80m²

From: "5.1.2.e" <[redacted]>
Sent: Tue, 21 Mar 2023 16:37:53 +0100
To: "5.1.2.e" <[redacted]> <[redacted]>@utrecht.nl; "5.1.2.e" <[redacted]> <[redacted]>@utrecht.nl; "5.1.2.e" <[redacted]> <[redacted]>@utrecht.nl
Cc: "5.1.2.e" <[redacted]> <[redacted]>@utrecht.nl
Subject: RE: 20231603 Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht DVP
Attachments: 20231603 Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht DVP opm philip.docx

Dag 5.1.2.e

Bijgevoegd mijn opmerking op het verslag. 9000m² zou met wat shapen moeten kunnen al wordt het al redelijk fors, maar 7000m² is goed inpasbaar. Een groter volume is lastiger te onderbouwen, zeker als er ook niet aan andere beleidsambities wordt voldaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e (5.1.2.e)

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <[redacted]>@utrecht.nl
Verzonden: donderdag 16 maart 2023 16:44
Aan: 5.1.2.e <[redacted]>@utrecht.nl; 5.1.2.e <[redacted]>@utrecht.nl; 5.1.2.e <[redacted]>@utrecht.nl; 5.1.2.e <[redacted]>@utrecht.nl
CC: 5.1.2.e <[redacted]>@utrecht.nl
Onderwerp: 20231603 Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht DVP

Hoi allen,

Ik heb een verslagje uitgewerkt met de procesafspraken en hoofdlijnen van het overleg met DVP over Briljantlaan 11-15. Willen jullie deze even doornemen en eventuele wijzigingen/aanvullingen doorgeven? Laat het ook even weten als je geen opmerkingen hebt. Dan kunnen we daarna het verslag delen.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 21 Mar 2023 09:07:19 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: 20231603 Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht DVP

Hi 5.12.e

Ik ga het verslagje delen met DVP. Als je nog opmerkingen hebt, wil je deze dan uiterlijk vandaag toesturen?

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e
Verzonden: donderdag 16 maart 2023 16:44
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: 20231603 Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht DVP

Hoi allen,

Ik heb een verslagje uitgewerkt met de procesafspraken en hoofdlijnen van het overleg met DVP over Briljantlaan 11-15. Willen jullie deze even doornemen en eventuele wijzigingen/aanvullingen doorgeven? Laat het ook even weten als je geen opmerkingen hebt. Dan kunnen we daarna het verslag delen.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl



From: "5.12.e [REDACTED]"
Sent: Mon, 20 Mar 2023 13:05:13 +0100
To: "5.12.e [REDACTED]" <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Is goed, ga ik doen!

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED] - 5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 20 maart 2023 11:36
Aan: 5.12.e [REDACTED] <5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Prima als jij het deelt. Het lijkt me juist goed als niet alles via mij loopt!

Met vriendelijke groet,

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]

5.12.e [REDACTED]
5.12.e [REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 11:29

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Ha [redacted]

Jeetje, daar heb ik dus drie keer overheen gelezen. Ik heb de meest actuele informatie in het verslag laten staan.

Zal ik het verslag met DVP delen wanneer [redacted] heeft gereageerd of vind je het handiger als er één directe contactpersoon is richting DVP?

Ik hoor het wel :).

Met vriendelijke groet,

[redacted] - [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 09:17

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Ha [redacted]

Op de 2^e blz. van het verslag staat bij de 4^e bullit m.b.t. punten coalitieakkoord:

- Middenhuur moet middenhuur blijven. Woningen in de middenhuur moeten tenminste 25 jaar, maar liefst zo lang mogelijk, in het middensegment beschikbaar blijven.

Hier wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen wel of geen gemeentelijke locatie.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 09:11

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Hoi 5.12.e

Ik heb nogmaals de documenten gecheckt, maar ik zie op beide plekken staan dat middenhuur woningen 20 jaar verhuurd moeten worden en op gemeentelijke locaties 25 jaar. Lees ik er nog steeds overheen?

Ik wacht nog op reactie van 5.12.e Daarna kan het verslag naar DVP.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 13:03

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Hoi 5.12.e

Ik heb een paar aanpassingen gedaan. Daarnaast viel me op dat we mbt middenuur in het ene document zeggen 25 jaar en in het andere document 20 jaar en 25 jaar bij gemeentelijke locaties. Dat is wat verwarrend. Misschien alleen de meest actuele info opnemen?

Stuur het verslagje ook maar even aan 5.12.e en 5.12.e

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 10:43

Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>

Onderwerp: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP

Hoi 5.12.e

Bijgaand het verslag met de procesafspraken en de hoofdlijnen van het overleg met DVP over Briljantlaan 11-15. Ik heb het kort gehouden, maar toch wel even in een documentje gezet. Als je nog zaken wil wijzigen/toevoegen dan is dat helemaal prima.

Van 5.12.e heb ik de uitgangspunten vanuit wonen gekregen. Deze zijn ook in het verslag bijgevoegd.

Hoe wil je dit verslag delen met DVP? Doe jij dat na de check, of wil je dat **5.12.e** en **5.12.e** er nog naar kijken?

Met vriendelijke groet,

5.12.e - **5.12.e**
5.12.e

5.12.e
5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

