

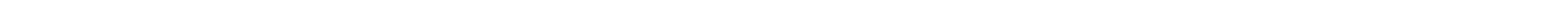


BRILJANTLAAN
13-01-2022

BRILJANTLAAN | ROTSOORD | UTRECHT

ZZDP
ARCHITECTEN

analyse
briljantlaan 15 | utrecht



LET OP

Kavel 2079 valt onder bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg.

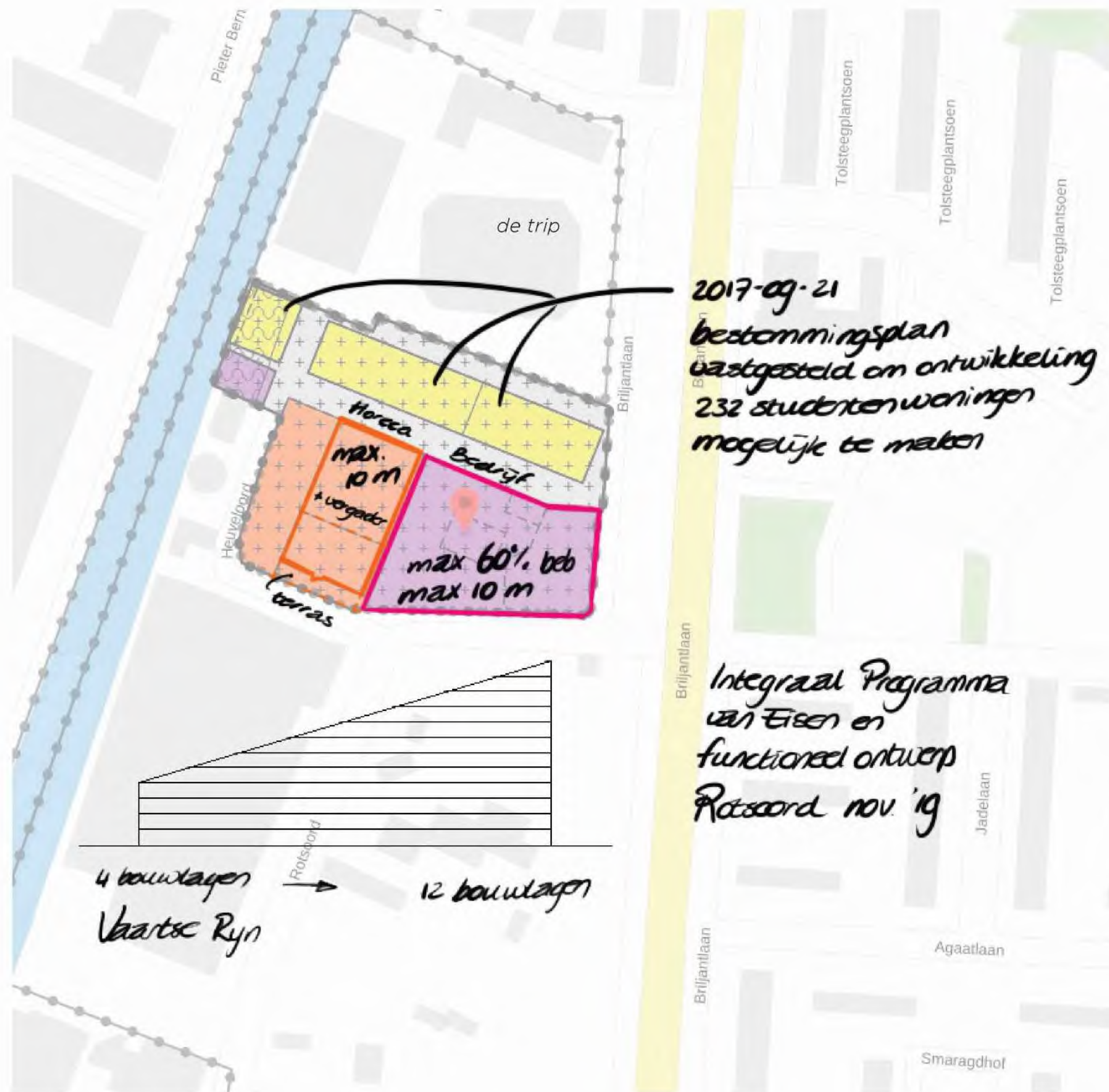
Bestemmingsplan Briljant 9, Tolsteeg, is gewijzigd om de ontwikkeling van "Keramus" met 232 studentenwoningen en een maximum bouwhoogte van 22 meter mogelijk te maken. Het bestemmingsplan voor de overige kavels, waaronder 2079, is toen niet gewijzigd.

Om de beoogde woningbouwontwikkeling, zoals voorgesteld, te realiseren dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Huidige plek info Kavel 2079

- functie: bedrijf
- max bebouwingspercentage: 60%
- max bouwhoogte: 10 m

**HUIDIGE
BESTEMMINGSPLAN
+
VISIE ROTSOORD**





HOGERE ACCENT

GEBOUW HOOGTES



SITUATIE

schaal 1:2000

PARKEREN

AUTOPARKEREN

“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, concept november 2019, p. 21)

FIETSPARKEREN

“Voor nieuwe ontwikkelingen worden daarom sinds 2013 hoge eisen gesteld aan het (in pandige) fietsparkeren: voldoende in aantal, comfortabel ontsloten en goed beheerd.”

(Integraal Programma van Eisen, concept november 2019, p. 19)

Aantal fietsplekken

• Per woning moet ten minste het volgende aantal fietsplekken aanwezig zijn.

Gebruiksoppervlakte per woning	Aantal plekken in een fietsenrek
50 – 75 m2	3
75 – 100 m2	4
100 – 125 m2	5
> 125 m2	6

• Er mogen ook hoge en lage fietsenrekken worden geplaatst, mits per woning ten minste twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.

(Gemeentebld 2012, 166838, p.29)

TOEKOMSTIGE VERKEERSSITUATIE

VERKEERSONTSLUITING



NOOD- EN HULPDIENTEN



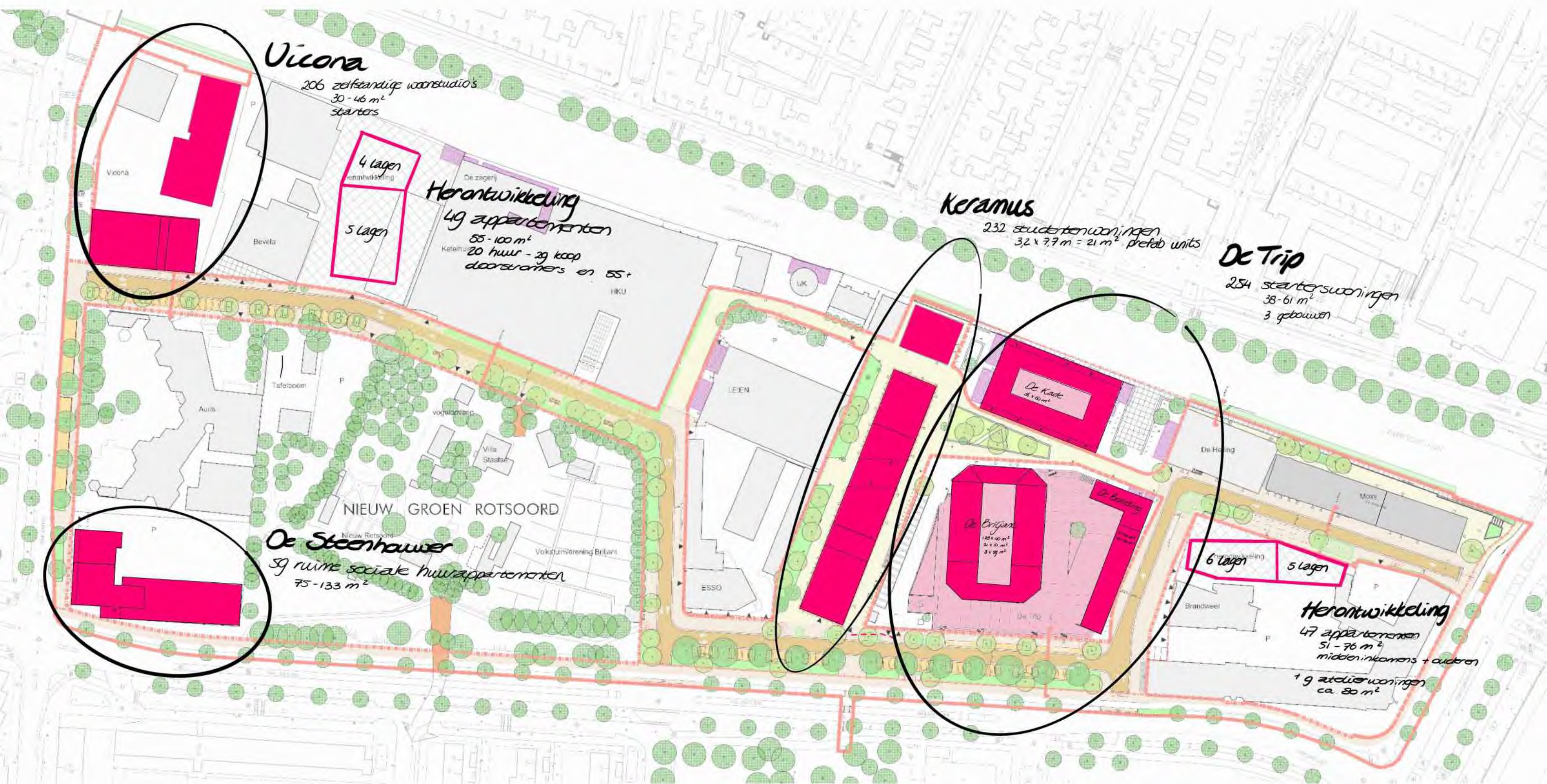
LADEN/LOSSEN



ANALYSE

SITUATIE ⓪

schaal 1:2000



WONINGVOORRAAD

SITUATIE

schaal 1:2000



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

GROENE 'KRALENSNOER'
SITUATIE ⊖



- wonen
- kantoor
- horeca
- onderwijs
- industrie
- winkel

FUNCTIES - PLINT

SITUATIE



- wonen
- kantoor
- horeca
- onderwijs
- industrie

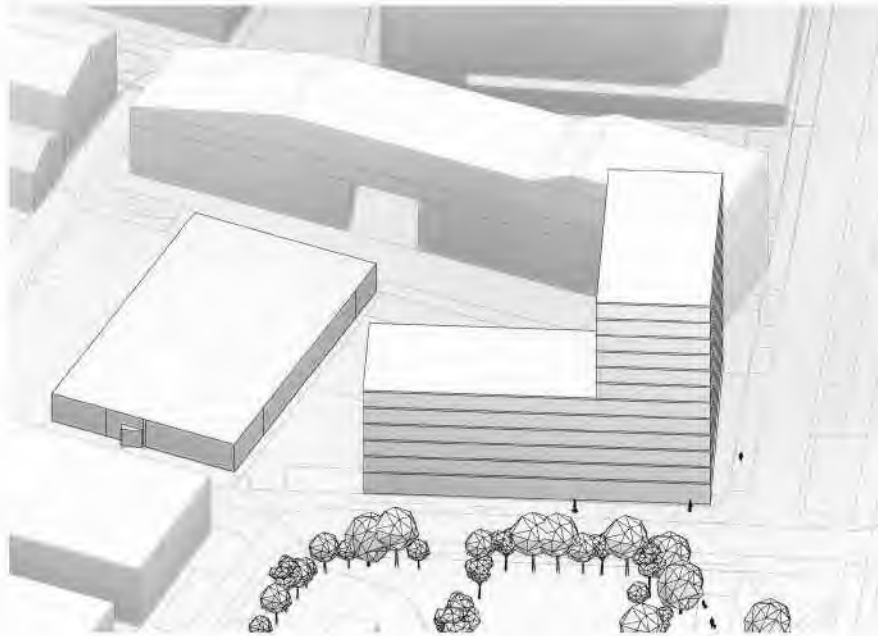
FUNCTIONS - GEBOUWNIVEAU
SITUATIE

3 verschillende varianten
januari 2022

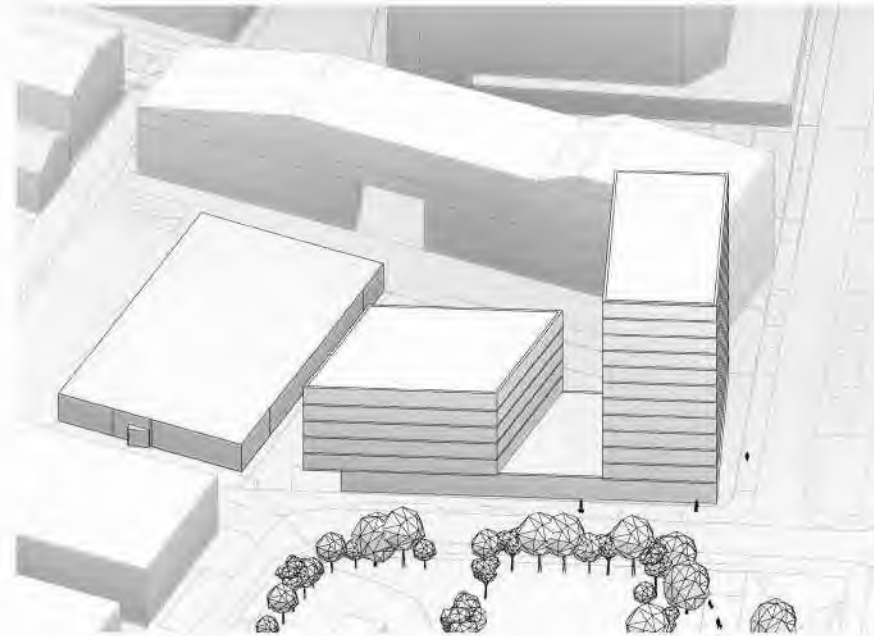


3 VARIANTEN

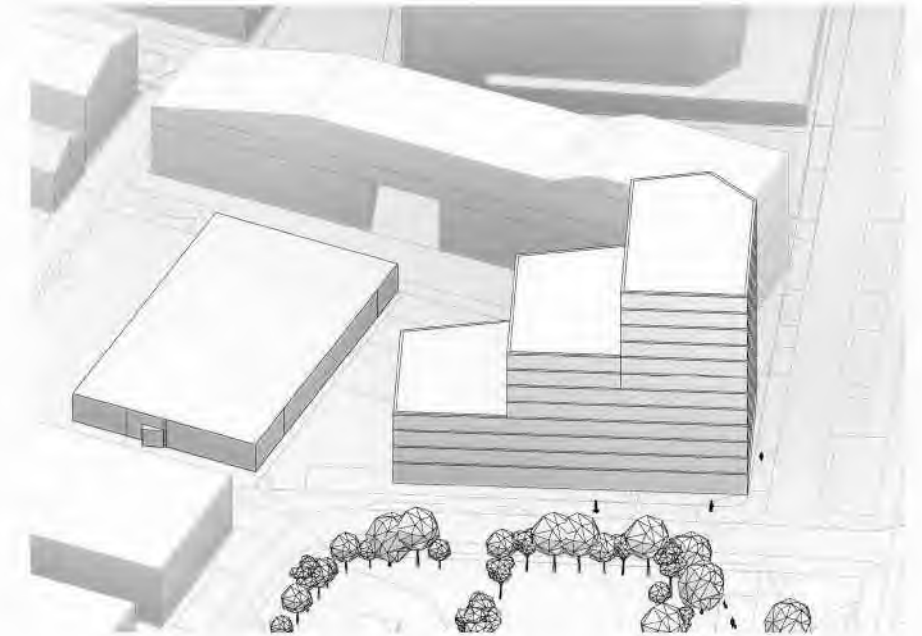
L-VORM



RUIT



MONOLIET



Optie 3.1_L-vorm

	LEEN	Esso	Totaal
m2 BVO			
BG	-	1071	1071
1e		1155	1155
2e		1155	1155
3e		1155	1155
4e		1155	1155
5e		1155	1155
6e		563	563
7e		563	563
8e		563	563
9e		563	563
10e		563	563
11e		563	563
Totaal	-	10224	10224

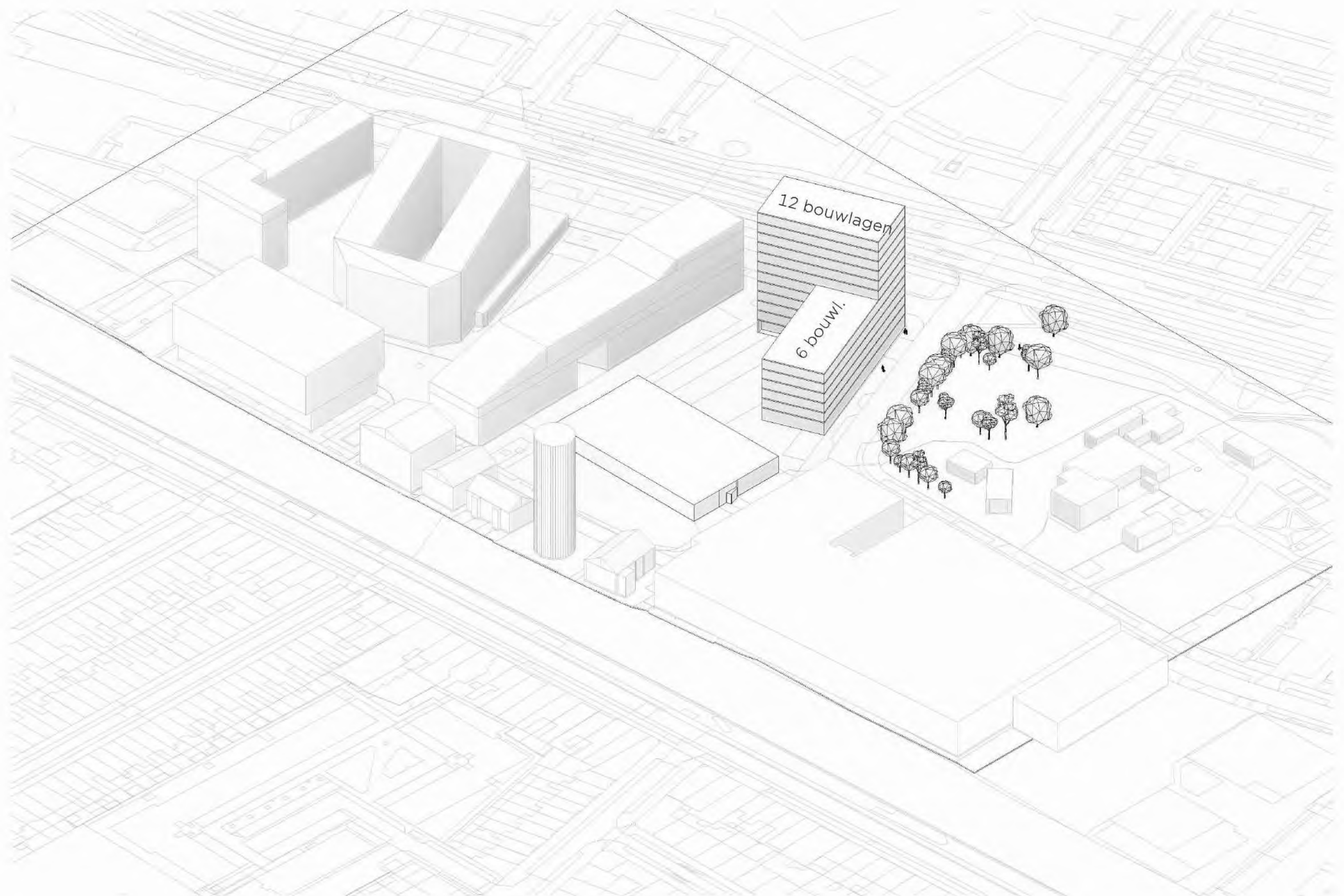
Optie 3.3_Ruit

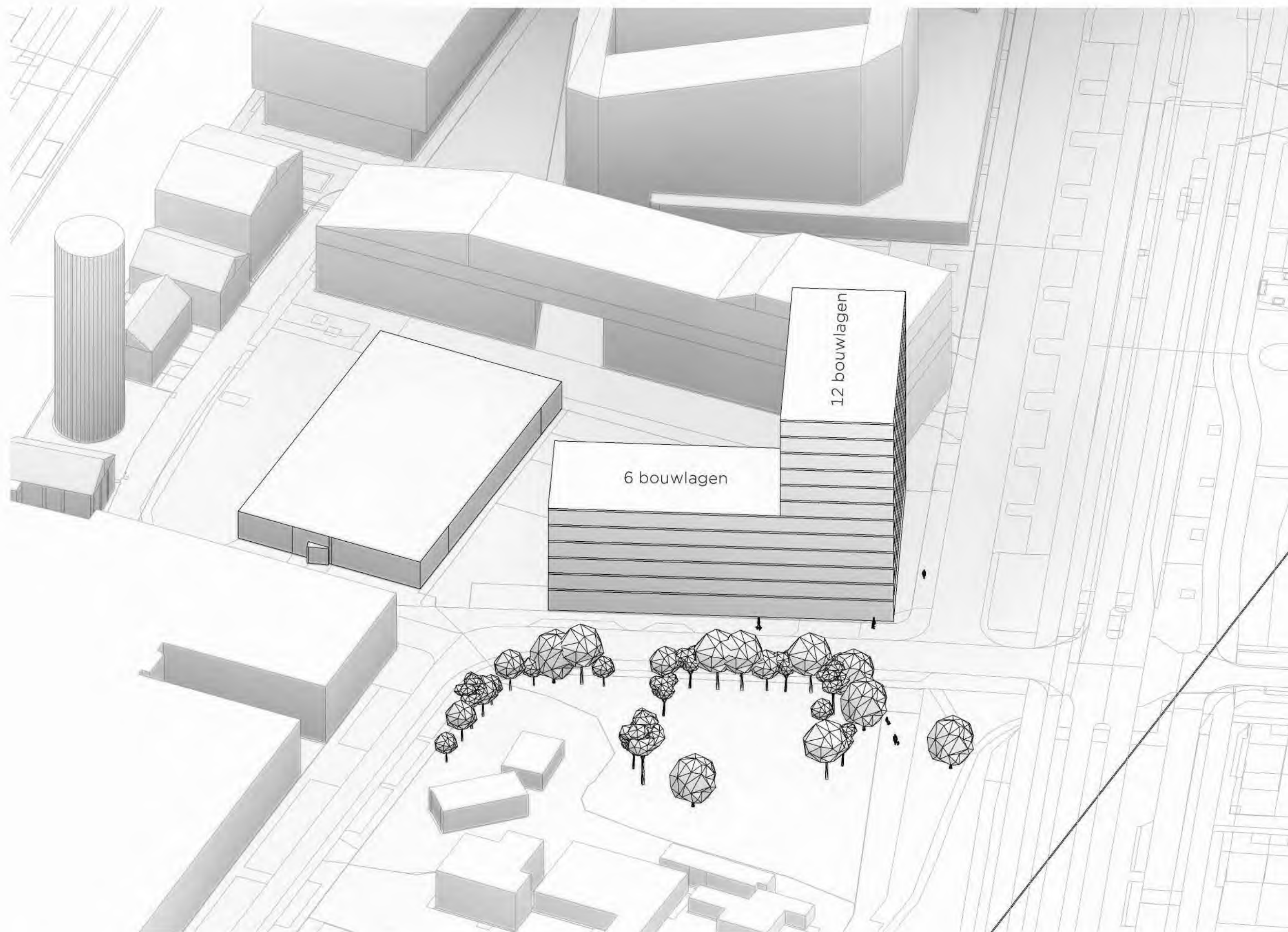
	LEEN	Esso	Totaal
m2 BVO			
BG	-	1340	1340
1e		1176	1176
2e		1176	1176
3e		1176	1176
4e		1176	1176
5e		1176	1176
6e		556	556
7e		556	556
8e		556	556
9e		556	556
10e		556	556
11e		556	556
Totaal	-	10556	10556

Optie 3.5_Monoliet getrapt

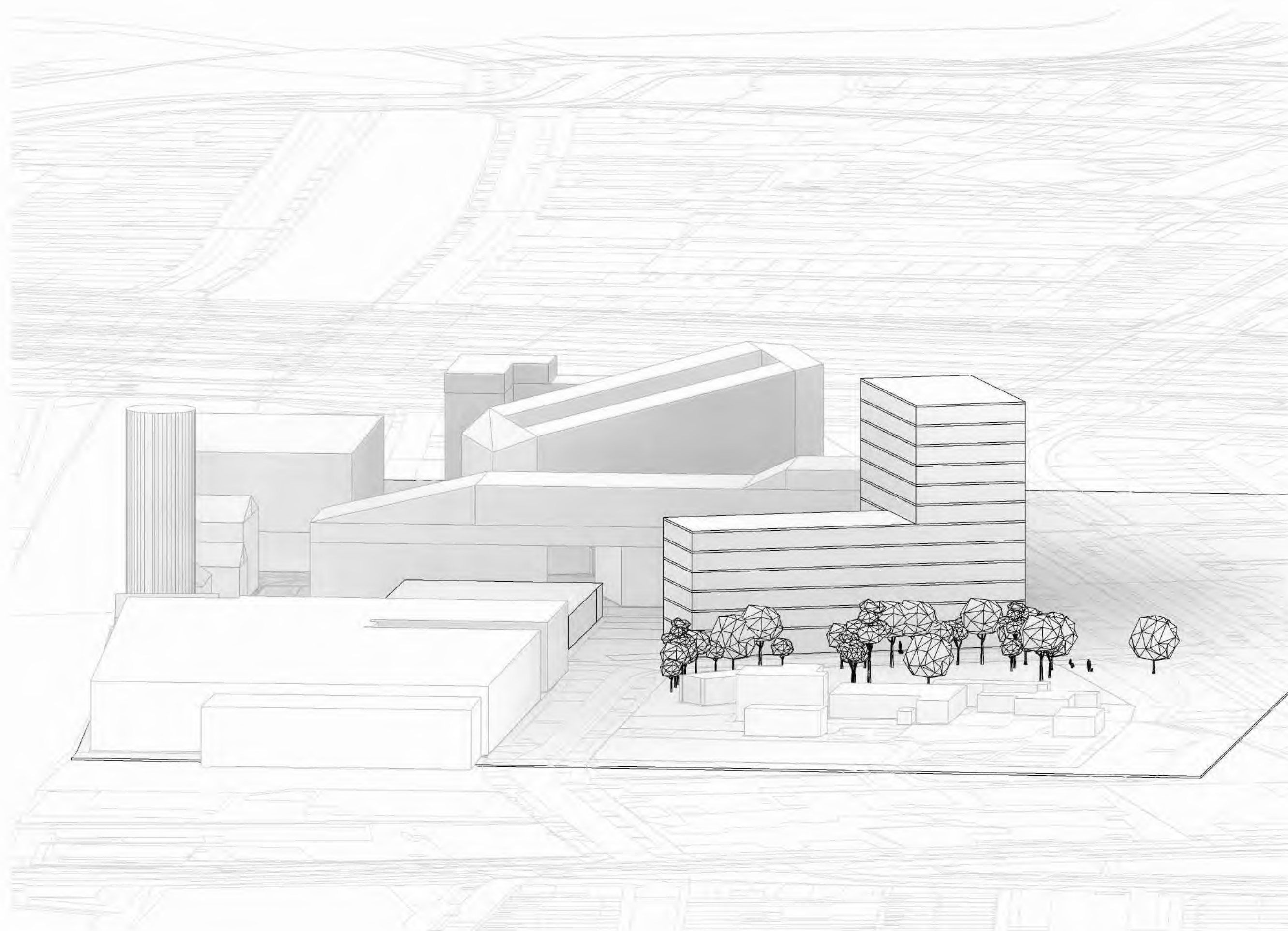
	LEEN	Esso	Totaal
m2 BVO			
BG	-	1377	1377
1e		1377	1377
2e		1377	1377
3e		1377	1377
4e		991	991
5e		991	991
6e		991	991
7e		991	991
8e		544	544
9e		544	544
10e		544	544
11e		544	544
Totaal	-	11648	11648

L-VORM

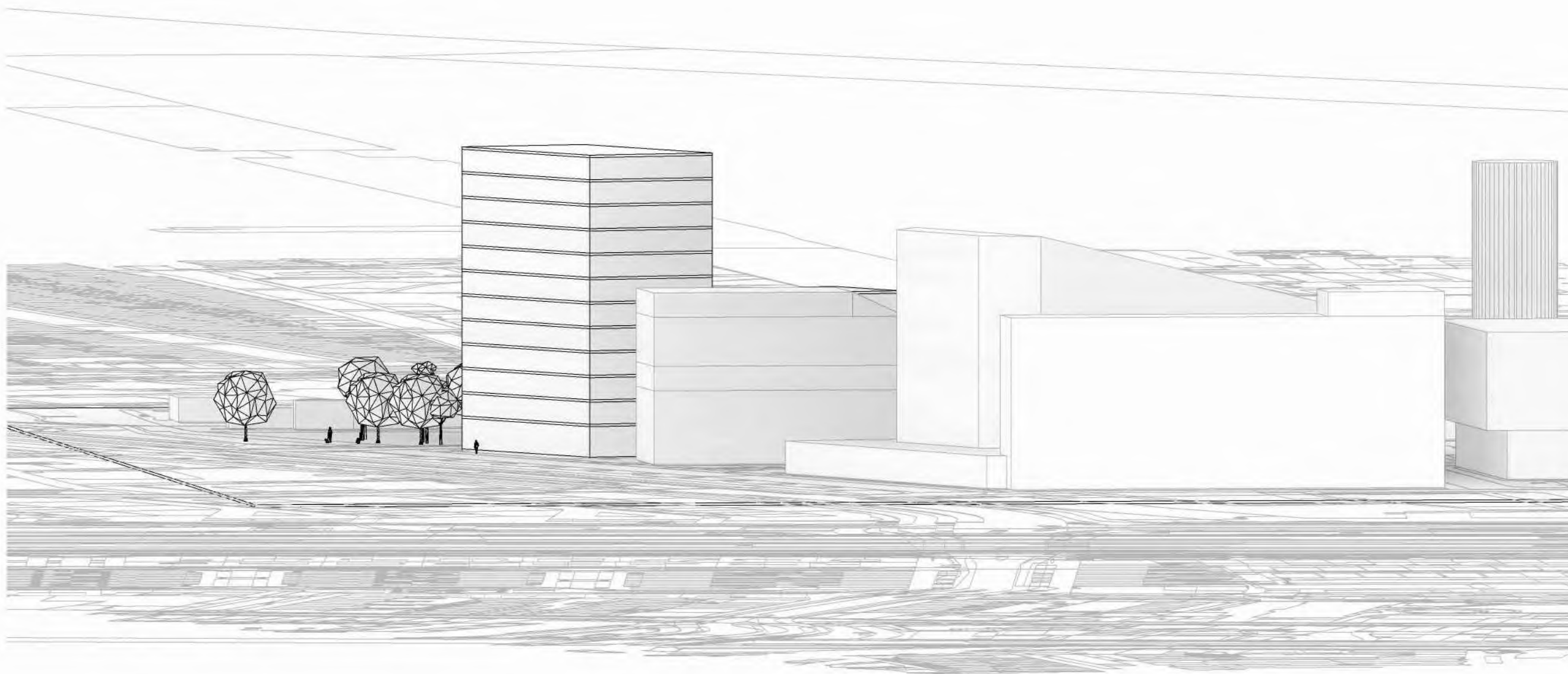




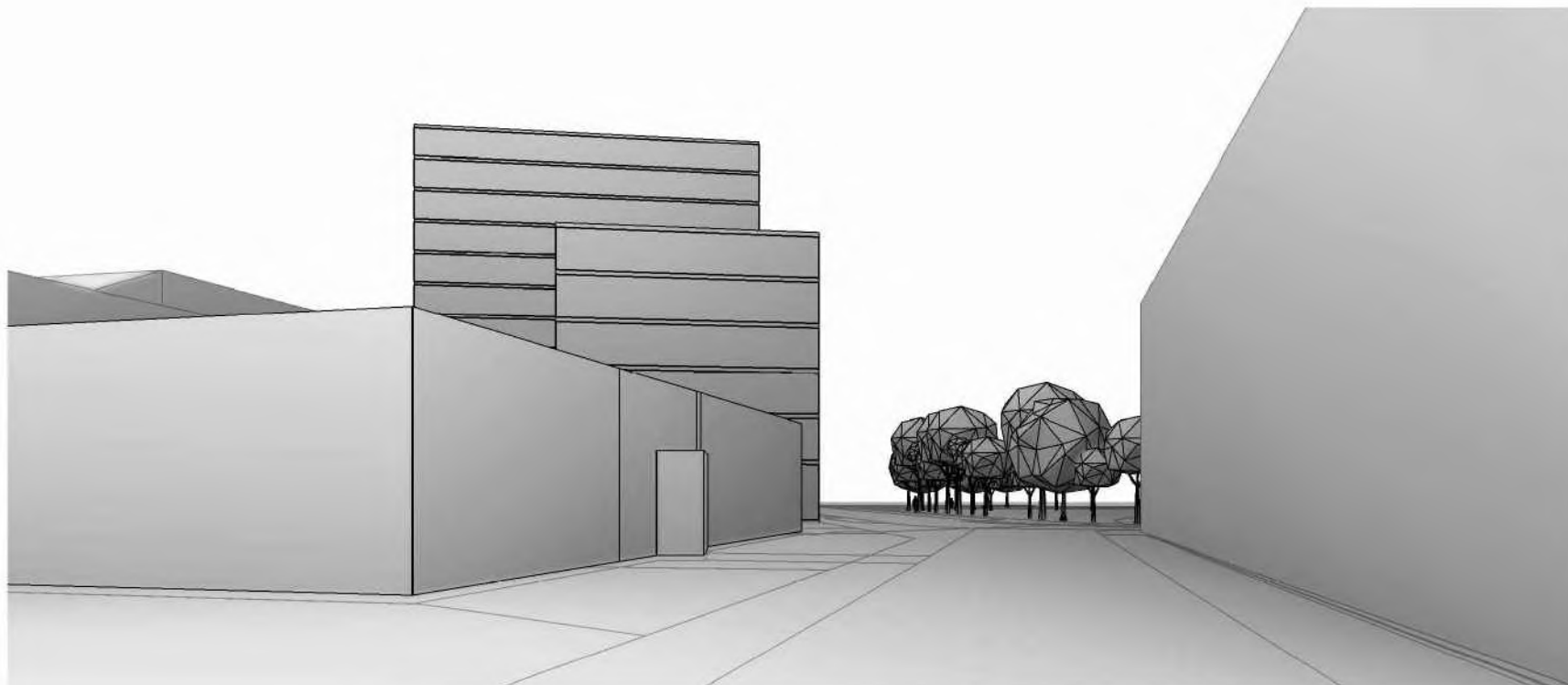
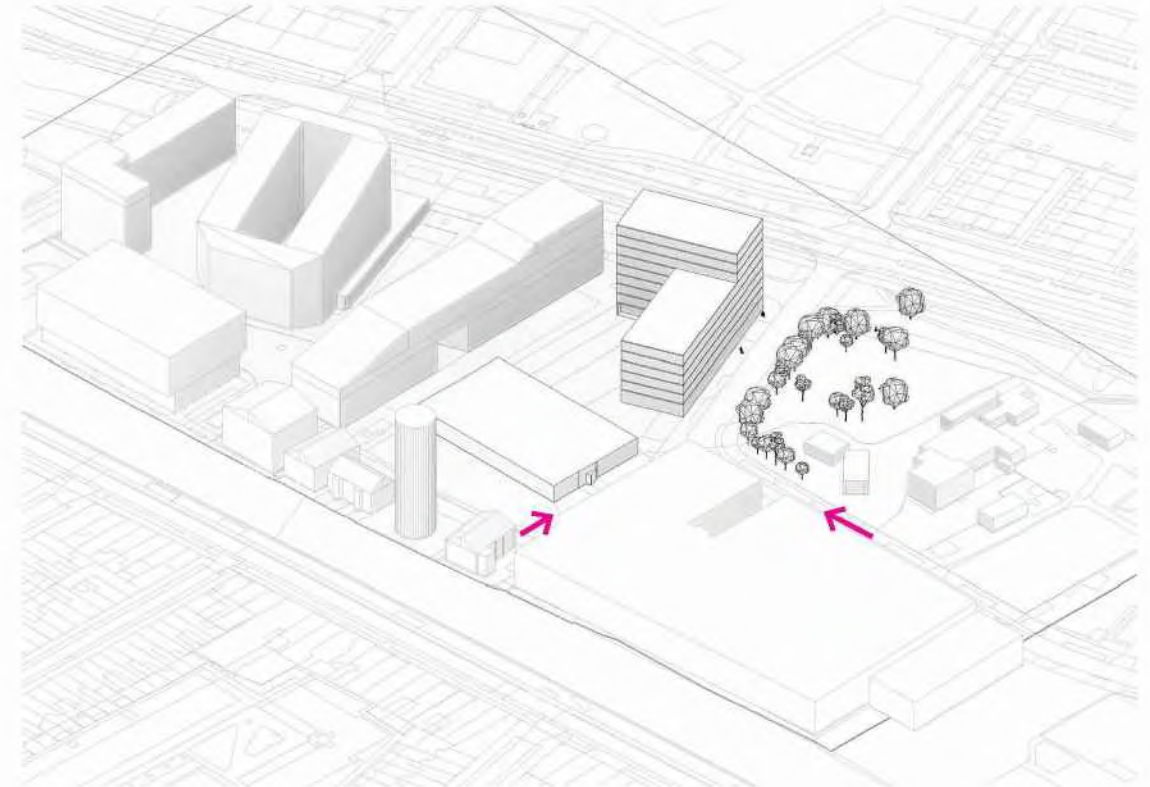
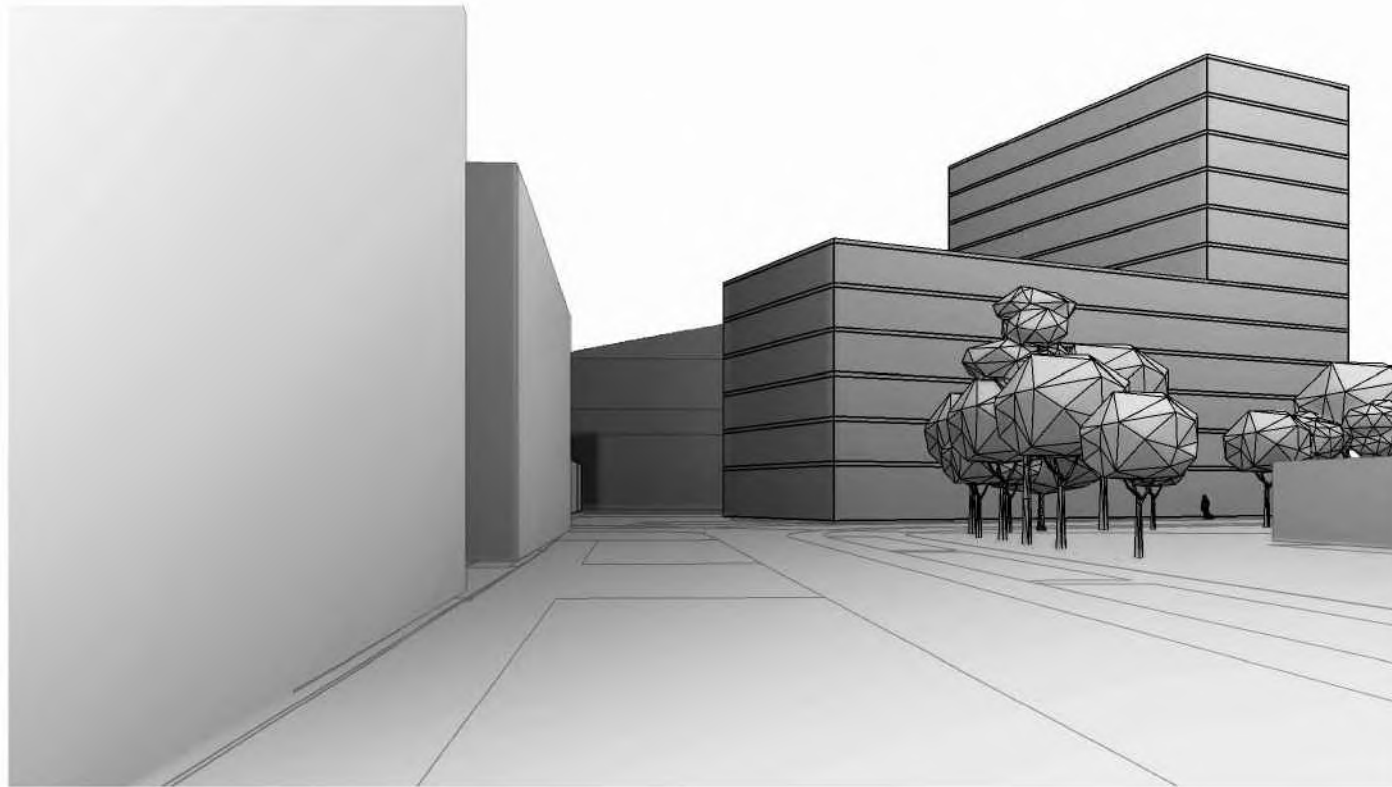
L-VORM



L-VORM

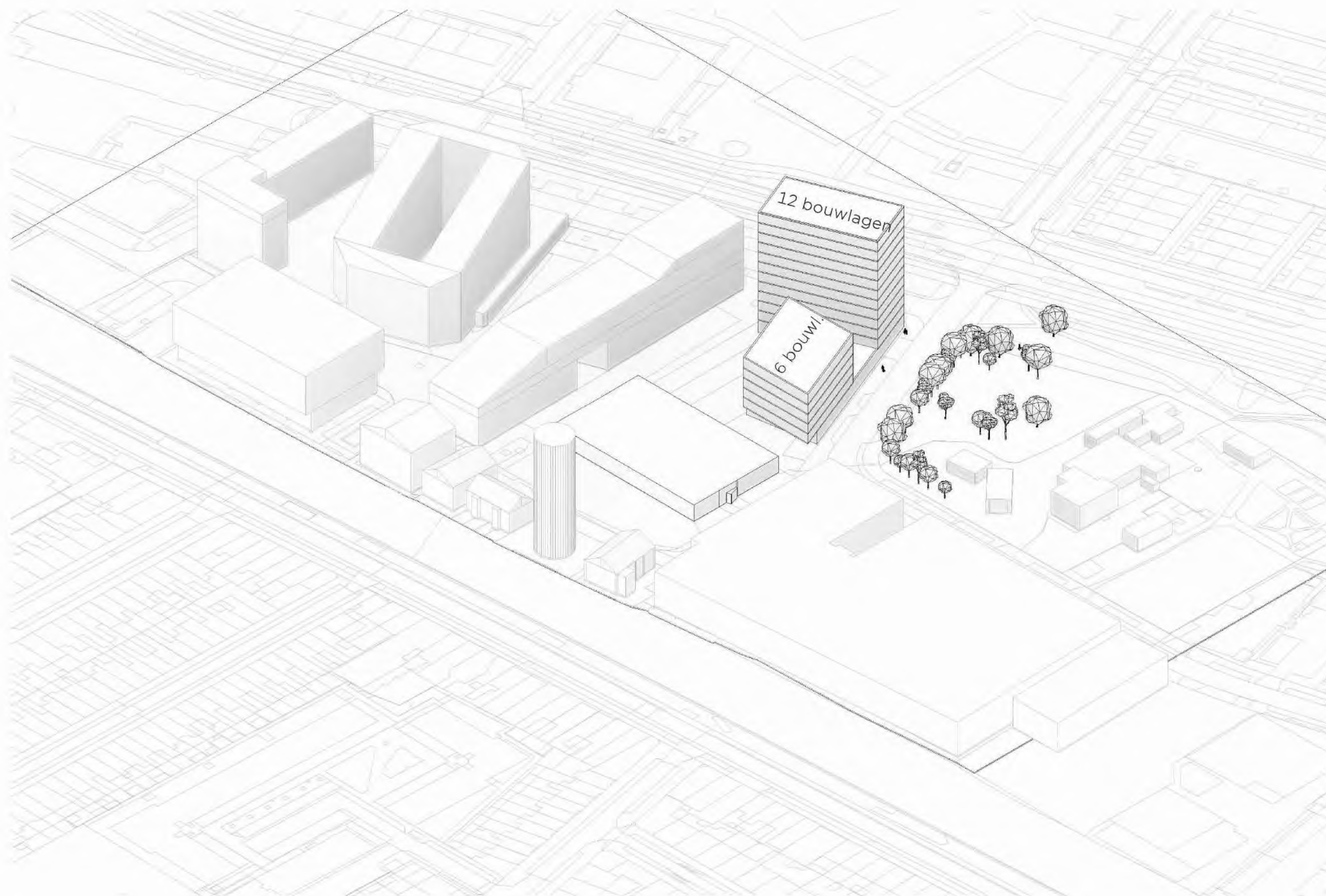


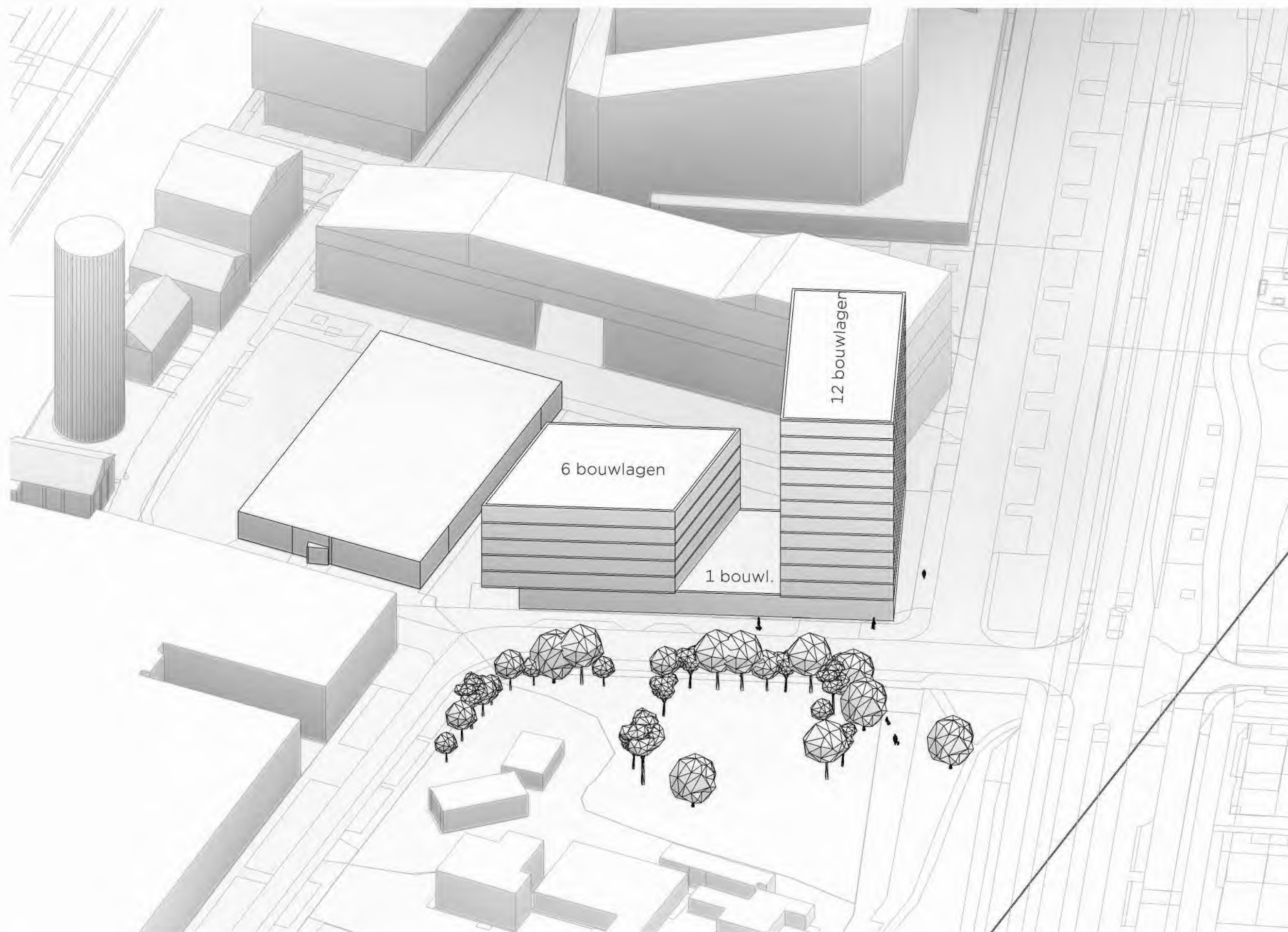
L-VORM



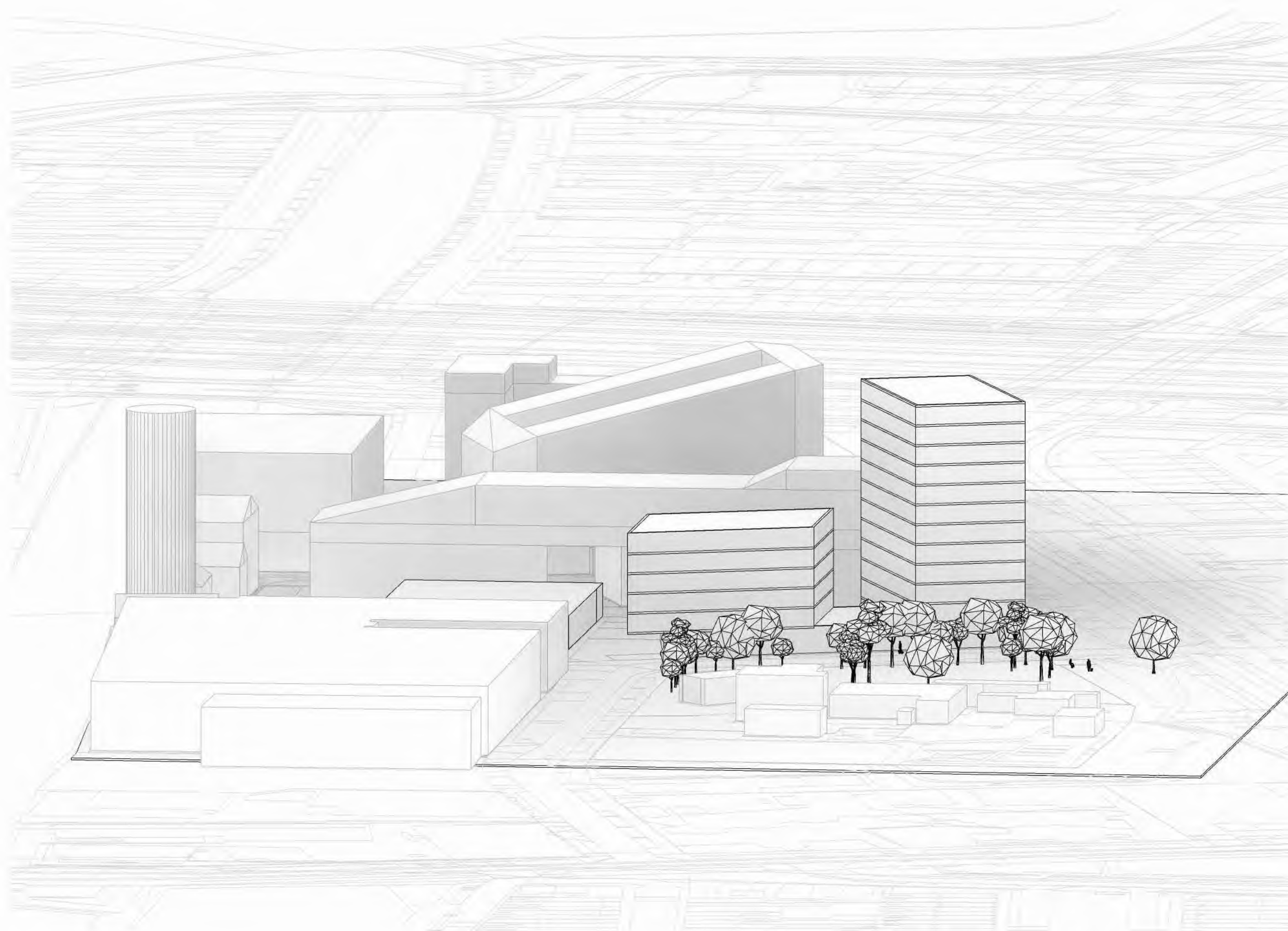
L-VORM

RUIT

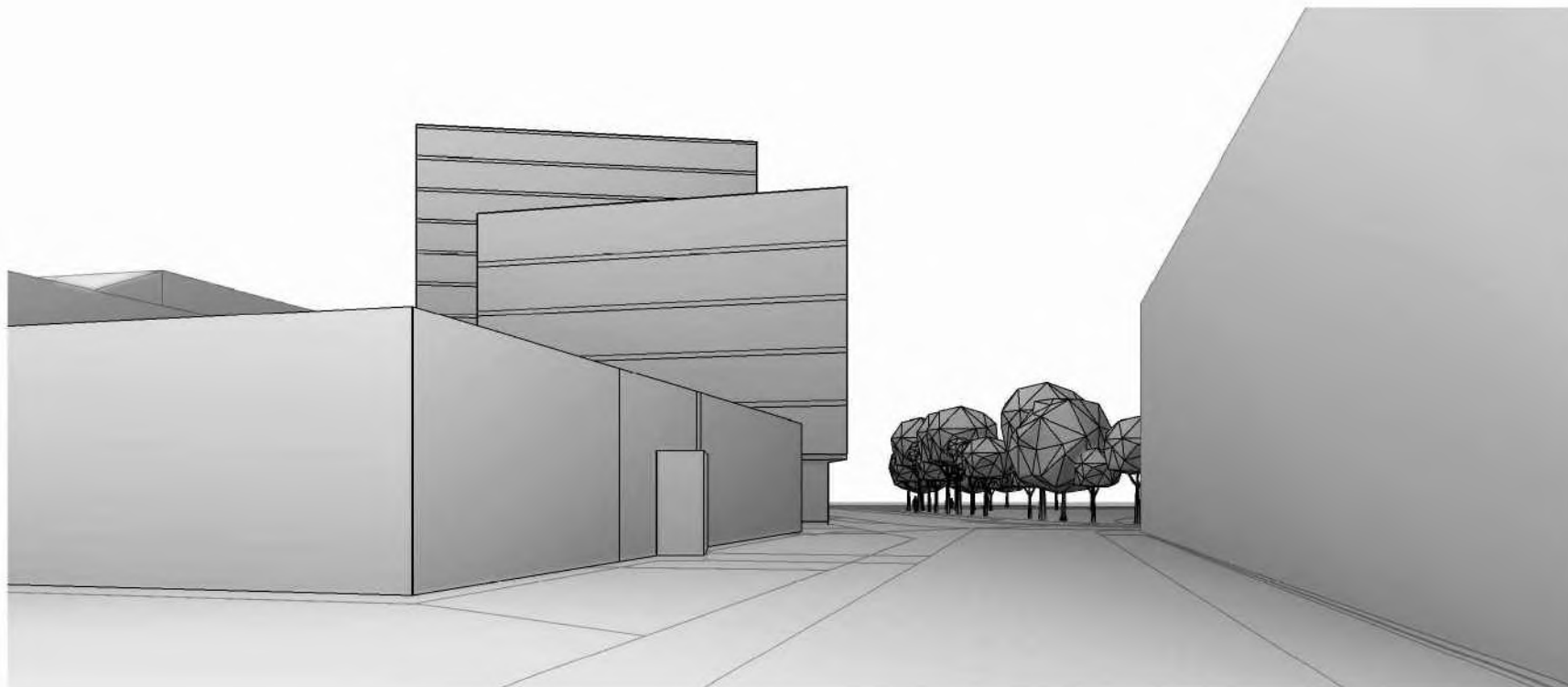
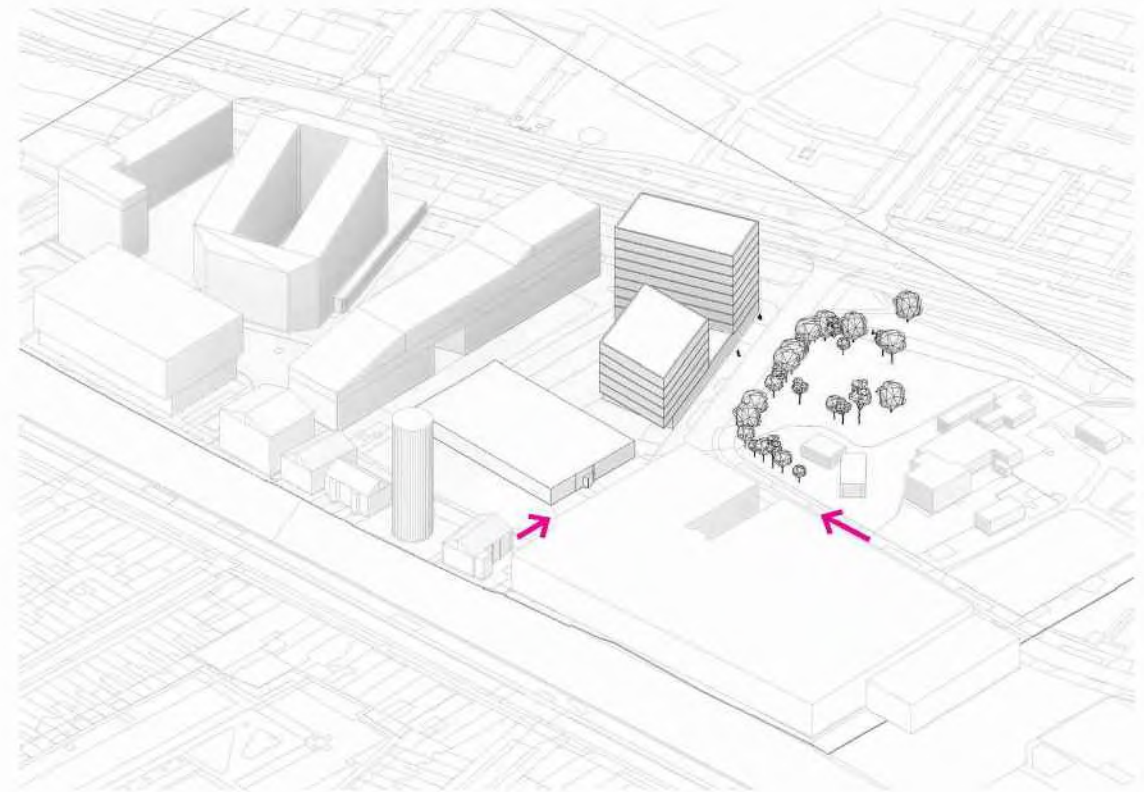
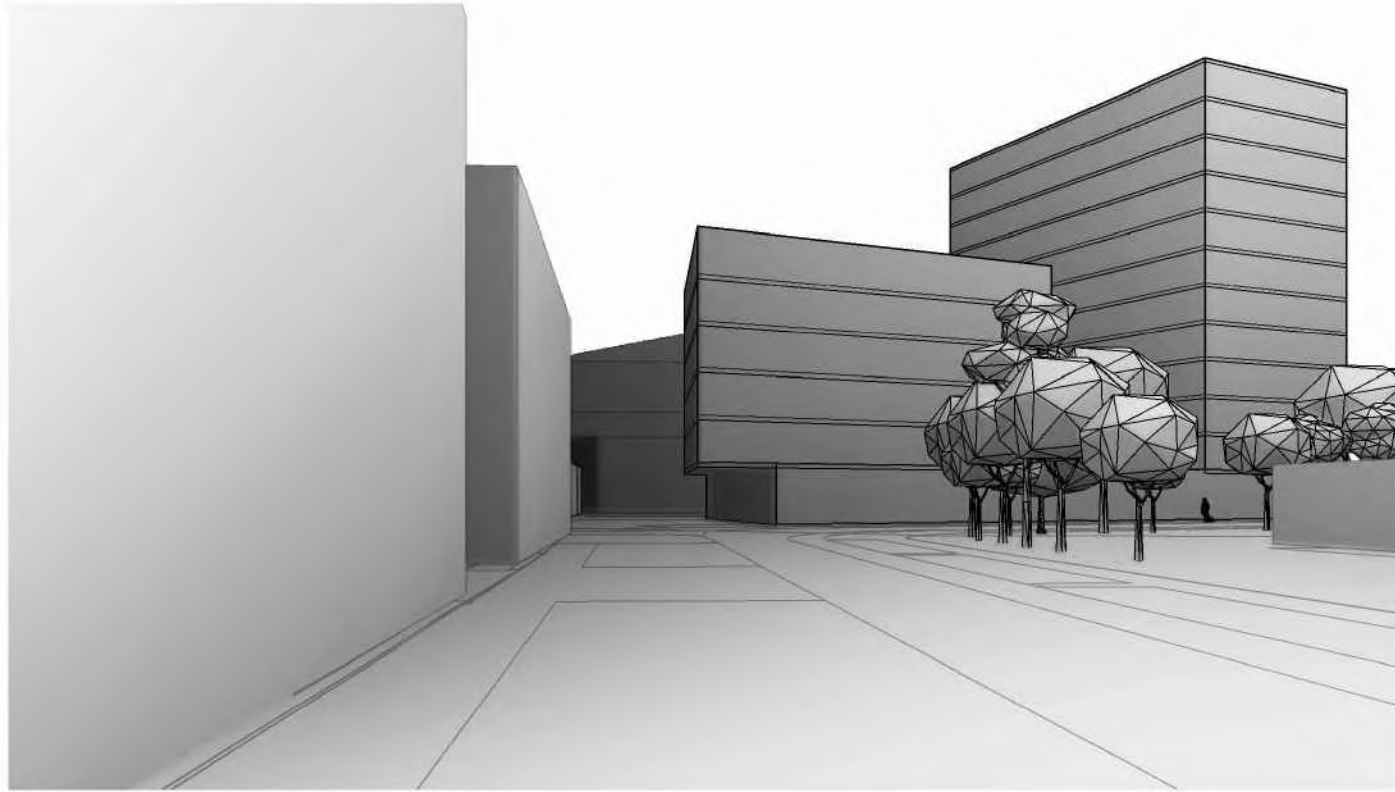




RUIT



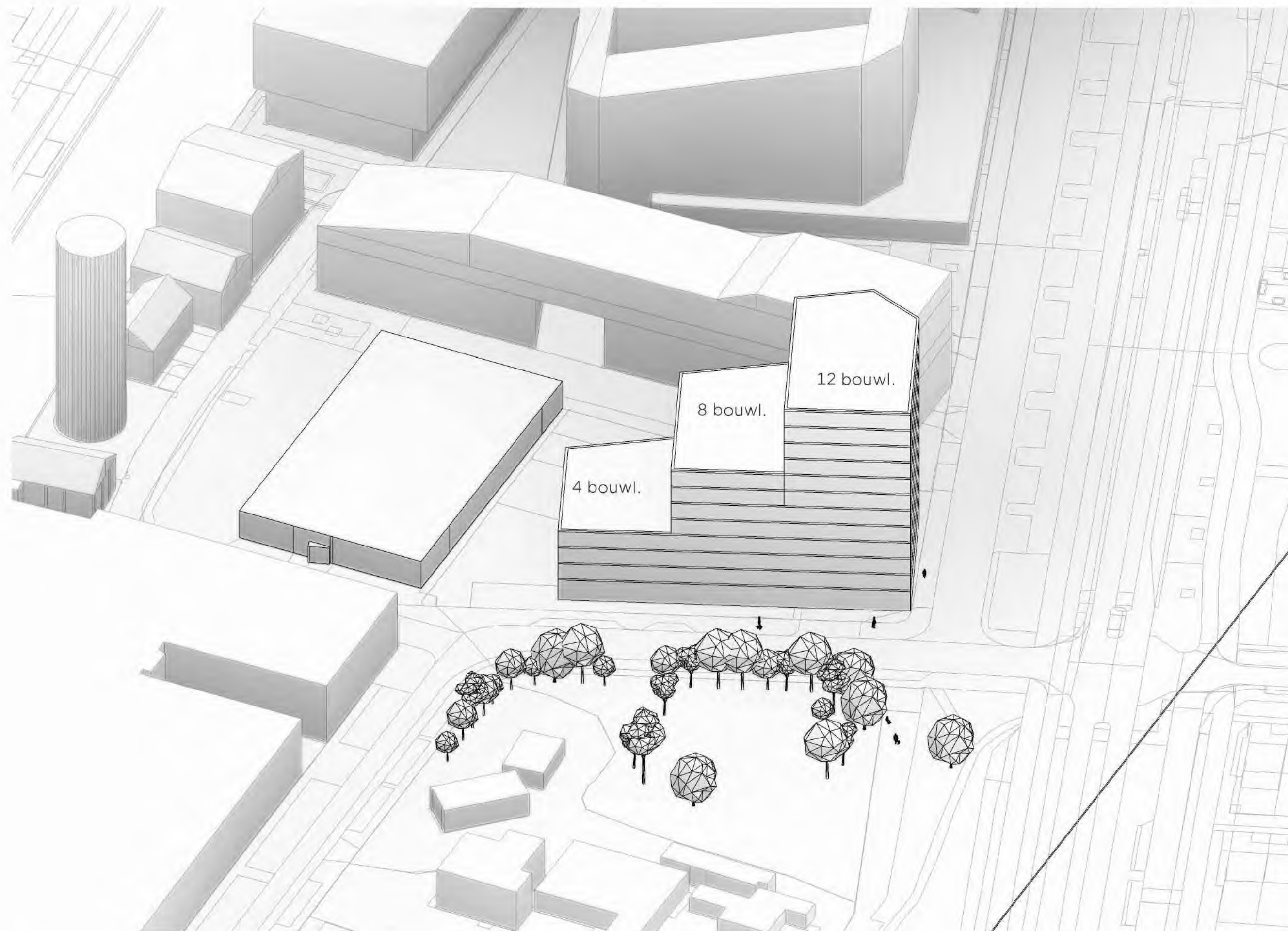
RUIT



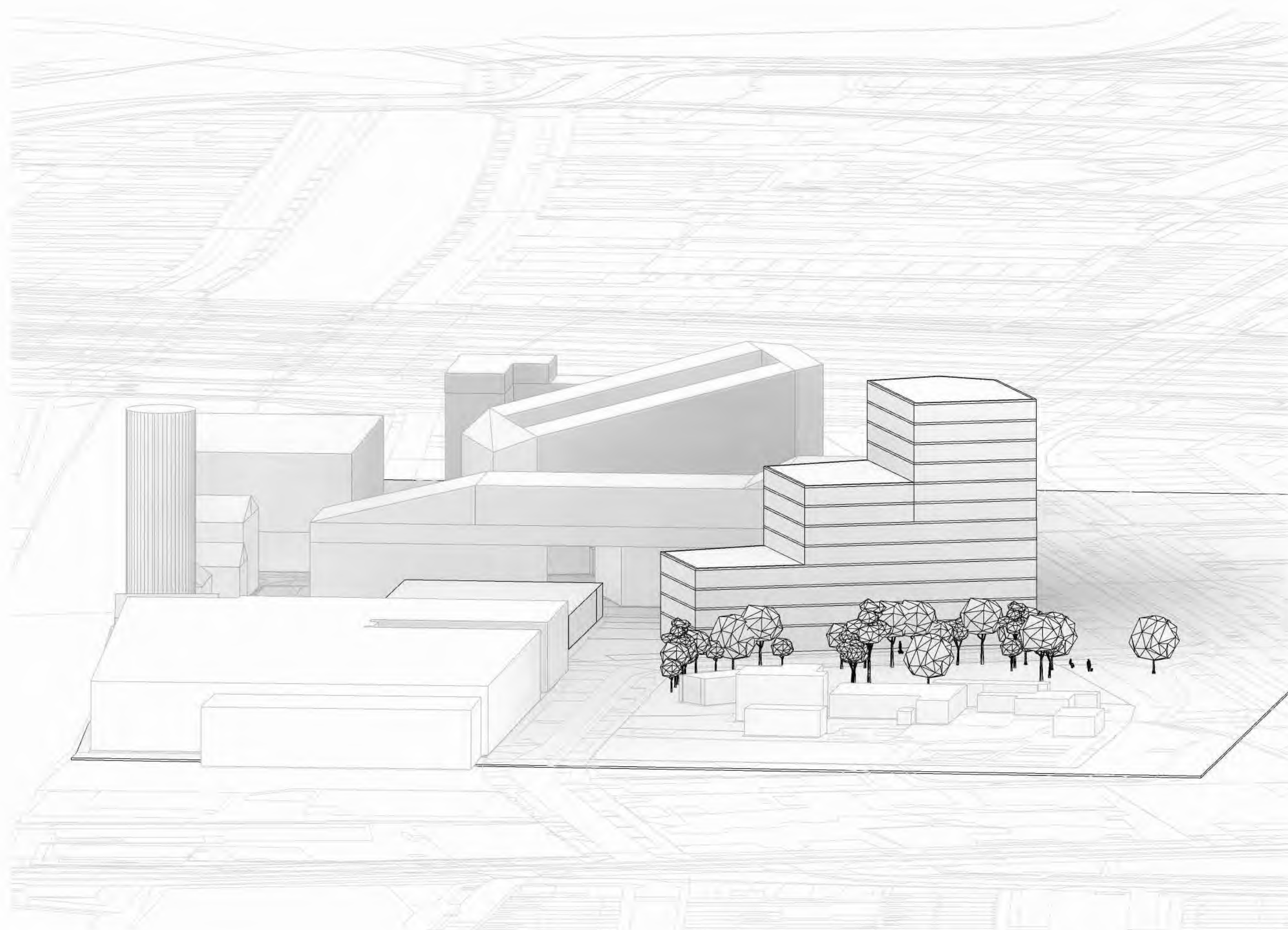
RUIT

MONOLIET

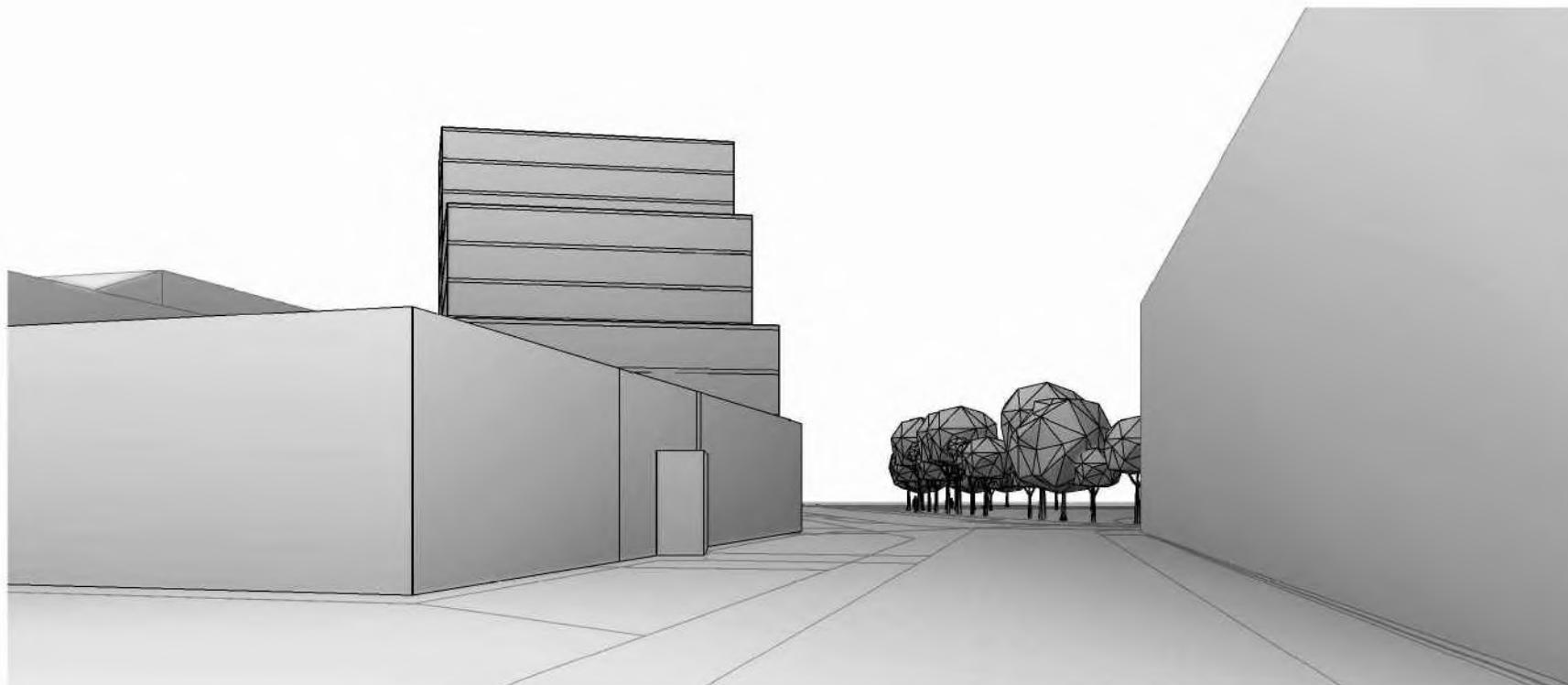
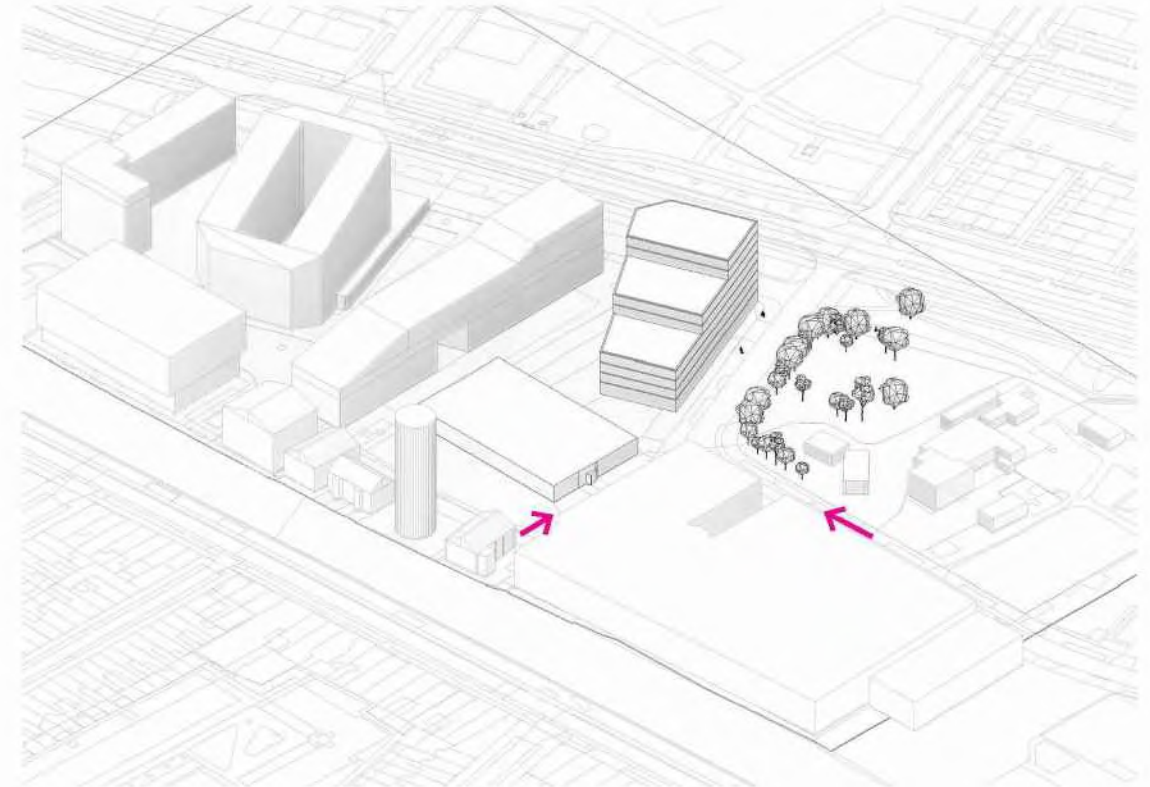
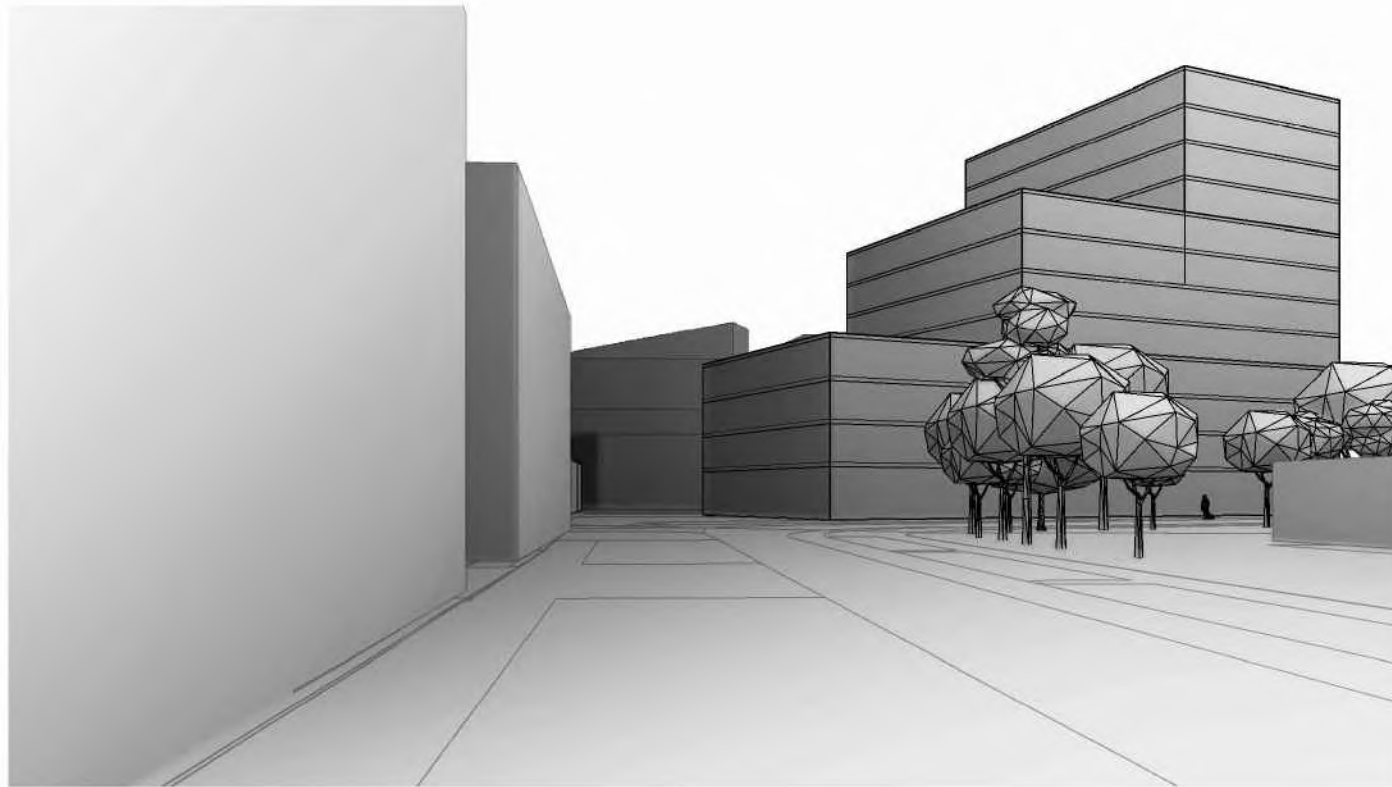




MONOLIET



MONOLIET



MONOLIET

Beantwoordingsboek IDOC-vragen

Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Gemeente Utrecht

DVP Planontwikkeling B.V.

VORM ontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voortgang	5
Stedenbouw	7
Vraag: 1. Kan het bouwvolume van minimaal 12.000 m ² BVO op een kwalitatief hoogwaardige manier ruimtelijk worden ingepast in verhouding met de omliggende wijk en bebouwing?	8
Vraag: 2. Welke zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd?	9
Vraag: 3. Op welke wijze kan de gewenste nieuwe 'scheg' als groene openbare ruimte en doorwaadbare zone tussen Ravenoord en Heuveloord worden ingepast?	10
Vraag: 4. In welke mate en hoe kan het fiets- en auto parkeren in pandig in het gebouw worden opgelost, waarbij ten minste een aantrekkelijke, open en levendige plint kan worden gewaarborgd?	11
Vraag: 5. Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?	12
Vraag: 6. Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden?	13
Vraag: 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?	14
Vraag: 8. Hoe wordt gezorgd dat het gebouw kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling krijgt die past bij het industriële verleden van het gebied?	15
Vraag: 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?	16
Vraag: 10. Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?	17
Vraag: 11. Op welke wijze kunnen technische nutsvoorzieningen, zoals transformatorruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken in pandig in het gebouw worden opgelost?	18
Vraag: 12. Op welke wijze kunnen de woningen worden voorzien van (privé) buitenruimte?	19
Vraag: 13. Hoe wordt de overgang van het gebouw tot de openbare ruimte vormgegeven?	20
Wonen	21
Vraag: 1. Kan nader worden onderbouwd dat het beoogde woonprogramma aansluit bij de woonwensen van de beoogde doelgroep actieve bewoners?	22
Vraag: 2. In hoeverre is het mogelijk om het minimaal gemiddelde oppervlakte van 50 m ² GO van de woningen te vergroten?	23
Vraag: 3. In hoeverre en hoe is het mogelijk om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen?	24
Vraag: 4. In hoeverre kunnen de woningen voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen om deze daarmee ook geschikt te maken voor ouderen?	25
Vraag: 5. Onderzoeken op welke wijze flexibele woningindelingen kunnen worden gerealiseerd waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen.	26
Vraag: 6. Welke doelgroepen zijn geschikt voor deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?	27
Vraag: 7. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstige gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?	28
Vraag: 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)?	30
Vraag: 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?	31
Vraag: 10. Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?	32
Vraag: 11. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?	33
Vraag: 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?	34
Werken	35

Vraag:	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?	36
Vraag:	2. Welke voorzieningen zouden aan kunnen sluiten op de activiteiten van de beoogde doelgroep voor het wonen (actieve bewoners) en in hoeverre kunnen die in pandig 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.	37
Vraag:	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.?	38
Vraag:	4. In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoningen?	39
Mobiliteit		40
Vraag:	1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?	41
Vraag:	2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?	42
Vraag:	3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?	43
Vraag:	4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?	44
Vraag:	5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?	45
Vraag:	6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?	46
Vraag:	7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?	47
Milieu: Gezonde leefomgeving, geluid, geur, externe veiligheid, bodem/ondergrond		48
Vraag:	1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?	49
Vraag:	2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?	50
Vraag:	3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?	51
Vraag:	4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?	52
Vraag:	5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?	53
Vraag:	6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?	54
Vraag:	7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?	55
Vraag:	8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?	56
Vraag:	9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?	57
Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie		58
Vraag:	1. Hoe worden de eisen van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid waargemaakt bij de realisatie van dit plan?	59
Vraag:	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?	60
Vraag:	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?	61
Vraag:	4. Hoe draagt het initiatief bij aan een oplossing voor netcongestie?	62
Vraag:	5. Hoe kunnen circulaire ambities bij sloop en nieuwbouw vorm worden gegeven?	63
Vraag:	6. Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging en het voorkomen van hittestress)?	64
Vraag:	7. Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?	65
Vraag:	8. Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?	66

Groen	67
Vraag: 1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?	68
Vraag: 2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?	69
Vraag: 3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?	70
Vraag: 4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?	71
Vraag: 5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.	72
Vraag: 6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m ² groen per huishouden op stedelijk niveau)?	73
Vraag: 7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?	74
Vraag: 8. Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?	75
Stedelijk water en riolering.....	76
Vraag: 1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld??	77
Vraag: 2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?	78
Vraag: 3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?	79
Vraag: 4. Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 70mm geen schade veroorzaakt?	80
Vraag: 5. Hoe kan een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein worden verwerkt, vastgehouden en/of geborgen?	81
Vraag: 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?	82
Veiligheid	83
Vraag: 1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?	84
Vraag: 2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?	85
Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	86
Vraag: 1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?	87
Colofon.....	88

Voortgang

☐ Leeg
 ☐ Work in progress / in concept gereed
 ☐ Afgerond / voorstel gereed

Thema	Vraag-nr	Ambities Gemeente	Ambities Initiatiefnemers	Nadere uitwerking	Gezamenlijk besluit
Stedenbouw	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
	9				
	10				
	11				
	12				
	13				
wonen	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
	9				
	10				
	11				
	12				
Werken	1				
	2				
	3				
	4				
Mobiliteit	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				

Thema	Vraag-nr	Ambities Gemeente	Ambities Initiatiefnemers	Nadere uitwerking	Gezamenlijk besluit
Milieu	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
	9				
Duurzaamheid	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
Groen	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
Stedelijk water en riolering	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
Veiligheid	1				
	2				
Financieel	1				

Thema: Stedenbouw

Vraag: 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?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
Gemeente:	
Ontwikkelaar:	
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase)	
3. Betrokken partijen	
4. Verwachte kosten (indicatief)	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Verslag overleg Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht/DVP/VORM – 30-8-2023

Aanwezig:

1. 5.1.2.e (DVP)
2. 5.1.2.a (conceptontwikkelaar, VORM)
3. 5.1.2.e (conceptontwikkelaar, VORM)
4. 5.1.2.a (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)

Procesafspraken:

- De gepresenteerde varianten worden voorgelegd aan de ruimtelijk regisseur. Hierop volgt een advies vanuit de ruimtelijk regisseur en een reactie richting DVP en VORM. Dit gesprek gaat over de bandbreedtes die getoond zijn.

Hoofdpijnen overleg:

- VORM is de nieuwe samenwerkingspartner van DVP.
- 5.1.2.f DVP heeft exclusiviteit op verwerven van de locatie tot het einde van het jaar (2023).
- Er is een doelgroepenanalyse uitgevoerd. Op basis van de doelgroepenanalyse is een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners' uitgewerkt. 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. De kleinste units hebben een vloeroppervlakte van 30m².
- De koopvariant gaat uit van de NHG-grens van maximaal €405.000.
- De huurvariant wijkt af van de afspraken uit het coalitieakkoord. In de varianten is uitgegaan van 20% sociaal, 30% midden en 50% vrije sector. Dit is gebaseerd op de verwervingsprijs van 5mln. Deze variant gaat uit van het hoogste aantal m² bvo omdat de huuromzet gecompenseerd moet worden.
- Het realiseren van bedrijfsruimte in de plint is geen onderdeel meer van het initiatief.
- In de businesscase is rekening gehouden met 40 parkeerplaatsen.

Eerste reacties op varianten:

- Door het gebouw te plaatsen in dezelfde stedenbouwkundige structuur creëer je geen scherp met buitenruimte. Hierdoor ontstaat er geen plein of ontmoetingsplek, maar een straat. Er zijn twee plekken waar interessante buitenruimtes mogelijk zijn: aan de noordelijke zijde waardoor er afstand gecreëerd wordt van Keramus en er zicht is op de watertoren. En aan de kant van LEEN. Tussen LEEN en het beoogde pand is er een wens om een doorgang te maken. Er moet voldoende ruimte zijn om een interessante openbare ruimte te maken.

- Het is nodig om het mobiliteitsonderzoek verder uit te breiden en de parkeeropgave uit te werken. Op welke manier wordt parkeren opgelost?
- Een vraag die speelt bij stedenbouw is op welke manier mensen elkaar ontmoeten? DVP en VORM reageren hierop: De visie over ontmoeten als één van de belangrijkste uitgangspunten is nog niet voldoende uitgewerkt. In een aantal varianten is het mogelijk om een ontmoetingsplek te realiseren in de openbare ruimte. Daarnaast gaat de 'actieve bewoner' vooral naar buiten, dan is de vraag of het passend is om een centrale ruimte te maken.
- Vanuit stedenbouw wordt Rotsoord gezien als gebied waarbij in ieder gebouw een bijzonder programma zit waarbij ook de focus ligt op het ontmoeten. Hierdoor ontstaan plekken en pleintjes in het gebied. Dit maakt het gebied levendig en leuk om er te verblijven of te bezoeken. Wat brengt het gebouw in de uitgewerkte varianten nu aan het gebied buiten het wonen?

From: "[5.1.2.e]" <[5.1.2.e]@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Wed, 7 Feb 2024 08:56:11 +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]@vorm.nl>
Subject: Project Briljantlaan - Planning
Attachments: Planning Briljantlaan 004.xlsx

Beste [5.1.2.e]

Bijgaand deel ik je de planning in Excel zoals afgesproken. Heb jij al enig idee wanneer we de eerste gesprekken met oa afdeling wonen gaan opstarten?

Ik probeer je vandaag telefonisch te bereiken voor een kort overleg.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e]

[5.1.2.e]

M

E

[5.1.2.e]

[5.1.2.e]@dvp-planontwikkeling.nl

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG

T

W

[5.1.2.e]

www.dvp-planontwikkeling.nl



Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11–15 te Utrecht

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.

Versie: 18 december 2023 inclusief aanpassingen college B&W 9 januari 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	11
Deel II. Proces	16
e. Te doorlopen proces.....	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
g. Planning	17
Deel III. Financiële afspraken	19
h. Voorschot plankosten	19
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen.....	20

Deel I. Het initiatief

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

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11–15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 5.12e. Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

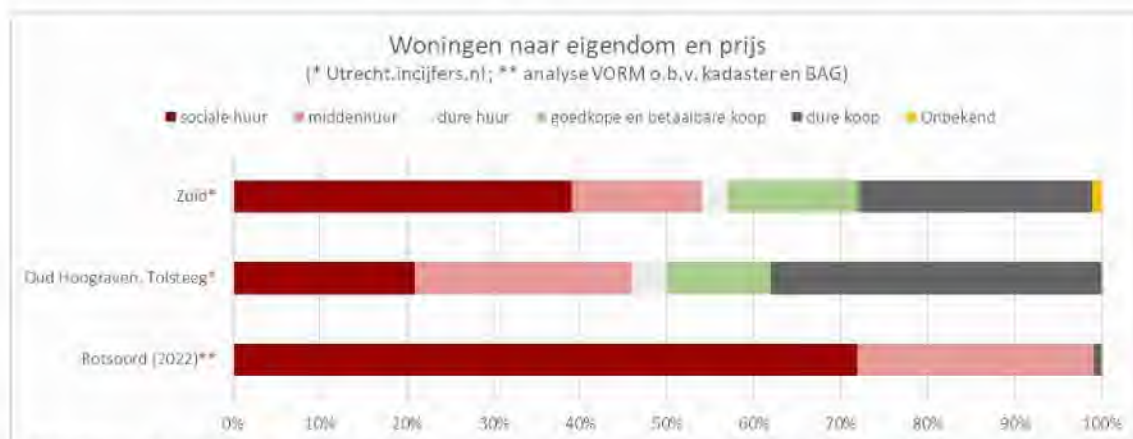
De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11–15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord, met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

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000–13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140–170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Woonprogramma

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. De maatwerkkeuze van de initiatiefnemer voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40–60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aangevuld. Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12–14 en dit initiatief

hoeverre de woningen kunnen worden uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; 'sharing economy', gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

Verkeer en parkeren

De ambitie van de initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

b. Omschrijving van het plangebied

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 2 – Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

Eigendomssituatie

De eigenaar van het perceel is overleden. Initiatiefnemer heeft een verklaring van de erven van de eigenaar overlegd waaruit blijkt dat een koopovereenkomst is gesloten met de erven van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., 5.1.2.e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2017. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3 – Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen

de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022–2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de bouwenvelop die bestuurlijk wordt vastgesteld.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11–15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

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.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om:

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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 voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger is dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maken beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. 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.

De locatie heeft een bijzondere positie grenzend aan de Briljantlaan als doorgaande stadstijpaal 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 stoeve, 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 minimale 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, korrelgrootte en volume aan op de omgeving van Rotsoord. Het respecteert de bijzondere positie van de Watertoren langs de Vaartsche Rijn.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Afbeelding 4 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de definitiefase zal 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 bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 á 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters.



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

Het coalitieakkoord 2022–2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur, voor middenhuur hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m2 BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon–zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans',

waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregel parkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25–50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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
De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond. Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Een aandachtspunt is 'netcongestie' waarbij de netbeheerder heeft aangegeven de komende jaren geen nieuwe grootverbruik aansluitingen te kunnen garanderen. Initiatiefnemers nemen maatregelen 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. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

- Groen, tenzij
- Geen ruimte onbenut

- De bodem gedraagt zich als spons voor water
- De nieuwe ontwikkeling is klimaatbestendig.

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.

Beplanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

De ondergrond is de basis van de stad. We gebruiken hem intensief voor allerlei functies die we liever niet bovengronds hebben. De gemeente wil met regie slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en onze kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad.

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen per huishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

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?
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?

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?
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?

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 in pandig 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?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?

3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

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 bouwenvolop 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?

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.
6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per huishouden op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?

8. Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
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?

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwvelop is vastgesteld wordt het bouwplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

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

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwvelop.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden
- Bouwvelop: 4-6 maanden

- Voorlopig Ontwerp bouwplan: 3 maanden
- Omgevingsplan: 9-12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 3 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus opgemaakt en voor akkoord getekend,

VORM Ontwikkeling b.v.

5.1.2.e
op 10-01-2024

Door: 5.1.2.e (algemeen directeur)

Datum: 10-01-2024

Gemeente Utrecht

Door: 5.1.2.e

Datum: 31-01-2024

DVP Planontwikkeling

5.1.2.e
op 11-01-2024

Door: 5.1.2.e 5.1.2.e (algemeen directeur)

Datum: 11-01-2024

5.1.2.e 5.1.2.e
op 31-01-2024

:

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Wed, 24 Jan 2024 14:58:29 +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@vorm.nl>
Subject: Briljantlaan - onderzoeken en planning
Attachments: Planning bouwenvelopfase Briljantlaan v001.pdf, Inventarisatie van onderzoeken bouwenvelopfase.pdf

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ter bespreking voor morgen, deel ik je alvast de concept planning en de conceptlijst uit te voeren onderzoeken voor de Briljantlaan.

Tot morgen om 14u en zoals vanochtend is afgestemd, 5.1.2.e sluit iets later aan.

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG

M 5.1.2.e
E 5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl

T 5.1.2.e
W www.dvp-planontwikkeling.nl



	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)																						
Ontwerpiteratie (Concretisering concept / inpassing programma)																						
Vastklikken voorlopige gebouwscenario's																						
Kwalitatieve reflectie brand/constructeur/makelaar																						
Berekening Geluid / BENG / bouwkosten / MPG?																						
Ontwerpiteratie 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																						
Participatie																						
Wijkbericht IPOK-IDOC																						
Maken participatieplan ism gemeente obv format																						
1-op-1 betrekken belangrijkste stakeholders (oa. Benzinestation, LE:EN/VIPS)																						
Inzet BuurtVisieVormer (tool VORM)																						
1e inloopavond: Kennismakingssessie + presentatie IDOC / denkrichtingen planinitiatief + ophalen wensen en uiten zorgen																						
2e inloopavond: Presentatie resultaat bouwenvelop (incl. verdieping/uitwerking scenario's, toelichten wat met opmerkingen is gedaan)																						

concept ter bespreking

	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	
Plan van Aanpak Bouwenvelopfase																						
Kernthema's																						
Stedenbouwkundige variantenstudie																						
SO Gebouw																						
Productie bouwenvelop en vaststelling																						
Participatie																						
Deadlines concept antwoorden vragen IDOC																						
Wonen																						
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?						Minimaal volume is randvoorwaardelijk andere ambities																
2 Welke zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd?						Ambities stedenbouw																
3 Op welke wijze kan de gewenste nieuwe 'scheg' als groene openbare ruimte en doorwaadbare zone tussen Ravenoord en Heuveloord worden ingepast?				Ambities inrichting OR scheg		Maatvoering afhankelijk van volume				Ambities ontwerp inrichting openbare ruimte scheg												
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?						Gekoppeld aan structuuropzet																
5 Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?						Gekoppeld aan structuur				Uitwerking												
6 Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden?						Ambities stedenbou		Volume				Uitwerking										
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?						Gekoppeld aan structuur					Uitwerking											
8 Hoe wordt gezorgd dat het gebouw kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling krijgt die past bij het industriële verleden van het gebied?						Uitwerking																
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?						Ambities stedenbouw					Ambities inrichting openbare ruimte											
10 Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?											Uitwerking											
11 Op welke wijze kunnen technische nutsvoorzieningen, zoals transformatorruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken inpandig in het gebouw worden opgelost?											Uitwerking											
12 Op welke wijze kunnen de woningen worden voorzien van (privé) buitenruimte?						Ambities stedenbouw			Structuur			Uitwerking										
13 Hoe wordt de overgang van het gebouw tot de openbare ruimte vormgegeven?									Structuur			Uitwerking										
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?											Structuur											
4 In hoeverre kunnen de woningen voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen om deze daarmee ook geschikt te maken voor ouderen?											Structuur											
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?																						
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?												Uitwerking in anterieure ovk										
11 In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?												Uitwerking in anterieure ovk										
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?													</									

concept ter bespreking

	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	
Plan van Aanpak Bouwenvelopfase																						
Kernthema's																						
Stedenbouwkundige variantenstudie																						
SO Gebouw																						
Productie bouwenvelop en vaststelling																						
Participatie																						
Milieu																						
1 Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?							Ambitie / verkenning			Structuur / oplossing	Uitwerking											
Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 'Gezondheid							Ambitie / verkenning			Structuur / oplossing	Uitwerking											
2 voor iedereen' mee in het plan?												Uitwerking										
Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt							Ambitie / verkenning			Structuur / oplossing	Uitwerking											
3 kunnen wandelen?										Structuur / oplossing	Uitwerking											
4 In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?										Structuur / oplossing	Uitwerking											
5 Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?										Structuur / oplossing	Uitwerking											
6 Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?							Ambitie / verkenning			Uitwerking	Uitwerking											
7 Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?							Ambitie / verkenning			Structuur / oplossing	Uitwerking											
8 Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?							Ambitie / verkenning				Uitwerking											
Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur,										Onderzoek	Uitwerking											
9 trilling?																						
Duurzaamheid																						
1 Hoe worden de eisen van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid waargemaakt bij de realisatie van dit plan?																						
In hoeverre kunnen aanvullende ambities van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid worden gerealiseerd bij dit plan? Welke eisen en				Ambitie / verkenning houtbouw							Onderzoek structuur (energie/materiaal/klimaat/mobiliteit)											
2 randvoorwaarden moeten in dit kader aanvullend in de op te stellen bouwenvelop worden opgenomen?																						
In welke mate en hoe kan invulling worden gegeven aan de ambitie om het energieverbruik te reduceren en de opwekking van hernieuwbare energie te				Ambitie / verkenning kwalitatief							Onderzoek energie obv structuur + programma											
3 vergroten in lijn met het Utrechts Energie Protocol?																						
4 Hoe draagt het initiatief bij aan een oplossing voor netcongestie?				Ambitie / verkenning kwalitatief																		
5 Hoe kunnen circulaire ambities bij sloop en nieuwbouw vorm worden gegeven?				Ambitie / verkenning kwalitatief																		
6 Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging en het voorkomen van hittestress)?				Ambitie / verkenning kwalitatief																		
7 Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?											Onderzoek energie obv structuur + programma											
8 Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?											Onderzoek energie obv structuur + programma											
Groen																						
1 Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?				Ambitie / verkenning kwalitatief						Structuur / oplossing	Uitwerking											
2 Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?				Ambitie / verkenning kwalitatief						Structuur / oplossing	Uitwerking											
3 In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?				Ambitie / verkenning kwalitatief						Structuur / oplossing	Uitwerking											
4 Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?				Ambitie / verkenning kwalitatief						Structuur / oplossing	Uitwerking											
In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus,										Structuur / oplossing	Uitwerking											
5 kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.																						
In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er				Ambitie / verkenning kwalitatief						Structuur / oplossing												
6 groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per											Uitwerking											
huishouden op stedelijk niveau)?																						
Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van										Structuur / oplossing	Uitwerking											
7 het leefgebied?																						
8 Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?				Ambitie / verkenning kwalitatief						Structuur / oplossing	Uitwerking											
										Structuur / oplossing	Uitwerking											
Stedelijke water en riolering																						
In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe				Verkenning (ongeacht financiële haalbaarheid)							ambitie en concept			Uitwerking								
1 wordt deze ambitie ingevuld?											ambitie en concept			Uitwerking								
2 Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?											ambitie en concept			Uitwerking								
3 Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?											ambitie en concept			Uitwerking								
4 Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 70mm geen schade veroorzaakt?											ambitie en concept			Uitwerking								
5 Hoe kan een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein worden verwerkt, vastgehouden en/of geborgen?											ambitie en concept			Uitwerking								
Welke aanvullende ambitie is mogelijk om een meer extreme regenbui dan 70mm binnen het plangebied te verwerken, vast te houden en/of te bergen?											ambitie en concept			Uitwerking								
6																						
Veiligheid																						
1 Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?										Gekoppeld aan structuur	Uitwerking											
Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?										Gekoppeld aan structuur												
2													Uitwerking									
Financieel-economische uitvoerbaarheid																						
Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project																						
en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?																						
1																						

concept ter bespreking

Inventarisatie van onderzoeken gedurende bouwenvelopfase

v0.2, 24 januari 2024

Voorstel uit te voeren onderzoeken ter bespreking 17 januari 2024

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-risicoinventarisatie			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 (QS)	later	ja	later	
Windhinder?		later	ja	via OMRT o.b.v. volumestudie

extra t.o.v. andere bouwenveloppen

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Wed, 17 Jan 2024 11:57:14 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Wijkberichten Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Zoals gisteren telefonisch is besproken, er zijn geen comments meer vanuit ons op het document.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 14:28
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>
Onderwerp: FW: Wijkberichten Briljantlaan

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor jullie input. Bijgevoegd het wijkbericht dat morgen verspreid wordt. We spreken jullie morgen over het vervolgproces!

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, 16 Jan 2024 14:27:30 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; "5.12.e" <5.12.e@vorm.nl>
Subject: FW: Wijkberichten Briljantlaan
Attachments: Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.pdf

Dag 5.12.e en 5.12.e

Dank voor jullie input. Bijgevoegd het wijkbericht dat morgen verspreid wordt. We spreken jullie morgen over het vervolgproces!

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: Tue, 16 Jan 2024 09:20:13 +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: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Goedemorgen,

Ik heb de tekst aangepast, alleen 'intentie' i.p.v plan is niet B1 duidelijke taal, daarom heb ik er 'idee' van gemaakt.  [CONCEPT Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.docx](#)

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 16 januari 2024 09:08
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: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Lukt het jou om de opmerkingen te verwerken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl



Van: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 15 januari 2024 20:17

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

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

Onderwerp: RE: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Beste [redacted]

Zie bijlage ons commentaar, ik ben morgenochtend telefonisch bereikbaar om het een en ander toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

M [redacted]
E [redacted]@dvp-planontwikkeling.nl

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG
T +31 88 0106838
W www.dvp-planontwikkeling.nl

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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 10:46

Aan: [redacted] [redacted] | [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

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

Onderwerp: RE: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Dag [redacted] en [redacted]

Lukt het om vandaag op het concept wijkbericht te reageren? We willen het morgen laten printen en verspreiden

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

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



Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 12 januari 2024 10:24
Aan: 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@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bijgevoegd het concept wijkbericht dat de gemeente zsm wil verspreiden. 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



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Mon, 15 Jan 2024 20:17:23 +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>;
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Subject: RE: wijkbericht Idoc Briljantlaan
Attachments: CONCEPT Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024 (DVP PO & VORM).docx

Beste 5.1.2.e

Zie bijlage ons commentaar, ik ben morgenochtend telefonisch bereikbaar om het een en ander toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 15 januari 2024 10:46
Aan: 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@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 Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Lukt het om vandaag op het concept wijkbericht te reageren? We willen het morgen laten printen en verspreiden

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: vrijdag 12 januari 2024 10:24

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>

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

Onderwerp: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bijgevoegd het concept wijkbericht dat de gemeente zsm wil verspreiden. 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



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 15 Jan 2024 08:55:51 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@vorm.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: ondertekening IPOK-IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e en 5.12.e

De door de heren 5.12.e en 5.12.e ondertekende IPOK heb ik in goede orde ontvangen. Na mede-ondertekening stuur ik jullie een volledig getekend exemplaar per mail toe.

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
Investeren en Exploiteren
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag.



Van: 5.12.e <5.12.e@vorm.nl>
Verzonden: vrijdag 12 januari 2024 09:57
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: ondertekening IPOK-IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e

5.12.e heeft namens VORM de nieuwe documenten in Validsign getekend. Wij hebben daarvan geen bevestigingsmail ontvangen. Kan jij bevestigen dat dit proces juist doorlopen is en wij hier geen openstaande punten meer hebben?

Ik hoor het graag, alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.12.e (5.12.e) 5.12.e
5.12.e

VORM

Afdeling Concepten

Bezoekadres Schiehaven 13 | 3024 EC | Rotterdam

Postadres Postbus 16 | 3350 AA | Papendrecht

W. www.vorm.nl

T. 5.12.e
M. 5.12.e
E. 5.12.e@vorm.nl

Volg VORM ook op Twitter, Facebook en LinkedIn via onze website. Voor onze Algemene Voorwaarden verwijzen wij u naar onze website, www.vorm.nl

VORM DE TOEKOMST

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

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 17:03

Aan: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12.e <5.12.e@dvp.nl>;
5.12.e@vorm.nl

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

Onderwerp: RE: ondertekening IPOK-IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e

Wellicht heeft 5.12.e je al op de hoogte gesteld dat het college van B & W in haar vergadering van 9 januari 2024 heeft besloten tot enkele toevoegingen aan het (eerder door de heren 5.12.e en 5.12.e voor akkoord getekende) Intentiedocument voor de Briljantlaan 11-15 (IDOC). In de bijlage zijn de toevoegingen zichtbaar (pagina's 6 en 12).

Dit betekent dat naast de IPOK ook het IDOC opnieuw dient te worden getekend.

Zojuist heb ik de heren 5.12.e en 5.12.e via ons ondertekeningsprogramma een uitnodiging gestuurd voor het ondertekenen van de gewijzigde IPOK en IDOC. De getekende instemmingsverklaring van de erfpachter hoeft niet opnieuw te worden getekend en is daarom niet bijgevoegd. Zoals eerder besproken heb ik ook de verklaring van erfrecht die eerder als bijlage bij de IPOK was toegevoegd verwijderd. Het is voldoende dat we deze verklaring hebben kunnen inzien.

Tenslotte heb ik ter informatie de gewijzigde documenten mét de zichtbare aanpassingen bijgevoegd.

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.



Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 21 december 2023 11:12

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e@dvp.nl; 5.1.2.e@vorm.nl

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

Onderwerp: ondertekening IPOK-IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Zojuist heb ik via ons ondertekenprogramma Validsign een uitnodiging verzonden aan de heren 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e inzake de ondertekening van de IPOK en IDOC (bijlage 1) alsmede het paraferen van de overige bijlagen 2 en 3 voor het project Briljantlaan 11-15. Na behandeling en goedkeuring door het college van B & W zullen de stukken door de gemeente worden mede-ondertekend.

Het ondertekenen wijst zich doorgaans vanzelf maar mocht het niet lukken of als er vragen zijn bel mij gerust.

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.





Gemeente Utrecht

From: "[REDACTED]"
Sent: Fri, 12 Jan 2024 10:23:56 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@dvp-planontwikkeling.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: wijkbericht Idoc Briljantlaan
Attachments: CONCEPT Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.docx

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Bijgevoegd het concept wijkbericht dat de gemeente zsm wil verspreiden. Graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

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



Briljantlaan Utrecht

inhoudsopgave

2

locatiestudie

3

doelgroepenanalyse

7

visie op de opgave

11

programma

14

ontwerp

19

met aanvullingen na overleg 30-08

mobiliteit

24

vervolg

27

Locatiestudie

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Locatieanalyse







Doelgroepenanalyse

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Achtergrond informatie locatie Rotsoord

Bevolking:

- Veel eenpersoonshuishoudens
- Veel bewoners tussen de 25 -35 jaar
- Veel hoger opgeleiden
- Inkomen:

Woningvoorraad:

- Met name appartementen
- 54% huur en 46 % koop
- Veel verouderde appartementen 57% 1945-1959
- Veel appartementen tussen 61-90 m2 (47%)

Woningvoorraad

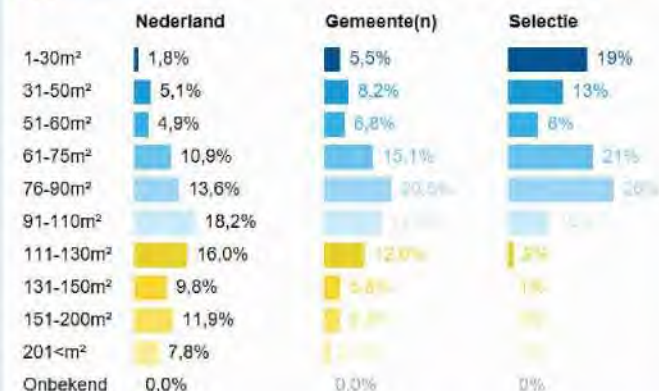


Demografie

		Buurt	Wijk	Gemeente	Landelijk
Aantal inwoners	2022	4.060	4.060	361.699	17.590.672
Gem. grootte huishoudens	2022	1,5	2,0	2,0	2,1
Eenpersoonshuishoudens	2022	66%	54%	50%	39%
Ruim boven modaal	2022	35%	50%	57%	60%
HBO/WO opleiding	2022	65%	56%	55%	37%

Bevolking en woningvoorraad Rotsoord vs Utrecht

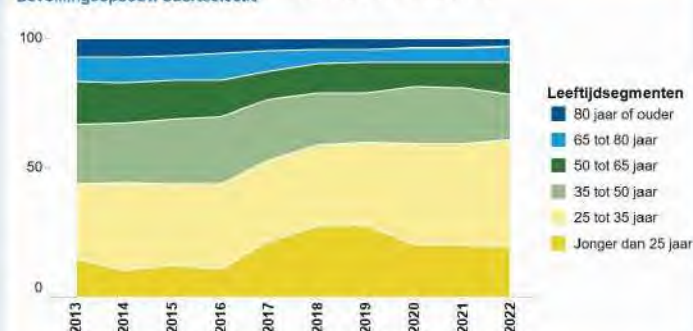
Oppervlakte



Objecttype

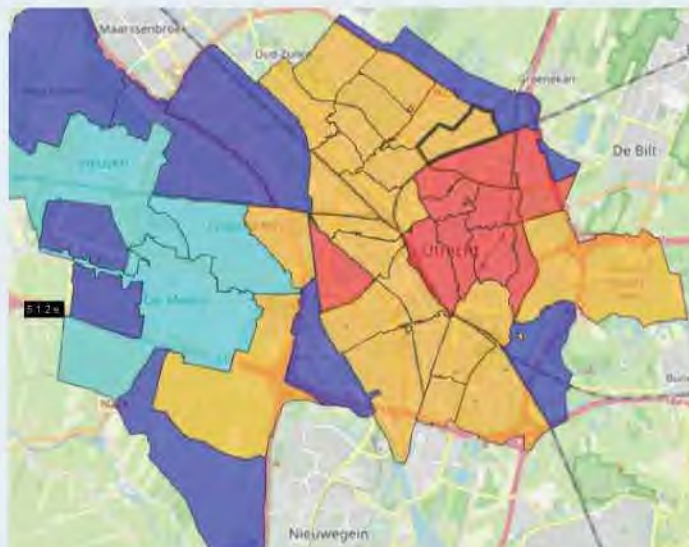
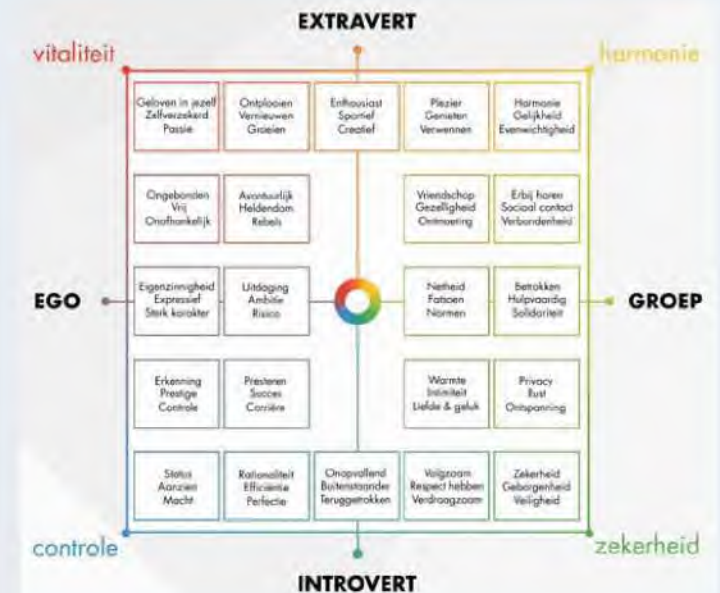


Bevolkingsopbouw buurtselectie

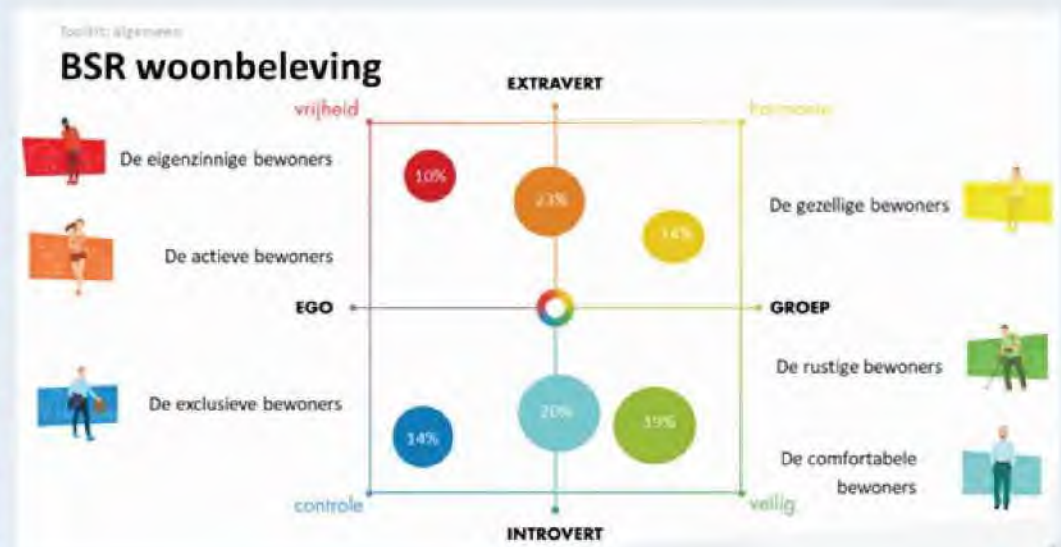


Doelgroepenanalyse

- Analyse dmv het BSR-model van MarketResponse
- Leefstijlsegmentatie in Nederland met diverse kleuren van doelgroepen
- Iedere doelgroep heeft zijn eigen woonbeleving en voorkeuren
- In gemeente Utrecht is oranje een dominante kleur
- Ook Rotsoord is de oranje doelgroep het grootst



Rotsoord en Utrecht kleuren oranje



De actieve bewoners

- De oranje doelgroep: 'de actieve bewoners'
- Kenmerken: gezellig, sfeervol, sociaal contact, plezier, actie
- Woonvoorkeuren: ruimte om bezoek te ontvangen, interesse in sharing economy, gedeelde voorzieningen en collectieve ruimtes
- Woonmilieu: (groot-)stedelijk en woonwijk
- Verkavelingsopzet: campus, open
- Ligging woning: aan een park, in het centrum van een stad of aan het water
- Omgeving: levendige buurt, activiteiten sport en ontspanning
- Contact met burens: geïnteresseerd in anderen, actie iedereen is welkom, diversiteit, organiseren van activiteiten
- Mobiliteit: staan open voor deelvervoer



"Ik vind het fijn als er in de buurt veel activiteiten worden georganiseerd"

"Gezelligheid kent geen tijd"

"Ik trek er graag op uit met familie, vrienden en kennissen"

"De fiets is een betrouwbaar en kostenbesparend vervoermiddel"

Visie op de opgave

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Concept

COMPACT LIVING (hoofdpijler)

De stad als huiskamer

Compacte, slimme en efficiënte woningen

Betaalbare koop

EEN GOEDE BUUR

Sociale doelgroep die naar elkaar omkijkt

Houden van organiseren en betrokkenheid in de buurt

Ontmoeting en collectiviteit

MAAKT DE WIJK AF

Tussen stedelijke gebied en groene omgeving in

Sluitstuk van Rotsoord

DUURZAAM ICOON

Utrecht als leefbare stad

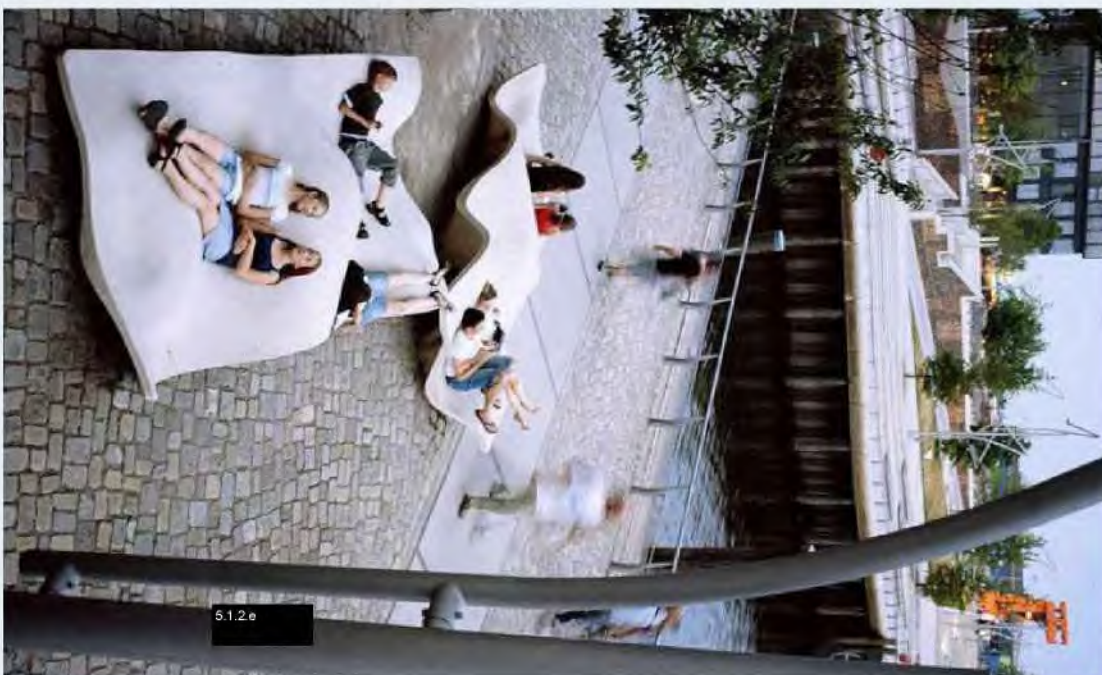
Gezond leven en beweging stimuleren

5.1.2f



Rotsoord By

Link Pinterest



5.1.2e

Programma

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM



Compact living

- De actieve stedeling als doelgroep
Kenmerken:
 - » Kiezen voor centraal wonen ipv groter en grondgebonden buiten de stad
 - » Willen dichtbij werk wonen en dichtbij voorzieningen
 - » Willen voorzieningen delen
 - » Doen veel op de fiets (minder autogebruik) of delen de auto
 - » Gebruiken de stad/directe omgeving als huiskamer
 - » Willen mobiel en flexibel zijn
- Een levensstijl passend bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats, etc.
- Idealisten (aankomende generaties) die kritischer kijken naar duurzaamheid, bezittingen en het delen daarvan

Compact living

- Bij de actieve stedeling passen compacte, slimme en efficiënte woonproducten
- Onze visie / missie op compact living:
'compacte woningen realiseren zodat iedereen in de stad betaalbaar kan wonen, zonder in te leveren op comfort'
- Onderzoek gedaan naar plattegronden mbt compact living - Bouwsysteem met focus op flexibele indeling
- Woonproducten die wij beogen en een aanvulling zijn op Rotsoord en Utrecht: studio, 2 kamer appartement, 3 kamer appartement



Studio aanbieden met interieurpakket bestaande uit bewegende wanden voor efficiënt ruimtegebruik

Betaalbare koop: 9.500 - 10.000 m² BVO wonen

Betaalbare koop voor de actieve stedelingen:

- NHG grens € 405.000 als bovengrens
- BK grens € 355.000 als gemiddelde

Bepalen van grootte woonproduct en prijs dmv analyse naar hypotheek, inkomen en inschatting maandlasten

	VON prijs	Inkomen	Hypotheek	Eigen inbreng nodig	Maandlasten hypotheek	*Totaal maandlasten
Studio 1 persoonshuishouden	5.1.2.f					
2 kamer appartement 2 persoonshuishouden						
3 kamer appartement 2 persoonshuishouden						

* dit is een inschatting van overige bijkomende maandlasten van elektriciteit, water, VVE kosten, internet aansluiting van in totaal ca.

5.1.2.f

	Segment	Aantallen	m2 GO	VON prijs
Studio	5.1.2.f			
2 kamer appartement				
3 kamer appartement				
Totaal				

Huurvariant : 12.700 m² BVO wonen

Appartementen in:

Sociale huur

middeldure huur

vrije sector koop

gebaseerd op 154 appartementen 12.700 m² bvo

	Segment	Aantallen	m2 GO	huur prijs	VON prijs
2 kamer appartement	5.1.2f				
2 kamer appartement					
3 kamer appartement					
3 kamer appartement					
3 kamer appartement					
Totaal					

Ontwerp

incl. feedback overleg 30 augustus

OMRT variantenstudie

- OMRT dashboard

levert twee voorkeursmodellen n.a.v.
overleg. Beide bieden kansen voor
verdere uitwerking.

Voorkeursmodel 1

- Koop: ca. 10.000 m² BVO wonen, minste BVO's voor haalbare casus en beste aansluiting op gemeente beleid
- Watertoren blijft zichtbaar vanuit park
- Ruimte voor scheg tussen Keramus en nieuwbouw
- Opzet vergelijkbaar als gebouw Briljant
- Optimalisatie door lagere zijde bij LE:EN en accent bij Briljantlaan
- Verscheidene mogelijkheden voor groene binnentuin:



Atrium
Ref: Familistère (Leidsche Rijn i5)



Atrium
Ref: Fibonacci (Amsterdam)



Open binnentuin
Ref: Seasons (Leidsche Rijn i5)

mogelijke tweede scheg
voor ruimte bij LE:EN
(vierkant bouwblok)

Voorkeursmodel 2

- Koop: ca. 10.000 m² BVO wonen, minste BVO's voor haalbare casus en beste aansluiting op gemeente beleid
- Watertoren blijft zichtbaar vanuit Tolsteegplantsoen
- Compact gebouw voor meeste openbare ruimte rondom



Afgezoomde Semi openbare groene ruimte
Ref: Highnote (Almere)



Wonen aan halve binnentuin
Ref: The Grid (Amsterdam)

Ruimte voor ontmoeting

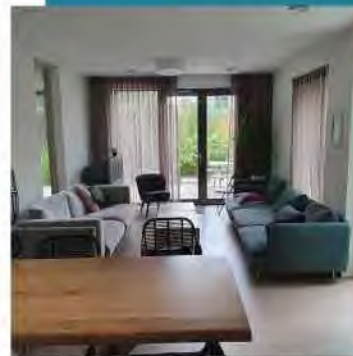
- Faciliteiten gericht op oranje doelgroep
- Sociaal contact met burens (in campus)
- Collectieve ruimtes, sharing economy
- Daarvoor
- Gezamenlijke woonkamer en buurtkamer aan groene binnentuin
- Dak als groene ontmoetingsplek
- Riante entreelobby met ruimte voor ontmoeting



Entree als ontmoetingsruimte
Ref: Seasons (Leidsche Rijn i5)



Buurtkamer aan buitenruimte
Ref: Space-S (Eindhoven)



Gezamenlijke woonkamer aan tuin
Ref: Space-S (Eindhoven)



Het dak als groene ontmoetingsplek
Ref: Space-S (Eindhoven)

Mobiliteit

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Overzicht parkeren en parkeerbalans

- Compact living met juiste parkeerbalans
- Op basis van parkeernormentabel gemeente komen we uit op:
 - » 100% betaalbare koop ca. 9.500 m2 BVO variant: Bij een programma van 132 woningen - ca 126 autoperkeerplekken inclusief bezoekers
 - » Huur en VSK variant ca. 12.700 m2 BVO variant: Bij een programma van 154 woningen - 153 parkeerplaatsen inclusief bezoekers
- Aantal parkeerplaatsen past niet bij onze visie en de doelgroepen die wij voor ogen hebben

Reductie op parkeerbalans

- Adviesbureau voor parkeren en mobiliteit Omega QuickScan gemaakt
- Reductie mogelijkheden op parkeerbalans onderzocht
- Conclusie aantal parkeerplaatsen na reductie: wij richten ons op maximaal 40 plekken, maar liever nog minder vanwege ruimtelijke inpassing (in overleg)

In onze projecten werken wij veel samen met We Drive Solar deelmobiliteit



1. Artikel 6-7 Parkeerbeleid gemeente Utrecht, maximaal 75% parkeerplaatsen mag op eigen terrein, voor de rest een andere oplossing
2. Reductie voor bezoek door parkeren in parkeergarage bezoekersparkeren naar 0
3. Parkeren in de wijk mag maximaal 50% van parkeereis als parkeerdruk onder de 85% blijft
4. Toepassen van deelmobiliteit reductie parkeerbalans van maximaal 25%
5. Toepassen van extra fietsparkeerplekken reductie parkeerbalans van maximaal 15%
6. Parkeerbalans nieuwe functie minus parkeerbalans huidige functie

Vervolg IDOC

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

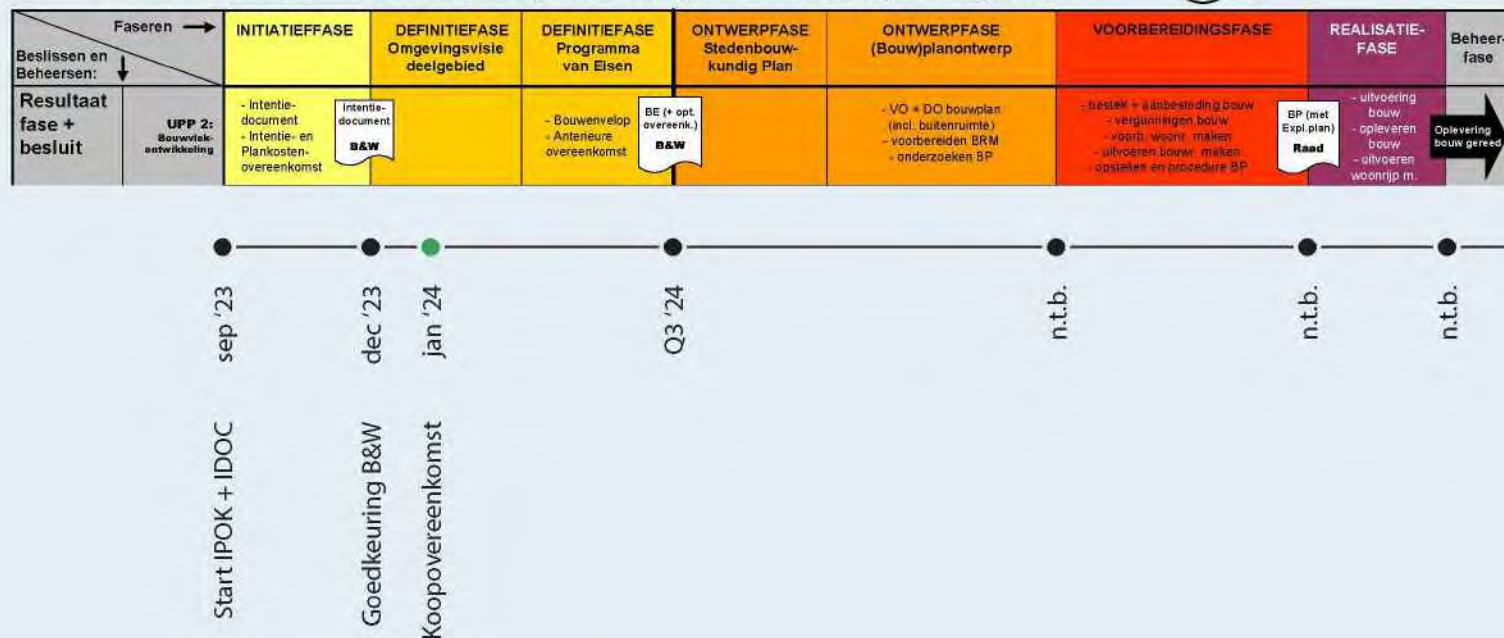
Dialogothema's

- Goedkeuring B&W op IDOC t.b.v. tekenen Koopovereenkomst
 - Overlegreeks gemeente periode sep - dec
- Doorlooptijd Ontwerpfase t.b.v. Bestemmingsplan (VO + DO)
- Doorlooptijd vervolg t.b.v. bouwvergunning + start realisatie

Het Utrechts PlanProces (UPP) voor complexe Ruimtelijke Projecten

bestuurs-
besluit

Versie juni 2019



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 11 Jan 2024 14:40:36 +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>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15
Attachments: IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18 december 2023_wijzigingen zichtbaar.docx

Dag,

Bijgevoegd het idoc Briljantlaan met de laatste aanpassingen nav verzoek Eelco Eerenberg.

@5.1.2.e ben jij al gemachtigd voor de teams map?

Gr. 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 10 januari 2024 12:30
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Onderwerp: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Excuses, bij deze alsnog.

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 10 januari 2024 12:29
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

Je hebt de bijlage niet toegevoegd.

5.1.2.e

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

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 12:14

Aan: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>

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

Onderwerp: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

De wethouder is akkoord met de voorgestelde aanpassingen. Voor de volledigheid heb ik het aangepaste IDOC in de bijlage bijgevoegd. Ik heb de tekst m.b.t. architectuur/beeldkwaliteit opgenomen onder de reactie van stedenbouw m.b.t. wenselijkheid van het initiatief. Het college had het idoc gisteren vastgesteld, met mandaat voor de wethouder om op deze punten nog wijzigingen in de tekst aan te brengen. Het Idoc is dus vastgesteld.

Dit betekent dat de IPOK ook van de zijde van de gemeente ondertekend wordt. 5.12.e gaat in dat kader nog contact met je opnemen over het opnieuw paraferen van het IDOC, omdat de tekst dus iets is gewijzigd. Na ondertekening zal zoals eerder aangegeven de Voorschotnota worden verstuurd.

Vanuit onze kant worden verder de volgende zaken opgepakt:

- Er wordt een wijkbericht en nieuwsbericht opgesteld n.a.v. het collegebesluit. Bij verzenden van het wijkbericht wordt het collegebesluit en Idoc openbaar (de IPOK en overige bijlagen niet).
- Ik zal de inhoud hiervan met jou afstemmen omdat er o.a. ook iets in het bericht moet worden opgenomen over het vervolgproces en participatie. Een eerste versie volgt z.s.m. omdat er wordt gewacht met het publiceren van het collegebesluit tot het moment dat het wijkbericht is opgesteld en verspreid.
- 5.12.e zal dit project verder als projectmanager oppakken. Zoals besproken stem ik vanmiddag verder met hem af over het vervolgproces.
- Er wordt een projectteam geformeerd (voor een groot deel bestaande uit de collega's die eerder betrokken zijn geweest) zodat we het opstellen van de bouwvelop kunnen gaan starten.

Van jullie zijde is het in ieder geval van belang dat er ook snel afstemming met Stedin plaatsvindt, om te inventariseren welke maatregelen noodzakelijk zijn om straks een aansluiting te kunnen krijgen in verband met de netcongestie-problematiek.

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@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 09:18

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

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

Onderwerp: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

Top! Mag ik er dan vanuit gaan dat dit voor jullie nu ook akkoord is? Bij akkoord, welk proces gaat intern lopen? Wordt het IDOC opengezet voor het publiek? Of wordt er iets gepubliceerd namens de gemeente?

Zoals gisteren is afgesteld kan jij vandaag, na je overleg met je collega met een paar data voorstellen komen eind deze week of begin volgende week om het proces en planning samen af te stemmen?

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



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

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 09:04

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

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

Onderwerp: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Dank. Ik ga jullie aanpassingen overnemen.

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]@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 18:21
Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vorm.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

Zie hieronder onze tekstuele wijzigingen en in **groen** een toelichting. Kan jij hiermee leven?

Laten we morgenochtend elkaar contacten.

Met vriendelijke groet,



From: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Sent: Tuesday, January 9, 2024 5:17:13 PM
To: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Subject: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Dag [redacted]

Bij deze het tekstvoorstel voor aanpassing /aanvulling m.b.t. de beoogde aantrekkelijke uitstraling:

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** minimale invloed op de uitstraling van het gebouw (bijv. zoals gebouw Keramiek). – toelichting: fietsenstalling kan daarmee wel aan de gevel, maar dient architectonisch ingepast te worden. De begane grond heeft onvoldoende maat om te voorkomen dat functies als (fiets)parkeren en/of installatietechniek aan de gevel komt. Je hebt daarbij wel invloed op de uitstraling van het gebouw. Dit zullen we tot een minimum moeten beperken.*
- 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, **korrelgrootte** en volume aan op de omgeving van Rotsoord*, **en heeft de juiste korrelgrootte**. Het respecteert de bijzondere positie van de Watertoren langs de Vaartsche Rijn en behoudt zo veel mogelijk de karakteristieke zichtlijnen vanuit omliggend gebied naar de Watertoren**. – toelichting* het gebouw heeft een bijzondere positie en kan als hoeksteen van Rotsoord functioneren. De korrelgrootte van Rotsoord is groter dan de*

*korrelgrootte van de kinderboerderij (ten zuiden van de locatie) en de eengezinswoningen aan de Saffierlijn (ten zuidoosten van de locatie) & toelichting **: Zoveel mogelijk zichtlijnen behouden betekent eigenlijk dat we geen gebouw kunnen maken (want elke vorm van bebouwing blokkeert een deel van het zicht op de watertoren). Deze toevoeging daarom laten vervallen.*

Ik ben gevraagd om morgen voor 11u een tekstvoorstel aan te leveren, dus ik hoor graag of je hiermee kunt instemmen.

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 16:43

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 Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Het voorstel is besproken in het college en het college is akkoord. Wel is de wethouder RO (Eelco Eerenberg) op zijn eigen verzoek gemandateerd om nog enkele tekstuele wijzigingen in het Idoc aan te brengen. Het betreft het volgende:

- 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.

Het opnemen van een onderzoeksvraag m.b.t. het eerste punt lijkt me geen probleem. Voor het 2^e punt zal ik in overleg met de stedenbouwkundige een voorstel aan je sturen. Het punt van de wethouder is dat dit een markant punt / zichtlocatie is en dat er sprake moet zijn van een hoogwaardige architectuur. Gevraagd wordt om nu al enigszins te duiden wat dat inhoud.

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



Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht
Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.
Versie: 18 december 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Deel I. Het Initiatief	1
a. Omschrijving van het Initiatief, zoals ingediend door de Initiatiefnemer	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	1211
Deel II. Proces	16
e. Te doorlopen proces	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
g. Planning	17
Deel III. Financiële afspraken	19
h. Voorschot plankosten	19
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen	20

Deel I. Het initiatief

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

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

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, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000–13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140–170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Woonprogramma

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. De maatwerkkeuze van de initiatiefnemer voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40–60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aangevuld. Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12–14 en dit initiatief

te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen worden uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; 'sharing economy', gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

Verkeer en parkeren

De ambitie van de initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdrukte door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

b. Omschrijving van het plangebied

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 2 – Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

Eigendomssituatie

De eigenaar van het perceel is overleden. Initiatiefnemer heeft een verklaring van de erven van de eigenaar overlegd waaruit blijkt dat een koopovereenkomst is gesloten met de erven van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., de 5.12e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2017. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder Ipg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3 – Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022-2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de bouwvelop die bestuurlijk wordt vastgesteld.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11-15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

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 bouwenvolop een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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 voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger is dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maken beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. In het vervoltraject 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.

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 alzijds georiënteerd op de openbare ruimte. Parkeren voor auto's en/of fietsen heeft minimale 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

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

- het gebouw sluit qua massa, korrelgrootte en volume aan op de omgeving van Rotsoord. Het respecteert de bijzondere positie van de Watertoren langs de Vaartsche Rijn

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Met opmaak: Geen afstand, Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: Opsommingsteken + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Tab na: 1,27 cm + Inspringen op: 1,27 cm

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Afbeelding 4 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de definitiefase zal 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 bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 à 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechtse.



Abbeelding 5 - Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

Het coalitieakkoord 2022-2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur, voor middenhuur hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m2 BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon-zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

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 bouwvelop 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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande

werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregel parkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond. Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Een aandachtspunt is 'netcongestie' waarbij de netbeheerder heeft aangegeven de komende jaren geen nieuwe grootverbruik aansluitingen te kunnen garanderen. Initiatiefnemers nemen maatregelen 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. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Beplanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

De ondergrond is de basis van de stad. We gebruiken hem intensief voor allerlei functies die we liever niet bovengronds hebben. De gemeente wil met regie slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en onze kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad.

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen per huishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

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?
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?

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?
- 4-5 onderzoeken op welke wijze flexibele woningindelingen kunnen worden gerealiseerd waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen.
- 5-6 Welke doelgroepen zijn geschikt voor deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?

- ~~6-7~~ Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?
- ~~7-8~~ 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)?
- ~~8-9~~ 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?
- ~~9-10~~ Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?
- ~~10-11~~ In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
- ~~11-12~~ 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?

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 in pandig 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?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

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?

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis).

inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.

6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per huishouden op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
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?

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwenvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwenvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwenvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwenvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld wordt het bouwplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de Initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

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

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvelop.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden

- Bouwenvelop: 4-6 maanden
- Voorlopig Ontwerp bouwplan: 3 maanden
- Omgevingsplan: 9-12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 3 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

I. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

VORM

Gemeente Utrecht

Door: **5.1.2e** (algemeen directeur)

Door:

Datum:

Datum:

DVP Planontwikkeling

Door: **5.1.2e 5.1.2e** (algemeen directeur)

:

Datum:

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.

Versie: 18 december 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	11
Deel II. Proces	16
e. Te doorlopen proces.....	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
g. Planning	17
Deel III. Financiële afspraken	19
h. Voorschot plankosten.....	19
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen.....	20

Deel I. Het initiatief

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

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 5.1.2e Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

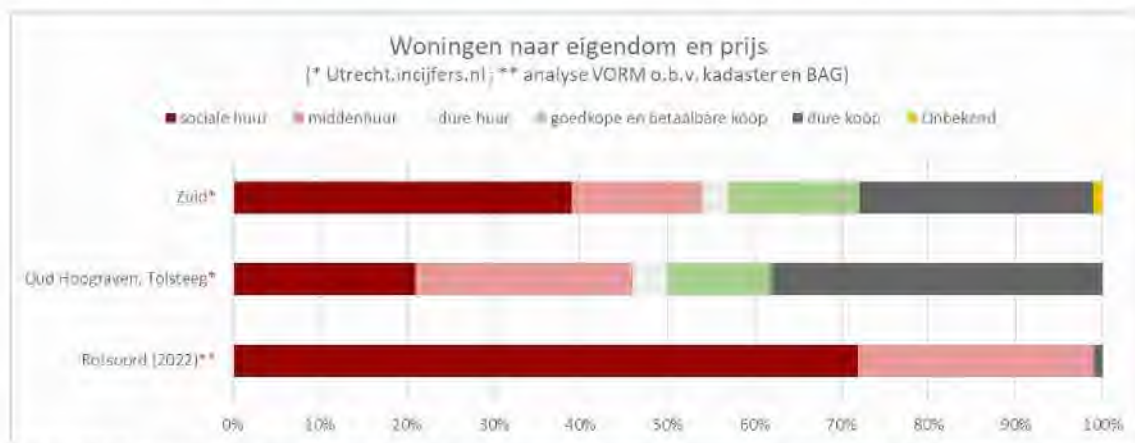
De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11-15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw

te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000–13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140–170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Woonprogramma

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. De maatwerkkeuze van de initiatiefnemer voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40–60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aangevuld. Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12–14 en dit initiatief

te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen worden uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; 'sharing economy', gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

Verkeer en parkeren

De ambitie van de initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

b. Omschrijving van het plangebied

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 2 – Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

Eigendomssituatie

De eigenaar van het perceel is overleden. Initiatiefnemer heeft een verklaring van de erven van de eigenaar overlegd waaruit blijkt dat een koopovereenkomst is gesloten met de erven van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., de 5.1.2.e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2017. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3 – Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022-2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de bouwvelop die bestuurlijk wordt vastgesteld.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11-15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

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 bouwenvolop een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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 voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger is dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maken beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. 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.

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 minimale 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, korrelgrootte en volume aan op de omgeving van Rotsoord. Het respecteert de bijzondere positie van de Watertoren langs de Vaartsche Rijn.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



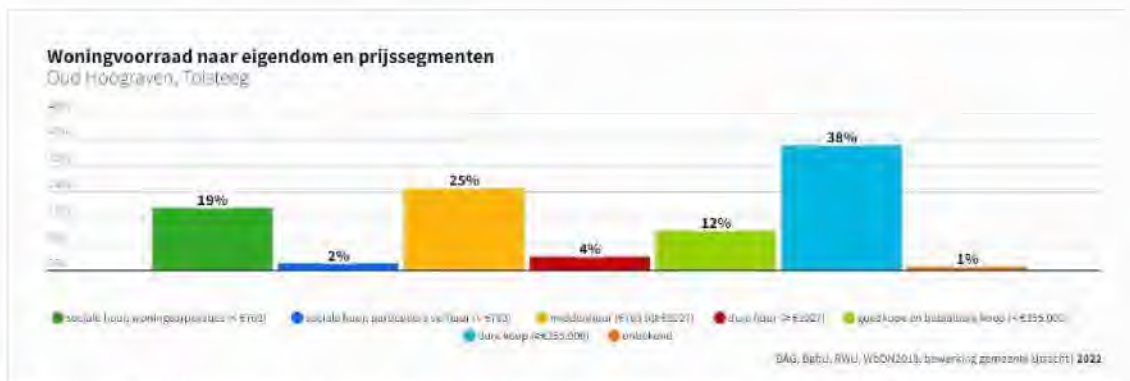
Afbeelding 4 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste Inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de definitiefase zal initiatiefnemer samen met de afdeling stedenbouw van de gemeente nader ontwerp onderzoek doen naar de inpassing van het programma in relatie tot de volumeopbouw, omvang van het bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 á 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters.



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

Het coalitieakkoord 2022–2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur, voor middenhuur hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m² BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon–zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande

werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregel parkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond. Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Een aandachtspunt is 'netcongestie' waarbij de netbeheerder heeft aangegeven de komende jaren geen nieuwe grootverbruik aansluitingen te kunnen garanderen. Initiatiefnemers nemen maatregelen 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. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Beplanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

De ondergrond is de basis van de stad. We gebruiken hem intensief voor allerlei functies die we liever niet bovengronds hebben. De gemeente wil met regie slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en onze kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad.

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen per huishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

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?
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?

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. Op welke wijze kunnen flexibele woningindelingen 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?
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?

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 in pandig 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?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 ‘Gezondheid voor iedereen’ mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe ‘groen, tenzij’ toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

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 bouwenvelop 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?

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis),

inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.

6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per huishouden op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
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?

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwvelop is vastgesteld wordt het bouwplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

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

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvelop.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden

- Bouwvelop: 4–6 maanden
- Voorlopig Ontwerp bouwplan: 3 maanden
- Omgevingsplan: 9–12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 3 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges / Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

VORM

Gemeente Utrecht

Door: 5.1.2.e (algemeen directeur)

Door:

Datum:

Datum:

DVP Planontwikkeling

Door: 5.1.2.e 5.1.2.e (algemeen directeur) :

Datum:

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11–15 te Utrecht

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.

Versie: 18 december 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	11
Deel II. Proces	16
e. Te doorlopen proces.....	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
g. Planning	17
Deel III. Financiële afspraken	19
h. Voorschot plankosten	19
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen.....	20

Deel I. Het initiatief

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

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11–15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 51.2e Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

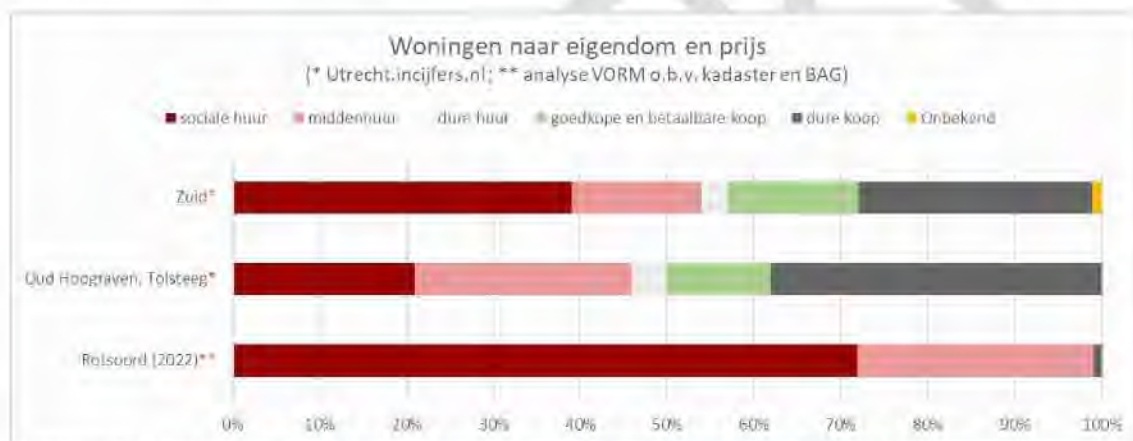
De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11–15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw

te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000–13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140–170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Woonprogramma

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. De maatwerkkeuze van de initiatiefnemer voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40–60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aangevuld. Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12–14 en dit initiatief

te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen worden uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; 'sharing economy', gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

Verkeer en parkeren

De ambitie van de initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

b. Omschrijving van het plangebied

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 2 – Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

Eigendomssituatie

De eigenaar van het perceel is overleden. Initiatiefnemer heeft een verklaring van de erven van de eigenaar overlegd waaruit blijkt dat een koopovereenkomst is gesloten met de erven van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., de 5.1.2.e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2017. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3 – Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022–2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de bouwvelop die bestuurlijk wordt vastgesteld.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11–15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

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 bouwenvolp een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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 voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger is dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maken beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. 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.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



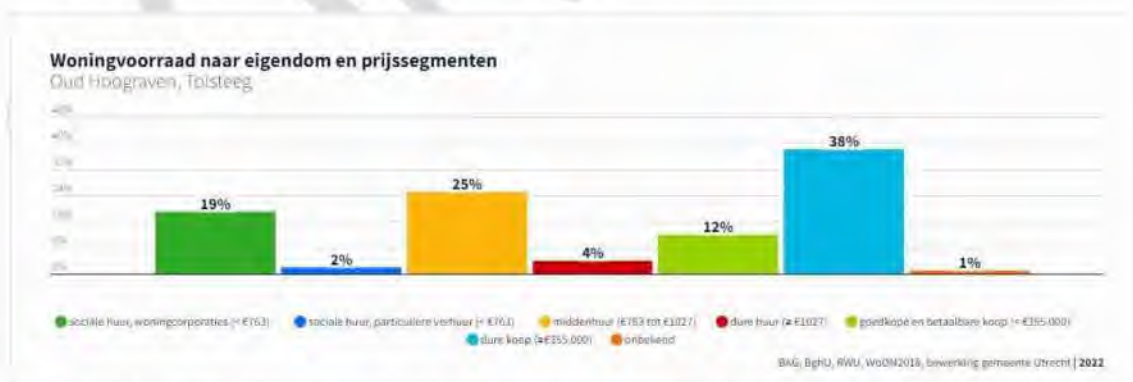
Afbeelding 4 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de definitiefase zal initiatiefnemer samen met de afdeling stedenbouw van de gemeente nader ontwerp onderzoek doen naar de inpassing van het programma in relatie tot de volumeopbouw, omvang van het bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 á 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechtse.



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

Het coalitieakkoord 2022–2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur, voor middenhuur

hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m² BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon-zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

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 bouwvelop 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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregel parkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte

van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwoffwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond. Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Een aandachtspunt is 'netcongestie' waarbij de netbeheerder heeft aangegeven de komende jaren geen nieuwe grootverbruik aansluitingen te kunnen garanderen. Initiatiefnemers nemen maatregelen 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. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Beplanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

De ondergrond is de basis van de stad. We gebruiken hem intensief voor allerlei functies die we liever niet bovengronds hebben. De gemeente wil met regie slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en onze kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad.

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen per huishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

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?
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 inpassend 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?

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. Welke doelgroepen zijn geschikt voor deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?
6. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstige gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?
7. 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)?
8. 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?
9. Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?
10. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
11. 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?

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 in pandig 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?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

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?

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.
6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per huishouden op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
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?

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwvelop is vastgesteld wordt het bouwplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

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

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwvelop.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden

- Bouwvelop: 4–6 maanden
- Voorlopig Ontwerp bouwplan: 3 maanden
- Omgevingsplan: 9–12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 3 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in opgemaakt en voor akkoord getekend,

5.1.2e

op 21-12-2023

VORM Ontwikkeling B.V.

Gemeente Utrecht

Door: 5.1.2e (algemeen directeur)

Door:

Datum: 21-12-2023

Datum:

5.1.2e 5.1.2e

op 21-12-2023

DVP Planontwikkeling B.V.

Door: 5.1.2e 5.1.2e (algemeen directeur)

:

Datum: 21-12-2023

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 21 Dec 2023 17:16:55 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e@dvp.nl" <5.1.2.e@dvp.nl>; "5.1.2.e@vorm.nl" <5.1.2.e@vorm.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: ondertekening IPOK/IDOC

Beste 5.1.2.e

Ter informatie wil ik je hierbij graag laten weten dat ik de door Vorm en DVP getekende IPOK en IDOC in goede orde heb ontvangen. Alleen bijlage 1 (IDOC) zal aan het college worden voorgelegd. De overige bijlagen zullen vertrouwelijk worden behandeld en zullen niet worden gedeeld.

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.



From: "[5.1.2.e]"
Sent: Thu, 21 Dec 2023 11:12:16 +0100
To: "[5.1.2.e]" <[5.1.2.e]@dvp-planontwikkeling.nl>; "[5.1.2.e]@dvp.nl"
<[5.1.2.e]@dvp.nl>; "[5.1.2.e]@vorm.nl" <[5.1.2.e]@vorm.nl>
Cc: "[5.1.2.e]" <[5.1.2.e]@utrecht.nl>; "[5.1.2.e]" <[5.1.2.e]@utrecht.nl>
Subject: ondertekening IPOK-IDOC Briljantlaan 11-15

Beste [5.1.2.e]

Zojuist heb ik via ons ondertekenprogramma Validsign een uitnodiging verzonden aan de heren [5.1.2.e] [5.1.2.e] en [5.1.2.e] inzake de ondertekening van de IPOK en IDOC (bijlage 1) alsmede het paraferen van de overige bijlagen 2 en 3 voor het project Briljantlaan 11-15. Na behandeling en goedkeuring door het college van B & W zullen de stukken door de gemeente worden mede-ondertekend.

Het ondertekenen wijst zich doorgaans vanzelf maar mocht het niet lukken of als er vragen zijn bel mij gerust.

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: Tue, 19 Dec 2023 13:05:24 +0100
To: "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>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15
Attachments: 231219 IPOK Briljantlaan 11-15 schoon.pdf

Beste 5.1.2.e

Dank voor toezending van de verbeterde instemmingsverklaring.

De door jou voorgestelde tekstwijziging heb ik verwerkt in een nieuwe versie van de IPOK. Bijgaande versie d.d. 19-12-2023 heb ik ingerout voor ambtelijk akkoord. Na akkoord zal de IPOK met bijlagen ter ondertekening worden aangeboden via Validsign. Nadat het college een besluit heeft genomen op 9 januari 2024 (volgens planning) zal namens de gemeente de IPOK worden mede-ondertekend.

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@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 19 december 2023 12:47
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: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor onderstaande reactie, bijgaand deel ik een betere versie van de getekende brief. Deze is naar mijn mening goed te lezen.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: dinsdag 19 december 2023 12:21

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: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Ik heb het net met 5.1.2.e besproken en de voorgestelde tekstaanpassing is akkoord. 5.1.2.e gaat de stukken opnieuw in de routing brengen zodra we een goed leesbare versie van de door de erven ondertekende brief hebben ontvangen (ik bergreep dat 5.1.2.e hier contact met je over heeft gehad).

Wil je in de mails 5.1.2.e en mij allebei meenemen?

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]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: dinsdag 19 december 2023 10:49

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

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

Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

Ik heb je deze ochtend gebeld over het volgende, zie onderstaande opmerking. Graag even overleg om dit nader af te stemmen en eventueel aan te passen.

Wij willen voorstellen om de zinsneden in de ipok/idoc aanpassen met dat er overeenstemming met de verkoper is (ipv een gesloten koopovereenkomst). Dit komt, omdat wij de koopovereenkomst tekenen nadat het college akkoord is met het IDOC.

Graag even overleg.

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 16:35

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

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi [redacted]

Bijgaand de getekende brief van [redacted] en als bijlage de verklaring van erfrecht waarin staat dat [redacted] bevoegd is als bewindvoerder. Verder onderstaand de 2 email adressen [redacted] en [redacted] voor het digitaal tekenen van het IDOC en IPOK.

[redacted]@VORM.nl en [redacted]@DVP.nl

Korte opmerking, ik zal je ook even telefonisch contacten. Volgens ons klopt onderstaande de tekst in het IDOK niet. Er is nog geen getekende koopovereenkomst, deze zal in januari 2024 getekend worden maar de bewindvoerder is akkoord dat wij dit proces in gang gaan zetten. Mocht dit geen issue zijn, dan zijn wij akkoord want de strekking klopt.

Initiatiefnemer heeft een brief overlegd waaruit blijkt dat een koopovereenkomst is gesloten tussen Initiatiefnemer en de erven van wijlen de eigenaar van het Perceel [redacted] waarop het initiatief gerealiseerd gaat worden.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: maandag 18 december 2023 12:30

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Misschien had ik het eerder al gevraagd maar voor de (digitale) ondertekening via ons programma Validsign heb ik de emailadressen nodig van de heren [redacted] en [redacted] Kun jij die aan mij doorgeven?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

[redacted]

[redacted]@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: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 10:34

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

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dankjewel [redacted]

We wachten vandaag rustig af op jullie bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

E

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T

5.1.2.e

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

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

Verzonden: maandag 18 december 2023 08:20

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor je reactie, ik heb de getekende instemmingsverklaring in goede orde ontvangen en zal deze als bijlage aan de IPOK hechten. Na de behandeling in de Staf van het IDOC kan ik de IPOK en IDOC ter ondertekening aanbieden via ons digitale ondertekenprogramma.

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.



Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: vrijdag 15 december 2023 15:07

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

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

Wij gaan akkoord met de bijlage concept IPOK. Deze ochtend heb ik de instemmingsverklaring gedeeld maar nogmaals toegevoegd als bijlage.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: donderdag 14 december 2023 15:52

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

[redacted] <[redacted]@vorm.nl>

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Geachte heren [redacted] en [redacted]

Op verzoek van [redacted] heb ik de opmerkingen uit onderstaande mail verwerkt in een nieuwe concept-versie van de IPOK. Bijgevoegd treft u een nieuwe versie aan waarin de wijzigingen ten opzichte van de vorige versie zichtbaar zijn. Tevens heb ik een schone versie bijgevoegd.

Voordat ik de overeenkomst ter ondertekening kan aanbieden (in ons digitale ondertekenprogramma Validsign) zal de overeenkomst nog juridisch gecheckt worden. Graag verneem ik zo spoedig mogelijk van u of u akkoord bent met de voorgestelde tekstwijzigingen.

Tot slot wil ik u vragen om mij een instemmingsverklaring te doen toekomen waarin de erfpachter (in dit geval de [redacted] u de bevoegdheid verlenen om als initiatiefnemer voor deze gebiedsontwikkeling mag optreden. Deze verklaring dient aan de IPOK te worden gehecht.

Ik stuur u tevens

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

[redacted]
[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



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

Verzonden: woensdag 13 december 2023 17:08

Aan: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@vorm.nl>

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

Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag [redacted]

Bijgevoegd de laatste versie met de aangepaste zin m.b.t. parkeren. Onderstaand in Groen ook de reactie op jullie punten uit de IPOK.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@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?

We kunnen opnemen dat gemeente Penvoerder is

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?

We kunnen de betalingstermijn opnemen. We zoeken nog uit wat die is. We denken 30 dagen, maar dat wordt dus nog even gecontroleerd.

Het IDOK moet ik nog nalezen en kom er deze ochtend ook op terug.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

E

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T

5.1.2.e

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

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: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Mon, 18 Dec 2023 16:03:03 +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>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Subject: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Dat is super nieuws! Wij zijn aan de slag om de documenten te laten tekenen. Ik neem contact op met VORM en de erven om het in gang te zetten en zal direct de benodigde informatie naar 5.1.2.e delen.

We hebben contact.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 18 december 2023 15:25
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@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>
Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag,

Ik heb zojuist bericht gekregen dat er geen aanvullende vragen / opmerkingen vanuit de staf zijn gekomen. De stukken kunnen dus door naar het college.

@5.1.2.e | [DVP Planontwikkeling](#): of we de stukken op tijd kunnen aanleveren voor de behandeling in het college op 9 januari, hangt er van af of we de stukken waar 5.1.2.e eerder over heeft gemaïld op tijd ontvangen. Zo niet, dan wordt het 1 week later.

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]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 10:34

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

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dankjewel [redacted]

We wachten vandaag rustig af op jullie bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

M [redacted]
E [redacted]@dvp-planontwikkeling.nl

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG

T [redacted]
W www.dvp-planontwikkeling.nl

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

Verzonden: maandag 18 december 2023 08:20

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

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Goedemorgen [redacted]

Dank voor je reactie, ik heb de getekende instemmingsverklaring in goede orde ontvangen en zal deze als bijlage aan de IPOK hechten. Na de behandeling in de Staf van het IDOC kan ik de IPOK en IDOC ter ondertekening aanbieden via ons digitale ondertekenprogramma.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

N.B. Van 21 december 2023 t/m 8 januari 2024 ben ik niet aanwezig.

[redacted]
[redacted]@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: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: vrijdag 15 december 2023 15:07
Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@vorm.nl>
Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

Wij gaan akkoord met de bijlage concept IPOK. Deze ochtend heb ik de instemmingsverklaring gedeeld maar nogmaals toegevoegd als bijlage.

Met vriendelijke groet,

		DVP Planontwikkeling B.V. Prinses Alexialaan 6 2496 XA DEN HAAG	
M [redacted] E [redacted]@dvp-planontwikkeling.nl	T [redacted] W www.dvp-planontwikkeling.nl		

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 14 december 2023 15:52
Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@vorm.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Geachte heren [redacted] en [redacted]

Op verzoek van 5.12.e heb ik de opmerkingen uit onderstaande mail verwerkt in een nieuwe concept-versie van de IPOK. Bijgevoegd treft u een nieuwe versie aan waarin de wijzigingen ten opzichte van de vorige versie zichtbaar zijn. Tevens heb ik een schone versie bijgevoegd.

Voordat ik de overeenkomst ter ondertekening kan aanbieden (in ons digitale ondertekenprogramma Validsign) zal de overeenkomst nog juridisch gecheckt worden. Graag verneem ik zo spoedig mogelijk van u of u akkoord bent met de voorgestelde tekstwijzigingen.

Tot slot wil ik u vragen om mij een instemmingsverklaring te doen toekomen waarin de erfpachter (in dit geval de erven Rijk van Dijk) u de bevoegdheid verlenen om als initiatiefnemer voor deze gebiedsontwikkeling mag optreden. Deze verklaring dient aan de IPOK te worden gehecht.

Ik stuur u tevens

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



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

Verzonden: woensdag 13 december 2023 17:08

Aan: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12.e <5.12.e@vorm.nl>

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

Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Bijgevoegd de laatste versie met de aangepaste zin m.b.t. parkeren. Onderstaand in Groen ook de reactie op jullie punten uit de IPOK.

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



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?

We kunnen opnemen dat gemeente Penvoerder is

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?

We kunnen de betalingstermijn opnemen. We zoeken nog uit wat die is. We denken 30 dagen, maar dat wordt dus nog even gecontroleerd.

Het IDOK moet ik nog nalezen en kom er deze ochtend ook op terug.

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



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



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



5.1.2.e

t.a.v. 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@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum
Ons kenmerk 11838677
Onderwerp Verklaring grondeigenaar Briljantlaan
11-15 (IPOK)

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 dichterbij 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,

Voor akkoord:

5.1.2.e

Hoofdgebiedseconoom

5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 18 Dec 2023 14:22:29 +0100
To: "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>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15
Attachments: Verklaring grondeigenaar Briljantlaan 11-15.pdf, IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18 december 2023.docx, 231218 Concept-04 IPOK Briljantlaan 11-15.docx

Beste 5.1.2.e

Omdat het gereedmaken van alle stukken op heel korte termijn moest plaatsvinden heeft de gebruikelijke juridische controle op een later moment plaats gevonden dan gebruikelijk is. Helaas heb ik wat correcties doorgekregen die betrekking hebben op de met de 5.1.2.e gesloten koopovereenkomst. Dit leidt mogelijk tot enige vertraging in het ondertekenproces. Mijn excuses daarvoor.

Ik ben genoodzaakt om onze standaardbrief te laten ondertekenen door of namens de (bevoegde) erven en voorts heb ik een uittreksel uit het boedelregister nodig waaruit blijkt dat 5.1.2.e bevoegd is tot ondertekening namens de 5.1.2.e

Daarnaast bleken de IDOC en IPOK niet in overeenstemming te zijn met betrekking tot bovenstaande. In het IDOC (pagina 4) was sprake van een exclusiviteitsovereenkomst en in het IPOK (eerste twee aandachtstreepjes onder Overwegingen) een koopovereenkomst. Dit heb ik in bijgevoegde nieuwe versies rechtgezet.

De te ondertekenen brief voeg ik hierbij. Graag wil ik je verzoeken bijgaande brief (opnieuw) te laten tekenen en het uittreksel uit het boedelregister bij te voegen.

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@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 10:34

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@vorm.nl>

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dankjewel 5.1.2.e

We wachten vandaag rustig af op jullie bericht.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: maandag 18 december 2023 08:20

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor je reactie, ik heb de getekende instemmingsverklaring in goede orde ontvangen en zal deze als bijlage aan de IPOK hechten. Na de behandeling in de Staf van het IDOC kan ik de IPOK en IDOC ter ondertekening aanbieden via ons digitale ondertekenprogramma.

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: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: vrijdag 15 december 2023 15:07

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

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

Wij gaan akkoord met de bijlage concept IPOK. Deze ochtend heb ik de instemmingsverklaring gedeeld maar nogmaals toegevoegd als bijlage.

Met vriendelijke groet,



[redacted]
[redacted]
[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG
T [redacted]
W www.dvp-planontwikkeling.nl



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

Verzonden: donderdag 14 december 2023 15:52

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

[redacted] <[redacted]@vorm.nl>

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

Onderwerp: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Geachte heren [redacted] en [redacted]

Op verzoek van [redacted] heb ik de opmerkingen uit onderstaande mail verwerkt in een nieuwe concept-versie van de IPOK. Bijgevoegd treft u een nieuwe versie aan waarin de wijzigingen ten opzichte van de vorige versie zichtbaar zijn. Tevens heb ik een schone versie bijgevoegd.

Voordat ik de overeenkomst ter ondertekening kan aanbieden (in ons digitale ondertekenprogramma Validsign) zal de overeenkomst nog juridisch gecheckt worden. Graag verneem ik zo spoedig mogelijk van u of u akkoord bent met de voorgestelde tekstwijzigingen.

Tot slot wil ik u vragen om mij een instemmingsverklaring te doen toekomen waarin de erfpachter (in dit geval de [redacted] u de bevoegdheid verlenen om als initiatiefnemer voor deze gebiedsontwikkeling mag optreden. Deze verklaring dient aan de IPOK te worden gehecht.

Ik stuur u tevens

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 17:08

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>

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

Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Bijgevoegd de laatste versie met de aangepaste zin m.b.t. parkeren. Onderstaand in Groen ook de reactie op jullie punten uit de IPOK.

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?

We kunnen opnemen dat gemeente Penvoerder is

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?

We kunnen de betalingstermijn opnemen. We zoeken nog uit wat die is. We denken 30 dagen, maar dat wordt dus nog even gecontroleerd.

Het IDOK moet ik nog nalezen en kom er deze ochtend ook op terug.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

T

5.1.2.e

E

5.1.2.e @dvp-planontwikkeling.nl

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

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: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Fri, 15 Dec 2023 08:05:44 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@redevco.com>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Subject: RE: concept getekend IDOK & IPOK
Attachments: emu23-005br6330.png, emu23-005br6330 Goedkeuring erven IDOC&IPOK Briljantlaan.pdf

Beste 5.1.2.e

Zie bijlage, 5.1.2.e 5.1.2.e heeft een foto gemaakt van de brief. Dit is in een mindere kwaliteit zodoende ook de verstuurd pdf getekend aan onze zijde wat beter te lezen is.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 14 december 2023 17:08
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@redevco.com>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>
Onderwerp: RE: concept getekend IDOK & IPOK

Dag 5.1.2.e

Dank alvast hiervoor! Lukt het ook om in de loop van volgende week een door de erven ondertekende instemmingsverklaring aan te leveren?

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]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: donderdag 14 december 2023 16:36

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

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

<[redacted]@vorm.nl>

Onderwerp: concept getekend IDOK & IPOK

Beste [redacted]

Zoals deze ochtend is besproken hebben wij het IDOC en IPOK-concept deze ochtend laten tekenen door de directie. [redacted] heeft zojuist een nieuwe versie van het IPOK verstuurd, deze gaan we bekijken. Wanneer de wethouders maandag akkoord zijn met het huidige versie IDOC en getekend IDOC zullen we de definitieve IPOK opnieuw laten tekenen door onze directies.

We hebben contact.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG

T

[redacted]

M

[redacted]

E

[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl

W

www.dvp-planontwikkeling.nl





DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG
Telefoon 5.12.e
KvK 60156457
www.dvp-planontwikkeling.nl

5.12.e

T.a.v. 5.12.e

5.12.e

5.12.e

Datum 10 december 2023
Uw kenmerk
Ons kenmerk emu23-005br6330
Onderwerp Goedkeuring tekenen IDOC/IPOK Briljantlaan 11-15, Utrecht

Geachte 5.12.e

U bent de wettelijk vertegenwoordiger/bewindvoerder van de 5.12.e

Afgelopen maanden hebben wij, DVP Planontwikkeling en VORM Ontwikkeling, in samenwerking met de gemeente Utrecht een concept IDOC & IPOK opgesteld. Op maandag 18 december a.s. staat een overleg gepland van de staf Gebiedsontwikkeling, waarin de betrokken wethouders zitting nemen, ter voorbereiding op het collegebesluit van 9 januari 2024. Wanneer het college instemt met het concept IDOC & IPOK wordt deze versie een definitief IDOC & IPOK.

De gemeente Utrecht vraagt voorafgaand aan dit collegebesluit om een bevestiging van de huidige eigenaar dat er een koopovereenkomst is, of in afronding is, tussen de huidige eigenaar en de initiatiefnemers DVP Planontwikkeling en VORM.

Wij willen u daarom vragen om deze brief ter bevestiging te ondertekenen. Daarna sturen wij deze aan de gemeente Utrecht.

Mocht u hierover nog vragen hebben, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord:

DVP Planontwikkeling

5.12.e

ing.

5.12.e

5.12.e

Intentie- en plankostenovereenkomst

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11-15

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.

Opsteller **5.1.2.e / 5.1.2.e**
Dossiernaam **Briljantlaan 11-15**
Zaaknummer **11838677**
Versie **02 Concept**
Datum **15 november 2023**

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-)overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen

der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Inhoudsopgave

1	Proces om tot een definitief IDOC te komen	4
2	Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer	5
3	Verantwoordelijkheden Gemeente	5
4	Plankosten en overige kosten	6
5	Anterieure overeenkomst	7
6	Inwerkingtreding, duur	7
7	Tussentijdse beëindiging	7
8	Overdracht van rechten	8
9	Rechtskeuze en geschillenregeling	8
10	Publiekrechtelijke bevoegdheden	9
11	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	9
12	Omgevingswet	9
13	Bijlagen	9

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353 en op basis van het vigerende mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **5.1.2.e** van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van Hoofdgebiedseconoom, hierna te noemen: '**Gemeente**';

en

2. **Vorm Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Rotterdam aan Schiehaven 13, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24407638 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2.e** in de functie van Algemeen Directeur, en
DVP Planontwikkeling B.V., gevestigd te 's-Gravenhage aan Prinses Alexialaan 6, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60156457 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **5.1.2.e 5.1.2.e** in de functie van Algemeen Directeur,

hierna gezamenlijk te noemen: '**Initiatiefnemer**'.

Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**' of ieder afzonderlijk als '**Partij**'.

Overwogen het volgende:

- Initiatiefnemer wenst tot een (her)ontwikkeling (hierna te noemen: '**Initiatief**') te komen van de locatie met opstallen en deze te transformeren naar woningbouw aan het adres Briljantlaan 11-15 kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B, nummer 2079 (hierna te noemen: '**Perceel**'), zoals omschreven in het concept Intentiedocument d.d. <DATUM>, kenmerk <@@> (hierna te noemen: '**concept IDOC**') dat als **BIJLAGE 1** aan deze intentie- en plankostenovereenkomst (hierna te noemen: '**IPOK**') is gehecht;
- Initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst overlegd tussen Initiatiefnemer en de eigenaar van het Perceel waarop het initiatief gerealiseerd gaat worden, waaruit blijkt dat de eigenaar het Perceel aan Initiatiefnemer heeft verkocht en dat de eigenaar ervan op de hoogte is dat de eigenaar ook partij zal zijn bij de te sluiten anterieure overeenkomst zoals genoemd in artikel 5 wanneer bij het sluiten van een anterieure overeenkomst Initiatiefnemer het Perceel nog niet (volledig) in eigendom heeft verkregen;
- Aangezien het Initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan moet het Utrechts Plan Proces 2 (hierna te noemen: '**UPP**') worden doorlopen om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden het Initiatief mogelijk te maken is;
- Voor het doorlopen van het UPP is medewerking van Gemeente nodig, die door Initiatiefnemer aan Gemeente is gevraagd;

- De eerste stap van het UPP is het uitvoeren van een quick scan (globale verkenning) om te onderzoeken of het Initiatief op basis van deze globale verkenning als wenselijk en haalbaar wordt ingeschat en om te bepalen welke onderzoeken in het kader van de haalbaarheid in de volgende fase van het UPP nodig zijn om te komen tot definiëring van de randvoorwaarden voor de realisatie van het Initiatief.
- Partijen hebben de quick scan voor het Initiatief uitgevoerd en het resultaat hiervan is vastgelegd in het concept IDOC dat door Initiatiefnemer voor akkoord is geparafeerd;
- Partijen wensen deze IPOK aan te gaan om:
 - i) het Initiatief door te laten gaan naar de volgende fase van het UPP (hierna te noemen: 'Definitiefase'); en
 - ii) de onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden in de Definitiefase vast te leggen in het IDOC; en
 - iii) afspraken te maken over het te doorlopen proces, financiën, planning en rolverdeling;
- In de Definitiefase wordt vervolgens naar aanleiding van de beantwoorde onderzoeksvragen uit het IDOC vastgesteld of het Initiatief daadwerkelijk haalbaar en wenselijk is en worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van het Initiatief.

Komen het volgende overeen:

Deel I. Proces

1 Proces om tot een definitief IDOC te komen

- 1.1 Voordat het Initiatief door kan naar de Definitiefase moet deze IPOK door Partijen getekend zijn én moet het concept IDOC de status 'definitief IDOC' hebben gekregen.
- 1.2 Een definitief IDOC wordt als volgt verkregen:

Nadat Initiatiefnemer deze IPOK heeft getekend en het concept IDOC als bijlage daarvan heeft geparafeerd, wordt het concept IDOC ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van Gemeente (hierna te noemen: 'College'). Naar aanleiding van het door het College te nemen besluit (hierna te noemen: 'Collegebesluit') kunnen de volgende situaties zich voordoen:

 - i) Het concept IDOC hoeft niet te wijzigen.
In dat geval tekent Gemeente de IPOK met het concept IDOC als bijlage;
 - of
 - ii) Het concept IDOC moet naar aanleiding van het Collegebesluit wel wijzigen.
In dat geval zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IDOC met inachtneming van de wensen en elsen, zoals opgenomen in het Collegebesluit.
 - Indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, zal Initiatiefnemer het gewijzigde IDOC voor akkoord paraferen. Gemeente tekent dan de IPOK met het gewijzigde IDOC als bijlage.
 - Indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, zal Gemeente deze IPOK niet tekenen en komt er geen overeenkomst tot stand;

of

- iii) Het concept IDOC wordt door het Collegebesluit afgekeurd.
In dat geval zal Gemeente deze IPOK niet tekenen en komt er geen overeenkomst tot stand.

Het IDOC dat conform sub i) of ii) als bijlage bij de door beide Partijen getekende IPOK is gevoegd, is het definitieve IDOC en wordt hierna **'IDOC'** genoemd.

- 1.3 Indien het IDOC naar aanleiding van het onder 1.2 genoemde besluit van het College moet wijzigen en diensgevolge deze IPOK ook moet worden aangepast, zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IPOK met inachtneming van de wensen en eisen zoals opgenomen in het Collegebesluit.
- Indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, hetgeen blijkt uit een door Partijen getekend gewijzigd IPOK, vervangt de gewijzigde IPOK onderhavige door Initiatiefnemer getekende IPOK.
 - Indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, zal Gemeente onderhavige IPOK niet tekenen en komt er geen overeenkomst tot stand.

2 Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

- 2.1 Initiatiefnemer zal medewerking verlenen aan het doorlopen van het UPP dat benodigd is voor het Initiatief, met inachtneming van de planning die deel uitmaakt van het IDOC. Concreet betekent dit dat de Initiatiefnemer gedurende de Definitiefase onder andere de volgende verantwoordelijkheden heeft:
- A. deelnemen aan overleggen met Gemeente over het Initiatief om te komen tot een bouwenvelop (hierna te noemen: **'Bouwenvelop'**);
 - B. verrichten van de participatie werkzaamheden zoals opgenomen in het IDOC;
 - C. verrichten van de werkzaamheden die nodig zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen zoals opgenomen in het IDOC, waaronder het tijdig (laten) verrichten van alle onderzoeken zoals opgenomen in het IDOC;
 - D. een anterieure overeenkomst (hierna te noemen: **'AOVK'**) aangaan;
 - E. naleven van de (financiële) afspraken uit deze IPOK;

3 Verantwoordelijkheden Gemeente

- 3.1 Gemeente zal:
- A. zich inspannen om het UPP dat benodigd is voor het Initiatief te doorlopen met inachtneming van de afspraken zoals opgenomen in het IDOC en de IPOK;
 - B. zich inspannen in samenwerking met de Initiatiefnemer antwoord te geven op de onderzoeksvragen, zoals opgenomen in het IDOC;
 - C. zich inspannen in overleg met de Initiatiefnemer te komen tot de Bouwenvelop en deze bestuurlijk vast te stellen;
 - D. een AOVK opstellen en - na bestuurlijke goedkeuring - aangaan.

Deel II. Financiële afspraken

4 Plankosten en overige kosten

- 4.1 De kosten die in het kader van de IPOK en vervolgens in het kader van de AOVK voor rekening kunnen komen voor Initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV onderdeel A bij het Omgevingsbesluit. Het gaat daarbij om door Gemeente gemaakte, aan het Initiatief toe te rekenen kosten vanaf het eerste contact d.d. 30 augustus 2023 tot één (1) jaar nadat het bouwplan volledig is gerealiseerd én - indien aan de orde - de door de Initiatiefnemer te realiseren openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente en eventuele oplevergebreken zijn hersteld (hierna te noemen: '**Kosten**'). Onder de Kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt), kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de Initiatiefnemer deze niet zelf draagt), nadeelcompensatie, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.
- 4.2 Initiatiefnemer moet de Kosten die Gemeente in het kader van de IPOK maakt aan Gemeente voldoen door het betalen van voorschotten voor de naar verwachting te verrichten werkzaamheden. Elk voorschot ziet op een deel van de totale Kosten. Zodra het concept IDOC definitief is geworden, brengt Gemeente door uitreiking van een factuur een eerste vast voorschotbedrag op de Kosten bij de Initiatiefnemer in rekening, waarin de Kosten vanaf het eerste contact tot het afsluiten van de IPOK zijn inbegrepen. Het eerste vaste voorschot voor een UPP initiatief als onderhavige bedraagt EUR 50.000,--. Over de voorschotten is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien geen definitief IDOC tot stand komt, komt er geen IPOK tot stand en is Initiatiefnemer geen Kosten verschuldigd.
- 4.3 Indien Gemeente op enig moment constateert dat de door haar tot dat moment gemaakte Kosten het eerste voorschot dreigen te overschrijden, treden Partijen met elkaar in overleg om afspraken te maken over een te betalen vervolg voorschot. Gemeente zal bij dat overleg een verantwoording overleggen van de tot op dat moment daadwerkelijk door Gemeente gemaakte Kosten en aangeven voor welke werkzaamheden zij een vervolg voorschot wenst.
- 4.4 Indien binnen vier (4) weken na de start van het overleg geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van het vervolg voorschot, heeft iedere Partij het recht deze IPOK met onmiddellijke ingang te beëindigen op de wijze zoals in artikel 7.1 e.v. (*Tussentijdse beëindiging*) is bepaald.
- 4.5 Op mogelijke vervolg voorschotten is het hiervoor bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- 4.6 Indien een voorschot niet binnen de op de factuur aangegeven betalingstermijn volledig op het aangegeven rekeningnummer is bijgeschreven, is Initiatiefnemer aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf het einde van de betalingstermijn tot de dag van volledige betaling. Gemeente heeft in dit geval het recht de nakoming van haar verplichtingen op te schorten tot de dag van volledige betaling.
- 4.7 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de planologische maatregel, voor zover dit geen wijziging van het omgevingsplan betreft, en de omgevingsvergunning(en) voor het Initiatief vormen geen onderdeel van de Kosten en vallen dan ook niet onder de afspraken in deze IPOK. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges separaat in rekening gebracht.

5 Anterieure overeenkomst

- 5.1 De IPOK is voor het Initiatief de eerste overeenkomst over het kostenverhaal in de zin van Afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel die het Initiatief mogelijk moet maken, moeten Partijen een tweede overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal hebben gesloten. Dat betreft de AOVK. In de AOVK worden onder andere nadere afspraken gemaakt over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 13.6 van de Omgevingswet, waarbij de ontwikkeling en realisatie van het Initiatief geheel voor rekening en risico van Initiatiefnemer zal plaatsvinden. De inspanningsverplichting van Gemeente tot het ter inzage leggen van de planologische maatregel die het Initiatief mogelijk moet maken, ontstaat pas nadat de AOVK door Gemeente en Initiatiefnemer is ondertekend. Initiatiefnemer voldaan heeft aan de in de AOVK op opgenomen voorwaarden voor de terinzagelegging en Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de planologische maatregel, met dien verstande dat de planologische maatregel, behoudens andersluidende afspraken tussen Partijen, niet voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd. In de AOVK zullen de reeds door Initiatiefnemer betaalde bedragen op basis van deze IPOK in mindering worden gebracht op het te betalen bedrag van de Kosten.
- 5.2 In de nog te sluiten AOVK zal Initiatiefnemer zich verplichten om aan Gemeente het totale bedrag te compenseren van de nadeelcompensatie ex afdeling 15.1 Omgevingswet en titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht, die voor tegemoetkoming door Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit een schadeveroorzakend besluit dan wel een schadeveroorzakende activiteit die volgt uit de te sluiten AOVK. In verband hiermee zal Initiatiefnemer ook een nadeelcompensatierisicoanalyse laten opstellen ter zake het Initiatief. Afhandeling vindt plaats conform de alsdan geldende nadeelcompensatieverordening van Gemeente (te vinden op de website van de gemeente Utrecht: www.Utrecht.nl).

Deel III Slotbepalingen

6 Inwerkingtreding, duur

- 6.1 Deze IPOK treedt direct na ondertekening door beide Partijen in werking en duurt voort tot het moment dat de AOVK door beide Partijen is getekend.
- 6.2 Deze IPOK wordt voorafgaand aan het Collegebesluit getekend door Initiatiefnemer en niet door Gemeente. Het al dan niet ondertekenen van de IPOK door Gemeente ná het Collegebesluit is afhankelijk van de uitkomst van het Collegebesluit (zie artikel 1.2. en 1.3). Deze IPOK komt niet tot stand indien deze IPOK ná het Collegebesluit niet wordt getekend door Gemeente. Initiatiefnemer is alsdan geen Kosten verschuldigd aan Gemeente.
- 6.3 Aan het niet tot stand komen van deze IPOK hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook.

7 Tussentijdse beëindiging

- 7.1 Deze IPOK kan door elk der Partijen worden opgezegd indien:
- a. Partijen geen overeenstemming bereiken over betaling van het vervolg voorschot zoals bedoeld in artikel 4 (Plankosten en overige kosten); of

- b. Partijen geen overeenstemming bereiken over de antwoorden op de onderzoeksvragen uit het IDOC en/of over de Bouwenvelop; of
- c. er op 1 juli 2024 geen door alle Partijen getekende AOVK is.
- 7.2 Deze IPOK kan door Initiatiefnemer worden opgezegd indien Initiatiefnemer gedurende de looptijd van deze IPOK constateert dat het Initiatief niet haalbaar is.
- 7.3 Gemeente kan deze IPOK per direct opzeggen indien Initiatiefnemer surseance van betaling heeft aangevraagd, surseance van betaling is verleend, faillissement is aangevraagd of uitgesproken, door crediteuren van Initiatiefnemer een onderhands akkoord wordt aangeboden, Initiatiefnemer wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Gemeente heeft in dit geval recht op schadevergoeding.
- 7.4 Ingeval één van Partijen in verzuim is met betrekking tot de nakoming van haar verplichtingen uit deze IPOK is de andere Partij gerechtigd om deze IPOK voor het nog niet uitgevoerde gedeelte op te zeggen, onverminderd het recht van de niet in verzuim zijnde Partij op schadevergoeding.
- 7.5 Opzegging op grond van dit artikel vindt plaats door middel van een daarop gericht(e) aangetekende brief of deurwaardersexploot of op zodanig andere wijze dat deze mededeling de wederpartij aantoonbaar heeft bereikt. Voor opzegging op grond van dit artikel is geen (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist. Bij opzegging van deze IPOK blijft Initiatiefnemer de door Gemeente tot op dat moment gemaakte Kosten verschuldigd, tenzij opzegging plaatsvindt vanwege het toerekenbaar tekortschieten door Gemeente. Bij opzegging op grond van lid 1 of lid 2 van dit artikel hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van de tot de opzegging gemaakte Kosten.
- 7.6 In geval deze IPOK wordt opgezegd, zal Gemeente aangeven hoeveel Kosten zij tot de opzegging heeft gemaakt. Op verzoek van Initiatiefnemer zal als verantwoording hiervan de gemeentelijke administratie met betrekking tot het Initiatief aan Initiatiefnemer worden overlegd. Eventueel te veel betaalde voorschotbedragen worden direct aan de Initiatiefnemer terugbetaald, met dien verstande dat Gemeente het recht heeft deze bedragen te verrekenen met eventuele vorderingen van Gemeente op Initiatiefnemer.

8 Overdracht van rechten

- 8.1 De rechten van Partijen die direct of indirect voortvloeien uit deze IPOK zijn hoogstpersoonlijk. Het is Partijen niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten uit deze IPOK aan een derde partij over te dragen of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht kunnen leiden. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in (de aandelen van) de rechtspersoon van Initiatiefnemer.

9 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 9.1 Op deze IPOK of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze IPOK mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet tot beslechting van het geschil heeft geleid, worden voorgelegd aan de rechtbank te Midden-Nederland.

10 Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 10.1 Het gestelde in deze IPOK laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van Gemeente of het nalaten van handelen door Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van Gemeente in de nakoming van deze IPOK en zal nimmer leiden tot een verplichting van Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van Initiatiefnemer, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

11 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 11.1 Is of wordt deze IPOK gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze IPOK, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 11.2 Het bepaalde in vorig artikellid is van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze IPOK die het gevolg zijn van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

12 Omgevingswet

- 12.1 Op 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet handelen Partijen als ware de Omgevingswet al in werking is getreden.
- 12.1 Het bepaalde in voorgaand artikellid is niet van toepassing wanneer de planologische maatregel een omgevingsvergunning is waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze IPOK niet aansluiten op of niet in overeenstemming zijn met de begrippen en bepalingen die daarbij van toepassing zijn uit hoofde van op dat moment geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet Ruimtelijke Ordening en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, dient aan de begrippen en bepalingen in deze IPOK een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en bepalingen hebben uit hoofde van de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

13 Bijlagen

- 13.1 De volgende bijlagen zijn aan deze IPOK gehecht:
1. concept IDOC;
 2. Instemmingsverklaring § 1.2.e
- 13.2 De bijlagen maken integraal deel uit van deze IPOK.
- 13.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze IPOK en de inhoud van de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze IPOK, tenzij in de bijlage met instemming van beide Partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus overeengekomen en digitaal en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend

te _____

te _____

d.d. _____

d.d. _____

Initiatiefnemer,

Gemeente,

5.1.2.e
[Redacted signature]

5.1.2.e

Algemeen Directeur

5.1.2.e

[Redacted signature]

(handtekening)

5.1.2.e

Algemeen Directeur

(handtekening)

5.1.2.e

Hoofdgebiedseconoom

Besluit in mandaat genomen d.d. _____ nummer 11838677 handelend in uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. 12 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

[Redacted signature]

Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.

Versie: 29 november 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	1
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	11
Deel II. Proces.....	16
e. Te doorlopen proces.....	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
g. Planning	17
Deel III. Financiële afspraken.....	19
h. Voorschot plankosten	19
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen.....	20

Deel I. Het initiatief

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

(richtlijn maximaal 350 woorden)

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 - 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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.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 van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

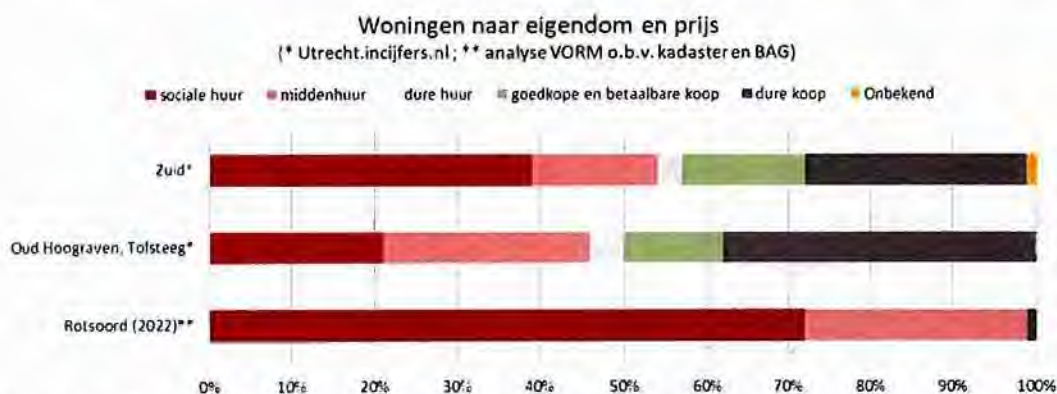
De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11-15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw

te realiseren welke ruimtelijk en functioneel past bij het gemengd stedelijk gebied Rotsoord, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000–13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140–170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Woonprogramma

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. De maatwerkkeuze van de initiatiefnemer voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40–60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aangevuld. Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12–14 en dit initiatief

te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen worden uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; 'sharing economy', gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

Verkeer en parkeren

De ambitie van de initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdrukke door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 2 - Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

Eigendomssituatie

Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de huidige eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., de

5.1.2.e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2017. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3 - Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

4

paraaf gemeente Utrecht

de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022-2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de bouwvelop die bestuurlijk wordt vastgesteld.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11-15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

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 bouwvelop een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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 voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000m² BVO - 13.000 m² BVO) nog ruim hoger is dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maken beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. 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.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Afbeelding 4 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

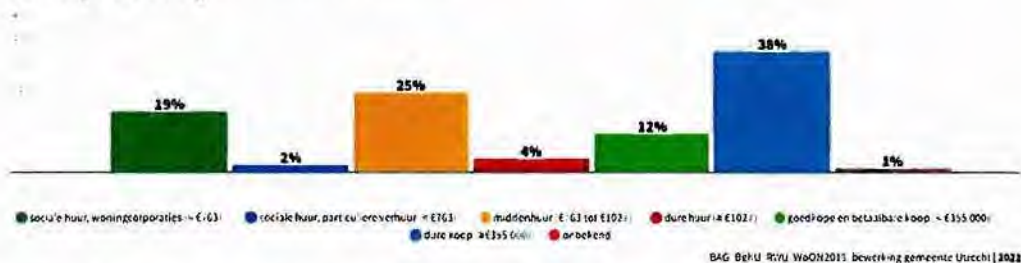
Gedurende de definitiefase zal initiatiefnemer samen met de afdeling stedenbouw van de gemeente nader ontwerponderzoek doen naar de inpassing van het programma in relatie tot de volumeopbouw, omvang van het bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 á 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters.

Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten
Oud Hoograven, Tolsteeg



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

Het coalitieakkoord 2022–2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur, voor middenhuur

hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m2 BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon-zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

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 bouwvelop 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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregelparkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte

van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond. Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Een aandachtspunt is 'netcongestie' waarbij de netbeheerder heeft aangegeven de komende jaren geen nieuwe grootverbruik aansluitingen te kunnen garanderen. Initiatiefnemers nemen maatregelen 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. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Beplanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

De ondergrond is de basis van de stad. We gebruiken hem intensief voor allerlei functies die we liever niet bovengronds hebben. De gemeente wil met regie slim omgaan met de beperkte ondergrondse ruimte en onze kernwaarden borgen: een gezonde bodem voor een gezonde stad.

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen per huishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

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?
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 inpassend 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?

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. Welke doelgroepen zijn geschikt voor deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?
6. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?
7. 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)?
8. 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?
9. Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?
10. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
11. 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?

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 in pandig 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 woonwerkwoonwoningen?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019-2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

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?

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.
6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per huishouden op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtegoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
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?

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwenvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwenvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwenvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwenvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld wordt het bouwplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer de keuze om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

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

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvelop.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

17

paraaf gemeente Utrecht

- Bouwenvelop: 4-6 maanden
- Voorlopig Ontwerp bouwplan: 3 maanden
- Omgevingsplan: 9-12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 3 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

5.1.2.e

Gemeente Utrecht

Door:

Datum:

Datum:

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling

Door: 5.1.2.e 5.1.2.e (algemeen directeur)

Datum: 14 DECEMBER 2023.

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 13 Dec 2023 17:07:50 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15
Attachments: Concept Intentiedocument Briljantlaan 11-15 29-11-2023_opgeschoond.docx

Dag 5.1.2.e

Bijgevoegd de laatste versie met de aangepaste zin m.b.t. parkeren. Onderstaand in Groen ook de reactie op jullie punten uit de IPOK.

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?

We kunnen opnemen dat gemeente Penvoerder is

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?

We kunnen de betalingstermijn opnemen. We zoeken nog uit wat die is. We denken 30 dagen, maar dat wordt dus nog even gecontroleerd.

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



From: "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Wed, 13 Dec 2023 13:45:20 +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@vorm.nl>
Subject: Re: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e

Wij zijn akkoord met onderstaand voorstel. Deel jij het definitieve IDOC met aangepaste voorstellen?

5.12.e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Wednesday, December 13, 2023 12:34:12 PM
To: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: 5.12.e <5.12.e@vorm.nl>
Subject: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Ik stel voor om alleen de zin:

Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

Te wijzigen in:

De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

Dit geeft voldoende vrijheid om hierover nog in gesprek te gaan. Daarbij wil ik wel aangeven dat de gemeente voorstellen toetst aan het vastgestelde parkeerbeleid. Mocht afwijken van vastgesteld beleid, waaronder de parkeernormen, onderdeel van jullie voorstel zijn, dan moet hier eerst ambtelijk een akkoord op moet komen en vergt dit vervolgens een raadsbesluit.

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 <5.22@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: woensdag 13 december 2023 11:01
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.22@vorm.nl>
Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Wij hebben het IDOK gelezen en zien dat er een aantal kleine opmerkingen zijn gemaakt. Wij zijn hiermee akkoord behalve de aanpassingen mbt de paragraaf parkeren. Wij willen op pagina 9 van het schone document (zie bijlage) onderstaande tekst aanpassing voorstellen. Voornamelijk met dezelfde opzet als bij het onderdeel woningbouwprogramma. Kaders zijn met elkaar gedeeld maar in het vervolgtraject gaan we samen de definitieve kaders vaststellen in de bouwenveloppe. Zijn jullie akkoord met onderstaand voorstel?

(oude tekst)

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen

(nieuwe tekst)

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert vooralsnog de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde uitgangspunten ten aanzien van het parkeerprogramma 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 parkeerprogramma meer in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten te brengen. Het uiteindelijk te realiseren parkeerplaatsen zal als onderdeel van de bouwenvelop ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

E

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T

5.1.2.e

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

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: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 13 Dec 2023 12:34:12 +0100
To: "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>
Subject: RE: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

Ik stel voor om alleen de zin:

Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

Te wijzigen in:

De gemeente hanteert ten aanzien van het parkeren vooralsnog de volgende uitgangspunten:

Dit geeft voldoende vrijheid om hierover nog in gesprek te gaan. Daarbij wil ik wel aangeven dat de gemeente voorstellen toetst aan het vastgestelde parkeerbeleid. Mocht afwijken van vastgesteld beleid, waaronder de parkeernormen, onderdeel van jullie voorstel zijn, dan moet hier eerst ambtelijk een akkoord op moet komen en vergt dit vervolgens een raadsbesluit.

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 11:01
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@vorm.nl>
Onderwerp: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Wij hebben het IDOK gelezen en zien dat er een aantal kleine opmerkingen zijn gemaakt. Wij zijn hiermee akkoord behalve de aanpassingen mbt de paragraaf parkeren. Wij willen op pagina 9 van het schone document (zie bijlage) onderstaande tekst aanpassing voorstellen. Voornamelijk met dezelfde opzet als bij het onderdeel woningbouwprogramma. Kaders zijn met elkaar gedeeld maar in het vervolgtraject gaan we samen de definitieve kaders vaststellen in de bouwenveloppe. Zijn jullie akkoord met onderstaand voorstel?

(oude tekst)

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen

(nieuwe tekst)

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert vooralsnog de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde uitgangspunten ten aanzien van het parkeerprogramma 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 parkeerprogramma meer in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten te brengen. Het uiteindelijk te realiseren parkeerplaatsen zal als onderdeel van de bouwvelop ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen

Met vriendelijke groet,

51.2e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

51.2e

T

51.2e

E

51.2e@dvp-planontwikkeling.nl

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

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



Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht
Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.
Versie: 2329 november 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Deel I. Het Initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....	2
b. Omschrijving van het plangebied	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	4
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	12
Deel II. Proces	16
e. Te doorlopen proces.....	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
g. Planning	18
Deel III. Financiële afspraken	19
h. Voorschot plankosten.....	19
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen	20

Deel I. Het initiatief

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

(richtlijn maximaal 350 woorden)

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 512e Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

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, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000–13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140–170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Woonprogramma

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. ~~Initiatiefnemer stelt voor om de maatwerkeuze van de initiatiefnemer~~ voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40–60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt ~~aanvult. Initiatiefnemer stelt voor aan te vullen.~~ Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO, zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12–14 en dit initiatief

aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen worden uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; 'sharing ~~economy~~economy', gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

Verkeer en parkeren

De ambitie van de Initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 2 – Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

Eigendomssituatie

Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de huidige eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., de 512e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2017. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3 – Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

4

paraaf gemeente Utrecht

de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022–2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten (bouwenvelop) die bestuurlijk worden vastgelegd wordt vastgesteld.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11–15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

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 bouwvelop een bestuurlijke afweging worden gemaakt.

Stedenbouw

Het Initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- ~~Eeneen~~ mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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 voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger is dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maken beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. 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.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Gedurende de definitiefase zal 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 bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 à 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters.



Abbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteed)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

Het coalitieakkoord 2022-2026 gaat voor nieuwe projecten uit van een prijsklasseverdeling met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur-is, voor middenhuur

hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m2 BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon-zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

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 bouwvelop 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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad. De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een beleidsnota werklocaties waarin de ambitie tussen nu en 2040 te groeien met 70.000 banen wordt uitgewerkt. De gemeente wil bekijken in hoeverre, vooruitlopend op de vaststelling, de uitgangspunten uit de beleidsnota meegenomen kunnen worden in de planvorming.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Commented [5124]: Wij vinden deze te breed geformuleerd, want dat kan ook nog een verdeling over sociaal, middensegment en vrije sector betekenen. Wij willen in de volgende fase onderzoeken wat de minimaal gemiddelde grootte van de betaalbare koopwoningen kan zijn.

Commented [5125]: Deze passage moet nog worden afgestemd met de collega's van Wonen

Commented [5126]: Zoals per mail ook toegelicht ondersteunen wij de vaststelling door de gemeenteraad

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregelparkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- ~~Er is beperkt ruimte in de Vaartsche Rijn garage, bijvoorbeeld 25-50% van de parkeereis voor de het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;~~
- ~~Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;~~
- ~~De plekken voor deelmobiliteit en/of bezoekersparkeren in de Vaartsche Rijn garage;~~
- 20% van de opgave via parkeren op afstand, bijvoorbeeld in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

~~De ambitie van de initiatiefnemer is dat er geen verdere verkeersstroom komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.~~

~~De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.~~

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Commented [E124]: Dit zijn beleidskaders voor zone B1 in het Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht), artikel 7.1.b en 7.1.c.
Ons voorstel is deze punten te laten staan.

Commented [E124]: Zoals besproken is er onvoldoende plek in de Vaartsche Rijn garage en is het oplossen van een deel van de parkeeropgave in de openbare ruimte niet mogelijk. Intern is oplossen deelmobiliteit in de VR-garage en oplossen deel van het parkeren in de ringhub als oplossingsrichting afgestemd.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond. Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Een aandachtspunt is 'netcongestie' waarbij de netbeheerder heeft aangegeven de komende jaren geen nieuwe grootverbruik aansluitingen te kunnen garanderen. Initiatiefnemers nemen maatregelen om de impact van het gebouw op het energienet te beperken en daarmee bij te dragen aan het oplossen van de netcongestie. Een 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. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra

schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Beplanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

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

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te ~~doen~~/verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen per huishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt,

waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

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?
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?

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. Welke doelgroepen zijn geschikt voor ~~op~~ deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?
6. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?
7. 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)?
8. 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?
9. Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?
10. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
11. 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?

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 inpassend 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?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?

6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

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 geluidaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?

4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.
6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per woninghuishouden op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtengoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van initiatiefnemer om (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
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?

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwenvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwenvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwenvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwenvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld zal het omgevingsplan worden aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan/aanpassing van het omgevingsplan wordt het planbouwplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt tot en heeft de initiatiefnemer de keuze om een bouwplan voor het gebouw/wijziging van het omgevingsplan aan te vragen of een buitenplanse omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

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

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvolp.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

17

paraaf gemeente Utrecht

- Intentiedocument: 1-3 maanden
- Bouwenvelop: 4-6 maanden
- Voorlopig Ontwerp bouwplan: 3 maanden
- Omgevingsplan: 9-12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 3 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

VORM

Gemeente Utrecht

Door: 5.1.2.e (algemeen directeur)

Door:

Datum:

Datum:

DVP Planontwikkeling

Door: 5.1.2.e 5.1.2.e (algemeen directeur)

:

Datum:

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Wed, 13 Dec 2023 11:01:29 +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@vorm.nl>
Subject: FW: Vaststelling IPOK en IDOC Briljantlaan 11-15
Attachments: Concept Intentiedocument Briljantlaan 11-15 29-11-2023_opgeschoond_vergelijking met gestuurde 90%-versie.docx

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Wij hebben het IDOK gelezen en zien dat er een aantal kleine opmerkingen zijn gemaakt. Wij zijn hiermee akkoord behalve de aanpassingen mbt de paragraaf parkeren. Wij willen op pagina 9 van het schone document (zie bijlage) onderstaande tekst aanpassing voorstellen. Voornamelijk met dezelfde opzet als bij het onderdeel woningbouwprogramma. Kaders zijn met elkaar gedeeld maar in het vervolgtraject gaan we samen de definitieve kaders vaststellen in de bouwenvelophe. Zijn jullie akkoord met onderstaand voorstel?

(oude tekst)

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijn garage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen

(nieuwe tekst)

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. De gemeente hanteert vooralsnog de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijn garage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde uitgangspunten ten aanzien van het parkeerprogramma 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 parkeerprogramma meer in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten te brengen. Het uiteindelijk te realiseren parkeerplaatsen zal als onderdeel van de bouwenvelophe ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen

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



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



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Tue, 12 Dec 2023 08:16:22 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15
Attachments: 90% versie Intentedocument Briljantlaan 11-15 16-11-2023_opm MV02AE wijzigingen zichtbaar_schoon_MV.docx
Importance: High

Beste 5.1.2.e

We hebben elkaar gistermiddag niet te pakken gekregen maar zijn jullie akkoord bijgevoegde 90% IDOK versie? Wordt deze op de 18^{de} december besproken?

Zoja, kan jij de definitieve IDOK die intern is gedeeld met ons delen zodat wij ervoor kunnen zorgen dat jullie de 18^{de} door ons een getekende versie hebben?

Alvast dank en ik probeer je deze ochtend nogmaals telefonisch te contacteren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e		DVP Planontwikkeling B.V.	
		Prinses Alexialaan 6 2496 XA DEN HAAG	
M	5.1.2.e	T	5.1.2.e
E	5.1.2.f@dvp-planontwikkeling.nl	W	www.dvp-planontwikkeling.nl

Van: 5.1.2.e
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		DVP Planontwikkeling B.V.	
		Prinses Alexialaan 6 2496 XA DEN HAAG	
M	5.1.2.e	T	5.1.2.e
E	5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl	W	www.dvp-planontwikkeling.nl

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.f 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 bouwvelop 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 bouwvelop te komen. Daarmee zou een vastgestelde bouwvelop op 1 mei 2024 mogelijk kunnen zijn. Graag stemmen wij met jullie af hoe wij dit mogelijk kunnen maken.

5.1.2.f

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 bouwvelop ter besluitvorming voorleggen aan het college en de gemeenteraad

Onze directie was gecharmeerd van het voorstel om de bouwvelop voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit vraagt mogelijk extra inspanningen van ons in de bouwvelop-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 bouwvelop, 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, redden wij 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: 5.12e <5.12e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 22 november 2023 17:27

Aan: 5.12e <5.12f@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12e <5.12e@utrecht.nl>

CC: 5.12e <5.12f@vorm.nl>

Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Dag 5.12e en 5.12e

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 5.12e besproken heb ik wel met 5.12e 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.

5.12e 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@dvp-planontwikkeling.nl>

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@vorm.nl>

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.f 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,



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 16 november 2023 10:52
Aan: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@vorm.nl>
Onderwerp: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

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 bouwvelop 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 bouwvelop 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 [redacted] (Algemeen Directeur) en voor DVP is [redacted] [redacted] (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 bouwenvelop. **Wijziging tekst intern voorgelegd, reactie hierop volgt nog.**
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.
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
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Tue, 5 Dec 2023 16:49:28 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Dank voor je reactie, wij hopen dat er dit jaar nog zekerheid komt vanuit jullie. Daar wilde ik toch je weer over contacten. We begrijpen dat dit misschien niet haalbaar zou zijn maar we zitten wel met een aflopend contract.

Als je in de gelegenheid bent, zouden we elkaar morgenochtend kort kunnen spreken?

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 5 december 2023 16:47
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.f@dvp-planontwikkeling.nl>
Onderwerp: Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Ik zag dat je me belde. Het idoc ligt nu bij 5.1.2.e We hebben het alvast aangemeld voor de staf van 18 december (er is een aanlevertermijn van 1 week).

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, 30 Nov 2023 16:20:25 +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: Vragen van DVP/VORM over IPOK en koopovereenkomst Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e en 5.12.e

Er zijn nog twee opmerkingen binnengekomen vanuit DVP en VORM op onze antwoorden die jullie een tijdje geleden hebben gegeven:

1. 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.
2. 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.

DVP en VORM willen hier toch nog een keer reactie op. Kunnen jullie hier op reageren?

Daarnaast hebben ze de volgende vraag gesteld:

In de tweede overweging staat dat initiatiefnemer een koopovereenkomst heeft overlegd. Daarvoor moeten nog de puntjes op de i gezet worden. Wanneer wij hierop wachten, redden wij 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?

@5.12.e heb jij hier misschien een antwoord op?

Lukt het misschien om op korte termijn te reageren op bovenstaande zaken? We zitten met een redelijk strakke deadline voor de Staf en wellicht dat er dan nog op tijd zaken kunnen worden aangevuld/aangepast wanneer dat nodig is.

Alvast heel erg 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: Thu, 30 Nov 2023 13:41:15 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: 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: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 29 november 2023 17:00
Aan: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@vorm.nl>
Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.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 5.12.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

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>

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.

5.1.2.f

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, reddt 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 bouwvelop

Wie is penvoerder van de bouwvelop? Hoe vindt de totstandkoming van de bouwvelop 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 bouwvelop.

We horen het graag. Indien een nadere toelichting gewenst is, dan leveren we die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: woensdag 22 november 2023 17:27

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

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

Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Dag [redacted] en [redacted]

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 bouwvelop 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 bouwvelop.

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 bouwvelop 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: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 17 november 2023 17:32
Aan: [redacted] <[redacted]>@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]>@utrecht.nl>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste [redacted] en [redacted]

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 €[redacted] 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,

[redacted]

M [redacted]
E [redacted]@dvp-planontwikkeling.nl

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG

T [redacted]
W www.dvp-planontwikkeling.nl



Van: [redacted] <[redacted]>@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 16 november 2023 10:52
Aan: [redacted] <[redacted]>@dvp-planontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]>@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]>@vorm.nl>
Onderwerp: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

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 procesfasen 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 512a (Algemeen Directeur) en voor DVP is 512a 512e (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 bouwenvelop. Wijziging tekst intern voorgelegd, reactie hierop volgt nog.
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.
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 @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 27 Nov 2023 09:58:59 +0100
To: "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>
Subject: FW: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15
Attachments: 20230510 GPB 2023 def.pdf

Beste 5.1.2.e

Ik had nog toegezegd extra informatie te leveren over de plankosten. Tot dit moment in het proces is er ongeveer €15.000 aan kosten gemaakt. De verwachting is dat we aan het einde van de IDOC/IPOK fase rond de €20.000 uitkomen. Dit hangt uiteindelijk af van welke voorbereiding en werkzaamheden er nog nodig zijn om te komen tot een door het college van B&W vastgesteld IDOC en ondertekend IPOK.

Daarnaast heb ik ook nog wat algemene informatie over het voorschotbedrag:

- Het voorschotbedrag is verankerd in ons grond(prijs)beleid, zie onze grondprijzenbrief. Deze heb ik bij deze mail bijgevoegd, zie pagina 40 van de pdf, onder 3.1.4.
- Bij een initiatief stelt de gemeente een IDOC vast. Het IDOC is een bijlage bij de Intentie Plankosten Overeenkomst (IPOK) en worden tegelijkertijd aan het college ter besluitvorming aangeboden, nadat de initiatiefnemer de IPOK heeft ondertekend. In de IPOK gaat de initiatiefnemer de verplichting aan om de werkelijke kosten te dekken. De gemeente stuurt daarvoor de voorschotnota's uit. De gemeente heeft al gewerkt aan het IDOC en gaat na besluitvorming over het IDOC/IPOK weerken aan de bouwvelop en houdt de gemaakte kosten bij. Wanneer het voorschot op een gegeven moment (bijna) vol is geschreven, dan gaat er een nieuwe nota uit. Dit herhaalt zich tot het project is afgerond. Aan het einde van het project heeft de initiatiefnemer de werkelijke kosten die de gemeente heeft gemaakt betaald. Er volgt dan altijd een eindafrekening.
- We maken een raming met de planeconoom wanneer de bouwvelop fase wordt gestart. Dan is er ook meer inzicht in wat er nodig is t.b.v. het uitwerken van de bouwvelop. Hiermee krijgen jullie een beeld wat de kosten ongeveer gaan zijn. Uiteindelijk zullen altijd de werkelijke kosten in rekening worden gebracht. Bij het uitwerken van het IDOC en IPOK zijn (en worden nog) uren gemaakt. Deze uren houden wij bij en komen ook ten laste van het eerste voorschot van €50.000.

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 16 november 2023 10:52

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvplanontwikkeling.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.
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.
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 procesfasen 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.
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.
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.
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.
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 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,

5.1.2e - 5.1.2e
5.1.2e

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



From: "5.12.e"
Sent: Mon, 27 Nov 2023 09:56:25 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Oké, ben benieuwd.
Bedankt voor de aanscherpingen!
Heb trouwens nog geen reactie van 5.12.e (5.12.e) op het IPOK binnen.

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 27 november 2023 09:52
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Ik heb 5.12.e gesproken en hij gaf aan nog 2 kleine opmerkingen te hebben en verder wel uit de voeten te kunnen met het stuk zoals het nu is. Ik weet niet wat die 2 opmerkingen zijn (...). Hij bespreekt het vandaag met de directie en komt er dan op terug. Onderstaande mail kun je versturen. Ik heb er nog een paar kleine wijzigingen in aangebracht om de verhouding IDOC/IPOK nog wat scherper in te zetten.

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: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 27 november 2023 08:57
Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Hoi [redacted]

Toch even een check of jij nog contact hebt gehad met [redacted] Anders zou ik graag onderstaande mail nog versturen:

Beste [redacted]

Ik had nog toegezegd extra informatie te leveren over de plankosten. Tot dit moment in het proces is er ongeveer €15.000 aan kosten gemaakt. De verwachting is dat we aan het einde van de IDOC/IPOK fase rond de €20.000 uitkomen. Dit hangt uiteindelijk af van welke voorbereiding en werkzaamheden er nog nodig zijn om te komen tot een door het college van B&W vastgesteld IDOC en ondertekend IPOK.

Daarnaast heb ik ook nog wat algemene informatie over het voorschotbedrag:

- Het voorschotbedrag is verankerd in ons grond(prijs)beleid, zie onze grondprijzenbrief. Deze heb ik bij deze mail bijgevoegd, zie pagina 40 van de pdf, onder 3.1.4.
- Bij een initiatief gaan **stelt de gemeente en de initiatiefnemer een IDOC vast. Het IDOC is een bijlage bij de aan-, Intentie Plankosten Overeenkomst (IPOK) en worden tegelijkertijd aan het college ter besluitvorming aangeboden, nadat de initiatiefnemer de IPOK heeft ondertekend.** In de IPOK gaat de initiatiefnemer de verplichting aan om de werkelijke kosten te dekken. De gemeente stuurt daarvoor de voorschotnota's uit. De gemeente **heeft al gewerkt aan het IDOC en gaat na besluitvorming over het IDOC/IPOK werken aan** de bouwvelop en houdt de gemaakte kosten bij. Wanneer het voorschot op een gegeven moment (bijna) vol is geschreven, dan gaat er een nieuwe nota uit. Dit herhaalt zich tot het project is afgerond. Aan het einde van het project heeft de initiatiefnemer de wekelijke kosten die de gemeente heeft gemaakt betaald. Er volgt dan altijd een eindafrekening.
- We maken een raming met de planeconoom wanneer de bouwvelop fase wordt gestart. Dan is er ook meer inzicht in wat er nodig is t.b.v. het uitwerken van de bouwvelop. Hiermee krijgen jullie een beeld wat de kosten ongeveer gaan zijn. Uiteindelijk zullen altijd de werkelijke kosten in rekening worden gebracht. Bij het uitwerken van het IDOC en IPOK zijn (en worden nog) uren gemaakt. Deze uren houden wij bij en komen ook ten laste van het eerste voorschot van €50.000.

Met vriendelijke groet,

[redacted] - [redacted]
[redacted]

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



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 16 november 2023 10:52
Aan: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@vorm.nl>
Onderwerp: 90% versie IDOC en concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste [redacted]

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.**
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.**
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 [redacted] (Algemeen Directeur) en voor DVP is [redacted] [redacted] (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.**
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.**
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.**

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.**
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 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,

5.12 e - 5.12 e
5.12 e

5.12 e
5.12 e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht
Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.
Versie: 15 november 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave1

Deel I. Het initiatief2

 a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....2

 b. Omschrijving van het plangebied.....3

 c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid4

 d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase12

Deel II. Proces16

 e. Te doorlopen proces.....16

 f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie16

 g. Planning18

Deel III. Financiële afspraken19

 h. Voorschot plankosten.....19

 i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen20

Deel I. Het initiatief

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

(richtlijn maximaal 350 woorden)

VORM Ontwikkeling B.V. (VORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 512e Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

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, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000-13.000 m² BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 140-170 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Door de initiatiefnemer is een analyse uitgevoerd van de eigendomsverhoudingen van de woningvoorraad binnen Rotsoord. De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 1 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Met het toevoegen van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%¹. De maatwerkkeuze van de initiatiefnemer voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40-60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aanvult. Voor dit initiatief is door de initiatiefnemer gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen

¹ Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12-14 en dit initiatief

Commented [6124]: Dit is toegenomen i.v.m. hogere verwachte kosten voor gemeentelijke afdrachten (nota kostenverhaal, bijdrage parkeren, UPP).

Het doel van de initiatiefnemer is dus om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners': in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; sharing economy, gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt levendiger door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

(richtlijn maximaal 250 woorden)

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.

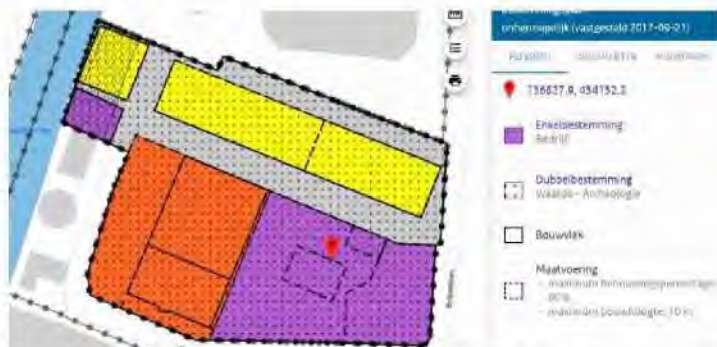


Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de huidige eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m2., de

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2012. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande

vb_NL.IMRO.0344.BPBRILJANTLTOLSTEE-VA01.pdf
(ruimtelijkeplannen.nl)

afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Abbeelding 3 - Visualisatie huidige bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone – 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022-2026, collegebesluiten en moties.
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen,

Commented [5124]: Het is gewenst om niet gedurende de ontwikkeling de spelregels te wijzigen. Dat lijkt tot vertragingen en zet de haalbaarheid verder onder druk. Graag ontvangen wij de conceptversie van de beleidsnota werklocaties.

Commented [5124]: De zin loopt niet. Ik heb deze getracht aan te vullen.

<Intendiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

4

paraaf gemeente Utrecht

onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten (bouwenvelop) die bestuurlijk worden vastgelegd.

Initiatiefnemer is sinds de zomer van 2022 in contact met de gemeente Utrecht, waarbij vanaf het begin op ambtelijk en bestuurlijk niveau is aangegeven door de Gemeente Utrecht dat deze locatie ultiemate geschikt is voor woningbouw.

- De Gemeente Utrecht heeft het initiatief op een interne lijst gezet dat maatwerk mogelijk maakt om met projectuitgangspunten af te wijken van gemeentelijk beleid, waaronder onder andere het coalitieakkoord 2022-2026.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11-15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma.

Op basis van het door de initiatiefnemer ingediende initiatief is er een spanningsveld tussen het door de initiatiefnemer aangegeven benodigde aantal m² bvo en programmatische invulling van het gebouw en wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt, de programmatische eisen die de gemeente stelt en de financiële haalbaarheid. Herontwikkeling van deze locatie biedt mogelijkheden om aan diverse ambities uit de RSU invulling te geven. 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. Wanneer het meest passende programma op deze locatie afwijkt van het gemeentelijk beleid zal een bestuurlijk besluit benodigd zijn. 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.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;

Commented [512]: Dat het initiatief om het tankstation etc. te vervangen door een gemengd programma met wonen wenselijk is, staat hieronder al aangegeven. Het interne gesprek in brede zin over de eisen die we als gemeente stellen irt de haalbaarheid (zie ook de eerder toegestuurde raadsbrief m.b.t. de motie "eisen in de ijskast") kunnen we hier niet opnemen.

Commented [5124]: De Utrechtse barcode gaat over stads- en wijkniveau. Dit initiatief betreft een plotontwikkeling. Er kan niet aan de barcode worden voldaan, aangezien dan ook toevoegingen aan o.a. infrastructuur, werkgelegenheid en energielandschappen moeten worden gedaan.

- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- Een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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. Het huidige Initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben bevestigd een bouwhoogte van circa 11 bouwlagen, maar maakten beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord.

In het voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000 m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger dan de eerste volumestudies van de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). Het initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben beide een bouwhoogte van meer dan 6 bouwlagen, maar maakten beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord. In het vervolgtraject dient nader te worden onderzocht hoe of het 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, en waarbij geldt dat een hoger bouwvolume dan 12.000 m² BVO meer mogelijkheden biedt voor aanvullende ambities.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Afbeelding 4

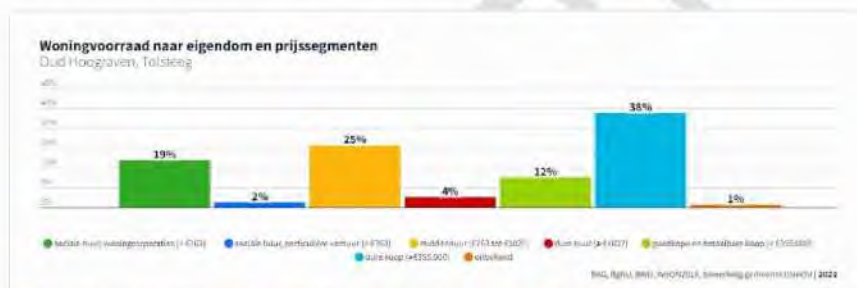
Afbeelding 3 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de definitiefase zal 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 bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is geïntendeerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 à 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters.



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Het coalitieakkoord 2022-2026 gaat voor bij nieuwe projecten hanteert de gemeente vanuit het coalitieakkoord van een prijsklasseverdeling van met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur is, voor middenhuur hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m2 BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon-zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde doelgroepen en uitgangspunten ten aanzien van het woonprogramma afwijken van de gemeentelijke uitgangspunten, is een onderstaande onderbouwing bij uitwerking van de plannen noodzakelijk geleverd. 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 bouwvelop ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Een toevoeging van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%. De maatwerkkeuze voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar, te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40-60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aanvult. Voor dit initiatief is gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te

* De uitgangspunten bij betaalbare koop zijn aanvullend op het actieplan:

- Zelfbewoningsplicht tot NHC-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar (indien een passende werkwijze vanuit een privaat initiatief wordt gevonden)
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000 (arisprijs 2023), is ook de inzet van de gemeente Utrecht. Deze grens past beter bij de betaalbaarheid van onze doelgroep dan de NHC-grens van €405.000 (arisprijs 2023).
- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord) GBO 50-80m²

* Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12-14 ont dit initiatief

Commented [5124]: De aanvullende/afwijkende uitgangspunten zijn niet de uitgangspunten van de gemeente.

Commented [5124]: Hoe zit de gemeente een anti-speculatiebeding voor zich nu de gemeente geen grondeigenaar is? Dit is ook een onderzoeksvraag. Daarom aanpassing gedaan in de voetnoot. We kunnen deze voetnoot ook verwijderen, omdat we hier nog geen passende oplossing voor hebben en het toch een onderzoeksvraag is.

Commented [5124]: De omschrijving zorgt ervoor dat dit project vooralsnog te risicovol blijft om in januari 2024 de investeringsverplichting met de aankoop aan te gaan. Aanvullende onderbouwing is reeds aangeleverd. Uitspraak over de wenselijkheid van het voorgestelde programma is noodzakelijk wil VORM overgaan tot tekenen IDOC. Ons voorstel is de onderstaande alinea's toe te voegen aan het IDOC

Commented [5124]: Vanaf het begin was duidelijk dat we in deze fase geen akkoord kunnen geven op een programma dat afwijkt van de gemeentelijke uitgangspunten. Ik heb de toegevoegde passage verplaatst naar de beschrijving van het initiatief. De gemeente wil in de fase van het opstellen van de bouwvelop met VORM / DVP bekijken welke balans er gevonden kan worden tussen te realiseren volume, programma, kwaliteitseisen, te vragen financiële bijdragen en subsidiemogelijkheden en of daarmee tot een financieel haalbaar plan kan worden gekomen. De uitkomst daarvan is onzeker. Het is aan VORM / DVP om daarin een afweging te maken over aankoop van de locatie danwel te onderzoeken of een verlenging van de optie tot koop mogelijk is.

Commented [5124]: Deze passage moet nog worden afgestemd met de collega's van Wonen

maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad. De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een beleidsnota werklocaties waarin de ambitie tussen nu en 2040 te groeien met 70.000 banen wordt uitgewerkt. De gemeente wil bekijken in hoeverre, vooruitlopend op de vaststelling, de uitgangspunten uit de beleidsnota meegenomen kunnen worden in de planvorming.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. Het initiatief gaat uit van het creëren van een levendige plint met o.a. 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.

Commented [5.1.2a]: Het is de gemeente in dit stadium niet duidelijk wat we precies bij een gezamenlijke ruimte om te werken en ontmoeten moeten verstaan. Hier lijken niet de door de gemeente gewenste bedrijfsruimte voor creatievelingen mee bedoeld te worden.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregel parkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;

Commented [5.1.2a]: Wij beschikken over een gewijzigde en sluitende parkeerbalans die op verzoek kan worden aangeleverd.

25-50% van de parkeereis voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voegtulgen;

- De plekken voor deelmobiliteit bezoekers (eventueel via parkeren op afstand) in de Vaartsche Rijn garage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

De insteek ambitie van de initiatiefnemers is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de mogelijke bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage hiervoor voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Commented [6128]: Zoals besproken is er onvoldoende plek in de Vaartsche Rijn garage en is het oplossen van een deel van de parkeeropgave in de openbare ruimte niet mogelijk. Intern is oplossen deelmobiliteit in de VR-garage en oplossen deel van het parkeren in de ringhub als oplossingsrichting afgestemd.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond.

Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Initiatiefnemers nemen maatregelen 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 [we initiatiefnemers](#) voor op de plaatsing van, [waar-indien](#) mogelijk bidirectionele, laadpalen. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Bepanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019–2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

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

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te doen/verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door zoveel mogelijk bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Bij voorkeur een boom per nieuw huishouden. Ook het beleid van de RSU is om minimaal 75 m² openbaar groen toevoegen in de stad per nieuwe woninghuishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren. Dit dient hier toegepast te worden. En ook de initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte, en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities: Als gemeente willen we dat rood en groen gelijk opgaan.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

Stedenbouw

1. Welke dichtheid en volume is passend voor deze plek?
2. Wat is de maximale toelaatbare bouwhoogte op deze locatie?

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

12

paraaf gemeente Utrecht

Commented [5.1.2e]: Wij steunen groen in de stad. Deze maatregelen zijn echter te fors voor dit initiatief, omdat het vraagt om maatregelen buiten het kavel die wij niet kunnen garanderen.

Het betreft een plotontwikkeling. De locatie blijft voor ca. 90% bebouwd, wat een afname is ten opzichte van de huidige situatie. De ambitie van 1 boom per nieuw huishouden is daarmee niet realistisch. Indien dit cruciaal is, zullen we deze bomen elders in de wereld laten planten.

De tekst over m² groen is aangepast conform de letterlijke tekst uit de RSU. '75 m² openbaar groen per huishouden in de stad'

Commented [5.1.2e]: akkoord

Commented [5.1.2e]: Dit schept onduidelijkheid en voegt geen nadere informatie toe ten opzichte van eerdere tekst, want de huidige situatie is 100% bebouwd.

Commented [5.1.2e]: akkoord

Commented [5.1.2e]: De originele vraag 1, 2, 3, 4, 12 en 18 zijn samengevat in vraag 1.

Commented [5.1.2e]: akkoord

3. ~~Hoe verhoudt het nieuwe gebouw zich tot de iconische watertoren in het gebied?~~
1. ~~Hoe op welke wijze kan het bouwvolume van minimaal 12.000 m² BVO op een kwalitatief hoogwaardige manier het beste ruimtelijk worden ingepast in verhouding de omliggende wijk en bebouwing?~~
4. ~~In hoeverre kan het noodzakelijke bouwvolume van minimaal 12.000 m² BVO worden verminderd door nadere afspraken te maken over bovenwettelijke afdrachten aan de gemeente Utrecht vanuit dit initiatief?~~
- 5.2. Welke zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd?
- 6.3. Op welke wijze kan de gewenste nieuwe 'scheg' als groene openbare ruimte en doorwaadbare zone tussen Ravenoord en Heuveloord worden ingepast?
- 7.4. ~~In welke mate en hoe kan het fiets- en auto parkeren in pandig in het gebouw worden opgelost, waarbij ten minste een aantrekkelijke, open en levendige plint rondom op de hoeken en aan de belangrijke zijden van het gebouw kan worden gewaarborgd?~~
- 8.5. Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?
- 9.6. Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden?
- 10.7. 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?
- 11.8. Hoe wordt gezorgd voor eendat het gebouw met een hoge architectonische kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling krijgt die past bij het industriële verleden van het gebied?
12. ~~Welke rooilijnen dienen te worden gevolgd in het gebouw?~~
- 13.9. Hoe wordt er gezorgd dat de nieuwe wandelroute tussen I.E.N en het initiatief bijdraagt aan voor een betere relatie tussen de wijk, de omgeving van het plangebied in Rotsoord en station Vaartsche Rijn?
- 14.10. Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?
- 15.11. Op welke wijze kunnen technische nutsvoorzieningen, zoals transformatorruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken in pandig in het gebouw worden opgelost?
- 16.12. Op welke wijze kunnen de woningen worden voorzien van (privé) buitenruimte?
- 17.13. Hoe wordt de overgang van het gebouw tot de openbare ruimte vormgegeven?
18. ~~Wat is de minimale afstand die het gebouw dient te houden tot omliggende gebouwen?~~

Commented [5.1.2e]: Deze vraag hoeft er van ons niet in, maar is een suggestie richting de gemeente Utrecht.

Commented [5.1.2e]: Hier zit uiteraard een samenhang in, maar dit is geen stedenbouwkundige onderzoeksvraag.

Commented [5.1.2e]: Dit zit in de nieuwe vraag 1

Commented [5.1.2e]: Deze vraag herschreven gemaakt om hem meetbaar te krijgen.

Commented [5.1.2e]: Dit zit in de nieuwe vraag 1

Wonen

1. ~~Kan nader worden onderbouwd dat het beoogde woonprogramma aansluit bij de woonwensen van de beoogde doelgroep actieve bewoners?~~
2.
3. ~~In hoeverre is het mogelijk om het minimaal gemiddelde oppervlakte van 50 m² GO van de woningen te vergroten?~~
4. ~~In hoeverre en hoe is het mogelijk om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen?~~
5. ~~In hoeverre kunnen de woningen voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen om deze daarmee ook geschikt te maken voor ouderen?~~
- 1.6. Welke doelgroepen zijn geschikt voor op deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?
2. ~~Welk woonprogramma is passend voor deze locatie rekening houdend met de doelgroep en hoe verhoudt dit zich tot het vastgestelde gemeentelijk beleid en coalitieakkoord?~~

Commented [5.1.2e]: Deze vragen zijn reeds in deze IDOC beantwoord

Commented [5.1.2e]: De afdeling wonen van de gemeente ziet kansen voor de doelgroep ouderen. Dit lijkt niet aan te sluiten bij de doelgroep 'actieve bewoners' (hoewel er natuurlijk ook actieve ouderen zijn). Een gezamenlijke verdiepingsslag in het kader van het opstellen van de bouwvelop is gewenst.

- 3.7. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?
- 4.8. 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)?
- 5.9. 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?
- 6.10. Is het mogelijk en Op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig geborgd te worden voor volgende bewoners?
- 7.11. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
- 8.12. In welke mate kunnen de Op welke manier worden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur en het Actieplan Betaalbare koop worden gerealiseerd (inclusief gewijzigde uitgangspunten) en op welke wijze worden deze afspraken geborgd?

Werken

1. Kan deze ontwikkeling en zo ja, in welke mate Op welke wijze draagt deze ontwikkeling 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 aan op de activiteiten van de beoogde doelgroep voor het wonen (actieve bewoners) en in hoeverre kunnen die in pandig 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.?
- 3.4. In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoningen?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?
4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

Commented [5.1.2e]: Deze vraag is genuanceerd omdat er in de directe omgeving van het initiatief al sport- en speelgelegenheden aanwezig zijn. De openbare ruimte tussen LE:EN en het initiatief kan ook worden ingericht voor klimaatadaptatie en ontmoeten. Ons inziens is de ruimte te krap om alle ambities in vervulling te laten gaan en zal er moeten worden gekozen, vandaar de toevoeging van 'wenselijk'.

Commented [5.1.2e]: akkoord

Duurzaamheid: energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

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

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?
2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis),

inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.

6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per woning op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtengoedde-systeem van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Commented [5.12e]: Zie eerder opmerking per huishouden in heel gemeente Utrecht

Commented [5.12e]: akkoord

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van Wat is de initiatiefnemer van plan om met het (grijs) afvalwater te filteren en her te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld/te doen?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Welke bouw- en milieuregels heeft initiatiefnemer hiervoor geraadpleegd of gaat raadplegen?
- 4.3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
- 5.4. Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 780mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaats vindt?
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?

Commented [5.12e]: Vraag drie verwijderd, want als het wetgeving is, dan dien je daar toch aan te voldoen en is het antwoord 'alle'?

Commented [5.12e]: Klopt, akkoord.

Commented [5.12e]: Wettelijk mag gefilterd water nog niet hergebruikt worden anders dan voor toiletten en onderhoud groen. Onze insteek is om het gefilterde grijze water (douchewater) in te zetten voor onderhoud groen als overbrugging van droge en hete periodes om hittestress te reduceren.

Commented [5.12e]: Daarmee is deze onderzoeksvraag beantwoord. Ik wil hem wel graag laten staan, dan kan het antwoord worden meegenomen in de bouw envelop.

Commented [5.12e]: Deze wijzigingen nemen de afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht als uitgangspunt en onderzoeken aanvullende ambities.

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

Commented [5.12e]: Kan ik niet beoordelen, moet worden afgestemd met de vakspecialist.

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlak, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlakontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwenvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwenvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwenvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwenvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld zal een vergelijkbaar document als een bestemmingsplan onder de nieuwe omgevingswet het omgevingsplan worden aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan/aanpassing van het omgevingsplan wordt het plan door initiatiefnemer uitgewerkt tot een bouwplan voor het gebouw. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

Commented [5.1.2e]: Het Omgevingsplan is gelijk voor de gehele gemeente Utrecht. Wij gaan niet het Omgevingsplan voor de hele gemeente opstellen.

Commented [5.1.2e]: Klopt. Volgens mij betreft het het aanpassen van het omgevingsplan. Kunnen we nog even afstemmen met de planjurist.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

Samenwerking

Het proces om te komen tot een bouwenvelop met ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor verdere uitwerking in combinatie met het aantonen van de haalbaarheid, vergt nauw contact tussen initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht om aan het einde van de definitiefase (opstellen bouwenvelop) te besluiten om de samenwerking niet voort te zetten. Indien de gemeente hiertoe besluit vervalt de verplichting uit de IPOK voor de initiatiefnemer tot betaling van alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente. Dit laat onverlet dat de initiatiefnemer na ondertekening van IPOK alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente verschuldigd is.

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvelop.

Commented [5.1.2e]: Het lijkt mij niet eerlijk dat de gemeente zomaar kan stoppen met dit initiatief, zonder financiële consequentie voor de gemeente. We willen er samen uit komen, laten we dan ook op deze wijze samen verantwoordelijk zijn om er samen uit te komen.

Commented [5.1.2e]: Niet akkoord. Dit is hoe de gemeente Utrecht werkt en daar gaan we geen uitzondering op maken.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden
- Bouwenvelop: 4-6 maanden
- Definitief-Voorlopig Ontwerp bouwplan: 39 maanden
- Omgevingsplan: 9-12 maanden (simultaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 39-12 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Commented [5.1.2.e]: Dit is een periode van 33 - 39 maanden. Dat is te lang en zou maximaal 2 jaar moeten duren voor een dergelijk bouwwerk.

Mijn voorstel is om aansluitend op de bouwenvelop een VO te maken (max 3 maanden) en daarmee de omgevingsplanprocedure te doorlopen. Simultaan wordt in deze periode het DO uitgewerkt. Na vaststelling Omgevingsplan dienen we de omgevingsvergunning in, waarbij we simultaan het UO en TO maken (3 maanden). Daarbij is de doorlooptijd 21-24 maanden en versnellen we met 1 jaar.

Commented [5.1.2.e]: Akkoord om planning aan te passen

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

Na vaststelling van het intentiedocument wordt, als voorschot op de totale gemeentelijke plankosten, een voorschotbedrag van € 5.121 in rekening gebracht bij de grondeigenaren, zoals afgesproken in de intentie- en plankostenovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

VORM

Door: 5.1.2.e (algemeen directeur)
Datum:

Gemeente Utrecht

Door:
Datum:

DVP Planontwikkeling

Door: 5.1.2.e 5.1.2.e (algemeen directeur) :
Datum:

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 21 Nov 2023 16:31:28 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Subject: raadsbrief m.b.t. bovenwettelijke eisen
Attachments: Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling.pdf

Dag 5.1.2.e

Zoals besproken hierbij de raadsbrief m.b.t. de impact van bovenwettelijke eisen die de gemeente stelt.
De brief betreft een opsomming van de bovenwettelijke eisen met de grootste impact op de financiële haalbaarheid, om de gemeenteraad daar in mee te nemen. Er is op dit moment geen besluit genomen over het loslaten van eisen.

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@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Tue, 21 Nov 2023 12:17:07 +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: Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Dank voor de terugkoppeling, we wachten even op jullie tegenreactie.

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 <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 21 november 2023 08:27
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Ik heb gisteren nog kort met 5.1.2.e over het idoc gesproken. Zoals eerder aangegeven kunnen we in het idoc niet toezeggen dat wordt afgeweken van beleid of dat 12.000 m2 bvo inpasbaar is. Wel dat we de gezamenlijke zoektocht aangaan om te kijken of en hoe dit in te passen is. Ik zal dus niet al jullie aanpassingen overnemen, maar nog wel een keer goed naar de tekst kijken. Ik hoop je morgen een gewijzigde versie te kunnen sturen. Ik stuur je de gisteren genoemde brief vanmiddag toe.

Groeten,

5.1.2.e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht
Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.
Versie: 15 november 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave1

Deel I. Het Initiatief2

 a. Omschrijving van het initiatief, zoals ingediend door de initiatiefnemer.....2

 b. Omschrijving van het plangebied.....3

 c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid4

 d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase12

Deel II. Proces16

 e. Te doorlopen proces.....16

 f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie16

 g. Planning18

Deel III. Financiële afspraken19

 h. Voorschot plankosten.....19

 i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen20

Deel I. Het initiatief

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

(richtlijn maximaal 350 woorden)

VORM Ontwikkeling B.V. (VormVORM) en DVP Planontwikkeling B.V. (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079, totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit initiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te herontwikkelen.

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 512e Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK)/Intentiedocument (IDOC)-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

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, 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.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer om tot een hoogwaardige stedelijke herontwikkeling te komen waarbij op basis van eerste studies de initiatiefnemer een potentieel ziet voor een forse intensivering van de bebouwing op deze locatie van richting 12.000-13.000 m2 BVO boven maaiveld. Het door de initiatiefnemer beoogde programma bestaat uit realisatie van ca. 1240-1570 appartementen en studio's boven een, nog nader te duiden, levendige plint. Het parkeren ten behoeve van het project wordt voor een substantieel deel op eigen terrein inpandig opgelost. Boven het parkeren is ruimte voor een groene binnentuin.

Commented [6124]: Dit is toegenomen i.v.m. hogere verwachte kosten voor gemeentelijke afdrachten (nota kostenverhaal, bijdrage parkeren, UPP).

Het doel van de initiatiefnemer is om woningbouw te creëren voor de doelgroep 'actieve bewoners' in combinatie met een levendige plint. Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats etc. De woonvoorkeuren van deze doelgroep sluiten aan bij het principe van; sharing economy, gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het meest comfortabel in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ook het maatschappelijk programma gaat de initiatiefnemer op de doelgroep aanpassen. De initiatiefnemer wil de buurt verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten te realiseren.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht ten oosten van de Vaartsche Rijn en ten zuiden van station Vaartsche Rijn. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in.



Afbeelding 1 - Locatie plangebied aangegeven op luchtfoto

<Intendiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

2

paraaf gemeente Utrecht

Eigendomssituatie

Initiatiefnemer heeft een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de huidige eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 2079 met een oppervlak van 2.726 m²., de

5.1.2.e

Huidig planologisch juridisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Briljantlaan 9, Tolsteeg", vastgesteld op 21-09-2012⁷. Het plangebied heeft een bestemming 'Bedrijf'. Binnen het perceel zijn door verschillende functie-aanduidingen aanvullende activiteiten toegestaan, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG en wonen. Voor de functieaanduiding wonen geldt dat deze aanduiding regelt dat de twee bestaande woningen worden toegelaten. Een uitsnede van het bestemmingsplan is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om het omgevingsplan te wijzigen, zodat de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 2 - Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Daarnaast geldt voor deze locatie ook het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, vastgesteld op 02-02-2023. Dit bestemmingsplan bevat regels die in het algemeen gelden voor de gronden binnen de gemeente Utrecht. Er worden in dit bestemmingsplan regels gesteld over bouwen en slopen, het gebruiken van gebouwen en locaties, grondwerk en het beheer van natuur, flora en fauna. Voor deze locatie is het relevant dat er een archeologische verwachtingszone - 5 voor het overgrote gedeelte plangebied en voor een klein gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingszone 3 geldt.

Relatie met andere ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de (organische) gebiedsontwikkeling Rotsoord. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rotsoord wordt momenteel ook de openbare ruimte binnen Rotsoord opnieuw ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte richt zich op het verminderen van het aantal auto-parkeerplekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de vrij stenige inrichting en het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de openbare ruimte.

Commented [5124]: Zie vaststellingsbesluit waarin staat aangegeven dat dit bestemmingsplan in 2017 ipv 2012 heeft plaatsgevonden.

[vb_NL.IMRO.0344.BPBILJANTLTOLSTEE-VA01.pdf](#)
(ruimtelijkeplannen.nl)

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

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

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid, tenzij het afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt (ter beoordeling aan bestuur).
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de woonvisie 'Utrecht beter in balans', het Actieplan Middenhuur en Betaalbare Koop, het coalitieakkoord 2022-2026, collegebesluiten en moties, of beleid dat geactualiseerd wordt en in de nabije toekomst zal worden vastgesteld, zoals de beleidsnota werklocaties (vaststelling beoogd in 2024).
- Onderstaande inschatting van wenselijkheid en haalbaarheid spreekt de intentie uit om medewerking te verlenen om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken. In de volgende fase, de definitiefase, wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of en onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de programmatische uitgangspunten (bouwenvolop) die bestuurlijk worden vastgelegd.
- Initiatiefnemer is sinds de zomer van 2022 in contact met de gemeente Utrecht, waarbij vanaf het begin op ambtelijk en bestuurlijk niveau is aangegeven door de Gemeente Utrecht dat deze locatie uitermate geschikt is voor woningbouw.
- De Gemeente Utrecht heeft het initiatief op een interne lijst gezet dat maatwerk mogelijk maakt om met projectuitgangspunten af te wijken van gemeentelijk beleid, waaronder onder andere het coalitieakkoord 2022-2026.

Commented [5124]: Het is gewenst om niet gedurende de ontwikkeling de spelregels te wijzigen. Dat lijkt tot vertragingen en zet de haalbaarheid verder onder druk. Graag ontvangen wij de conceptversie van de beleidsnota werklocaties.

Commented [5124]: De zin loopt niet. Ik heb deze getracht aan te vullen.

Wenselijkheid initiatief

Programma

Op de locatie, Briljantlaan 11-15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Herontwikkeling op deze locatie van tankstation naar een gemengd programma met wonen en werkfuncties sluit op hoofdlijnen aan bij de ruimtelijke visie Rotsoord. Insteek van de gemeente bij deze herontwikkeling is het faciliteren van een gemengd functioneel programma, dat zoveel mogelijk voldoet aan de barcode.

Op basis van het door de initiatiefnemer ingediende initiatief is er een spanningsveld tussen het door de initiatiefnemer aangegeven benodigde aantal m² bvo en programmatische invulling van het gebouw en wat de gemeente op basis van een eerste analyse ruimtelijk passend vindt, de programmatische eisen die de gemeente stelt en de financiële haalbaarheid. Herontwikkeling van deze locatie biedt mogelijkheden om aan diverse ambities uit de RSU invulling te geven. 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. Wanneer het meest passende programma op deze locatie afwijkt van het gemeentelijk beleid zal een bestuurlijk besluit benodigd zijn.

Commented [5124]: De Utrechtse barcode gaat over stads- en wijkniveau. Dit initiatief betreft een plotontwikkeling. Er kan niet aan de barcode worden voldaan, aangezien dan ook toevoegingen aan o.a. infrastructuur, werkgelegenheid en energielandschappen moeten worden gedaan.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006 en herzien in 2011), waaronder een mix van programma. Echter zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het volume.

<Intendiedocument Briljantlaan 11-15>

4

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

paraaf gemeente Utrecht

In de herziening van de ruimtelijke visie in 2011 is een principe opbouw aangegeven van gemiddeld 4 bouwlagen aan de zijde van de Vaartsche Rijn en 6 lagen aan de zijde van de Briljantlaan. Daarbij is wel de mogelijkheid benoemd om in het centrale deel van Rotsoord (tussen Pastoe en politiebureau) extra bouwhoogte aan de kant van de Briljantlaan aan te brengen om;

- de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld van de locatie te garanderen;
- differentiatie in bouwvolumes aan te brengen;
- Een mix van functies te waarborgen, met creatieve en culturele functies als vereisten.

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. Het huidige initiatief en de gemeentelijke volumestudies van januari 2023 hebben bevestigd een bouwhoogte van circa 11 bouwlagen, maar maakten beide nog niet inzichtelijk in welke mate er functiemenging plaatsvindt en passen daarmee nog niet binnen de Visie Rotsoord.

In het voortraject is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Utrecht een eerste schetsmatige volumestudie uitgevoerd om in te schatten welk volume stedenbouwkundig inpasbaar is. De conclusie uit deze volumestudie is dat het gewenste programma van de initiatiefnemer (ca. 12.000 m² BVO – 13.000 m² BVO) nog ruim hoger dan de eerste is met het inpasbaar geachte volumestudies, zoals ingeschat door de gemeente (ca. 7.500 BVO m² tot 9.500 m² BVO). In het vervolgetraject dient nader te worden onderzocht hoe het minimale noodzakelijke volume van 12.000 m² BVO kwalitatief hoogwaardig ingepast kan worden op welk bouwvolume haalbaar is op de locatie, rekening houdend met de uitgangspunten van de Visie Rotsoord en waarbij geldt dat een hoger bouwvolume dan 12.000 m² BVO meer mogelijkheden biedt voor aanvullende ambities.

De omliggende openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte zoals door de initiatiefnemer beoogd wordt te realiseren, vormen een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord. Dit is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Een andere kans ligt bij de ruimte tussen de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van de kavel 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. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Afbeelding 3

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

5

paraaf gemeente Utrecht

Commented [E124]: Dit geeft een bandbreedte van 7.500 – 13.000 m² BVO. Wij hebben minimaal 12.000 m² BVO nodig voor haalbaar project, e.e.a. afhankelijk van de programmatische en overige kwaliteitskaders.

Indien wij in deze fase aanvullende afspraken kunnen maken over bijvoorbeeld de hoogte van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen en andere afdrachten aan de gemeente, is het mogelijk om deze 12.000 m² BVO te verminderen. Dit kunnen we ook als onderzoeksvraag opnemen.

Afbeelding 3 — Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO
(Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de definitiefase zal 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 bouwblok en de korrelgrootte.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 à 12 meter afstand en de impact van de beoogde ontwikkeling op de woonkwaliteit van deze reeds bestaande studentenwoningen is een aandachtspunt.

Wonen

Vanuit de woonvisie streeft de gemeente naar goede betaalbare woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters.



Afbeelding 4 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Oud Hoograven, Tolsteeg)

In Oud Hoograven, Tolsteeg bestaat de woningvoorraad voor 21% uit sociale huur, 37% uit middensegment en 42% uit het dure segment. 54% van de huishoudens is alleenstaand.

De eigendomsverhouding in subbuurt Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van de differentiatie op buurt- en wijkniveau.



Afbeelding 5 – Woningvoorraad naar eigendom en prijssegmenten (Rotsoord)

Het coalitieakkoord 2022–2026 gaat voor Bij-nieuwe projecten hanteert de gemeente vanuit het coalitieakkoord van een prijsklasseverdeling van: met 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de midden-categorie (middenhuur, goedkope en betaalbare koop) en 25% vrij sector. Uitgangspunten hierbij zijn: sociale huur is corporatiehuur is, voor middenhuur hanteren we het actieplan middenhuur en de actualisatie hiervan en voor betaalbare koop het actieplan betaalbare koop¹. Sociaal en middensegment: gemiddelde woninggrootte 65 m² BVO.

Er is veel behoefte in de stad aan passende woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen en statushouders. Het doel vanuit het coalitieakkoord is om 30% van de sociale huurvoorraad per project aan te wijzen voor kwetsbare groepen. Ook zoekt de gemeente actief naar ruimte voor levensloopbestendige woningen met woon-zorgcombinaties.

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 komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

Omdat door de initiatiefnemer voorgestelde doelgroepen en uitgangspunten ten aanzien van het woonprogramma afwijken van de gemeentelijke uitgangspunten, is een verdere onderstaande onderbouwing bij uitwerking van de plannen noodzakelijk geleverd.

Een toevoeging van koopwoningen diversifieert het woningaanbod in Rotsoord van voornamelijk huurwoningen tot een koop/huurverhouding van ca. 20%/80%². De maatwerkkeuze voor dit initiatief is om enkel koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-grens, waarvan minimaal 80% betaalbaar,

¹ De uitgangspunten bij betaalbare koop zijn aanvullend op het actieplan:

- Zelfbewoningsplicht tot NHG-grens
- Anti-speculatiebeding van 5 jaar (indien een passende werkwijze vanuit een privaat initiatief wordt gevonden)
- Woningoppervlakte en inkomen gekoppeld aan actieplan middenhuur
- Betaalbaarheidsgrens Rijk is €355.000 (prijspeil 2023), 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 (prijspeil 2023);
- Oppervlakte Zone C (= Rotsoord): GBO 50–80m²

² Bij realisatie van de lopende initiatieven Rotsoord 7, de Helling 12-14 en dit initiatief

Commented [8124]: Hoe zit de gemeente een anti-speculatiebeding voor zich nu de gemeente geen grondeigenaar is? Dit is ook een onderzoeksvraag. Daarom aanpassing gedaan in de voetnoot. We kunnen deze voetnoot ook verwijderen, omdat we hier nog geen passende oplossing voor hebben en het toch een onderzoeksvraag is.

Commented [8124]: De omschrijving zorgt ervoor dat dit project vooralsnog te risicovol blijft om in januari 2024 de investeringsverplichting met de aankoop aan te gaan. Aanvullende onderbouwing is reeds aangeleverd. Uitspraak over de wenselijkheid van het voorgestelde programma is noodzakelijk wil VORM overgaan tot tekenen IDOC. Ons voorstel is de onderstaande alinea's toe te voegen aan het IDOC

te realiseren. Dit draagt bij aan het komen tot meer gemengde wijken en heeft een hoger percentage betaalbare woningen dan het Coalitieakkoord voorschrijft.

Een effectieve maatregel om woningbouwprojecten in de huidige markt te stimuleren is om kleinere koopappartementen (40-60 m² GO) in Rotsoord te realiseren, waarmee tevens het zeer beperkte aanbod van dit type koopwoningen in de omgeving wordt aanvult. Voor dit initiatief is gekozen om aan te sluiten bij de minimale woninggrootte van 40 m² GO zoals gehanteerd voor andere hoogstedelijke locaties, zoals de Binnenstad, Stationsgebied en Merwede en de woningen gemiddeld minimaal 50 m² GO te maken. Initiatiefnemer ambieert flexibele woningindelingen waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen. Deze compacte en slimme woningen zijn ideaal voor de doelgroep 'actieve stedelingen' en vormen een aanvulling op de studio's in Rotsoord. Initiatiefnemer biedt kwaliteit door flexibiliteit te prioriteren boven vierkante meters. In de Definitiefase wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het minimaal gemiddelde oppervlakte van de woningen te vergroten, of het mogelijk is om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen en in hoeverre de woningen kunnen uitgevoerd volgens aanpasbaar bouwen om de doelgroep van ouderen te bedienen.

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.

In de RSU2040 is werken in de wijken als economisch speerpunt benoemd. Dat moet bijdragen aan de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 banen toe te voegen aan de stad, boven op de bestaande werkgelegenheid (ca. 280.000 banen in 2021). Dit sluit aan op het RSU-principe 'groeien in balans', waarbij het uitgangspunt is dat het aantal banen mee moet groeien met de groei van de (beroeps)bevolking in de stad. De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een beleidsnota werklocaties waarin de ambitie tussen nu en 2040 te groeien met 70.000 banen wordt uitgewerkt. De gemeente wil bekijken in hoeverre, vooruitlopend op de vaststelling, de uitgangspunten uit de beleidsnota meegenomen kunnen worden in de planvorming.

Deze locatie kent met het Esso-tankstation momenteel een beperkte bouwhoogte en monofunctioneel gebruik. Dit biedt goede kansen voor intensivering, waarbij de diverse functies uit de barcode, waaronder werken, (RSU2040) ingepast zouden kunnen worden. Het initiatief gaat uit van het creëren van een levendige plint met o.a. 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.

Mobiliteit en parkeren

Voor het parkeren geldt op dit moment de parkeervisie, de beleidsregel parkeernormen auto 2021, de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de module parkeernormen.

Het gebied is vanwege de ligging tegen de zuidelijke binnenstad aangewezen als maatwerkgebied en valt binnen zone B1. In de beleidsregelparkeernormen 2021 is aangegeven dat reducties ten opzichte van de parkeernorm mogelijk zijn door het toepassen van alternatieve mobiliteitsoplossingen zoals het aanbieden van extra stallingsplekken voor de fiets en het aanbieden van deelauto's. Daarnaast maakt het parkeerbeleid het mogelijk om een deel van de opgave op te lossen door middel van 'Parkeren op Afstand', waarbij gebruik gemaakt wordt van parkeerfaciliteiten buiten loopafstand van het project.

Het initiatief voorziet in het deels oplossen van het parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- Geen parkeren in het openbaar gebied;
- 25-50% van de parkeerels voor het bewonersdeel mag vervangen worden door deelauto's;
- Maximaal 20% van de parkeernorm mag worden vervangen voor extra fietsplekken, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen;
- De plekken voor deelmobiliteit-bezoekers (eventueel via parkeren op afstand) in de Vaartsche Rijngarage;
- 20% van de opgave via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P-R Westraven);
- De overige parkeerplaatsen op eigen kavel (o.b.v. voorlopige parkeerbalans ruim 40 plekken).

Commented [512]: Wij beschikken over een gewijzigde en sluitende parkeerbalans die op verzoek kan worden aangeleverd.

De insteek-ambitie van de initiatiefnemers is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot hogere bouwkosten, vanwege het hoge grondwater en de mogelijke bodemvervuiling. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is daarom om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft en de plint tegelijkertijd wordt voorzien van functies die levendigheid in het gebied brengen. Deze oplossing levert ook een kwaliteitsimpuls voor de binnentuin die door de hogere ligging meer zonlicht zal ontvangen.

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het addendum Nota Parkeernormen fiets en auto. In afwijking van het Bouwbesluit, wordt hierin toegestaan dat de eis voor het fietsparkeren wordt gerealiseerd in gelijkwaardige gemeenschappelijke stallingen in plaats van individuele bergingen. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast.

Circulair bouwen

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

Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage ~~hiervoor voor de toepassing van biobased en secundaire materialen~~ is 20% van het volumegewicht, zoals opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig (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%). Ook wordt rekening gehouden met technische installaties in en op het gebouw en in de ondergrond.

Naast het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners belangrijk. Hiervoor worden slimme installaties toegepast.

Initiatiefnemers nemen maatregelen 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 ~~we initiatiefnemers~~ voor op de plaatsing van, ~~waar-indien~~ mogelijk bidirectionele, laadpalen. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Meer groen en minder verharding vermindert hittestress waardoor het een positief effect op de gezondheid van mensen heeft en klimaat adaptief werkt. Tevens heeft minder verharding een positief effect op bodemleven en grondwatervoorraad. De gemeente wil bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer is dan buiten de stad. Dit vraagt toevoegen van extra groen en waar nodig extra schaduw in de straten met het oog op hittestress. Voor een groene en klimaatbestendige ontwikkeling zijn er in de RSU 2040 en de Visie Klimaatadaptatie leidende principes afgesproken aan de hand waarvan de gemeente het initiatief zal beoordelen:

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

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.

Bepanting is uiteindelijk een goede bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert bovendien ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Gezondheid voor iedereen (2019-2023)' staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. 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. De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten en te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.

Bodem en ondergrond

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

Groen/biodiversiteit

Het plangebied ligt niet in de stedelijke groenstructuur. Maar Rotsoord is erg stenig en heeft weinig groen. Er liggen hier kansen om dat te doen/verbeteren. Bijvoorbeeld door de regel groen tenzij toe te passen; natuurinclusief te bouwen met verblijfplaatsen voor gebouw-bewonende dieren zoals de huismus (die op Rotsoord leeft), de gierzwaluw en de kleine dwergvleermuis. Maar ook door zoveel mogelijk bomen en struiken te planten, groene daken en groene gevels te maken; afscheidingen in de vorm van heggetjes, etc. zodat er voor vogels, insecten, vleermuizen en egels een geschikt leefgebied komt. Bij voorkeur één boom per nieuw huishouden. Ook het beleid van de RSU is om minimaal (75 m² openbaar groen toevoegen in de stad per nieuwe woninghuishouden in de stad te bieden. De gemeente neemt, waar mogelijk en haalbaar, maatregelen elders in de stad om deze norm te realiseren.) dient hier toegepast te worden. En ook de initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.

Het toevoegen van nieuw groen, zowel als onderdeel van het gebouw als in de nieuw te creëren openbare ruimte, en maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn onderdeel van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities. Als gemeente willen we dat rood en groen gelijk opgaan.

Commented [512e]: Wij steunen groen in de stad. Deze maatregelen zijn echter te fors voor dit initiatief, omdat het vraagt om maatregelen buiten het kavel die wij niet kunnen garanderen.

Het betreft een plotontwikkeling. De locatie blijft voor ca. 90% bebouwd, wat een afname is ten opzichte van de huidige situatie. De ambitie van 1 boom per nieuw huishouden is daarmee niet realistisch. Indien dit cruciaal is, zullen we deze bomen elders in de wereld laten planten.

De tekst over m² groen is aangepast conform de letterlijke tekst uit de RSU. '75 m² openbaar groen per huishouden in de stad'

Commented [512e]: Dit schept onduidelijkheid en voegt geen nadere informatie toe ten opzichte van eerdere tekst, want de huidige situatie is 100% bebouwd.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In voorgaande toelichting is vanuit verschillende thema's een gebiedsbrede reactie gegeven op het initiatief waarbij een voorlopige inschatting van de kansrijkheid is gedaan en zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, waarmee in de vervolgfase (definitiefase) zal worden toegewerkt naar het vaststellen van programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, gezond stedelijk leven, grondzaken, proces).

Stedenbouw

1. Welke dichtheid en volume is passend voor deze plek?
2. Wat is de maximale toelaatbare bouwhoogte op deze locatie?
3. Hoe verhoudt het nieuwe gebouw zich tot de iconische watertoren in het gebied?
1. Hoe Op welke wijze kan het bouwvolume van minimaal 12.000 m² BVO op een kwalitatief hoogwaardige manier het beste ruimtelijk worden ingepast in verhouding de omliggende wijk en bebouwing?
- 4.2. In hoeverre kan het noodzakelijke bouwvolume van minimaal 12.000 m² BVO worden verminderd door nadere afspraken te maken over bovenwettelijke afdrachten aan de gemeente Utrecht vanuit dit initiatief?
- 5.3. Welke zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd?
- 6.4. Op welke wijze kan de gewenste nieuwe 'scheg' als groene openbare ruimte en doorwaadbare zone tussen Ravenoord en Heuveloord worden ingepast?
- 7.5. In welke mate en hoe kan het fiets- en auto parkeren in pandig in het gebouw worden opgelost, waarbij ten minste een aantrekkelijke, open en levendige plint rondom op de hoeken en aan de belangrijke zijden van het gebouw kan worden gewaarborgd?
- 8.6. Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?
- 9.7. Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden?
- 10.8. 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?
- 11.9. Hoe wordt gezorgd voor eendat het gebouw met een hoge architectonische kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling krijgt die past bij het industriële verleden van het gebied?
12. Welke rooijlijnen dienen te worden gevolgd in het gebouw?
- 13.10. Hoe wordt er gezorgd dat de nieuwe wandelroute tussen LE-EN en het initiatief bijdraagt aan voor een betere relatie tussen de wijk, de omgeving van het plangebied in Rotsoord en station Vaartsche Rijn?
- 14.11. Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?
- 15.12. Op welke wijze kunnen technische nutsvoorzieningen, zoals transformatorruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken in pandig in het gebouw worden opgelost?
- 16.13. Op welke wijze kunnen de woningen worden voorzien van (privé) buitenruimte?
- 17.14. Hoe wordt de overgang van het gebouw tot de openbare ruimte vormgegeven?
18. Wat is de minimale afstand die het gebouw dient te houden tot omliggende gebouwen?

Commented [5.12.0]: De originele vraag 1, 2, 3, 4, 12 en 18 zijn samengevat in vraag 1.

Commented [5.12.0]: Deze vraag hoeft er van ons niet in, maar is een suggestie richting de gemeente Utrecht.

Commented [5.12.0]: Dit zit in de nieuwe vraag 1

Commented [5.12.0]: Deze vraag herschreven gemaakt om hem meetbaar te krijgen.

Commented [5.12.0]: Dit zit in de nieuwe vraag 1

Wonen

1. In hoeverre is het mogelijk om het minimaal gemiddelde oppervlakte van 50 m² GO van de woningen te vergroten?

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

12

paraaf gemeente Utrecht

2. In hoeverre en hoe is het mogelijk om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen?
3. In hoeverre kunnen de woningen voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen om deze daarmee ook geschikt te maken voor ouderen?
1. Welke doelgroepen zijn geschikt voor op deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?
2. Welk woonprogramma is passend voor deze locatie rekening houdend met de doelgroep en hoe verhoudt dit zich tot het vastgestelde gemeentelijk beleid en coalitieakkoord?
- 3-4. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?
- 4-5. 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)?
- 5-6. 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?
- 6-7. Is het mogelijk en op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig geborgd te borgen worden voor volgende bewoners?
- 7-8. In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
- 8-9. In welke mate kunnen de op welke manier worden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur en het Actieplan Betaalbare koop worden gerealiseerd (inclusief gewijzigde uitgangspunten) en op welke wijze worden deze afspraken geborgd?

Commented [5.1.2e]: Deze vragen zijn reeds in deze IDOC beantwoord

Werken

1. Kan deze ontwikkeling en zo ja, in welke mate op welke wijze draagt deze ontwikkeling 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 aan op de activiteiten van de beoogde doelgroep voor het wonen (actieve bewoners) en in hoeverre kunnen die in pandig 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.?
- 3-4. In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoonwoningen?

Mobiliteit

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?
2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?
3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?

4. Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?
7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
2. Hoe neemt de initiatiefnemer de leidende principes over gezonde leefomgeving die worden benoemd in de Nota Volksgezondheid 2019–2023 'Gezondheid voor iedereen' mee in het plan?
3. Hoe wordt in het ontwerp de verbinding gelegd met groengebieden in de omgeving zodat bewoners vanaf hun voordeur een groen ommetje door de buurt kunnen wandelen?
4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?
5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?
6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?
7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?
8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?
9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

Commented [512]: Deze vraag is genuanceerd omdat er in de directe omgeving van het initiatief al sport- en speelgelegenheden aanwezig zijn. De openbare ruimte tussen LE:EN en het initiatief kan ook worden ingericht voor klimaatadaptatie en ontmoeten. Ons inziens is de ruimte te krap om alle ambities in vervulling te laten gaan en zal er moeten worden gekozen, vandaar de toevoeging van 'wenselijk'.

Duurzaamheid: energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

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

Groen

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?

2. Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom de gebouwen en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in Zuid, en daarbuiten?
3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?
4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?
5. In hoeverre wordt er natuurinclusief gebouwd (en gesloopt)? Zoals het inbouwen van verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, mus, kleine dwergvleermuis), inpassen van groen wat de gebouwbewonende soorten nodig hebben vlakbij, groene daken, groene gevels, etc.
6. In hoeverre kan de hoeveelheid groen gelijke tred houden met het rood? Dus in hoeverre kan er groen aan het plangebied toegevoegd worden om het leefbaar, gezond en klimaatadaptief te maken voor de bewoners (zie ook RSU-ambitie 75 m² groen per woning op stedelijk niveau)?
7. Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
8. Hoe wordt het gedachtegoed van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?

Commented [5.1.2e]: Zie eerder opmerking per huishouden in heel gemeente Utrecht

Stedelijk water en riolering

1. In welke mate is de ambitie van Wat is de initiatiefnemer van plan om met het (grijs) afvalwater te filteren en hier te gebruiken haalbaar en het hemelwater te bufferen haalbaar en hoe wordt deze ambitie ingevuld? te doen?
2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?
3. Welke bouw- en milieuregels heeft initiatiefnemer hiervoor geraadpleegd of gaat raadplegen?
- 4.3 Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?
- 5.4 Hoe kan het plangebied zo ingericht worden dat een regenbui van 780mm geen schade veroorzaakt en dat er berging binnen het plangebied plaats vindt?
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?

Commented [5.1.2e]: Vraag drie verwijderd, want als het wetgeving is, dan dien je daar toch aan te voldoen en is het antwoord 'alle'?

Commented [5.1.2e]: Wettelijk mag gefilterd water nog niet hergebruikt worden anders dan voor toiletten en onderhoud groen. Onze insteek is om het gefilterde grijze water (douchewater) in te zetten voor onderhoud groen als overbrugging van droge en hete periodes om hittestress te reduceren.

Veiligheid

1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Commented [5.1.2e]: Deze wijzigingen nemen de afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht als uitgangspunt en onderzoeken aanvullende ambities.

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

Financieel-economische uitvoerbaarheid

1. Moet er rekening gehouden worden met noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte, die ruimtelijk en financieel onderdeel uitmaken van het project en welke afspraken worden tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt over de financiële implicaties van deze noodzakelijke maatregelen?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: de functie wonen is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlak, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Gezien de centrale ligging in de stad, de mogelijke impact op naastgelegen panden en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant (bouwvlakontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentie- en plankostenovereenkomst en het vaststellen van het intentiedocument door de gemeente, een bouwenvelop (BE) als ontwikkelkader en een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden afspraken over onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwenvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt na afronding van de vast te stellen bouwenvelop aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwenvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld zal een vergelijkbaar document als een bestemmingsplan onder de nieuwe omgevingswet omgevingsplan worden opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt het plan door initiatiefnemer uitgewerkt tot een bouwplan voor het gebouw. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

Commented [51.2e]: Het Omgevingsplan is gelijk voor de gehele gemeente Utrecht. Wij gaan niet het Omgevingsplan voor de hele gemeente opstellen.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente.

<Intentiedocument Briljantlaan 11-15>

Versie: <NUMMER>

paraaf initiatiefnemer

16

paraaf gemeente Utrecht

Samenwerking

Het proces om te komen tot een bouwenvelop met ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor verdere uitwerking in combinatie met het aantonen van de haalbaarheid, vergt nauw contact tussen initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht om aan het einde van de definitiefase (opstellen bouwenvelop) te besluiten om de samenwerking niet voort te zetten. Indien de gemeente hiertoe besluit vervalt de verplichting uit de IPOK voor de Initiatiefnemer tot betaling van alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente. Dit laat onverlet dat de initiatiefnemer na ondertekening van IPOK alle door de gemeente voor dit initiatief (tot dan toe) gemaakte kosten aan de gemeente verschuldigd is.

Commented [5.1.2a]: Het lijkt mij niet eerlijk dat de gemeente zomaar kan stoppen met dit initiatief, zonder financiële consequentie voor de gemeente. We willen er samen uit komen, laten we dan ook op deze wijze samen verantwoordelijk zijn om er samen uit te komen.

Participatie

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

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces niet naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvelop.

g. Planning

Een UPP 2 procedure heeft indicatief ongeveer de volgende doorlooptijden:

- Intentiedocument: 1-3 maanden
- Bouwenvelop: 4-6 maanden
- Definitief-Voorlopig Ontwerp bouwplan: 39 maanden
- Omgevingsplan: 9-12 maanden (simulaan wordt DO door initiatiefnemer opgesteld)
- Technische voorbereiding (Verkoop, Omgevingsvergunning, UO en TO): 39-12 maanden

De ambitie van initiatiefnemer en gemeente is om te versnellen en daarmee op korte termijn betaalbare woningen voor Utrechters beschikbaar te krijgen. Het streven is om binnen twee jaar na ondertekening IDOC/IPOK te starten met de realisatie.

Commented [5.1.2.e]: Dit is een periode van 33 - 39 maanden. Dat is te lang en zou maximaal 2 jaar moeten duren voor een dergelijk bouwwerk.

Mijn voorstel is om aansluitend op de bouwenvelop een VO te maken (max 3 maanden) en daarmee de omgevingsplanprocedure te doorlopen. Simultaan wordt in deze periode het DO uitgewerkt. Na vaststelling Omgevingsplan dienen we de omgevingsvergunning in, waarbij we simultaan het UO en TO maken (3 maanden). Daarbij is de doorlooptijd 21-24 maanden en versnellen we met 1 jaar.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

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

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van volledig eigendom en geen erfpacht dus economische meerwaarde is niet aan de orde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

Leges: Voor de omgevingsvergunning, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

VORM

Door: 5.1.2.e (algemeen directeur)
Datum:

Gemeente Utrecht

Door:
Datum:

DVP Planontwikkeling

Door: 5.1.2.e 5.1.2.e (algemeen directeur) :
Datum:

From: "5.12.e"
Sent: Wed, 15 Nov 2023 18:36:56 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Subject: concept Idoc en Ipok

Dag 5.12.e

Morgen ontvang je de 90% versie van het Idoc en de antwoorden op jullie vragen m.b.t. Ipok.

Fijne avond!

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, 15 Nov 2023 15:22:40 +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: Concept IPOK Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e

Heel erg bedankt voor de snelle reactie op de vragen! Morgen gaan we de 90% versie van het IDOC sturen en dan zullen wij ook de antwoorden op de gestelde vragen op het concept IPOK meesturen. Daarbij geef ik een disclaimer mee dat er nog een vraag uitstaat bij de jurist als de reactie daarop nog niet binnen is.

Het klopt inderdaad dat vraag 7 en 8 niet over het IPOK gaan. Deze pakken wij zelf op.

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 13:50
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: FW: Concept IPOK Briljantlaan 11-15

Hoi 5.12.e

Bijgaand onze reactie (hieronder in rood) op de opmerkingen op de IPOK. Twee opmerkingen kunnen we niet duiden en zijn waarschijnlijk niet voor ons bedoeld (Vragen 7 en 8). Eén tekstwijziging moet ik voorleggen aan de jurist. Ik hoop dat snel op terug te komen. (Wijzigingen 3). We hebben een nieuwe versie van de overeenkomst bijgevoegd (één met wijzigingen en één schone versie 02). Wat betreft de partij die gaat ondertekenen: misschien moeten we als uitgangspunt nemen de partij die de koopovereenkomst heeft met de 5.12.e 5.12.e 5.12.e (Vorm dus).

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

Investeren en Exploiteren

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 14 november 2023 16:47

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: FW: Concept IPOK Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

We hebben een reactie op het concept IPOK Briljantlaan ontvangen. Willen jullie onderstaande vragen zoveel als mogelijk is beantwoorden en het concept IPOK wijzigen waar dat nodig is?

Wij zullen de reactie met de antwoorden op de vragen dan versturen richting DVP en VORM.
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: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: dinsdag 14 november 2023 15:29

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

CC: [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: RE: Concept IPOK Briljantlaan 11-15

Hoi [redacted] en [redacted]

Wij hebben een paar vragen / opmerkingen, zie onderstaand. De belangrijkste, wanneer kunnen wij jullie reactie op de 90% versie IDOK verwachten?

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.**
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.**
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. Wat als Omgevingswet niet of pas veel later in werking treedt dan 1 januari 2024? In dat geval vallen we terug op de Wro.**
7. Kunnen jullie de besproken onderbouwing van de verwachte kosten inzake de procesfases IPOK/IDOC en bouwvelop aanleveren? **Vraag voor planeconoom?**
8. 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?**

Wijzigingen:

1. Naamgeving voor VORM is [redacted] (Algemeen Directeur) en voor DVP is [redacted] [redacted] (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 bouwvelop zal worden opgesteld (hierna te noemen: 'Definitiefase'), en **het opstellen van een Bouwvelop is een inspanningverplichting. Een Bouwvelop is pas definitief na goedkeuring college. Daar kan niet op voorhand op vooruit worden gelopen.**
3. Wijzigen artikel 3.1 C dusdanig dat het duidelijk is wie (Gemeente?) de penvoerder is van de bouwvelop. **Wijziging tekst intern voorgelegd, reactie volgt**
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.**
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 (mogelijk overleg met afd Financiën).**
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.**

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: donderdag 9 november 2023 18:58

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

Onderwerp: Concept IPOK Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.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.

We wisten nog niet wie de IPOK uiteindelijk gaat ondertekenen. Voor nu zijn zowel DVP als VORM opgenomen. Wil je hiervoor de volledige namen doorgeven? Dan kunnen wij de namen goed vermelden.

Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn op de concept Intentie- en Plankostenovereenkomst horen wij het graag.

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





Gemeente Utrecht

From: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Fri, 10 Nov 2023 14:19:05 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Project Briljantlaan | Achtergrondinformatie concept Briljantlaan IDOC

Hoi 5.12.e

Dank voor de info! Dat lijkt mogelijk wel weer een groter programma als dat wij voor ogen hadden en in de balans is opgenomen. Maar goed, met de uitgangspunten die je hebt benoemd (geen parkeren in het openbaar gebied, plekken voor deelmobiliteit in de VR-garage, 20% van de opgave via Parkeren op afstand in hub, rest op kavel) zit er automatisch een max aan het aantal woningen. Moeten we het aantal plekken in de VR garage nog specificeren zodat de ontwikkelaar kan terug rekenen?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

Maandag, dinsdag (om de week), woensdag, vrijdag



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

Verzonden: donderdag 9 november 2023 13:21

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>

Onderwerp: FW: Project Briljantlaan | Achtergrondinformatie concept Briljantlaan IDOC

Dag,

DVP/Vorm heeft mij de in de bijlage opgenomen aanvullende informatie toegestuurd (overigens niet op mijn verzoek zoals in onderstaande mail vermeld, maar dat terzijde). Ik heb even getwijfeld of ik dit nu aan jullie door moest sturen, maar doe dat bij deze dus toch omdat jullie ook bij de gesprekken in het traject voor opstellen idoc betrokken waren.

Ik heb 5.12.e uitgelegd dat we wel het UPP-proces moeten volgen. Dat betekent dat we in het voortraject al te diep op de casus zijn ingegaan en dat we ons nu focussen op het vaststellen van een Idoc. In een Idoc geven we aan:

1. of een ontwikkeling (in dit geval transformatie van tankstation/wasstraat naar een woonprogramma met werken in de plint) in principe wenselijk is.
2. welke uitgangspunten daarbij vanuit de gemeente op hoofdlijnen gelden
3. welke vragen we hebben voor de verdere uitwerking in een bouwenvolop (daarin leggen we ook de link met die elementen van het initiatief waar we het nog niet mee eens zijn).

Daarmee vraag ik jullie dus om een beetje schizofreen te zijn. Ik wil graag dat jullie de bijgevoegde informatie alleen voor kennisgeving aannemen en het idoc conform bovenstaande lijn aanvullen. Dat we bij uitwerking nog pittige discussies zullen voeren en het nog de vraag is of we uiteindelijk overeenstemming bereiken, dat weten we.

Verder gesprekken over uitwerking van het plan irt financiële haalbaarheid gaan we nu dus ook niet voeren, maar pas na vaststellen idoc en ondertekenen ipok.

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@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 6 november 2023 15:09

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

CC: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.12.e <5.12.e@vorm.nl>

Onderwerp: Project Briljantlaan | Achtergrondinformatie concept Briljantlaan IDOC

Beste 5.12.e

Als ondersteuning in de redactie van het IDOC-document had je mij in de week van 15 oktober telefonisch gevraagd om een paar kaders/uitgangspunten met je te delen. Het doel is om jullie iets meer achtergrondinformatie te geven van de openstaande keuzes die we samen in het vervolgtraject moeten gaan trechteren. Samen met 5.12.e hebben wij afgelopen week ook het financieel model uitgebreid, deze willen wij persoonlijk toelichten. In de bijlage, hebben wij de doelgroepen, denkrichting stedenbouw & ontwerp en ruimtelijke inpassing parkeren toegevoegd. Ter info, op pagina 4 van document (Briljantlaan 11-15 - Update 1. Doelgroepen en ontwerpdenkrichtingen) staat de samenvatting en verdere uitleg volgt nadien in de presentatie.

Mocht er behoefte zijn, na het lezen van dit document om het financieel model in te zien. Wij komen graag z.s.m. bij jullie langs om dit nader toe te lichten. Uiteraard voor een select gezelschap. Ons voorstel is om bijvoorbeeld eind deze weke of volgende week elkaar fysiek te treffen en dit door te nemen.

Zoals telefonisch is afgestemd zien wij graag jullie eerste reactie op het IDOC en concept IPOK deze week op de email verschijnen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

E

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T

5.1.2.e

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

From: "[5.1.2.e]"
Sent: Thu, 9 Nov 2023 18:58:06 +0100
To: "[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>; "[5.1.2.e]" <[5.1.2.e]@dvp.nl>
Subject: Concept IPOK Briljantlaan 11-15
Attachments: 231109 concept IPOK Briljantlaan 11-15.pdf

Beste [5.1.2.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.

We wisten nog niet wie de IPOK uiteindelijk gaat ondertekenen. Voor nu zijn zowel DVP als VORM opgenomen. Wil je hiervoor de volledige namen doorgeven? Dan kunnen wij de namen goed vermelden.

Mochten er nog vragen/opmerkingen zijn op de concept Intentie- en Plankostenovereenkomst horen wij het graag.

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



Intentie- en plankostenovereenkomst

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11-15

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.

Opsteller	5.1.2.e / 5.1.2.e
Dossiernaam	Briljantlaan 11-15
Zaaknummer	11838677
Versie	01 Concept
Datum	9 november 2023

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-)overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen

der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Inhoudsopgave

1	Proces om tot een definitief IDOC te komen.....	4
2	Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer	5
3	Verantwoordelijkheden Gemeente	5
4	Plankosten en overige kosten	5
5	Anterieure overeenkomst	6
6	Inwerkingtreding, duur	7
7	Tussentijdse beëindiging	7
8	Overdracht van rechten	8
9	Rechtskeuze en geschillenregeling	8
10	Publiekrechtelijke bevoegdheden	8
11	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	9
12	Omgevingswet	9
13	Bijlagen	9

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353 en op basis van het vigerende mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **5.1.2.e** van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van Hoofdgebiedseconoom, hierna te noemen: '**Gemeente**';

en

2. **Vorm Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Rotterdam aan Schiehaven 13, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24407638 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2.e** in de functie van Conceptontwikkelaar, en
DVP Planontwikkeling B.V., gevestigd te 's-Gravenhage aan Prinses Alexialaan 6, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60156457 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2.e** in de functie van Adviseur, hierna gezamenlijk te noemen: '**Initiatiefnemer**'.

Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**' of ieder afzonderlijk als '**Partij**'.

Overwegen het volgende:

- Initiatiefnemer wenst tot een (her)ontwikkeling (hierna te noemen: '**Initiatief**') te komen van de locatie met opstallen en deze te transformeren naar woningbouw aan het adres Briljantlaan 11-15 kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B, nummer 2079 (hierna te noemen: '**Perceel**'), zoals omschreven in het concept Intentiedocument d.d. <DATUM>, kenmerk <@@> (hierna te noemen: '**concept IDOC**') dat als **BIJLAGE 1** aan deze intentie- en plankostenovereenkomst (hierna te noemen: '**IPOK**') is gehecht; Initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst overlegd tussen Initiatiefnemer en de eigenaar van het Perceel waarop het initiatief gerealiseerd gaat worden, waaruit blijkt dat de eigenaar het Perceel aan Initiatiefnemer heeft verkocht en dat de eigenaar ervan op de hoogte is dat de eigenaar ook partij zal zijn bij de te sluiten anterieure overeenkomst zoals genoemd in artikel 5 wanneer bij het sluiten van een anterieure overeenkomst Initiatiefnemer het Perceel nog niet (volledig) in eigendom heeft verkregen;
Aangezien het Initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan moet het Utrechts Plan Proces 2 (hierna te noemen: '**UPP**') worden doorlopen om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden het Initiatief mogelijk te maken is;
- Voor het doorlopen van het UPP is medewerking van Gemeente nodig, die door Initiatiefnemer aan Gemeente is gevraagd;
- De eerste stap van het UPP is het uitvoeren van een quick scan (globale verkenning) om te onderzoeken of het Initiatief op basis van deze globale verkenning als wenselijk en haalbaar wordt ingeschat en om te bepalen welke onderzoeken in het kader van de haalbaarheid in de

- volgende fase van het UPP nodig zijn om te komen tot definiëring van de randvoorwaarden voor de realisatie van het Initiatief.
- Partijen hebben de quick scan voor het Initiatief uitgevoerd en het resultaat hiervan is vastgelegd in het concept IDOC dat door Initiatiefnemer voor akkoord is geparafeerd;
 - Partijen wensen deze IPOK aan te gaan om:
 - i) het Initiatief door te laten gaan naar de volgende fase van het UPP (hierna te noemen: '**Definitiefase**'); en
 - ii) de onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden in de Definitiefase vast te leggen in het IDOC; en
 - iii) afspraken te maken over het te doorlopen proces, financiën, planning en rolverdeling;
 - In de Definitiefase wordt vervolgens naar aanleiding van de beantwoorde onderzoeksvragen uit het IDOC vastgesteld of het Initiatief daadwerkelijk haalbaar en wenselijk is en worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van het Initiatief.

Komen het volgende overeen:

Deel I. Proces

1 Proces om tot een definitief IDOC te komen

- 1.1 Voordat het Initiatief door kan naar de Definitiefase moet deze IPOK door Partijen getekend zijn én moet het concept IDOC de status 'definitief IDOC' hebben gekregen.
- 1.2 Een definitief IDOC wordt als volgt verkregen:
- Nadat Initiatiefnemer deze IPOK heeft getekend en het concept IDOC als bijlage daarvan heeft geparafeerd, wordt het concept IDOC ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van Gemeente (hierna te noemen: '**College**'). Naar aanleiding van het door het College te nemen besluit (hierna te noemen: '**Collegebesluit**') kunnen de volgende situaties zich voordoen:
- i) Het concept IDOC hoeft niet te wijzigen.
In dat geval tekent Gemeente de IPOK met het concept IDOC als bijlage;
 - of
 - ii) Het concept IDOC moet naar aanleiding van het Collegebesluit wel wijzigen.
In dat geval zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IDOC met inachtneming van de wensen en eisen, zoals opgenomen in het Collegebesluit.
 - Indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, zal Initiatiefnemer het gewijzigde IDOC voor akkoord paraferen. Gemeente tekent dan de IPOK met het gewijzigde IDOC als bijlage.
 - Indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, zal Gemeente deze IPOK niet tekenen en komt er geen overeenkomst tot stand;
 - of
 - iii) Het concept IDOC wordt door het Collegebesluit afgekeurd.
In dat geval zal Gemeente deze IPOK niet tekenen en komt er geen overeenkomst tot stand.

Het IDOC dat conform sub i) of ii) als bijlage bij de door beide Partijen getekende IPOK is gevoegd, is het definitieve IDOC en wordt hierna '**IDOC**' genoemd.

- 1.3 Indien het IDOC naar aanleiding van het onder 1.2 genoemde besluit van het College moet wijzigen en diensgevolge deze IPOK ook moet worden aangepast, zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IPOK met inachtneming van de wensen en eisen zoals opgenomen in het Collegebesluit.
- Indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, hetgeen blijkt uit een door Partijen getekend gewijzigd IPOK, vervangt de gewijzigde IPOK onderhavige door Initiatiefnemer getekende IPOK.
 - Indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, zal Gemeente onderhavige IPOK niet tekenen en komt er geen overeenkomst tot stand.

2 Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

- 2.1 Initiatiefnemer zal medewerking verlenen aan het doorlopen van het UPP dat benodigd is voor het Initiatief, met inachtneming van de planning die deel uitmaakt van het IDOC. Concreet betekent dit dat de Initiatiefnemer gedurende de Definitiefase onder andere de volgende verantwoordelijkheden heeft:
- A. deelnemen aan overleggen met Gemeente over het Initiatief om te komen tot een bouwenvelop (hierna te noemen: '**Bouwenvelop**');;
 - B. verrichten van de participatie werkzaamheden zoals opgenomen in het IDOC;
 - C. verrichten van de werkzaamheden die nodig zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen zoals opgenomen in het IDOC, waaronder het tijdig (laten) verrichten van alle onderzoeken zoals opgenomen in het IDOC;
 - D. een anterieure overeenkomst (hierna te noemen: '**AOVK**') aangaan;
 - E. naleven van de (financiële) afspraken uit deze IPOK;

3 Verantwoordelijkheden Gemeente

- 3.1 Gemeente zal:
- A. zich inspannen om het UPP dat benodigd is voor het Initiatief te doorlopen met inachtneming van de afspraken zoals opgenomen in het IDOC en de IPOK;
 - B. zich inspannen in samenwerking met de Initiatiefnemer antwoord te geven op de onderzoeksvragen, zoals opgenomen in het IDOC;
 - C. zich inspannen in overleg met de Initiatiefnemer te komen tot <de Bouwenvelop en deze bestuurlijk vast te stellen;
 - D. een AOVK opstellen en - na bestuurlijke goedkeuring - aangaan.

Deel II. Financiële afspraken

4 Plankosten en overige kosten

- 4.1 De kosten die in het kader van de IPOK en vervolgens in het kader van de AOVK voor rekening kunnen komen voor Initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV onderdeel A bij het Omgevingsbesluit. Het gaat daarbij om door Gemeente

gemaakte, aan het Initiatief toe te rekenen kosten vanaf het eerste contact d.d. <DATUM> tot één (1) jaar nadat het bouwplan volledig is gerealiseerd én - indien aan de orde - de door de Initiatiefnemer te realiseren openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente en eventuele oplevergebreken zijn hersteld (hierna te noemen: '**Kosten**'). Onder de Kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt), kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de Initiatiefnemer deze niet zelf draagt), nadeelcompensatie, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

- 4.2 Initiatiefnemer moet de Kosten die Gemeente in het kader van de IPOK maakt aan Gemeente voldoen door het betalen van voorschotten voor de naar verwachting te verrichten werkzaamheden. Elk voorschot ziet op een deel van de totale Kosten. Zodra het concept IDOC definitief is geworden, brengt Gemeente door uitreiking van een factuur een eerste vast voorschotbedrag op de Kosten bij de Initiatiefnemer in rekening, waarin de Kosten vanaf het eerste contact tot het afsluiten van de IPOK zijn inbegrepen. Het eerste vaste voorschot voor een UPP initiatief als onderhavige bedraagt EUR 50.000,--. Over de voorschotten is geen omzetbelasting verschuldigd.
Indien geen definitief IDOC tot stand komt, komt er geen IPOK tot stand en is Initiatiefnemer geen Kosten verschuldigd.
- 4.3 Indien Gemeente op enig moment constateert dat de door haar tot dat moment gemaakte Kosten het eerste voorschot dreigen te overschrijden, treden Partijen met elkaar in overleg om afspraken te maken over een te betalen vervolg voorschot. Gemeente zal bij dat overleg een verantwoording overleggen van de tot op dat moment daadwerkelijk door Gemeente gemaakte Kosten en aangeven voor welke werkzaamheden zij een vervolg voorschot wenst.
- 4.4 Indien binnen vier (4) weken na de start van het overleg geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van het vervolg voorschot, heeft iedere Partij het recht deze IPOK met onmiddellijke ingang te beëindigen op de wijze zoals in artikel 7.1 e.v. (*Tussentijdse beëindiging*) is bepaald.
- 4.5 Op mogelijke vervolg voorschotten is het hiervoor bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- 4.6 Indien een voorschot niet binnen de op de factuur aangegeven betalingstermijn volledig op het aangegeven rekeningnummer is bijgeschreven, is Initiatiefnemer aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf het einde van de betalingstermijn tot de dag van volledige betaling. Gemeente heeft in dit geval het recht de nakoming van haar verplichtingen op te schorten tot de dag van volledige betaling.
- 4.7 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de planologische maatregel, voor zover dit geen wijziging van het omgevingsplan betreft, en de omgevingsvergunning(en) voor het Initiatief vormen geen onderdeel van de Kosten en vallen dan ook niet onder de afspraken in deze IPOK. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges separaat in rekening gebracht.

5 Anterieure overeenkomst

- 5.1 De IPOK is voor het Initiatief de eerste overeenkomst over het kostenverhaal in de zin van Afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel die het Initiatief mogelijk moet maken, moeten Partijen een tweede overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal hebben gesloten. Dat betreft de AOVK. In de AOVK worden onder andere nadere afspraken gemaakt over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Initiatief,

inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 13.6 van de Omgevingswet, waarbij de ontwikkeling en realisatie van het Initiatief geheel voor rekening en risico van Initiatiefnemer zal plaatsvinden. De inspanningsverplichting van Gemeente tot het ter inzage leggen van de planologische maatregel die het Initiatief mogelijk moet maken, ontstaat pas nadat de AOVK door Gemeente en Initiatiefnemer is ondertekend, Initiatiefnemer voldaan heeft aan de in de AOVK op opgenomen voorwaarden voor de terinzagelegging en Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de planologische maatregel, met dien verstande dat de planologische maatregel, behoudens andersluidende afspraken tussen Partijen, niet voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd. In de AOVK zullen de reeds door Initiatiefnemer betaalde bedragen op basis van deze IPOK in mindering worden gebracht op het te betalen bedrag van de Kosten.

- 5.2 In de nog te sluiten AOVK zal Initiatiefnemer zich verplichten om aan Gemeente het totale bedrag te compenseren van de nadeelcompensatie ex afdeling 15.1 Omgevingswet en titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht, die voor tegemoetkoming door Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit een schadeveroorzakend besluit dan wel een schadeveroorzakende activiteit die volgt uit de te sluiten AOVK. In verband hiermee zal Initiatiefnemer ook een nadeelcompensatierisicoanalyse laten opstellen ter zake het Initiatief. Afhandeling vindt plaats conform de alsdan geldende nadeelcompensatieverordening van Gemeente (te vinden op de website van de gemeente Utrecht: www.Utrecht.nl).

Deel III Slotbepalingen

6 Inwerkingtreding, duur

- 6.1 Deze IPOK treedt direct na ondertekening door beide Partijen in werking en duurt voort tot het moment dat de AOVK door beide Partijen is getekend.
- 6.2 Deze IPOK wordt voorafgaand aan het Collegebesluit getekend door Initiatiefnemer en niet door Gemeente. Het al dan niet ondertekenen van de IPOK door Gemeente ná het Collegebesluit is afhankelijk van de uitkomst van het Collegebesluit (zie artikel 1.2. en 1.3). Deze IPOK komt niet tot stand indien deze IPOK ná het Collegebesluit niet wordt getekend door Gemeente. Initiatiefnemer is alsdan geen Kosten verschuldigd aan Gemeente.
- 6.3 Aan het niet tot stand komen van deze IPOK hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook.

7 Tussentijdse beëindiging

- 7.1 Deze IPOK kan door elk der Partijen worden opgezegd indien:
- Partijen geen overeenstemming bereiken over betaling van het vervolg voorschot zoals bedoeld in artikel 4 (Plankosten en overige kosten); of
 - Partijen geen overeenstemming bereiken over de antwoorden op de onderzoeksvragen uit het IDOC en/of over de Bouwenvelop ; of
 - er op 1 juli 2024 geen door alle Partijen getekende AOVK is.
- 7.2 Deze IPOK kan door Initiatiefnemer worden opgezegd indien Initiatiefnemer gedurende de looptijd van deze IPOK constateert dat het Initiatief niet haalbaar is.
- 7.3 Gemeente kan deze IPOK per direct opzeggen indien Initiatiefnemer surseance van betaling heeft aangevraagd, surseance van betaling is verleend, faillissement is aangevraagd of uitgesproken, door crediteuren van Initiatiefnemer een onderhands akkoord wordt aangeboden,

Initiatiefnemer wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Gemeente heeft in dit geval recht op schadevergoeding.

- 7.4 Ingeval één van Partijen in verzuim is met betrekking tot de nakoming van haar verplichtingen uit deze IPOK is de andere Partij gerechtigd om deze IPOK voor het nog niet uitgevoerde gedeelte op te zeggen, onverminderd het recht van de niet in verzuim zijnde Partij op schadevergoeding.
- 7.5 Opzegging op grond van dit artikel vindt plaats door middel van een daarop gericht(e) aangetekende brief of deurwaardersexploot of op zodanig andere wijze dat deze mededeling de wederpartij aantoonbaar heeft bereikt. Voor opzegging op grond van dit artikel is geen (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist. Bij opzegging van deze IPOK blijft Initiatiefnemer de door Gemeente tot op dat moment gemaakte Kosten verschuldigd, tenzij opzegging plaatsvindt vanwege het toerekenbaar tekortschieten door Gemeente. Bij opzegging op grond van lid 1 of lid 2 van dit artikel hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van de tot de opzegging gemaakte Kosten.
- 7.6 In geval deze IPOK wordt opgezegd, zal Gemeente aangeven hoeveel Kosten zij tot de opzegging heeft gemaakt. Op verzoek van Initiatiefnemer zal als verantwoording hiervan de gemeentelijke administratie met betrekking tot het Initiatief aan Initiatiefnemer worden overlegd. Eventueel te veel betaalde voorschotbedragen worden direct aan de Initiatiefnemer terugbetaald, met dien verstande dat Gemeente het recht heeft deze bedragen te verrekenen met eventuele vorderingen van Gemeente op Initiatiefnemer.

8 Overdracht van rechten

- 8.1 De rechten van Partijen die direct of indirect voortvloeien uit deze IPOK zijn hoogstpersoonlijk. Het is Partijen niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten uit deze IPOK aan een derde partij over te dragen of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht kunnen leiden. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in (de aandelen van) de rechtspersoon van Initiatiefnemer.

9 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 9.1 Op deze IPOK of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze IPOK mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet tot beslechting van het geschil heeft geleid, worden voorgelegd aan de rechtbank te Midden-Nederland.

10 Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 10.1 Het gestelde in deze IPOK laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van Gemeente of het nalaten van handelen door Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van Gemeente in de nakoming van deze IPOK en zal nimmer leiden tot een

verplichting van Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van Initiatiefnemer, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

11 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 11.1 Is of wordt deze IPOK gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze IPOK, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 11.2 Het bepaalde in vorig artikellid is van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze IPOK die het gevolg zijn van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

12 Omgevingswet

- 12.1 Op 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet handelen Partijen als ware de Omgevingswet al in werking is getreden.
- 12.1 Het bepaalde in voorgaand artikellid is niet van toepassing wanneer de planologische maatregel een omgevingsvergunning is waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze IPOK niet aansluiten op of niet in overeenstemming zijn met de begrippen en bepalingen die daarbij van toepassing zijn uit hoofde van op dat moment geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet Ruimtelijke Ordening en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, dient aan de begrippen en bepalingen in deze IPOK een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en bepalingen hebben uit hoofde van de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

13 Bijlagen

- 13.1 De volgende <bijlage is/ bijlagen zijn> aan deze IPOK gehecht:
1. concept IDOC;
 2. Instemmingsverklaring "eigenaar" (s.1.2.e)
- 13.2 De bijlagen maken integraal deel uit van deze IPOK.
- 13.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze IPOK en de inhoud van de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze IPOK, tenzij in de bijlage met instemming van beide Partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus overeengekomen en digitaal en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend

te _____

te _____

d.d. _____

d.d. _____

Initiatiefnemer,

Gemeente,

(handtekening)

5.1.2.e

5.1.2.e

(handtekening)

5.1.2.e

5.1.2.e

(handtekening)

5.1.2.e

5.1.2.e

Besluit in mandaat genomen d.d. _____ nummer _____ handelend in uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&5.1.2.e burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. 12 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervangend, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

From: "5.12.e"
Sent: Thu, 9 Nov 2023 15:14:23 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; "5.12.e" <5.12.e@vorm.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Project Briljantlaan | Achtergrondinformatie concept Briljantlaan IDOC

Dag 5.12.e

Dank voor het toezenden van de informatie. Ik heb het met de collega's die ook in het voortraject betrokken waren gedeeld. Zoals telefonisch eerder besproken doorlopen we het UPP (Utrechts Plan Proces). Op hoofdlijnen houdt het UPP in dat we na een beperkt aantal gesprekken starten met het opstellen van een intentiedocument en intentie- en plankostenovereenkomst, waarin we:

- het initiatief op hoofdlijnen beschrijven,
- in gaan op de wenselijkheid
- de onderzoeksvragen voor de volgende fase benoemen,
- de afspraken over te verhalen kosten vastleggen (in de Ipok).

Als bekend zijn we in de voorgesprekken al dieper op het project ingegaan dan gebruikelijk. De nu toegestuurde informatie is daar weer een verdiepingsslag op. Het Idoc zal in die zin wat betreft abstractieniveau weer een stap terug doen. Daarin blijven we bij de hoofdpunten van het beoogde initiatief. De exacte uitwerking vindt plaats in de fase van het opstellen van de bouwenvelop. Gedetailleerder opnemen kan in deze fase niet, omdat we nog geen overeenstemming hebben over het totaal en we daar na het afronden idoc/ipok nog werksessies voor gaan organiseren en binnen de gemeente een afweging gemaakt moet worden in welke mate we bereid zijn om t.a.v. de door de gemeente gestelde ambities / randvoorwaarde we eventueel water bij de wijn willen doen.

In lijn met het UPP focussen we ons nu dus op het zsm afronden van het intentiedocument en intentieovereenkomst. Bespreken van de toegestuurde stukken en achterliggende financiële model, kunnen we inplannen na het afronden van Idoc en ondertekenen Ipok.

Ik begrijp dat dit wat van jullie geduld vraagt. Voor het weekend komt de concept IPOK jullie kant op. Op het concept Idoc hebben we al diverse reacties van de collega's binnen, maar niet allemaal. We hebben de deadline op vrijdag gezet. Dan maakt 5.12.e nog een kleine redactieslag en komt hij in de loop van volgende week jullie kant op.

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: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 6 november 2023 15:09

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

CC: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>; [redacted] <[redacted]@vorm.nl>

Onderwerp: Project Briljantlaan | Achtergrondinformatie concept Briljantlaan IDOC

Beste [redacted]

Als ondersteuning in de redactie van het IDOC-document had je mij in de week van 15 oktober telefonisch gevraagd om een paar kaders/uitgangspunten met je te delen. Het doel is om jullie iets meer achtergrondinformatie te geven van de openstaande keuzes die we samen in het vervolgtraject moeten gaan trechteren. Samen met [redacted] hebben wij afgelopen week ook het financieel model uitgebreid, deze willen wij persoonlijk toelichten. In de bijlage, hebben wij de doelgroepen, denkrichting stedenbouw & ontwerp en ruimtelijke inpassing parkeren toegevoegd. Ter info, op pagina 4 van document (Briljantlaan 11-15 - Update 1. Doelgroepen en ontwerpdenkrichtingen) staat de samenvatting en verdere uitleg volgt nadien in de presentatie.

Mocht er behoefte zijn, na het lezen van dit document om het financieel model in te zien. Wij komen graag z.s.m. bij jullie langs om dit nader toe te lichten. Uiteraard voor een select gezelschap. Ons voorstel is om bijvoorbeeld eind deze weke of volgende week elkaar fysiek te treffen en dit door te nemen.

Zoals telefonisch is afgestemd zien wij graag jullie eerste reactie op het IDOC en concept IPOK deze week op de email verschijnen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DVP Planontwikkeling B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG

M [redacted]
E [redacted]@dvp-planontwikkeling.nl

T [redacted]
W www.dvp-planontwikkeling.nl



Briljantlaan 11-15 Utrecht

update 3 november 2023

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

inhoudsopgave

2

Samenvatting

3

Doelgroepen

8

Denkrichtingen Stedenbouw & Ontwerp

17

Aanvulling: Analyse koop/huursituatie Rotsoord, marktanalyse, woningplattegronden, update financieel haalbare varianten

met aanvullingen na overleg 30-08 en update sketchup model

Samenvatting

incl. herhaling locatie, conceptpijlers en doelgroep

Briljantlaan Utrecht



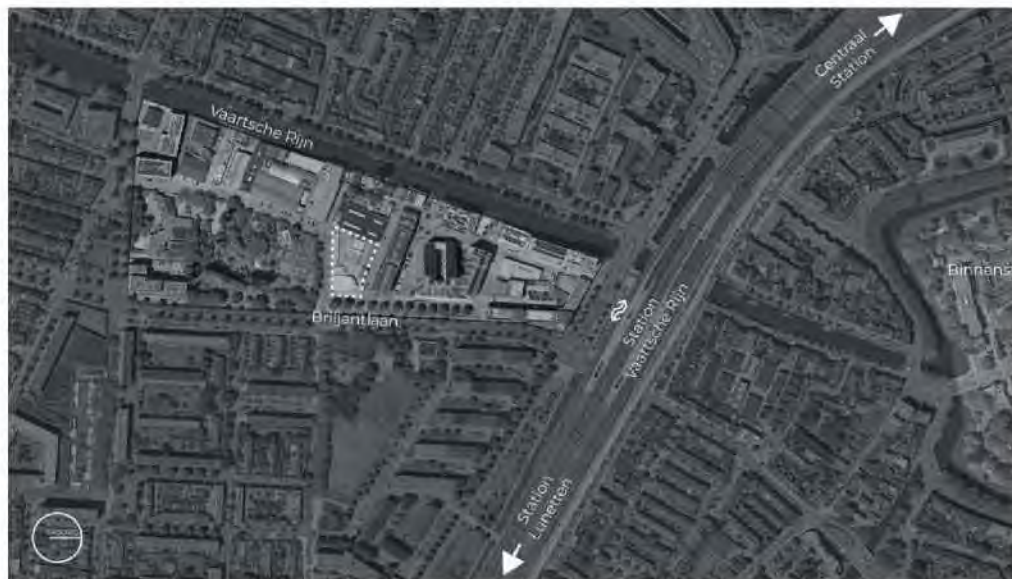
Planontwikkeling



Samenvatting

- Conceptpijlers
 - Compact Living: Passend bij Actieve Stedeling en focus op betaalbare koopwoningen
 - Een goede buur: In samenwerking met LE:EN, passend bij karakter en doelgroep Rotsoord
 - Maakt de wijk af: Opruiming tankstation
 - Duurzaam icoon
- Doelgroep en Programma
 - In huidige situatie bijna 100% (veelal kleine) huurwoningen in Rotsoord.
 - In omliggende wijken slechts beperkt aanbod in woningen 30-60 m² GO
 - Focus op betaalbaarheid speerpunt in woonvisie en coalitieakkoord
 - Beperkte bouwkwavel voor gemixed programma en negatief sentiment in beleggershuurmarkt
 - Kamerbrief Hugo de Jonge (oktober '23) over prijspeil NHG-grens en betaalbaarheidsgrens
 - Daarom voorstel:
 - 100% koopwoningen < NHG-garantie
 - 80% betaalbare koopwoningen
 - Alle woningen minimaal 40 m² GO, insteek allen minimaal 2-kamerwoningen
 - Gemiddeld 50-55 m² GO, afhankelijk van toegestane bouwhoogte/bouwvolume
- Stedenbouw, mobiliteit en ontwerpdenkrichtingen
 - Carré-vorming gebouw dat aansluit bij de korrel en uitstraling van Rotsoord
 - Met hoogteaccent van 10-12 bouwlagen aan Briljantlaan, afgetrapt naar LE:EN en Pastoe-gebouw
 - Invulling scherfvormige wandelroute tussen gebouw en LE:EN
 - Invulling groene zone in scherfvorm tussen gebouw en Keramus
 - Inpandige dubbellaagse parkeeroplossing tot maximaal 48 parkeerplaatsen, waarbij één laag halfverdiept ligt en één laag half verhoogd. Hiermee geen parkeerplaatsen aan de gevel van de openbare ruimte gesitueerd.
 - Voornamelijk tweezijdig geörienteerde woningen met luwe zijde aan binnentuin
 - Opzet past grotendeels (vanaf plint) in houtbouw-concept VORM
 - Collectieve tuin bovenop parkeergaragedak

Locatie



Conceptpijlers

COMPACT LIVING

(hoofdpijler)

De stad als huiskamer

Compacte, slimme en efficiënte woningen

Betaalbare koop

EEN GOEDE BUUR

Sociale doelgroep die naar elkaar omkijkt

Houden van organiseren en betrokkenheid in de buurt

Ontmoeting en collectiviteit

MAAKT DE WIJK AF

Tussen stedelijke gebied en groene omgeving in

Sluitstuk van Rotsoord

DUURZAAM ICOON

Utrecht als voorbeeld voor gezond stedelijk wonen

Gezond leven en beweging stimuleren

Doelgroepenanalyse

- Elke doelgroep heeft eigen woonbeleving en voorkeuren. Deze zijn geanalyseerd dmv het BSR-model van MarketResponse.
- De oranje doelgroep van actieve bewoners is het grootst in de gemeente Utrecht en Rotsoord

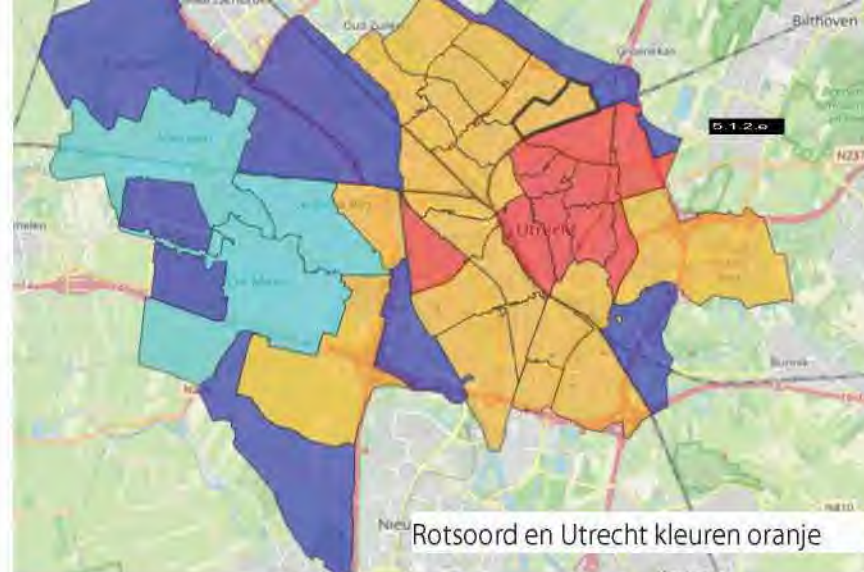


"Ik vind het fijn als er in de buurt veel activiteiten worden georganiseerd"

"Gezelligheid kent geen tijd"

"Ik trek er graag op uit met familie, vrienden en kennissen"

"De fiets is een betrouwbaar en kostenbesparend vervoermiddel"



Oranje = Actieve bewoners

Kenmerken Oranje / actieve bewoners:

- Gezellig, sfeervol, sociaal contact, plezier, actie
- Woonvoorkeuren: Ruimte om bezoek te ontvangen, gedeelde voorzieningen en collectieve ruimtes
- Woonmilieu: (groot-)stedelijk en woonwijk
- Verkavelingsopzet: campus, open
- Ligging woning: aan een park, in het stadscentrum of aan het water
- Omgeving: levendige buurt, activiteiten sport en ontspanning
- Burencontact: Geïnteresseerd in anderen, actie iedereen is welkom, diversiteit, organiseren van activiteiten
- Mobiliteit: staan open voor deelvervoer

Ons plan en programma is een maatpak voor de actieve bewoners.

Doelgroepen

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Woningbouwbeleid

- De Woonvisie en RSU 2040 geven aan dat de gemeente streeft naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop).
- Vanuit het coalitieakkoord hanteert de gemeente bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling met 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector.

Woningeigendom in Rotsoord

- Tot ca. 2010 waren er in Rotsoord slechts 7 particuliere koopwoningen (uitgezonderd enkele bedrijfswoningen).
- Sinds 2010 zijn er ca. 750 huurwoningen ontwikkeld op Rotsoord.
- De eigendomsverhouding in Rotsoord bestaat daarmee uit bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen
- De lopende initiatieven Rotsoord 7 en Helling 12-14 brengen slechts gedeeltelijk differentiëratie in Rotsoord. Zo daalt met deze initiatieven de koop/huur-verhouding slechts tot 95% huur/5% koop.

LEGENDA:

GEREALISEERD

INITIATIEFPLAN

ONTWIKKELLOCATIE



Woningeigendom in Rotsoord vergeleken op wijk- en buurniveau

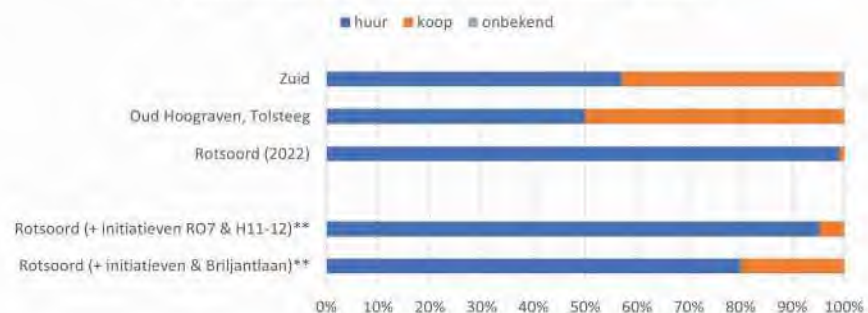
- De eigendomsverhouding in Rotsoord is met bijna 100% (sociaal en midden)huurwoningen atypisch ten opzichte van buurt en wijkniveau, waarbij de woningvoorraad op wijkniveau (Zuid) bestaat uit ca. 55% huurwoningen en op buurniveau (Oud Hoograven, Tolsteeg) uit ca. 50% huurwoningen bestaat.
- Met de lopende initiatieven Rotsoord 7 en Helling 12-14 daalt de koop/huur-verhouding slechts tot 95% huur
- Toevoeging van betaalbare koopwoningen draagt bij aan differentiëratie koop/huur in Rotsoord
- Indien ca. 165 betaalbare koopwoningen worden toegevoegd aan Rotsoord leidt dit tot een verhouding met ca. 80% huurwoningen / 20% koopwoningen en blijft ca. 95% van de woningen in Rotsoord onder gereguleerd regime vallen.
- Deze toevoeging van betaalbare koop sluit ook aan bij de doelstelling voor meer gemengde wijken uit de Woonvisie en heeft een hogere betaalbaarheidsambitie dan het coalitieakkoord.



Woningen naar eigendom en prijs
(* Utrecht.incijfers.nl ; ** analyse VORM o.b.v. kadaster en BAG)



Woningen naar eigendom
(* Utrecht.incijfers.nl ; ** analyse VORM o.b.v. kadaster en BAG)



Marktdynamiek

- Aanbod van koopappartementen in de hiernaast getoonde buurten laat zeer beperkt aanbod zien van appartementen van 31 - 60 m² GO.

	2022				2023	
	K1	K2	K3	K4	K1	K2
1-30m ²						1
31-50m ²	3	3	4	4	3	4
51-60m ²	11	11	14	10	7	6
61-75m ²	21	17	24	21	17	29
76-90m ²	10	12	19	18	8	8
91-110m ²	2	5	7	12	6	8
111-130m ²	1	1	2	1	1	0
131-150m ²		2	1	1	1	2
151-200m ²	2		1	1	2	1

beperkt aanbod
t.o.v. 61-75 m²

Koop



Getoonde buurten

	2022				2023	
	K1	K2	K3	K4	K1	K2
Onbekend	4	6	5	6	5	4
1-30m ²	9	11	10	10	12	19
31-50m ²	58	64	90	73	149	109
51-60m ²	76	80	89	117	133	126
61-75m ²	179	153	216	203	240	201
76-90m ²	125	157	270	218	231	230
91-110m ²	82	92	169	147	167	157
111-130m ²	81	46	92	88	88	82
131-150m ²	28	27	51	56	89	84
151-200m ²	39	27	44	44	73	70
201<m ²	16	15	21	20	15	15

beperkt aanbod
t.o.v. 61-110 m²

Koop

Gemeente Utrecht

Krapte - Bronnen: NVM, VBO, VGM NL, MVGM. Bewerkt door Watson+Holmes

Plattegronden

COMPACT LIVING:
Slimme woningindeling maakt extra
(slaap-/werk)kamer mogelijk



- Bij de doelgroep 'actieve stedeling' passen compacte, slimme en efficiënte woningen
- Onze visie op Compact Living: '*Compacte woningen waarmee iedereen betaalbaar kan wonen in de stad, zonder in te leveren op comfort*'. De Compact Living woningplattegrond en bouwsysteem focust op een flexibele indeling.
- Onze woningen zijn een aanvulling op Rotsoord omdat allen als meerkamerige woning zijn uit te voeren.
- Compacte woningen vragen om collectieve ruimtes voor ontmoeting, passend bij de wens voor sociaal contact van de oranje doelgroep (actieve bewoner):



Riante entree als ontmoetingsruimte
Ref: Seasons (Leidsche Rijn i5)



Buurtkamer aan buitenruimte
Ref: Space-S (Eindhoven)



Gezamenlijke woonkamer aan tuin
Ref: Space-S (Eindhoven)

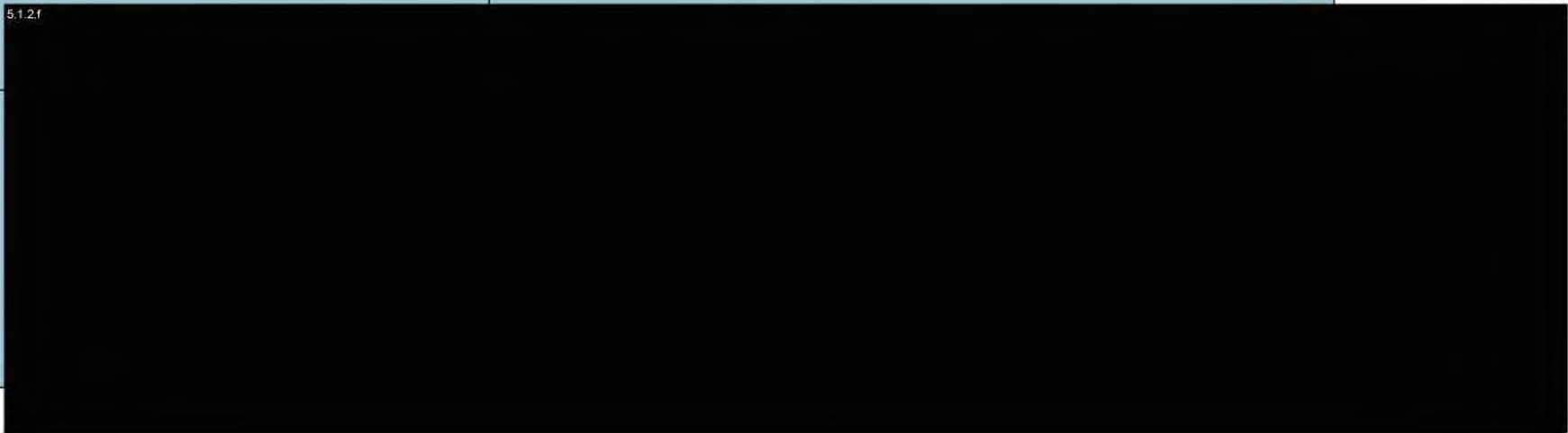


Het dak als groene ontmoetingsplek
Ref: Space-S (Eindhoven)

Financiële haalbaarheid

- De huidige woningmarkt vraagt om scherpe keuzes om tot een ambitieus en haalbaar plan te komen.
- VORM en DVP hebben 20 ruimtelijke varianten met 100% koopwoningen met VON-prijs onder de NHG-garantie doorgerekend op financiële haalbaarheid, waarin twee variabelen doorslaggevend waren:
 - Aantal bouwlagen
 - Gemiddelde m² GO van alle woningen
- Onderstaande tabel vat de resultaten van de financiële haalbaarheidsstudie samen. De belangrijkste kengetalen voor de haalbare varianten staan op de volgende pagina. De variant linksonder is het best haalbaar en de variant rechtsboven het minst.
- In deze tabel staan geen varianten met huurwoningen, omdat deze in alle varianten niet haalbaar uitkomt vanwege de onrust op de beleggershuurmarkt (rente, regelgeving).

5.1.2.f



Programmatistische scenario-studie



De getoonde variantnummers corresponderen met de varianten op de vorige pagina.
Nadere toelichting over onderliggende rekenmodel is mogelijk.

Samenvatting: Compact living

- Vanuit de doelgroepanalyse, het woningbouwbeleid, de huidige woningverdeling in Rotsoord, de huidige marktdynamiek en financiële haalbaarheid komen wij tot de conclusie dat:
- De actieve stedeling als doelgroep. Kenmerken:
 - » Kiezen voor centraal wonen ipv groter en grondgebonden buiten de stad
 - » Willen dichtbij werk wonen en dichtbij voorzieningen
 - » Willen voorzieningen delen (kritisch op bezit)
 - » Doen veel op de fiets (minder autogebruik) of delen de auto
 - » Gebruiken de stad/directe omgeving als huiskamer
 - » Willen mobiel en flexibel zijn
 - » Deze levensstijl past bij diverse leeftijden; singles, gescheiden ouders, studenten, empty nesters, young urban professionals, expats, etc.
- Focus op het betaalbare segment (in navolging op het huidige beleid en de marktdynamiek)
- Focus op koop (als aanvulling op het huidige woningaanbod)
- Biedt een differentiatie aan, maar maak de woningen niet te groot, bijvoorbeeld 50-55 m² GO gemiddeld (omwille van de haalbaarheid)
- **Deze doelgroep met bijbehorende woningen verfijnen we graag in overleg.**



Denkrichtingen Stedenbouw & Ontwerp

Als opening voor gesprek over gezamenlijke ontwerpkeuzes

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Openbare Ruimte



- Initiatief vergroot de doorwaadbaarheid voor wandelaars van Rotsoord in lijn met de visiekaart Groen Kralensnoer uit het IPvE-FO (2019) door een stuk van het grondeigendom te geven aan de gemeente.
- Voorstel om de bijzondere plek op de hoek van LE:EN en initiatief te maken.

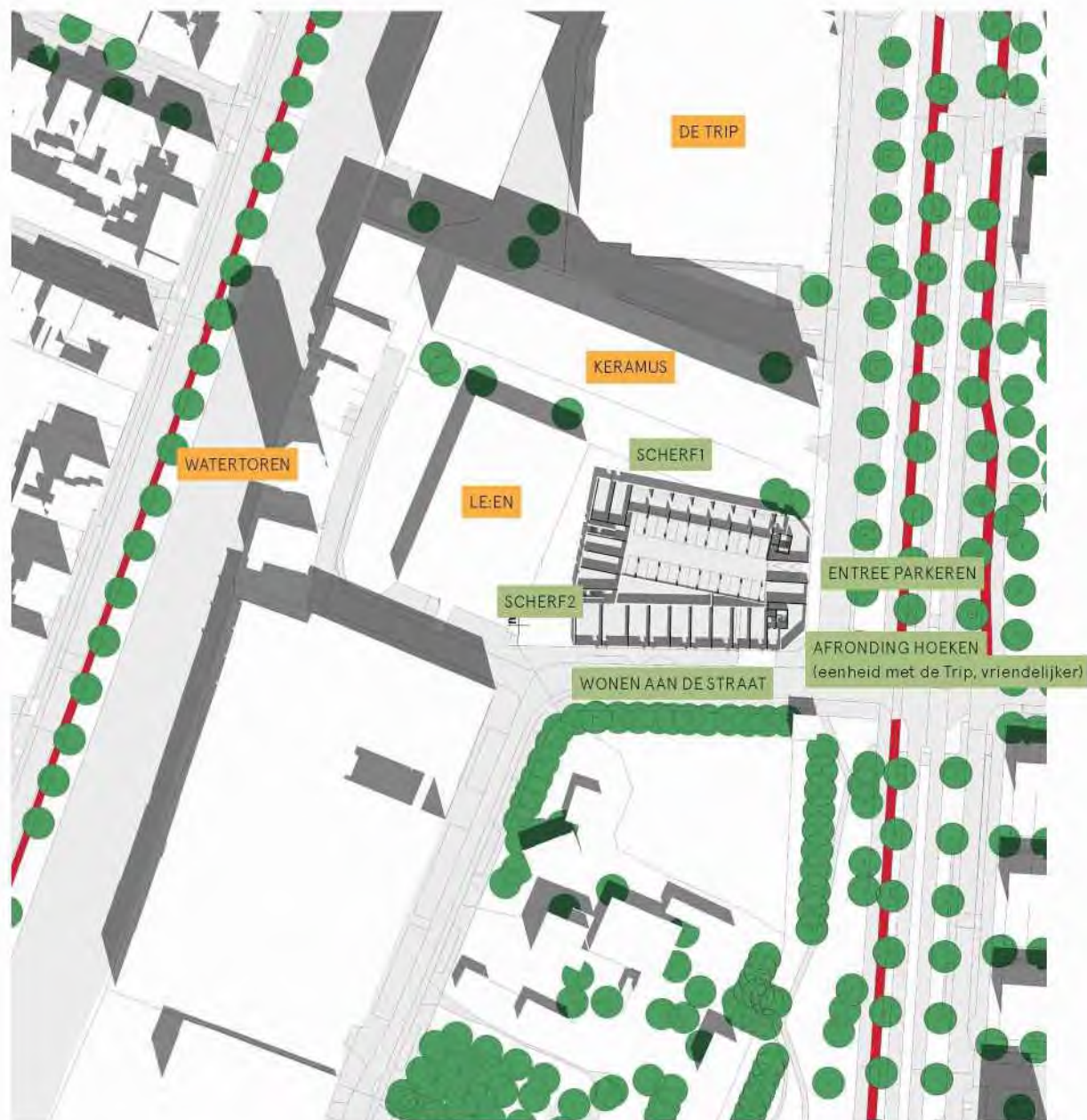
Bouwhoogte omgeving

- In de directe omgeving van de locatie zijn verschillende hogere gebouwen, waaronder de Watertoren (37m orgineel excl. 2m opbouw) en de Briljant met 10 bouwlagen (incl. verhoogd maaiveld t.b.v. parkeren).
- De ligging van de ontwikkellocatie biedt naar onze mening ruimte voor een hoogteaccent als hoeksteen van Rotsoord en aan het Tolsteegplantsoen.



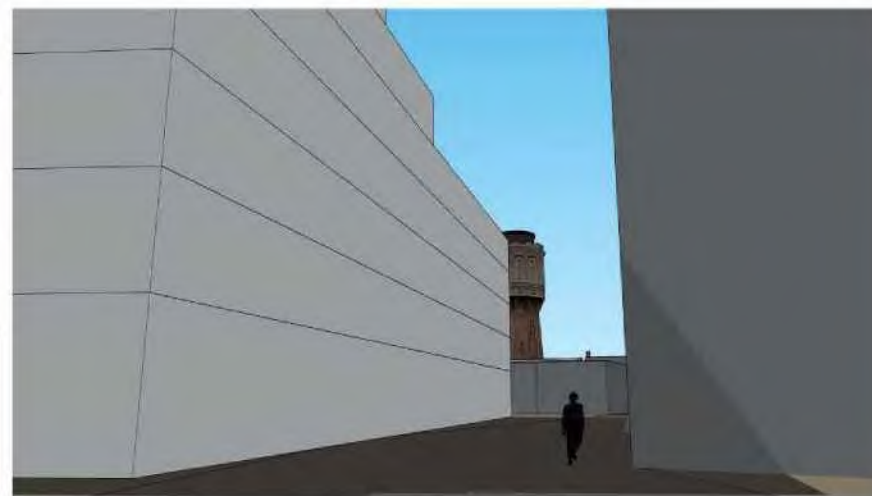
Stedenbouw

- Belangrijke stedenbouwkundige elementen zijn:
 - Doorwaadbaarheid openbare ruimte Rotsoord
 - Hoogte-accent aan Briljantlaan
 - Structuur met groene scherven in openbare ruimte



Groene scherven

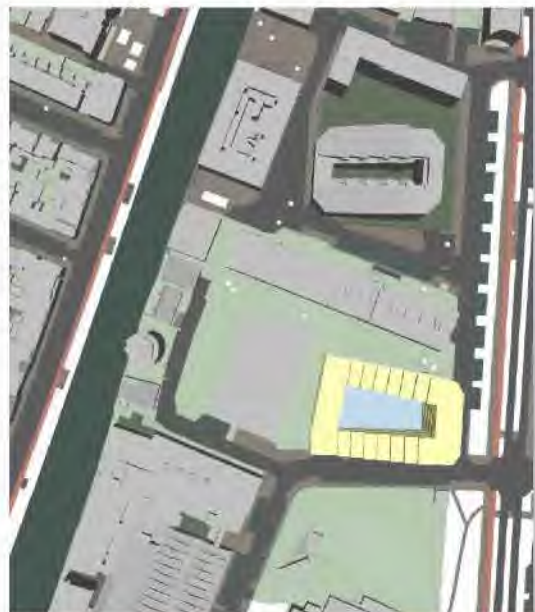
- De ruimtelijke structuur van Rotsoord bestaat uit scherven in plaats van straten. Het is een wens vanuit stedenbouw om deze scherven terug te laten komen rondom het ontwerp van de locatie.
- De noordelijke scherf zorgt voor zicht op de watertoren.
- De westelijke scherf zorgt voor de doorgang tussen LE:EN en het initiatief.



Beelden uit Gemeentelijke studie 26 januari 2023

Volumeopbouw

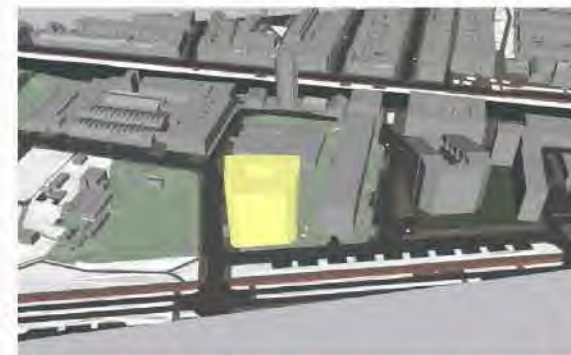
- Voorkeursmodel schetsmatig nader uitgewerkt
- Carré-vorming gebouw met hoogteaccent aan Briljantlaan, afgetrapt naar LE:EN (4 lagen)
- Hoogteaccent van 10 - 12 bouwlagen mogelijk (passend bij 10 bouwlagen van de Briljant en watertoren)
- Invulling scherfvormige wandelroute tussen gebouw en LE:EN
- Invulling groene zone in scherfvorm tussen gebouw en Keramus behoudt het zicht op de watertoren
- Inpandige dubbellaagse parkeeroplossing tot maximaal 48 parkeerplaatsen, waarbij één laag halfverdiept ligt en één laag half verhoogd. Hiermee geen parkeerplaatsen aan de gevel van de openbare ruimte gesitueerd.
- Voornamelijk tweezijdig geörienteerde woningen met luwe zijde aan binnentuin
- Opzet past grotendeels (vanaf plint) in houtbouw-concept VORM
- Collectieve tuin bovenop parkeergaragedak



Topview toont carré vormige opzet in lijn met gebouw de Briljant



Vogelvlucht vanuit westen toont carré vormige opzet inclusief beide groene scherven



Vogelvlucht vanuit oosten toont gelijkmatige opzet met gebouw de Briljant



Zicht op watertoren door scherfvormig en aftrappend volume richting achterzijde



Aftrappend volume richting LE:EN

Doorsnedes

- Inpandige dubbellaagse parkeeroplossing, waarbij één laag halfverdiept ligt en één laag half verhoogd. Hiermee geen parkeerplaatsen aan de gevel van de openbare ruimte gesitueerd.
- Collectieve tuin bovenop parkeergaragedak biedt verscheidene mogelijkheden voor een groene inrichting:



Noord-zuid doorsnede toont aansluiting hoogte-accent op gebouw de Briljant en inpassing dubbellaagse parkeeroplossing met verhoogte plint



West-Oost doorsnede toont hoogte-accent aan de Briljantlaan, aftrapping richting LE:EN en inpassing half-verdiepte parkeeroplossing



Atrium
Ref: Familistère (Leidsche Rijn i5)



Atrium
Ref: Fibonacci (Amsterdam)



Open binnentuin
Ref: Seasons (Leidsche Rijn i5)

Kennismaking LE:EN

Take Aways

- Trots op Utrecht en zien dit graag terug in de wijk
- 5.12.e heeft een pinterest aangemaakt voor Rotsoord!
- Identiteit industrieel, creatief en een beetje rauw
- LE:EN & Pastoe als identiteitsdrager van het gebied behouden
- Aandachtspunt: Aansluiting met huidige gebouw



Rotsoord By 5.12.e [Link Pinterest](#)



Briljantlaan 11-15 Utrecht

update 3 november 2023

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Ruimtelijke inpassing parkeren

Briljantlaan 11-15 Utrecht , update 1 november 2023

Briljantlaan 11-15 Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Ruimtelijke inpassing parkeeroplossing

BUURGEBOUW KERAMUS INSPIRATIE VOOR PARKEEROPLOSSING:



Entree aan Briljantlaan



Halfverdiept parkeren om bouw-/saneringskosten te voorkomen



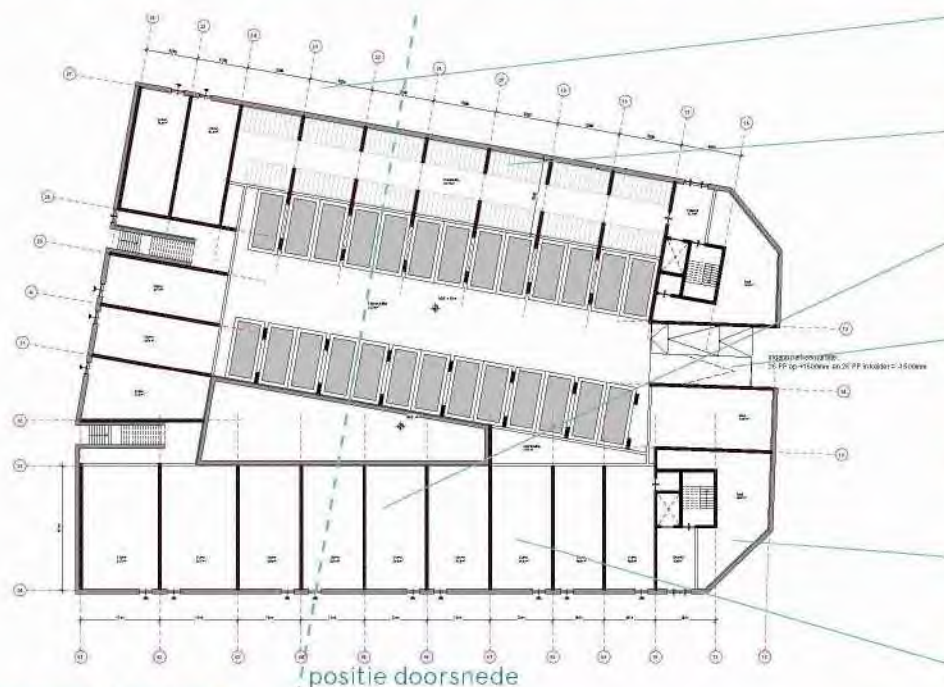
Transparante hoeken met functies voor wonen en werken



Hoge plint en gevelkunst t.b.v. (extra) fietsparkeren

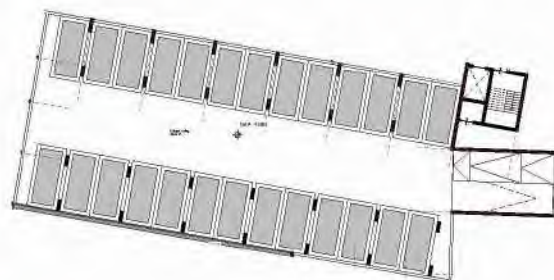
- De ruimtelijke inpassing heeft aanvullende voordelen:
 - Extra (auto)parkeerplaatsen mogelijk door dubbellaagse uitvoering
 - Geen autoparkeerplaatsen aan de gevel
 - Meer zonlicht in binnentuin door verhoogd dek
 - Woonstramien zuidzijde onafhankelijk te ontwerpen van parkeerstramien (extra flexibiliteit wooninvulling)

Ruimtelijke inpassing parkeeroplossing met maximaal 52 plaatsen



Begane grond / maaiveld

Betreft denkrichting. Inpassing overige functies (entree, wonen, etc. nader te verfijnen)



kelder (halfverdiept)

KLEINE GROENE SCHERF PAST BIJ RUIMTELIJKE STRUCTUUR ROTSOORD EN VOORKOMT STRAATVORMING

FIETSENSTALLING TEGENOVER FIETSENSTALLING KERAMUS
GEEN ENKELZIJDIGE WONINGEN OP HET NOORDEN

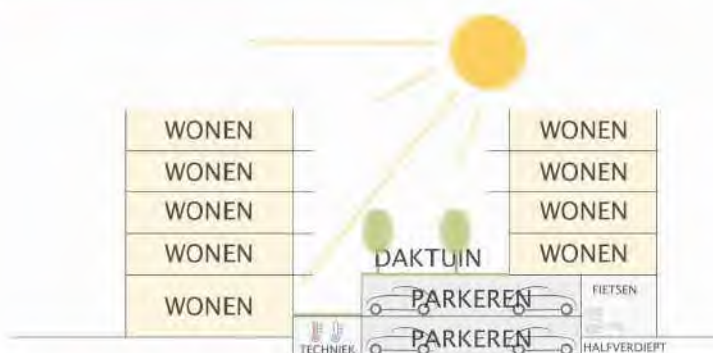
PARKEREN (DEELS) ONDER ÉÉN ZIJDE VAN HET GEBOUW
ZORGT ERVOOR DAT ANDERE ZIJDE WONINGVERDELING
ONDERHANKELIJK IS VAN PARKEERSTRAMIEN

ENTREE AAN BRILJANTLAAN
(EVENALS KERAMUS)

BREDER WORDENDE BINNENTUIN RICHTING LAGE
GEBOUWZIJDE ZORGT VOOR RUIMTELIJK GEVOEL

ENTREE WOONGEBOUW

WONINGEN IN DE VERHOOGDE PLINT
MOGELIJK MET DAGLICHT VANUIT BINNENTUIN



Functionele doorsnede

From: "5.12.e"
Sent: Mon, 30 Oct 2023 16:10:08 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; "5.12.e" 5.12.e"
<5.12.e@vorm.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Nazending: Verslag overleg DVP-VORM-Gemeente Utrecht
Attachments: Verslag 30 augustus Briljantlaan 11-15 gemeente DVP en VORM.docx

Beste 5.12.e en 5.12.e

We kwamen erachter dat we het korte verslag van ons overleg van 30 augustus nog niet hadden gedeeld. Hier staat in principe geen nieuwe informatie in omdat we de reactie van het gebiedsteam op 13 september met jullie hebben gedeeld. Maar voor de volledigheid wil ik het verslag toch nog met jullie 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



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Fri, 13 Oct 2023 10:42:09 +0200
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@vorm.nl>
Subject: RE: bespreken planning / proces Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

As dinsdag tussen 15.30 en 17u is akkoord voor ons beide, zullen we op het stadskantoor Utrecht afspreken?

Met vriendelijke groet,



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





Gemeente Utrecht

From: "5.12.e"
Sent: Tue, 10 Oct 2023 12:38:39 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Concept intentiedocument | Project Briljantlaan
Attachments: Intentiedocument gemeente Utrecht v02_concept.docx

Hoi 5.12.e

Bijgevoegd het door DVP ingevulde document van de Briljantlaan. Ik denk dat we er beiden even doorheen moeten voor een 1^e slag. Wil jij dit daarna bij de gebiedsteamleden uitzetten voor reactie/aanvulling?

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@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 9 oktober 2023 17:19

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

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

Onderwerp: Concept intentiedocument | Project Briljantlaan

Beste 5.12.e

Ik heb je vrijdag en vandaag telefonisch geprobeerd te bereiken wat niet is gelukt. Wij, 5.12.e en ik hebben een eerste conceptversie van het intentiedocument gereed en bijgevoegd in deze email. Ik verzoek je om mij, voordat je de email leest, eerst even te bellen om zaken af te stemmen en ik het een en ander wil toelichten.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG



M
E

5.1.2.e

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T
W

5.1.2.e

www.dvp-planontwikkeling.nl

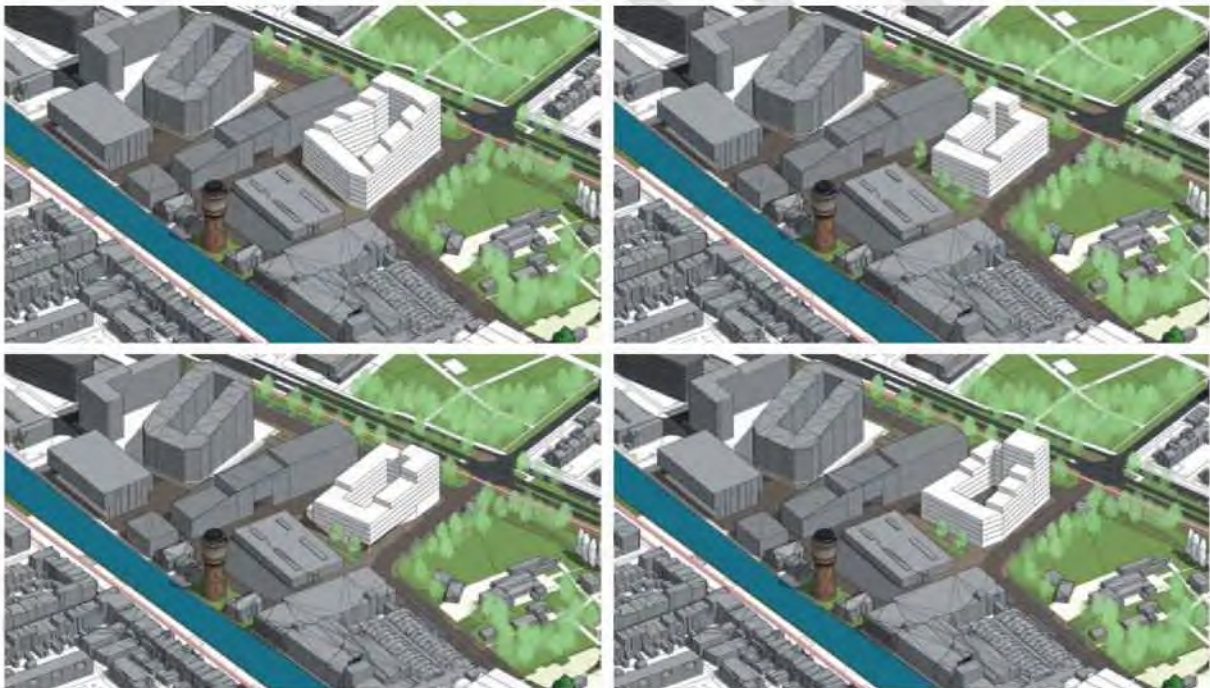
Intentiedocument

Behorende bij

Initiatief: Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Initiatiefnemer(s): DVP Planontwikkeling en VORM Ontwikkeling

Versie: 6 oktober 2023



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Deel I. Het initiatief	3
a. Omschrijving van het initiatief	3
Aanleiding.....	3
De toekomstige situatie / het initiatief	3
b. Omschrijving van het plangebied	3
Ligging plangebied	3
Eigendomssituatie.....	4
Huidig planologisch juridisch kader	4
Relatie met andere ontwikkelingen	5
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	5
Wenselijkheid initiatief	5
Programma	6
Wonen.....	6
Maatschappelijke doeleinden	7
Werken.....	8
Stedenbouw	8
Mobiliteit en parkeren	10
Duurzaamheid en gezond stedelijk leven	11
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	12
Stedenbouw	12
Wonen.....	13
Mobiliteit	14
Gezondheid	14
Energie	14
Milieu	15
Groen.....	15
Veiligheid.....	15
Deel II. Proces	16
e. Te doorlopen proces.....	16
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	16
Rolverdeling	17
Projectstructuur – toegevoegd.....	17
Participatie	17
g. Planning	19
Deel III. Financiële afspraken	20
h. Voorschot plankosten.....	20
Gemeentelijk plankosten	20
Planschade	21
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen.....	21
Voor akkoord tekenen.....	22

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

(richtlijn maximaal 350 woorden)

Aanleiding

VORM en DVP Planontwikkeling (DVP PO) zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de locatie Briljantlaan 11-15, kadastraal bekend gemeente Utrecht Tolsteeg sectie B, nummer 2079 totaal groot 2.726 m² en coördinaten 136838 – 454146. Vanuit dit burgerinitiatief zijn beide partijen in gesprek gegaan met de gemeente Utrecht om de locatie te transformeren naar woningbouw.

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 5.1.2e VORM en DVP Planontwikkeling hebben een exclusiviteitsovereenkomst afgesloten met de erven om na onder andere afronding van de IPOK/IDOC-fase de koopovereenkomst van het perceel nummer 2079 definitief te maken.

De gezamenlijke visie en doel van deze ontwikkeling voor VORM en DVP Planontwikkeling is om woningbouw te realiseren dat past in de uitstraling van Rotsoord, met de huidige duurzame (eventueel houtbouw) visie met de kenmerkende passende industriële look & feel van Rotsoord. Daarbij specifiek denkend aan locaties als de watertoren, LE:EN en de Pastoe Fabriek.

Daarom wil initiatiefnemer het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11-15 op circulaire wijze slopen en een nieuw, passend bij deze tijd, multifunctioneel en duurzaam woongebouw daarvoor terugbouwen.

De toekomstige situatie / het initiatief

Het doel is om woningbouw te creëren voor de actieve bewoners, ofwel de “oranje” doelgroep. Deze doelgroep kenmerkt zich als gezellig, sfeervol, sociaal contact, plezier en actie. De nieuwe en toekomstige bewoners willen ruimte. Woonruimte zien zij niet alleen tussen de muren maar ook op openbaar terrein. Zij zijn de bewoners van het groot stedelijk woonmilieu en zien zich graag vestigen op locaties, zoals een campus. Kijkend naar de wijk Rotsoord en de locatie aan de Briljantlaan 11-15 past dit naadloos. De locatie is een levendige buurt, met veel activiteiten als sport en ontspanning. Er wordt veel in de buurt georganiseerd en “iedereen” is geïnteresseerd in de medemens. Gezelligheid kent geen tijd.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Ligging plangebied

De ligging van het project is in de wijk Rotsoord te Utrecht. De projectlocatie ligt tussen de Briljantlaan en Heuveloord in. De locatie is een sluitstuk van het gebied Rotsoord en eigenlijk de laatste puzzel van de noordelijke wijkontwikkeling.



Afbeelding 1 – Locatie plangebied aangegeven op kadastrale kaart

Eigendomssituatie

De locatie zit in een erfenis en wordt beheerd door

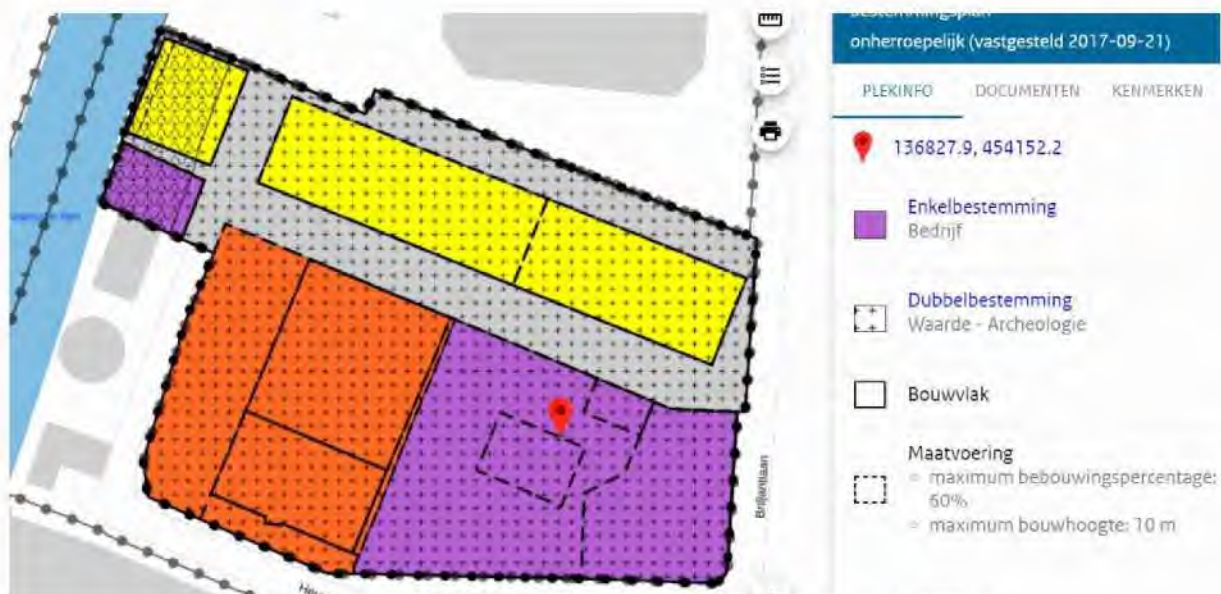
5.1.2.e

5.1.2.f

5.1.2.f

Huidig planologisch juridisch kader

Het projectgebied heeft een bedrijfsbestemming waaraan verschillende functies zijn toegevoegd: verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en wonen. Dit wordt middels onderstaande afbeelding weergegeven. Het doel is om bestemmingsplanwijziging / omgevingsplan te herzien en te wijzigen.



Afbeelding 2 – Visualisatie huidig bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg

Relatie met andere ontwikkelingen

Er is geen relatie met andere ontwikkelingen die kaders vormen naar de projectlocatie Briljantlaan.

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Wenselijkheid initiatief

Op de locatie, Briljantlaan 11-15, is nu een tankstation gevestigd. Een voorziening die steeds minder noodzakelijk en gewenst is op een centrumlocatie in een dorp of een stad. Daarnaast is het beleid vanuit de overheid om steeds minder de auto te gebruiken en vanaf 2030 volledig elektrisch te gaan rijden. Ook in Utrecht wordt het beleid om minder de auto te gebruiken o.a. door het wegennet aan te passen en meer voorzieningen in de wijk te organiseren voor elektrisch laden.

DVP PO is in de zomer van 2022 in contact gekomen met de gemeente waarbij wij vanaf het begin te horen hebben gekregen dat deze locatie uitermate geschikt is voor woningbouw. Niet alleen ambtelijk maar ook bestuurlijk is deze informatie informeel en formeel met DVP PO gedeeld. Zowel de wethouder als het gebiedsteam zien hier woningbouw op deze locatie. Wat het programma moet gaan zijn wordt in deze fase verder ontdekt.

Programma

Het programma wat de initiatiefnemer moet ontwikkelen om tot een haalbare case te komen ligt tussen 12.000 en 13.000 m² bvo waarbij de voorkeursvariant van de initiatiefnemer is om koopwoningen te realiseren. Kleine- en middensegment koopwoningen, waardoor de verkoopprijs beperkt blijft. Tijdens onze doelgroepen analyse is naar voren gekomen dat de toekomstige bewoners actieve bewoners zijn ofwel de 'oranje' doelgroep. Het programma zal naast het woningbouw programma uitgebreid worden specifiek aan deze doelgroep.



"Ik vind het fijn als er in de buurt veel activiteiten worden georganiseerd"

"Gezelligheid kent geen tijd"

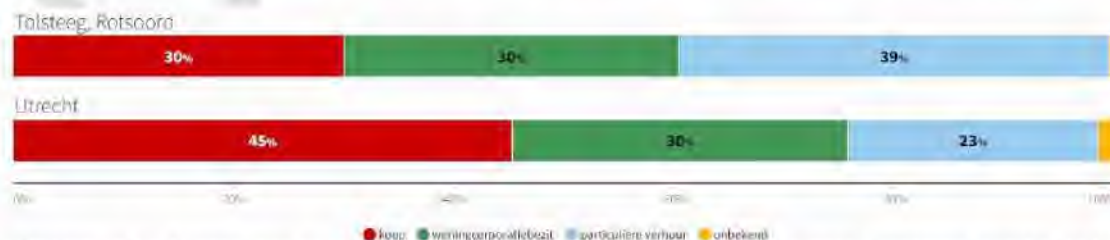
"Ik trek er graag op uit met familie, vrienden en kennissen"

"De fiets is een betrouwbare en kostenbesparend vervoermiddel"

Wonen

Welke type personen zullen in het appartementencomplex willen gaan wonen? De doelgroepen analyse heeft geconcludeerd dat de 'oranje doelgroep' het beste past in de wijk Rotsoord en ons project. Dit zijn de 'actieve' bewoners'. Deze bewoners worden gekenmerkt door gezelligheid, sfeervol, sociaal contact, plezier en actie. Waarbij de woonvoorkeuren zijn; sharing economy, gedeelde voorzieningen, collectieve ruimten en ruimte om bezoek te ontvangen. Deze doelgroep voelt zich het comfortabelst in een (groot-)stedelijke woonwijk waarbij het gebied als een campus ofwel open is neergezet. Ons project leent zich hiervoor, want de locatie Briljantlaan is dicht bij het centrum, naast het park en nagenoeg langs het water de Vaartsche Rijn.

Dit initiatief is kansrijk. De gemeente Utrecht streeft naar meer gemengde wijken. In de Utrechtse Woonvisie, 'Utrecht beter in balans', staat het verbeteren van balans in de stad centraal. Eén van de manieren om dat te bereiken is om de woningtypen en prijssegmenten evenwichtiger over de stad te verdelen. In de wijk Rotsoord en Tolsteeg zijn veel huurwoningen beschikbaar, zowel sociaal als particulier, zie afbeelding hieronder. Om de visie, 'Utrecht beter in balans', verder te laten groeien zijn initiatiefnemers dan ook voornemens om meer koopwoningen toe te voegen i.p.v. huur.



Afbeelding 3 – % woningen naar eigendomsvorm (bron: BghU, BAG, bewerkt door Gemeente Utrecht, 2022)

Het initiatiefplan gaat uit van 10.000 m² bvo wonen met daarin circa 150 betaalbare koopwoningen van gemiddeld 50 m² GO conform onderstaande tabel. Deze programmatische verdeling maakt differentiatie

mogelijk in het betaalbare koopsegment en levert daarbij een bijdrage aan koopwoningen voor de starter en startende stellen op de koopwoningmarkt in Utrecht.

Type	Aantal	M ² GO/st.	Totaal m ² BVO wonen
Loft/2-kamer	45 (30%)	40 m ² GO	2.400 m ² bvo wonen
2-kamer	75 (50%)	50 m ² GO	5.000 m ² bvo wonen
3-kamer	30 (20%)	65 m ² GO	2.600 m ² bvo wonen
Totaal	150	50 m ² GO	10.000 m ² bvo wonen

Tabel 1 – Indicatieve verdeling van het woonprogramma

De gemiddeld maximale verkoopprijs van deze woningen betreft de betaalbaarheidsgrens (€355.000/v.o.n.). De maximale verkoopprijs betreft de huidige NHG-grens (€405.000/v.o.n.). Beiden prijspeil 2023. De ondergrens van de woningen betreft 40 m² GO. Het streven is om alle woningen als minimaal 2-kamer woningen te ontwerpen. De verkoopprijzen sluiten aan bij de huidige marktprijzen, waarmee betaalbaarheid op de lange termijn geborgd is.

De initiatiefnemers onderzoeken of een anti-speculatiebeding mogelijk is door overmatige verkoopwinsten indien de woning binnen vijf jaar na oplevering weer wordt doorverkocht terug te laten stromen naar de VVE of een woningfonds voor dit gebouw. De werkwijze wordt hierbij geïnspireerd op het anti-speculatiebeding in de laatste gemeentelijke tenders in Leeuwesteyn.

De definitieve kaders voor de woningverdeling volgen uit de definitiefase, waarin een schetsontwerp wordt opgesteld. Deze woningverdeling zal voldoen aan:

- Minimaal 40 m² GO per woning (vergroot t.o.v. reeds verstuurd initiatief)
- Minimaal gemiddeld 50 m² GO per woning
- Gemiddeld maximaal € 355.000 v.o.n. per woning (prijspeil 2023)
- Maximaal € 405.000 v.o.n. per woning (prijspeil 2023)
- Minimaal 15% in een van de oppervlaktecategorieën voor differentiatie

De indeling van de woningen en de collectieve ruimten in het gebouw en de omgeving maken het concept van Compact Living mogelijk. Bij de actieve stedeling passen compacte, slimme en efficiënte woonproducten. Onze visie/missie op Compact Living is "*compacte woningen realiseren zodat iedereen in de stad betaalbaar kan wonen, zonder in te leveren op comfort*". Deze woningen zijn daarmee een aanvulling op de aanwezige (kleine) studio's in Rotsoord.

Maatschappelijke doeleinden

Tijdens onze analyse is de 'oranje' doelgroep naar voren gekomen. Ook het maatschappelijk programma gaan wij hierop inpassen. Wij denken om de buurt te verlevendigen door een openbaar plein te creëren, en in de plint een gezamenlijke ruimte voor werken en/of ontmoeten.

Werken

Het nieuwe werken is thuiswerken, daar zullen wij onze doelgroep in faciliteren door de juiste invulling te geven aan onze plattegronden. Wij letten op de programmering en op ruimtelijke borging zodat thuiswerken ook kan.

Stedenbouw

Het initiatief heeft een aantal elementen die goed passen in de Ruimtelijke Visie Rotsoord (vastgesteld in 2006). De gemengde opbouw met wonen en cultuur, de losse situering, campus gevoel van het gebouw en de open ruimte in de richting van LE:EN. De situering zorgt ervoor dat het gebouw 'loskomt' van de omliggende bebouwing en er interessante ruimten en een ontmoetingsplein ontstaan. De omliggende openbare ruimte, die een visuele en fysieke verbinding met de Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord vormt, is een belangrijke kwaliteit en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor het gebied. Ook sluit de beoogde inrichting aan bij het vastgestelde IPvE – FO voor de openbare ruimte Rotsoord in 2020. Een andere kans ligt bij de openbare ruimte langs de projectlocatie en LE:EN, waar op termijn een openbare wandelroute gerealiseerd kan worden. Het indicatief geeft daarmee invulling aan de Visiekaart uit de Ruimtelijke Visie.



Afbeelding 4 – Initiatief past in IPvE – FO Openbare Ruimte Rotsoord (Uitsnede uit Overzichtskaart FO Rotsoord)

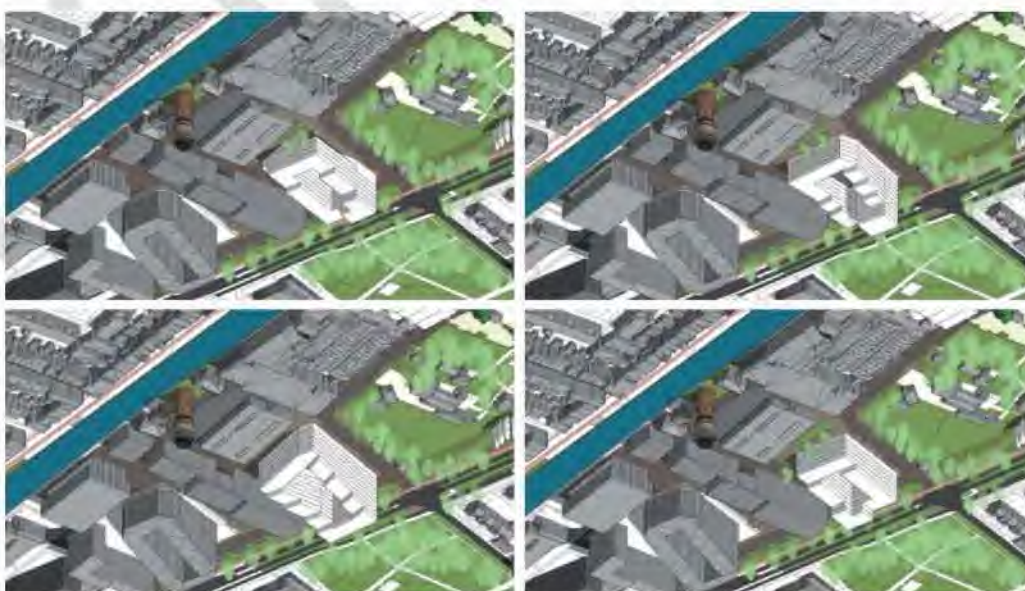
Deze nieuwe wandelroute in de openbare ruimte aan de rand van het kavel vormt een cruciale schakel om het voorkeursmodel 'Groen kralensnoer' uit IPvE – FO Rotsoord (2019) mogelijk te maken. Dit geeft invulling aan de ambitie vanuit de RSU2016 om een groene openbare ruimte, die uitnodigt voor ontmoeten, aanzet tot een gronde levensstijl door beweging en levendigheid en ruimte te bieden voor klimaatadaptatie. De inrichting van dit gebied zal in samenspraak met omwonenden tot stand komen.



Afbeelding 5 - Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO
(Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

Gedurende de initiatieffase zal initiatiefnemer nader ontwerp onderzoek doen naar de inpassing van het programma in relatie tot de volumeopbouw, omvang van het bouwblok en de korrelgrootte. De verschillende studies tonen de wenselijkheid aan om het hoogteaccent van ongeveer 12 lagen te oriënteren op de hoek van de Briljantlaan en de Rotsoord. Het gebouw wordt alzijdig ontworpen, waarbij de verschillende zijdes aansluiten op de omgeving. Daarbij valt te denken aan dat de lagere oostzijde van het bouwblok aansluiting zoekt op ooghoogte met de groene scheg van de nieuwe wandelroute door voordeuren aan dit pocketpark te plaatsen. De hogere zuidwestzijde van het plan zoekt daarnaast de aansluiting op stedelijk niveau met het hoogteaccent.

In de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit van de woningen van het deel dat eventueel eenzijdig is georiënteerd (uitzicht, bezonning) en deze woningen tot een minimum te beperken. Ook de nabijheid van Keramus op circa 10 á 12 meter afstand is een aandachtspunt.



Afbeelding 6 - Zoektocht eerdere volumestudies Initiatief (niet allen haalbaar).

Uit de analyse van de kwaliteiten in de omgeving en uit gesprekken met de ondernemers van LE:EN volgt het idee om een stoer en groen woongebouw te ontwikkelen dat aansluit bij het industriële verleden, dat past binnen Rotsoord en rekening houdt met onder andere LE:EN, de Watertoren en de Pastoe Fabriek.



Afbeelding 7 - Geschiedenis van de huidige Pastoe-locatie aan de Vaartsche Rijn

Mobiliteit en parkeren

Het voorliggende plan voorziet in principe in parkeren op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft reeds een onderzoek naar de parkeervraag gedaan en zet onder andere in op het gebruik van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen. De parkeerbalans sluit nog niet geheel aan op het door de gemeente Utrecht vastgestelde parkeerbeleid, maar geeft voldoende aanknopingspunten om in de definitiefase tot een sluitende parkeerbalans te komen.

De insteek van de initiatiefnemers is dat er geen verdere verkeerstoename komt in aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervoor wordt in de definitiefase maatwerkonderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de huidige situatie (maatwerk tankstation o.b.v. aantal transacties en met kengetallen van het CROW) vs. de nieuwe situatie voor het tankstation. De wens van de initiatiefnemers is een afname van de verkeersdruk door inzet op wandelen, fietsen en OV en daarbij het autobezit tot een minimum te beperken.

De reductie van de parkeernorm sluit aan bij de 'oranje' doelgroep, de Compact Living woningen en het betaalbare koopsegment. De realisatie van een ondergrondse parkeerkelder leidt tot een groot financieel deficit, vanwege het hoge grondwater en de mogelijke bodemvervuiling. Deze moet goed gemaakt worden met extra (vrije sector) woningen. Het is daarbij van belang om de parkeerplaatsen op maaiveld, in de 'buik' van het gebouw opgelost te krijgen. Dit zal met aandacht voor de kwaliteit van de plint gebeuren, zodat de auto uit het zicht geparkeerd blijft.

Initiatiefnemer zal zich voor het fietsparkeren houden aan de voorschriften uit het Bouwbesluit. Hierbij wordt aangesloten op de Amsterdamse Bouwbrief (2015-130), waarin een gelijkwaardigheid staat gepresenteerd om collectieve fietsenstallingen mogelijk te maken in plaats van individuele externe bergingen per woning. Initiatiefnemer verwacht dat dit beter aansluit bij de doelgroep en het gebruik van de fiets zal bevorderen.

Duurzaamheid en gezond stedelijk leven

Initiatiefnemers hebben ruime ervaring met duurzame verstedelijking, o.a. in de ambitieuze tenders van de gemeente Utrecht in Leidsche Rijn. Duurzaamheid betreft veel verschillende onderwerpen. De afgelopen jaren hebben initiatiefnemers de duurzame focus verbreed van duurzame energieconcepten, circulaire materialen en klimaatadaptatie naar ook sociale veerkracht.

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

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden integraal toegepast. Dit monitoren wij door inzet van de GPR-tool, waarmee minimaal een score van gemiddeld 8,0 op de 5 thema's wordt gehaald.

Circulair bouwen

Initiatiefnemers willen een duurzaam gebouw neerzetten met een minimale milieufootprint. Het streven is hiervoor een MPG van onder de 0,5. Daarnaast willen initiatiefnemers de inzet van de Global Warming Potential (GWP_a)-indicator of vergelijkbare Paris Proof Materiaalgebonden (PPM)-indicator onderzoeken. Deze indicatoren sturen op een minimale de CO₂-uitstoot in de productie en bouwfase (module A in de MPG). Beiden zijn nog geen officiële grenswaarden, maar de initiatiefnemer wil een Paris Proof gebouw realiseren.

Om deze waarden te realiseren wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht. Circulair Beton bestaat in dit initiatief uit Urban Mining Concrete, een circulair beton dat gebruik maakt van secundaire grondstoffen en daarmee bijdraagt aan een lagere milieubelasting en een enorme CO₂-reductie van 60 tot 80% ten opzichte van traditioneel beton.

Om de levensduur van het gebouw te verlengen wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen. Daarbij valt te denken aan aanpasbare plattegronden binnen het concept van Compact Living.

Om aan het einde van de levensduur de waarde van materialen zoveel mogelijk te behouden, wordt losmaakbaar ontworpen (bijvoorbeeld zoveel mogelijk scheiding van drager en inbouw) en met een materialenpaspoort (waaronder vroegtijdige materialenmonitoring met miniBIM). In de definitiefase worden hier concrete meetwaarden aan gehangen.

Energie

De ambitie van de initiatiefnemers is om een energiezuinig en energieneutraal gebouw te realiseren. De ervaring leert dat dit een flinke uitdaging is met de beoogde bebouwingsdichtheid. De initiatiefnemers hebben ruime ervaring met gasloos bouwen op binnenstedelijke locaties, bijvoorbeeld via lucht- en bodemwarmtepompen, WKO's, stadsverwarming en meer.

Belangrijker dan het energielabel is energiezuinig gebruik door de toekomstige bewoners. Hiervoor worden slimme installaties toegepast die het energiegebruik inzichtelijk kunnen maken via apps. De

bewoners krijgen bij oplevering ook advies over het energiezuinig gebruiken van de woning en bijbehorende installaties.

Initiatiefnemers nemen maatregelen 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 maatregelen is een gebouwaccu die is aangesloten op de CVZ-groep (o.a. de lift). De lift is een typische piekgebruiker en een slimme plaatsing van deze gebouwaccu zorgt ervoor dat de netaansluiting minder zwaar hoeft te zijn. De parkeerplaatsen bereiden we voor op de plaatsing van, waar mogelijk bidirectionele, laadpalen. Voor de uitwerking zoeken initiatiefnemers vroegtijdig de samenwerking met de netbeheerder.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Wij moeten rekening houden met steeds extremere weersomstandigheden. Denk aan hittestress, langdurige droogte en hevige regenbuien met wateroverlast tot gevolg. In dit initiatief krijgt de binnentuin en de nieuwe openbare ruimte daarmee ook een groene invulling. In het plan wordt hemelwater gebufferd voor hergebruik in de binnentuin. In de definitiefase wordt dit geconcretiseerd in een aantal mm. Wij onderzoeken de inzet op circulair water door grijs water te filteren voor hergebruik in de binnentuin. Op deze wijze blijft de groene invulling ook groen tijdens langdurige droogte. Bepanting is uiteindelijk de beste bescherming tegen hittestress. De groene invulling van de binnentuin en openbare ruimte levert ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Daarnaast worden in de gevel nestkasten geplaatst voor vogels en vleermuizen. In de gevel worden ook ontwerp ingrepen toegepast om oververhitting op passieve wijze te voorkomen.

Met deze ambities en maatregelen op het gebied van duurzaamheid levert het initiatief een flinke bijdrage aan duurzaam en gezond stedelijk leven in Utrecht.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In deze initiatieffase van IPOK/IDOC worden door de initiatiefnemer geen vergaande onderzoeken gedaan, maar wordt maximaal een Quick Scan uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines. Hieronder staan vragen die mogelijk aanleiding geven om in de volgende definitiefase wel nadere onderzoeken uit te voeren.

Stedenbouw

- Hoe kan het gewenste bouwvolume op een kwalitatief hoogwaardige manier het beste ruimtelijk worden ingepast?
- Hoe sluit de hoogteopbouw en ruimtelijke inpassing van het gebouw het beste aan bij de omgeving?
- In hoeverre kunnen de zichtlijnen naar de omgeving, waaronder de watertoren, behouden of zelfs verbeterd worden?
- Op welke wijze kan aansluiting gezocht worden met bestaande panden van LE:EN en Keramus?
- Op welke wijze kan het hoogteaccent het best gepositioneerd worden met minimale schaduwwerking naar de omgeving en aansluiting op de omliggende gebouwen?
- Op welke wijze kan de gewenste nieuwe 'scheg' als groene openbare ruimte en doorwaadbare zone tussen Ravenoord en Heuveloord worden ingepast?
- Hoe kan het parkeerdek bijdragen aan vergroening in het plangebied?

- Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?
- Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden? Een ondergrondse parkeerkelder is vanuit financieel perspectief niet gewenst vanwege de mogelijk vervuilde ondergrond en de hoge grondwaterstand. Hoe kunnen de parkeergarage en de bergingen in het gebouw worden ingepast waarbij er tegelijkertijd een levendige plint met een aantrekkelijke uitstraling ontstaat die een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte?
- Hoe wordt de openbare ruimte vergroend conform het Groen, tenzij inrichtingsprincipe?
- Op welke manier kan een ontwikkeling op deze plek meerwaarde bieden aan en zorgen voor een breed draagvlak in de omgeving?
- Hoe wordt er gezorgd voor een betere relatie tussen de wijk, de omgeving van het plangebied in Rotsoord en station Vaartsche Rijn?
- Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?
- Hoe wordt (auto en fiets) parkeren voor bewoners en bezoekers geregeld?
- Hoe wordt omgegaan met nutsvoorzieningen (riool, kabels en leidingen, nutskasten)? Gebouwgebonden voorzieningen integreren in de bebouwing, en niet in de openbare ruimte.
- Hoe kan worden aangesloten op de huidige locaties voor afvalinzameling middels ondergrondse containers in de openbare ruimte?
- Hoe kan het gebouw een 'gezicht' krijgen in de richting van de Vaartsche Rijn en Briljantlaan?
- Hoe wordt gezorgd voor een gebouw met een hoge architectonische kwaliteit en een open en vriendelijke uitstraling die past bij het industriële verleden van het gebied?

Wonen

- Op welke manier kan een haalbaar programma worden gerealiseerd dat invulling geeft aan de grote behoefte voor betaalbare woningen en tegelijkertijd haalbaar is in de huidige verslechterende marktomstandigheden?
- Wat is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden het maximaal inpasbare woningbouwprogramma in het plangebied?
- Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord?
- In hoeverre leent deze locatie zich om te focussen op betaalbare woningen in plaats van een cijfermatige verdeling op 40% sociale huur, 35% midden (onderverdeeld in betaalbare koop en middenhuur) en 25% vrije sector uit het coalitieakkoord, waarmee zowel invulling kan worden gegeven op de behoefte aan betaalbare woningen als een eenduidig toekomst beheer- en eigendomssituatie mogelijk maakt? De omvang van de locatie leent zich niet voor drie of vier verschillende segmenten.
 - o OF: In welke mate is er aanleiding om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord, gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie in Rotsoord? Bijvoorbeeld weinig middenhuur in Rotsoord, beperkte locatieomvang voor alle segmenten.
- In hoeverre en onder welke voorwaarden leent dit initiatief zich, net als projecten in de Binnenstad, het Stationsgebied en Merwede deelgebied 5, om als minimale woningoppervlakte voor middenhuur- en betaalbare koopwoningen 40 m² GO i.p.v. 50 m² GO te hanteren met als doel de woningdifferentiatie en haalbaarheid van het project te vergroten?
- Hoe kan de ontwikkelaar ervoor zorgen dat de betaalbare koopwoningen bij de juiste doelgroep terecht komen?

- Op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig geborgd worden voor volgende bewoners?
- In hoeverre en onder welke voorwaarden kan differentiatie in het aanbod van betaalbare koopwoningen gestimuleerd worden in de programmatische kaders? Is het hanteren van een gemiddeld maximale verkoopprijs daarvoor een oplossing? En is het daarvoor nodig om ook een absolute bovengrens aan de verkoopprijs te hanteren?
- Is het college bereid om omwille van integrale kwaliteit en economische haalbaarheid de hardheidsclausule in het Actieplan Betaalbare Koopwoningen 2021 en het Actieplan Middenhuur toe te passen, vanwege de hoge investeringskosten die op deze locatie gemoeid zijn met de uitplaatsing van het tankstation en de bodemsanering?
- Op welke wijze kunnen kwalitatief goede en marktconforme betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden?
- In hoeverre kan het gewenste anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook op deze private grondpositie worden gerealiseerd (Raadsbrief 7385057 d.d. 13 maart 2020)?
- Op welke manier worden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur geborgd?
- Welke doelgroepen ziet de ontwikkelaar als geschikt voor de middenhuurwoningen op deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen voor middenhuurappartementen benaderd/geworven kunnen worden?

Mobiliteit

- Hoe kan het autogebruik en de bijhorende parkeerbehoefte op deze locatie geminimaliseerd worden om daarmee een bijdrage te leveren aan verlaging van de verkeersdruk in de omgeving en tevens om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten?
- Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?
- Is er een mogelijkheid tot parkeren op afstand (voor bezoekers) door bijvoorbeeld gebruik te maken van parkeergarage Vaartsche Rijn?
- Hoe wordt invulling gegeven aan de duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelfietsen en/of deelauto's)?

Gezondheid

- Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?
- Hoe wordt invulling gegeven aan de ambities uit 'Nota Volksgezondheidbeleid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen'?

Energie

- Hoe worden de ambities van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid waargemaakt bij de realisatie van dit plan?
- Hoe wordt het energieverbruik geminimaliseerd in lijn met het Utrechts Energie Protocol?
- Hoe wordt de opwekking van hernieuwbare energie gemaximaliseerd in lijn met het Utrechts Energie Protocol?
- Op welke wijze wordt er een duurzaamheidsprestatie, uitgedrukt in GPR-gebouw, van minimaal 8 behaald?
- Hoe kunnen circulaire ambities van behoud bij sloop en nieuwbouw, vorm worden gegeven?
- Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging en het voorkomen van hittestress)?

- Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?
- Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?

Milieu

- Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

Groen

- Hoe wordt de verbinding met de bestaande groen-waterstructuur vorm gegeven?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat, indien ze voorkomen, de zwaar- en lichtbeschermde plant- en diersoorten die in dit gebied mogelijk voorkomen (inclusief Utrechtse soorten), een goed leefgebied blijven houden of dat hun leefgebied verbeterd wordt?
- In hoeverre wordt er natuur- en diereninclusief gebouwd (en gesloopt)?
- Hoe wordt voldaan aan de herplantplicht van bomen?
- Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden?

Veiligheid

- Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?
- Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: een wooncomplex is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende enkelbestemming 'Bedrijf'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient er een wijziging plaats te vinden van het bestemmingsplan of na 1 januari 2024 van het omgevingsplan.

Het initiatief betreft een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar en met geen tot beperkt openbaar gebied, waarvan de bestemming en het bouwvolume verandert. Hierbij valt het initiatief binnen de UPP-0-variant (plotontwikkeling) en UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling). Gezien de centrale ligging in de stad, de onduidelijkheid die de omgevingswet brengt en de onderzoeksvragen over een haalbaar woningbouwprogramma is gekozen voor de UPP-2-variant uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentieovereenkomst en het intentiedocument door de gemeente een bouwenvelop (BE) wordt opgesteld als ontwikkelkader.

Op basis van het Intentiedocument en de daarin benoemde onderzoeksvragen zal worden toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (programma, stedenbouw, mobiliteit en parkeren, gezond stedelijk leven, duurzaamheid, groen, grondzaken, proces) in de bouwenvelop. De initiatiefnemer en gemeente trekken gezamenlijk op om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Initiatiefnemer bevestigt aan de gemeente de (financiële) haalbaarheid van de programmatische uitgangspunten. De bouwenvelop wordt vervolgens vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld zal een bestemmingsplan/omgevingsplan worden opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt het plan door initiatiefnemer uitgewerkt tot een bouwplan voor het gebouw. Initiatiefnemer zal de aanvraag omgevingsvergunning voor haar plannen indienen en op basis van bruikbare (dan wel onherroepelijke) vergunningen de werkzaamheden voor realisatie van de plannen uitvoeren.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

(richtlijn max(maal 150 woorden)

Schrijver: Initiatiefnemer en gemeente

Wat is de rolverdeling, rol van de gemeente: kaderstellend, faciliterend of actief betrokken.

Bijv.: heeft de gemeente de grond in bezit, waardoor de gemeente intensiever betrokken is bij de uitwerking?

Participatie

Bepaal het participatie niveau. (in welke mate bewoners en andere belanghebbenden betrokken moeten worden). Is er sprake van informeren, raadplegen, adviseren of coproduceren?

Afspraken rondom het begeleiden van het participatietraject.

In de definitiefase moet als onderdeel van de participatie aanpak in ieder geval een krachtenveldanalyse worden gemaakt waarin wordt aangegeven wie de (belangrijkste) stakeholders zijn en wat hun belangen zijn.

In de definitiefase moet bij de start van het participatietraject worden bepaald hoeveel ruimte er is voor wijziging/beïnvloeding van de plannen.

Zie ook: <http://www.participedia.nl/utrechtse-participatiestandaard>

Rolverdeling

De initiatiefnemers zijn trekkers van de initiatief- en definitiefase. De gemeente participeert, faciliteert, adviseert, toetst, besluit en denkt actief mee. De rol van de gemeente is daarmee in basis kaderstellend. Er worden in de te sluiten intentieovereenkomst procesmatige afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente in het proces van de initiatiefnemers. Het is aan de initiatiefnemer om de mijlpalen in het proces invulling te geven en ter toetsing voor te leggen aan de gemeente. Het proces om te komen tot het aantonen van de haalbaarheid, vergt nauw contact tussen initiatiefnemer en de gemeente

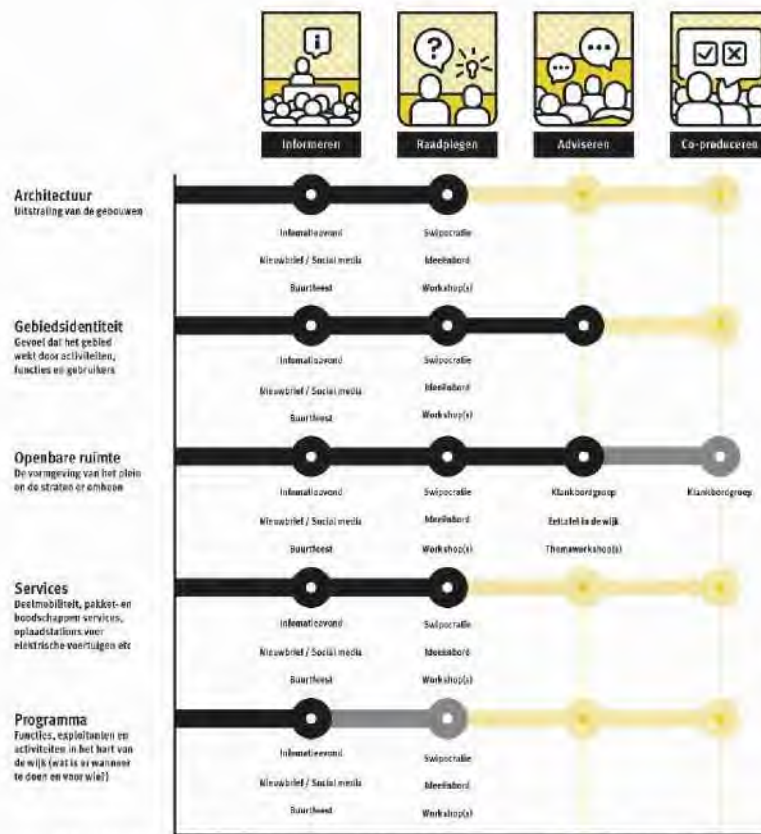
Projectstructuur – toegevoegd

Het project wordt vanuit de gemeente Utrecht begeleid door een gemeentelijke projectmanager. Het kernteam zal in ieder geval bestaan uit stedenbouwkundigen, woonbeleidsadviseurs, groen-/milieuadviseurs, erfgoedadviseur, mobiliteits-/verkeersadviseur en een projectmanager. De gemeente zal structureel overleg voeren met de initiatiefnemers. Dit zal op ambtelijk niveau plaatsvinden. Indien afspraken gemaakt moeten worden op bestuurlijk niveau, zal dit tussen de partijen nader worden bepaald.

Participatie

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

Het participatieniveau verschilt per belanghebbende. De bureaus van LE:EN hebben aangegeven intensief betrokken te willen worden over de voortgang. Bij hen zal de nadruk van de participatie liggen op het niveau van 'raadplegen' en 'adviseren'. Bij de overige stakeholders zal dit meer richting 'raadplegen' en 'informer' gaan, waarbij 'raadplegen' de boventoon voert tijdens de definitiefase. Na vaststelling van de Bouwenvelop zal het accent verschuiven richting periodiek 'informer' over de voortgang. Het participatieplan zal daarbij een kader omvatten waarin per thema het niveau van participatie is opgenomen. Bijvoorbeeld 'adviseren' (eventueel zelfs 'co produceren') over de inrichting van de openbare ruimte, raadplegen over de architectonische uitstraling en informer over het woningbouwprogramma.



Voorbeeld afbeelding van participatieniveau per planonderdeel

Ten aanzien van de verslaglegging geldt het volgende:

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

De organisatie van de participatie gebeurt dus op initiatief van en door de initiatiefnemer. De inhuur van een professioneel communicatiebureau is hierbij zeer gewenst. De gemeente beoordeelt of de participatie voldoet aan deze vereisten en voorwaarden. De gemeente is verantwoordelijk voor een zorgvuldig participatieproces, voor het op basis hiervan maken van een belangenafweging en voor het advies aan het bestuur hierover. De initiatiefnemer is dus trekker van het participatieproces, maar de 'regie' voor het totale traject en de besluitvorming daarover ligt bij de gemeente. Wanneer het participatieproces naar behoren verloopt, kan de gemeente ingrijpen in het participatieproces.

De uitkomsten van het participatietraject worden in de definitiefase betrokken bij het bepalen van de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en het opstellen van de Bouwenvelop.

g. Planning

Voorgenoemde procedures uitgezet in de tijd levert onderstaande indicatieve planning op:



Afbeelding indicatieve planning

Deze planning is indicatief en onder voorbehoud van externe factoren zoals omgevingswet, stakeholders, vervuiling grond, huurcontracten etc.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot plankosten

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

Gemeentelijk plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die sinds de start van het IPOK/IDOC-proces in oktober 2023 zijn/worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal, evenals afspraken over het planproces, wordt in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) vastgelegd. De IPOK wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Utrecht. Dit intentiedocument (IDOC) is een bijlage bij de IPOK. Voordat beide intentiedocumenten aan het college van B&W ter besluitvorming worden aangeboden, dient de initiatiefnemer de IPOK te hebben getekend. In principe geldt dat de gemeente alleen haar medewerking aan (particuliere) planontwikkeling kan verlenen wanneer het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

Na vaststelling van het intentiedocument wordt, als voorschot op de totale gemeentelijke plankosten, een voorschotbedrag van € 5.12f in rekening gebracht bij de grondeigenaren, zoals afgesproken in de intentie- en plankostenovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

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

- (Definitieve) plankosten.
- (Ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële) kaders voor het bouwplan.
- (Inrichting van en aansluiting op) de openbare ruimte.
- Procedure.
- Kostenverhaal en bijdragen (o.a. voor fonds bovenwijkse voorzieningen) in de zin van Afdeling 6.4 Wro dan wel artikel 13.13 van de Omgevingswet.
- Planschade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro).

Planschade

Er moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Planschadeclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. De grondeigenaren zullen tijdens de definitiefase van het UPP een planschaderisico-inventarisatie laten uitvoeren. In de anterieure overeenkomst zal een paragraaf worden opgenomen over de omgang met eventuele planschade, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. In deze paragraaf wordt opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de grondeigenaren c.q. initiatiefnemers.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges / Diversen

Initiatiefnemer is beoogd eigenaar van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd. Er is sprake van eigendom en geen erfpacht/economische meerwaarde. Mogelijk toekomstig openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer "om niet" aan de gemeente overgedragen.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan, evenals de kosten voor de vergunningaanvraag, worden door middel van de verschillende leges gedekt.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit, zie 'legesverordening Utrecht' die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

Initiatiefnemer

Door:

Datum:

Gemeente Utrecht

Door:

Datum:

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Mon, 9 Oct 2023 10:24:18 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: parkeren Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Ik probeerde je afgelopen vrijdag en deze ochtend telefonisch te bereiken maar ik krijg je niet te pakken. Wij hebben het intentiedocument aangevuld en daar wilde ik je kort wat extra uitleg bij geven.

Kan je mij terugbellen ajb.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 5 oktober 2023 14:12
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Onderwerp: parkeren Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

In jullie laatste presentatie werd aangegeven dat er (financieel) 40 pp op eigen terrein zijn meegenomen. Dat betekent dat een deel van de parkeeropgave buiten de kavel moet worden opgelost. Zoals eerder gemeld spelen er wat ontwikkelingen rond de Vaartsche Rijn Garage, waardoor het onzeker is of het resterende deel daar kan worden opgelost. Wij verkennen momenteel welke alternatieven er zijn en hoe hard die zijn. Kun je in dat kader bevestigen dat die 40 op eigen terrein financieel, maar ook ruimtelijk op eigen terrein oplosbaar zijn?

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: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 19 Sep 2023 16:06:43 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Format Intentiedocument
Attachments: 1. Format Intentiedocument 5.1.2.e deels ingevuld.docx

Dag 5.1.2.e

Bijgevoegd een nog grotendeels lege format van het ldoc. Alleen m.b.t. proces en participatie heb ik al enige teksten ingevuld.

Zoals besproken wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om bepaalde delen van het format in te vullen. Zouden jullie daarom de beschrijving van het initiatief en de wenselijkheid/haalbaarheid vanuit jullie perspectief (Deel I a, b en c) alvast willen invullen?

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" [redacted]
Sent: Wed, 13 Sep 2023 15:16:09 +0200
To: "5.1.2.e" [redacted] <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e" [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Presentatie gemeente Utrecht
Attachments: Reactie gebiedsteamleden op presentatie Briljantlaan 11-15 dd 20230831.pdf

Beste 5.1.2.e [redacted]

Ik heb gisteren afgestemd met 5.1.2.e [redacted] en we zijn tot de conclusie gekomen dat we willen starten met het opstellen van het Idoc en Ipok voor jullie initiatief voor herontwikkeling van de Briljantlaan 11-15.

Het IDOC bestaat op hoofdlijnen uit:

- een beschrijving van de locatie,
- een beschrijving van het initiatief,
- de belangrijkste beleidskaders / randvoorwaarden die gelden,
- een motivatie waarom de gemeente in principe aan het initiatief mee wil werken
- en de onderzoeksvragen die bij het opstellen van een SPvE of bouwenvelop moeten worden beantwoord, om daadwerkelijk tot het vaststellen van het SPvE of Bouwenvelop en realisatie over te kunnen gaan.

Volledigheidshalve wil ik daarbij aangeven dat:

- Het gepresenteerde initiatief zowel wat betreft programma als de ruimtelijke uitwerking fors afwijkt van het gemeentelijke beleid. Zie hiervoor ook de bijgevoegde reacties op de presentatie van 31/8/2023.
- De gemeente gaat derhalve nu niet akkoord met het gepresenteerde initiatief. Wel wil de gemeente door middel van het formuleren van onderzoeksvragen na het vast stellen van het Idoc en afsluiten van een Ipok gezamenlijk onderzoeken of tot een financieel haalbaar en voor de gemeente acceptabel plan kunnen komen dat meer in lijn met de gemeentelijke ambities is.
- In de Idoc fase onderzoeksvragen zullen worden benoemd en verdere uitwerking / onderzoeken van de haalbaarheid in de fase daarna (opstellen bouwenvelop) plaatsvindt.
- Er geen garantie is dat we tot een plan komen wat door de gemeente akkoord wordt bevonden.

Om het opstellen van het Idoc verder in gang te zetten, wil ik je vragen om via onderstaande link voor het initiatief ook omgevingsoverleg aan te vragen. Dan komt het initiatief formeel bij ons in het systeem.

[Product - Omgevingsoverleg aanvragen - Online loket \(utrecht.nl\)](#)

Ipok/kostenverhaal

Voor de goede orde wil ik hierbij ook vast aangeven hoe de gemeente om gaat met het kostenverhaal. Als bekend gaat de gemeente o.a. de door de gemeente gemaakte plankosten op jullie als initiatiefnemer verhalen. Daar zullen in de intentieovereenkomst afspraken over worden gemaakt. De kosten worden gefactureerd nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en het IDOC is vastgesteld. Het betreft dan de reeds gemaakte kosten voor het opstellen van het IDOC en intentieovereenkomst en een voorschot voor de in de daarop volgende fase van het opstellen van een SPvE of Bouwenvelop te maken plankosten. Uitgangspunt op basis van de grondprijzenbrief is dat de 1^e voorschotnota €5.1.2.f [redacted] bedraagt. De daadwerkelijk gemaakte kosten kunnen hiervan afwijken.

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: [redacted] <[redacted]@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: donderdag 31 augustus 2023 10:26

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

Onderwerp: Presentatie gemeente Utrecht

Beste [redacted]

Dank voor jullie tijd van gistermiddag. Bijgaand deel ik jullie de presentatie waarbij we een paar aanpassingen hebben gemaakt aan de hand van ons gesprek. Ik kan mij voorstellen dat er nog veel vragen open staan gezien het uurtje dat we elkaar hebben gesproken.

Dus, mocht dit zo zijn, schroom niet om deze te stellen zodat wij ze kunnen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M
E

[redacted]

[redacted]

@dvp-planontwikkeling.nl

T

[redacted]

W www.dvp-planontwikkeling.nl

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 31 Aug 2023 11:57:17 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Presentatie gemeente Utrecht
Attachments: 230830 - Gemeente Utrecht x VORM & DVP v2b.pdf

Hierbij ook de presentatie m.b.t. de Briljantlaan die DVP heeft opgesteld.

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: donderdag 31 augustus 2023 10:26
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Presentatie gemeente Utrecht

Beste 5.1.2.e

Dank voor jullie tijd van gistermiddag. Bijgaand deel ik jullie de presentatie waarbij we een paar aanpassingen hebben gemaakt aan de hand van ons gesprek. Ik kan mij voorstellen dat er nog veel vragen open staan gezien het uurtje dat we elkaar hebben gesproken.

Dus, mocht dit zo zijn, schroom niet om deze te stellen zodat wij ze kunnen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

E

5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl

T

5.1.2.e

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

[f](#) [t](#) [in](#) [i](#)



Beste 5.1.2.e

Dus, mocht dit zo zijn, schroom niet om deze te stellen zodat wij ze kunnen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG



M
E

5.1.2.e

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T
W

5.1.2.e

www.dvp-planontwikkeling.nl

From: "5.12.e"
Sent: Wed, 30 Aug 2023 08:35:23 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 - Gemeente Utrecht/DVP - 15 maart
Attachments: Verslag 15 maart Briljantlaan 11-15 gemeente Utrecht DVP (1).docx, Aangepaste voorwaarden middenhuur per mei 2022 (maart 2022).pdf

Hi 5.12.e

Vanmiddag staat er weer een overleg gepland met DVP over Briljantlaan 11-15. DVP zijn na ons overleg van 15 maart een samenwerking aangegaan met VORM en zijn opnieuw gaan rekenen en tekenen. Aangezien 5.12.e de vorige keer aanwezig was bij het overleg, leek het me handig om je het verslag toe te sturen. Ik heb toen ook de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van wonen toegestuurd.

Tot vanmiddag!

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: woensdag 22 maart 2023 10:46
Aan: 5.12.e (5.12.e) <5.12.e@dvp.nl>; 5.12.e | DVP Planontwikkeling <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Verslag overleg Briljantlaan 11-15 - Gemeente Utrecht/DVP - 15 maart

Beste 5.12.e en 5.12.e

Bijgaand het verslag van het overleg van 15 maart over Briljantlaan 11-15. In het verslag zijn de procesafspraken en de hoofdlijnen van het overleg opgenomen. Ook zijn in het verslag de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van wonen opgenomen. Bijgevoegd document over de aangepaste voorwaarden voor middenhuur hoort daar ook bij.

Wanneer er nog vragen zijn over het verslag hoor ik 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



Van: 5.12.e (5.12.e) <5.12.e@dvp.nl>

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 15:32

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 | DVP Planontwikkeling
<5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>

CC: 5.12.e | DVP Planontwikkeling <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 - Gemeente Utrecht/DVP

Goedemiddag 5.12.e

Dank voor de agenda. Geen aanvullingen van onze kant.

Tot morgen en vriendelijke groet,



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

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 12:33

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) <5.12.e@dvp.nl>; 5.12.e | DVP Planontwikkeling <5.12.e@dvp-

planontwikkeling.nl>

CC: 5.1.2.e | DVP Planontwikkeling <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 - Gemeente Utrecht/DVP

Dag,

Morgen spreken we elkaar verder over de Briljantlaan 11-15. Er is eerder al een aantal keer met elkaar over het initiatief en de business case gesproken. Geconcludeerd is dat met het vasthouden aan de gemeentelijke ambities en de overeengekomen verwervingsprijs van de grond het zeer lastig wordt om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen. Het doel van de bespreking morgen is om gezamenlijk te verkennen welke knoppen er zijn om aan te draaien en hoe ver aan deze knoppen gedraaid moet worden om tot een financieel haalbare business case te komen.

Onderstaand een agendavoorstel voor de bespreking.

1. Opening / kennismaking
2. Ruimtelijke mogelijkheden (bespreken analyse Stedenbouw n.a.v. initiatief)
3. Programma
 - a. Woningbouwprogramma: welke doelgroepen en welke woonproducten (grootte, prijssegment, huur/koop)
 - b. Betrekken corporatie m.b.t. sociale woningbouw
 - c. Bedrijfsruimte
 - d. Parkeren
4. Verwerving
5. Wat is nodig voor een financieel haalbare BC
6. Vervolg
 - a. Afstemmen bestuurlijke bereidheid om aan knoppen m.b.t. gemeentelijke ambities te draaien
 - b. Keuze wel of niet starten opstellen IDOC (aandachtspunt: al bestede uren en toekenning capaciteit)

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 9 februari 2023 14:21

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

5.12.e (5.12.e); 5.12.e (5.12.e)

CC: 5.12.e | DVP Planontwikkeling

Onderwerp: Briljantlaan 15 - Gemeente Utrecht/DVP

Tijd: woensdag 15 maart 2023 09:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadsplateau 1, 6e etage vergaderruimte U21

Beste 5.12.e en 5.12.e

Namens 5.12.e plan ik dit overleg in bij ons op het Stadskantoor.

Mochten er vragen zijn, vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 29 Aug 2023 09:22:24 +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>
Subject: FW: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek
 gemeente & DVP Planontwikkeling
Attachments: 230828 - Gemeente Utrecht x VORM & DVP.pdf

Dag,

Ter informatie de presentatie die DVP morgen met ons door wil nemen. Ik heb het nog niet goed kunnen bestuderen, maar ik zie:

- er geen massastudie oid in zit.
- Ze 2 varianten hebben:
 - 100% betaalbare koop: 132 woningen en 9.700m2 bvo
 - Gemengd programma met soc/midden en duur en deel huur en koop: 154 woningen en 12.700m2 bvo

Volgens mij hebben we eerder geconstateerd dat vanuit stedenbouw de massa van variant 2 te fors is.

Wat mij betreft horen we het morgen nog 1 keer aan en gaan we daarna intern een ei leggen of we als gemeente erin geloven dat dit tot een haalbaar project gaat leiden en we dus de IDOC fase in gaan.

De vraag is daar dan bij in welke mate zijn wij bereid om mee te bewegen?

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: maandag 28 augustus 2023 18:57

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@vorm.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Beste 5.1.2.e

Zie bijlage, deel ik de presentatie voor as woensdag. Ik heb deze zojuist ontvangen maar misschien nog wat input. Daar wilde ik niet op wachten en alvast deze versie met jullie delen.

Tot as woensdag.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 15:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

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

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.1.2.e

Ik heb ook een goede vakantie gehad. Ik zal de presentatie zodra ik die ontvang doorsturen naar de collega's die bij het overleg aanwezig zijn, zodat we volgende week een efficiënt overleg kunnen hebben.

5.1.2.e de 5.1.2.e zal niet bij het overleg aanwezig zijn. Zij heeft wel alvast verkennend gekeken wat indicatief de parkeeropgave voor het project zou zijn. Dit is op basis van aannames over het programma en alleen om een eerste beeld te krijgen. Dit is verder ter bespreking. Hier kunnen dus geen rechten aan worden ontleend.

Uitgaande van een programma van 99 woningen (33 woningen tot 55 m2 bvo, 33 woningen van 55-80 m2 bvo, 33 woningen 80-130m2 bvo) en 1.000 m2 bedrijfsruimte, komen wij op een opgave van 37 auto-parkeerplekken.

- Daarbij is uitgegaan van de maximale reducties die mogelijk zijn voor deelauto's en fietsparkeren voor B1 gebied (dit houdt in dat een deel van de opgave wordt ingevuld door het toepassen van deelauto's en/of extra fietsparkeerplekken).
- Er is rekening gehouden met dubbelgebruik
- Met betrekking tot de bedrijfsruimte is uitgegaan van de vastgestelde normen voor onze parkeernormen commerciële dienstverlening.

Zoals volgens mij de vorige keer besproken loopt momenteel een onderzoek naar het toekomstige gebruik van de Vaartsche Rijn garage. Daarbij wordt gekeken in hoeverre deze garage in de toekomst ook gebruikt kan worden voor fiets-parkeren ipv auto-parkeren. Dit zou betekenen dat de Vaartsche Rijn garage niet beschikbaar is voor het oplossen van (een deel van) de parkeeropgave voor de Briljantlaan 15. Indien blijkt dat een deel van de parkeeropgave niet op de eigen kavel is op te lossen, moet worden onderzocht welke opties er dan zijn om dit in de omgeving dan wel met andere maatregelen op te lossen. Dit zou een van de onderzoeksvragen zijn voor het op te stellen Idoc.

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: dinsdag 22 augustus 2023 17:17

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Beste 5.1.2.e

Dat is goed nieuws en je staat op mijn lijst om je vandaag te mailen met de deelnemers. Mijn zomer was rustig en zo nu en dan wat gewerkt. Hoe was jouw zomer? Ik en 5.1.2.e (VORM) en een collega van hem zullen aanwezig zijn. Wij zijn momenteel bezig met de presentatie en zijn iets verlaat door de vakantie. Onderstaande punten willen wij bespreken en ik hoop jullie de presentatie op voorhand te kunnen toesturen, daar ga ik de komende dagen aan werken.

Zie hieronder de agendapunten/bespreekpunten in de presentatie.

- Doelgroepenanalyse
- Visie op de opgave
- Programma
- Ontwerp (varianten studie oa door OMRT)
- Mobiliteit

Mocht je nog vragen hebben, hoor ik graag van je.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 17:02

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.1.2.e

Hopelijk heb je een goed zomer gehad! We hebben voor volgende week woensdag van 12:30-13:30u een reservering staan. 5.1.2.e heeft aangegeven hier ook bij aanwezig te kunnen zijn. Zoals onderstaand aangegeven zouden we graag wat informatie vooraf ontvangen m.b.t. beoogd programma, ruimtelijke inpassing en wat jullie betreft de bespreekpunten zijn. Gaat dat lukken?

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 17 juli 2023 12:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.1.2.e

Ik zag dat je belde, maar ik zat even in overleg. Ik vermoed dat het over onderstaande mail gaat. Excuses dat ik hier nog niet op gereageerd had. Ik ben een paar dagen ziek geweest, waardoor de mail wat was weggezaakt.

Van genoemde data komt woe 30 augustus van 12:30-13:30u het beste uit. Ik houd daar nog een klein slagje bij om de arm, omdat 5.1.2.e een thuiswerk dag in zijn agenda heeft staan, maar mijn ervaring is dat hij flexibel is. Ik laat dit zsm definitief weten.

Zoals vaker besproken hebben we al relatief veel overleggen gehad en willen we nu vanuit de gemeente echt naar een beslissing toe of we de Idoc fase gaan starten, of niet. M.a.w. vinden we het vanuit DVP en gemeente gezamenlijk kansrijk en gaan we er dus meer uren aan besteden. Om een efficiënt overleg te hebben zouden we graag vooraf stukken ontvangen m.b.t. hoe jullie initiatief is aangepast en welke vragen / bespreekpunten er wat jullie betreft nog zijn.

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: dinsdag 4 juli 2023 15:35

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

Onderwerp: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mogelijkheden voor een updategesprek met jullie en ons project Briljantlaan, welke opties past voor jullie?

22 augustus Dinsdag (hele dag)

25 augustus Vrijdag (hele dag)

29 augustus Dinsdag (ochtend tot 10.30)

30 augustus Woensdag (middag)

31 augustus Donderdag (hele dag)

1 september Vrijdag (ochtend)

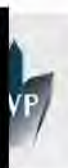
Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 23 Aug 2023 15:31:00 +0200
To: "5.1.2.e"
<5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.1.2.e

Ik heb ook een goede vakantie gehad. Ik zal de presentatie zodra ik die ontvang doorsturen naar de collega's die bij het overleg aanwezig zijn, zodat we volgende week een efficiënt overleg kunnen hebben.

5.1.2.e de 5.1.2.e zal niet bij het overleg aanwezig zijn. Zij heeft wel alvast verkennend gekeken wat indicatief de parkeeropgave voor het project zou zijn. Dit is op basis van aannames over het programma en alleen om een eerste beeld te krijgen. Dit is verder ter bespreking. Hier kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Uitgaande van een programma van 99 woningen (33 woningen tot 55 m2 bvo, 33 woningen van 55-80 m2 bvo, 33 woningen 80-130m2 bvo) en 1.000 m2 bedrijfsruimte, komen wij op een opgave van 37 auto-parkeerplekken.

- Daarbij is uitgegaan van de maximale reducties die mogelijk zijn voor deelauto's en fietsparkeren voor B1 gebied (dit houdt in dat een deel van de opgave wordt ingevuld door het toepassen van deelauto's en/of extra fietsparkeerplekken).
- Er is rekening gehouden met dubbelgebruik
- Met betrekking tot de bedrijfsruimte is uitgegaan van de vastgestelde normen voor onze parkeernormen commerciële dienstverlening.

Zoals volgens mij de vorige keer besproken loopt momenteel een onderzoek naar het toekomstige gebruik van de Vaartsche Rijn garage. Daarbij wordt gekeken in hoeverre deze garage in de toekomst ook gebruikt kan worden voor fiets-parkeren ipv auto-parkeren. Dit zou betekenen dat de Vaartsche Rijn garage niet beschikbaar is voor het oplossen van (een deel van) de parkeeropgave voor de Briljantlaan 15. Indien blijkt dat een deel van de parkeeropgave niet op de eigen kavel is op te lossen, moet worden onderzocht welke opties er dan zijn om dit in de omgeving dan wel met andere maatregelen op te lossen. Dit zou een van de onderzoeksvragen zijn voor het op te stellen Idoc.

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: dinsdag 22 augustus 2023 17:17

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Beste 5.1.2.e

Dat is goed nieuws en je staat op mijn lijst om je vandaag te mailen met de deelnemers. Mijn zomer was rustig en zo nu en dan wat gewerkt. Hoe was jouw zomer? Ik en 5.1.2.e (VORM) en een collega van hem zullen aanwezig zijn. Wij zijn momenteel bezig met de presentatie en zijn iets verlaat door de vakantie. Onderstaande punten willen wij bespreken en ik hoop jullie de presentatie op voorhand te kunnen toesturen, daar ga ik de komende dagen aan werken.

Zie hieronder de agendapunten/bespreekpunten in de presentatie.

- Doelgroepenanalyse
- Visie op de opgave
- Programma
- Ontwerp (varianten studie oa door OMRT)
- Mobiliteit

Mocht je nog vragen hebben, hoor ik graag van je.

Met vriendelijke groet,

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

Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 17:02

Aan: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.12.e

Hopelijk heb je een goed zomer gehad! We hebben voor volgende week woensdag van 12:30-13:30u een reservering staan. 5.12.e heeft aangegeven hier ook bij aanwezig te kunnen zijn. Zoals onderstaand aangegeven zouden we graag wat informatie vooraf ontvangen m.b.t. beoogd programma, ruimtelijke inpassing en wat jullie betreft de bespreekpunten zijn. Gaat dat lukken?

Met hartelijke groet,

5.12.e
5.12.e
5.12.e

Van: 5.12.e

Verzonden: maandag 17 juli 2023 12:27

Aan: 5.12.e <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.12.e

Ik zag dat je belde, maar ik zat even in overleg. Ik vermoed dat het over onderstaande mail gaat. Excuses dat ik hier nog niet op gereageerd had. Ik ben een paar dagen ziek geweest, waardoor de mail wat was weggezaakt.

Van genoemde data komt woe 30 augustus van 12:30-13:30u het beste uit. Ik houd daar nog een klein slagje bij om de arm, omdat 5.12.e een thuiswerk dag in zijn agenda heeft staan, maar mijn ervaring is dat hij flexibel is. Ik laat dit zsm definitief weten.

Zoals vaker besproken hebben we al relatief veel overleggen gehad en willen we nu vanuit de gemeente echt naar een beslissing toe of we de Idoc fase gaan starten, of niet. M.a.w. vinden we het vanuit DVP en gemeente gezamenlijk kansrijk en gaan we er dus meer uren aan besteden. Om een efficiënt overleg te hebben zouden we graag vooraf stukken ontvangen m.b.t. hoe jullie initiatief is aangepast en welke vragen / bespreekpunten er wat jullie betreft nog 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@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 15:35

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

Onderwerp: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Hoi 5.12.e

Zie onderstaande mogelijkheden voor een updategesprek met jullie en ons project Briljantlaan, welke opties past voor jullie?

22 augustus Dinsdag (hele dag)
25 augustus Vrijdag (hele dag)

29 augustus Dinsdag (ochtend tot 10.30)

30 augustus Woensdag (middag)

31 augustus Donderdag (hele dag)

1 september Vrijdag (ochtend)

Met vriendelijke groet,



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 23 Aug 2023 12:43:57 +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>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag,

Ter informatie onderstaande bericht van DVP m.b.t. het overleg volgende week over de Briljantlaan 15. Ik stuur de presentatie door zodra ik die heb ontvangen.

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@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 17:17
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@vorm.nl>
Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Beste 5.12.e

Dat is goed nieuws en je staat op mijn lijst om je vandaag te mailen met de deelnemers. Mijn zomer was rustig en zo nu en dan wat gewerkt. Hoe was jouw zomer? Ik en 5.12.e (VORM) en een collega van hem zullen aanwezig zijn. Wij zijn momenteel bezig met de presentatie en zijn iets verlaat door de vakantie. Onderstaande punten willen wij bespreken en ik hoop jullie de presentatie op voorhand te kunnen toesturen, daar ga ik de komende dagen aan werken.

Zie hieronder de agendapunten/bespreekpunten in de presentatie.

- Doelgroepenanalyse
- Visie op de opgave
- Programma
- Ontwerp (varianten studie oa door OMRT)
- Mobiliteit

Mocht je nog vragen hebben, hoor ik graag van je.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 17:02

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.1.2.e

Hopelijk heb je een goed zomer gehad! We hebben voor volgende week woensdag van 12:30-13:30u een reservering staan. 5.1.2.e heeft aangegeven hier ook bij aanwezig te kunnen zijn. Zoals onderstaand aangegeven zouden we graag wat informatie vooraf ontvangen m.b.t. beoogd programma, ruimtelijke inpassing en wat jullie betreft de besprekpunten zijn. Gaat dat lukken?

Met hartelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 17 juli 2023 12:27

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Dag 5.1.2.e

Ik zag dat je belde, maar ik zat even in overleg. Ik vermoed dat het over onderstaande mail gaat. Excuses dat ik hier nog niet op gereageerd had. Ik ben een paar dagen ziek geweest, waardoor de mail wat was weggezaakt.

Van genoemde data komt woe 30 augustus van 12:30-13:30u het beste uit. Ik houd daar nog een klein slagje bij om de arm, omdat 5.1.2.e een thuiswerk dag in zijn agenda heeft staan, maar mijn ervaring is dat hij flexibel is. Ik laat dit zsm definitief weten.

Zoals vaker besproken hebben we al relatief veel overleggen gehad en willen we nu vanuit de gemeente echt naar een beslissing toe of we de Idoc fase gaan starten, of niet. M.a.w. vinden we het vanuit DVP en gemeente gezamenlijk kansrijk en gaan we er dus meer uren aan besteden. Om een efficiënt overleg te hebben zouden we graag vooraf stukken ontvangen m.b.t. hoe jullie initiatief is aangepast en welke vragen / besprekpunten er wat jullie betreft nog 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@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 15:35

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

Onderwerp: Project Briljantlaan Utrecht | updategesprek gemeente & DVP Planontwikkeling

Hoi 5.12.e

Zie onderstaande mogelijkheden voor een updategesprek met jullie en ons project Briljantlaan, welke opties past voor jullie?

22 augustus Dinsdag (hele dag)

25 augustus Vrijdag (hele dag)

29 augustus Dinsdag (ochtend tot 10.30)

30 augustus Woensdag (middag)

31 augustus Donderdag (hele dag)

1 september Vrijdag (ochtend)

Met vriendelijke groet,

5.12.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG



M

5.12.e

E

5.12.e

@dvp-planontwikkeling.nl

T

5.12.e

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 8 Jun 2023 16:38:22 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Bij deze het bericht van DVP.

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: donderdag 8 juni 2023 15:29
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Beste 5.1.2.e

De samenwerkingsovereenkomst is afgerond en met deze partner zijn we nu de planning aan het opzetten, de verwachting is om voor de bouwvak bij jullie terug te komen met het nieuwe plan, dan zullen we ook elkaar kort even voorstellen.

Mocht je verdere vragen hebben, dan even bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

T

5.1.2.e

E

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

13 | 14 | 15 JUNI 2023 RAI AMSTERDAM

PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT

KOM LANGS EN BEZOEK ONS OP DE
PROVADA OP STANDNUMMER

12.37

VAN ROSSUM
RAADGEVENDE
INGENIEURS



OZ



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

Verzonden: maandag 22 mei 2023 15:37

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Dank voor de update, we wachten het af. Heb je een inschatting wanneer jullie zo ver zijn?

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: maandag 22 mei 2023 10:45

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

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Dank voor je email, wij zijn bezig om met een partner een nieuw voorstel te maken. Zodra wij een nieuw ontwerp hebben waarbij alle kaders zo goed als mogelijk erin hebben verwerkt komen we bij jullie terug.

Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG



M

5.1.2.e

T

5.1.2.e

E

5.1.2.e @dvp-planontwikkeling.nl

W

www.dvp-planontwikkeling.nl

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

Verzonden: maandag 15 mei 2023 17:16

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Ik ben benieuwd of jullie al verder zijn gekomen met de Briljantlaan 15?

Ik hoor graag van je,

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 16:21

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

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Beste 5.1.2.e

Wij zijn intern bezig met de Briljantlaan maar wilde toch ook even praten over een andere locatie in 5.1.2.e Is het mogelijk dat wij in contact kunnen komen met de andere gebied coördinator zoals eerder is besproken?

Alvast dank hiervoor.

5.1.2.e

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

Verzonden: donderdag 2 maart 2023 12:28

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>

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

<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Volgende week hebben we op de 9^e een overleg gepland staan over een nieuwe locatie die jullie mogelijk willen ontwikkelen. Zoals onderstaand aangegeven is het wel van belang dat deze locatie in Utrecht Zuid ligt (5.1.2.e), omdat jullie

anders met een andere gebiedscoördinator in gesprek moeten over de mogelijkheden. Ik hoor graag of dit inderdaad het geval is.

Met hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 15 februari 2023 13:57

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

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

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

Dat was inderdaad niet helemaal duidelijk voor ons. Dan laten we de 9^e ook doorgaan, maar dit soort gesprekken vinden in eerste instantie met de gebiedscoördinatoren plaats. Gaat het om een locatie in Utrecht Zuid (5.1.2.e)? Dan ben je bij mij aan het juiste adres. Zo niet, dan breng ik je in contact met de gebiedscoördinator van het betreffende gebied.

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 15 februari 2023 12:31

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

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

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Beste 5.1.2.e

De afspraak met 5.1.2.e staat los van het programma voor het project Briljantlaan. Er zijn dus 2 overleggen ingepland, op 9 maart met 5.1.2.e en 15 maart met stedenbouw en wonen. Tijdens het overleg (koffie en bijpraten) van 9 maart willen wij naast de Briljantlaan een andere locatie met 5.1.2.e bespreken.

Misschien dat dit niet goed was overgekomen vanuit ons maar dit was het idee. Verzoek dus of beide afspraken in de agenda kunnen blijven staan.

Met vriendelijke groet,



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

Verzonden: woensdag 15 februari 2023 12:02

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: RE: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Dag allen,

Er zijn inmiddels 2 afspraken vlak na elkaar gepland om verder af te stemmen over de Briljantlaan 15. Op 15 maart hebben we een overleg staan met o.a. de collega's van wonen en stedenbouw om verder in te zoomen op de knoppen waar aan gedraaid kan worden. Wij willen dus graag de afspraak van 15 maart door laten gaan en die van 9 maart annuleren.

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 11:36

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Tijd: donderdag 9 maart 2023 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Vergaderruimte Z71 - 6e etage

Dag 5.1.2.e

Op verzoek van 5.1.2.e stuur ik dit vergaderverzoek door.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: maandag 13 februari 2023 14:49

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: Utrecht | Bijpraten Briljantlaan

Tijd: donderdag 9 maart 2023 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Vergaderruimte Z71 - 6e etage

Geachte 5.1.2.e

Dit overleg is ingepland op verzoek van 5.1.2.e en 5.1.2.e
Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

DVP Planontwikkeling B.V.

Prinses Alexialaan 6

2496 XA DEN HAAG

T

5.1.2.e

Afwezig op dinsdag en woensdag

E

5.1.2.e

@dvp-planontwikkeling.nl

W

www.dvp-planontwikkeling.nl



Bijgaand het verslag van het overleg van 15 maart over Briljantlaan 11-15. In het verslag zijn de procesafspraken en de hoofdlijnen van het overleg opgenomen. Ook zijn in het verslag de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van wonen opgenomen. Bijgevoegd document over de aangepaste voorwaarden voor middenhuur hoort daar ook bij.

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



Dank voor de agenda. Geen aanvullingen van onze kant.

Tot morgen en vriendelijke groet,



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

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 12:33

Aan: 512e <512e@utrecht.nl>; 512e <512e@utrecht.nl>; 512e <512e@utrecht.nl>; 512e <512e@utrecht.nl>; 512e <512e@utrecht.nl>; 512e (512e) <512e>; 512e | DVP Planontwikkeling <512e@dvp-planontwikkeling.nl>

CC: 5.1.2.e | DVP Planontwikkeling <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 - Gemeente Utrecht/DVP

Dag,

Morgen spreken we elkaar verder over de Briljantlaan 11-15. Er is eerder al een aantal keer met elkaar over het initiatief en de business case gesproken. Geconcludeerd is dat met het vasthouden aan de gemeentelijke ambities en de overeengekomen verwervingsprijs van de grond het zeer lastig wordt om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen. Het doel van de bespreking morgen is om gezamenlijk te verkennen welke knoppen er zijn om aan te draaien en hoe ver aan deze knoppen gedraaid moet worden om tot een financieel haalbare business case te komen.

Onderstaand een agendavoorstel voor de bespreking.

1. Opening / kennismaking
2. Ruimtelijke mogelijkheden (bespreken analyse Stedenbouw n.a.v. initiatief)
3. Programma
 - a. Woningbouwprogramma: welke doelgroepen en welke woonproducten (grootte, prijssegment, huur/koop)
 - b. Betrekken corporatie m.b.t. sociale woningbouw
 - c. Bedrijfsruimte
 - d. Parkeren
4. Verwerving
5. Wat is nodig voor een financieel haalbare BC
6. Vervolg
 - a. Afstemmen bestuurlijke bereidheid om aan knoppen m.b.t. gemeentelijke ambities te draaien
 - b. Keuze wel of niet starten opstellen IDOC (aandachtspunt: al bestede uren en toekenning capaciteit)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 9 februari 2023 14:21

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); 5.1.2.e (5.1.2.e)

CC: 5.1.2.e | DVP Planontwikkeling

Onderwerp: Briljantlaan 15 - Gemeente Utrecht/DVP

Tijd: woensdag 15 maart 2023 09:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadsplateau 1, 6e etage vergaderruimte U21

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Namens 5.1.2.e plan ik dit overleg in bij ons op het Stadskantoor.

Mochten er vragen zijn, vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



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

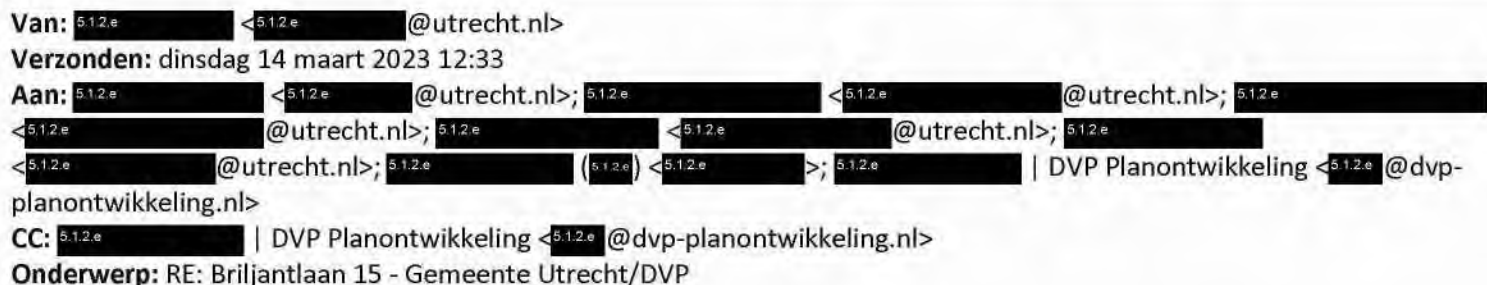
Betaalbare koop

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

Dank voor de agenda. Geen aanvullingen van onze kant.

Tot morgen en vriendelijke groet,



Morgen spreken we elkaar verder over de Briljantlaan 11-15. Er is eerder al een aantal keer met elkaar over het initiatief en de business case gesproken. Geconcludeerd is dat met het vasthouden aan de gemeentelijke ambities en de overeengekomen verwervingsprijs van de grond het zeer lastig wordt om tot een financieel haalbare ontwikkeling te komen. Het doel van de bespreking morgen is om gezamenlijk te verkennen welke knoppen er zijn om aan te draaien en hoe ver aan deze knoppen gedraaid moet worden om tot een financieel haalbare business case te komen.

Onderstaand een agendavoorstel voor de bespreking.

1. Opening / kennismaking
2. Ruimtelijke mogelijkheden (bespreken analyse Stedenbouw n.a.v. initiatief)
3. Programma
 - a. Woningbouwprogramma: welke doelgroepen en welke woonproducten (grootte, prijssegment, huur/koop)
 - b. Betrekken corporatie m.b.t. sociale woningbouw
 - c. Bedrijfsruimte
 - d. Parkeren

4. Verwerving
5. Wat is nodig voor een financieel haalbare BC
6. Vervolg
 - a. Afstemmen bestuurlijke bereidheid om aan knoppen m.b.t. gemeentelijke ambities te draaien
 - b. Keuze wel of niet starten opstellen IDOC (aandachtspunt: al bestede uren en toekenning capaciteit)

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 9 februari 2023 14:21

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); 5.1.2.e (5.1.2.e)

CC: 5.1.2.e | DVP Planontwikkeling

Onderwerp: Briljantlaan 15 - Gemeente Utrecht/DVP

Tijd: woensdag 15 maart 2023 09:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadsplateau 1, 6e etage vergaderruimte U21

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Namens 5.1.2.e 5.1.2.e plan ik dit overleg in bij ons op het Stadskantoor.

Mochten er vragen zijn, vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 7 Feb 2023 16:05:04 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@dvp.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@dvp.nl>
Subject: RE: Overleg haalbaarheid Briljantlaan 15 - DVP

Dag 5.12.e

We hadden besproken dat er meerdere knoppen zijn waaraan gedraaid moet worden om tot een haalbare business case te komen. De belangrijkste zijn daarbij:

- Programma: verdeling sociaal, middensegment, hoge segment en verdeling huur / koop (waarbij de gemeente het product sociale koop niet echt kent, aangezien de VON prijzen dusdanig zijn dat deze niet overeenkomt met de doelgroep die de gemeente voor ogen heeft in het sociale segment).
- Huurniveau van de ruimtes t.b.v. creatieve bedrijvigheid
- Bouwvolume
- Parkeereisen en mate waarin dit op eigen kavel moet worden opgelost.
- Inbrengwaarde: voor jullie de laatste knop om aan te draaien, voor de gemeente is het van belang dat er een goede onderbouwing ligt waarom deze inbrengwaarde te rechtvaardigen is. Hij volgt in ieder geval niet uit de huidige residuele berekening. Bottomline is wel dat de eigenaar bereid moet zijn tot verkoop, of dat er voorlopig niets gebeurt.

We hadden besproken in een vervolgssessie in ieder geval ook Stedenbouw en de afdeling Wonen te betrekken om te bekijken in hoeverre we aan deze knoppen kunnen draaien. Vervolgens zal dit ook bestuurlijk moeten worden afgestemd.

Stedenbouw heeft n.a.v. jullie vorige bespreking verder gekeken naar de randvoorwaarden / mogelijkheden. Ik stem daar morgen met de stedenbouwkundige over af. Ik zal daarna enkele data voor het vervolgoverleg op de mail zetten.

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: maandag 6 februari 2023 16:19

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

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

Onderwerp: RE: Overleg haalbaarheid Briljantlaan 15 - DVP

Beste 5.1.2.e

We zijn bijna een tweetal weken voorbij onze vorige afspraak terwijl we naar onze mening elkaar snel weer zouden willen zien voor het vervolgesprek met wonen en stedenbouw.

Heb jij een aantal mogelijkheden dat we deze meeting kunnen inplannen? Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



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

Sent: donderdag 26 januari 2023 13:15

To: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Subject: RE: Overleg haalbaarheid Briljantlaan 15 - DVP

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Nogmaals dank voor de toelichting van zojuist en bij deze ook mijn contactgegevens.

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: donderdag 12 januari 2023 14:51

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

Onderwerp: Overleg haalbaarheid Briljantlaan 15 - DVP

Tijd: donderdag 26 januari 2023 11:30-13:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadsplateau 1, 11e etage vergaderruimte 11D

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Namens 5.1.2.e van de gemeente Utrecht plan ik dit overleg in. Bij het overleg zal 5.1.2.e en 5.1.2.e aanwezig zijn. Het overleg duurt 1,5 uur en vindt plaats bij ons op het Stadskantoor.

Mochten er vragen zijn, vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 26 Jan 2023 13:14:39 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@dvp.nl>; "5.12.e" <5.12.e@dvp.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Overleg haalbaarheid Briljantlaan 15 - DVP

Beste 5.12.e en 5.12.e

Nogmaals dank voor de toelichting van zojuist en bij deze ook mijn contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: donderdag 12 januari 2023 14:51

Aan: 5.12.e; 5.12.e; 5.12.e; 5.12.e; 5.12.e; 5.12.e

Onderwerp: Overleg haalbaarheid Briljantlaan 15 - DVP

Tijd: donderdag 26 januari 2023 11:30-13:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadsplateau 1, 11e etage vergaderruimte 11D

Beste 5.12.e en 5.12.e

Namens 5.12.e van de gemeente Utrecht plan ik dit overleg in. Bij het overleg zal 5.12.e en 5.12.e aanwezig zijn. Het overleg duurt 1,5 uur en vindt plaats bij ons op het Stadskantoor.

Mochten er vragen zijn, vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte

