



Gemeente Utrecht

Verslag gebiedsteam Zuid

Bijeenkomst:

Gebiedsteam Zuid

Datum bijeenkomst

4 oktober 2022

Voorzitter:

5.1.2.e

Verslag door:

5.1.2.e

	Onderwerp
2.	Briljantlaan 11-15 (Esso locatie) 15:15 – 16:00 Nieuw initiatief op Rotsoord. Eerste behandeling in gebiedsteam • Toelichting: DVP Planontwikkeling: 5.1.2.e en 5.1.2.e ◦ Vraag aan gebiedsteam: is transformatie van tankstation naar wonen/werken wenselijk als idee? wat is jullie eerste reactie op de eerste uitwerking van de initiatiefnemer? Wat zijn de aandachtspunten en wat de kansen? <u>Bijlage 4: presentatie Briljantlaan 11- 15</u> Reacties van het gebiedsteam naar aanleiding van de presentatie: 5.1.2.e (stedenbouw): • Stedenbouw vraagt aandacht voor de waarde van de doorsteek op die locatie. Hoe kan de plek worden geactiveerd als onderdeel van het kralensnoer die in het IPvE/FO Rotsoord als concept is vastgesteld? • DVP reageert hierop dat zij ook in gesprek willen met LEEN.. LEEN heeft met de eigenaar een erfpachtcontract en zodoende rechten. Dit biedt eventueel ook mogelijkheden voor het activeren van de doorsteek. Voordat er met LEEN wordt gesproken wil DVP richting van de gemeente of dit zinlijk is • Stedenbouw ziet kansen wanneer een deel van het gebouw waar LE:EN in is gevestigd, betrokken wordt bij de transformatieopgave. • Stedenbouw vraagt of er een manier is om het binnenterrein meer gebruikruimte te geven? 5.1.2.e geeft hierbij de suggestie om de doorsteek Ravenoord-Rotsoord in het gebouw te verwerken, in plaats van om het gebouw heen. En wellicht tot een andere oriëntatie van het gebouw te komen en de meer focus te leggen op openheid/openbare ruimte aan de kant van de Briljantlaan. • Stedenbouw geeft aan dat de openbare ruimte op Rotsoord is ontworpen als doorlopende plaat (IPvE/FO), en dat de gebouwen hierop 'als scherven op de plaat' staan. Het ontwerp lijkt niet aan te sluiten bij dit concept, mede doordat vrijwel de volledige plot wordt bebouwd en hierdoor weinig openbare ruimte overblijft. • Stedenbouw vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met een goede oplossing voor het parkeren. Zie opmerking verkeer 5.1.2.e • Een massa op deze locatie is ook goed zichtbaar vanaf de Jutfaseweg. Wat doet de hoge wand van het gebouw met de watertoren kijkende vanaf de Jutfaseweg? • Stedenbouw spreekt twijfels uit over de massa van het gebouw, onder andere in relatie tot (zon)licht voor de nabijgelegen gebouwen. • Stedenbouw geeft aan dat dit een eerste reactie is en er nog meer opmerkingen te maken zijn maar dat de tijd daar nu voor ontbreekt. 5.1.2.e (Maatschappelijke ontwikkeling): • De terrassen kunnen indien ze toegankelijk worden voor alle bewoners een rol spelen in de sociale cohesie en sociale samenhang van de bewoners. Dat is positief. 5.1.2.e (Wonen): • Wonen vraagt waarom gekozen wordt voor een voorstel van een gemixte doelgroep? • DVP reageert dat op Rotsoord nu op pandniveau met name voor monofunctionele invullingen is gekozen qua doelgroep. Zij zien meerwaarde in het mixen van verschillende doelgroepen. Wonen kan dit in de basis beamen.

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

5.1.2.e (Verkeer):

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

5.1.2.e (Economie):

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

5.1.2.e 5.1.2.e (Duurzaamheid):

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

5.1.2.e (Water en Klimaat)

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

Culturele Zaken (nazending, niet in gebiedsteam besproken):

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

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

DR 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

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 20 februari 2024 12:28
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Cultureel vastgoed - Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Ik kon online geen telefoonnummer van je vinden. Vandaar deze e-mail
Op dit moment zijn wij gestart met het opstellen van een bouwvelop voor de Briljantlaan 11-15. Het huidige Esso tankstation op Rotsoord.
In het intentiedocument zijn onderzoeksvragen opgenomen over werken en culturele invullen. We zouden graag willen weten wie ons hierbij kan helpen. Dan kunnen we een afspraak inplannen.

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

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

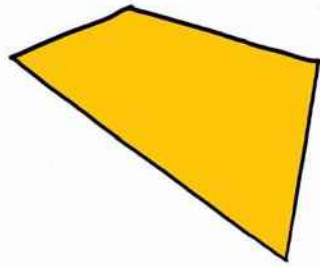
Ontwikkelorganisatie Ruimte



randvoorwaarden herijking Visie Rotsoord

november 2011

openbare ruimte



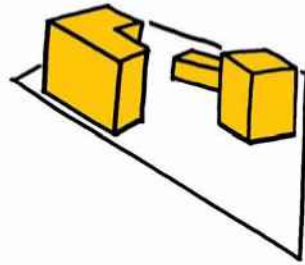
de openbare ruimte heeft een doorlopend grondvlak: de plaat

de plaat is hoogwaardig maar eenvoudig en eenduidig ingericht, volgens de inrichtingsprincipes van Stedenbouw

de cultuurroute (van noord naar zuid), is onderdeel van de plaat



gebouwen



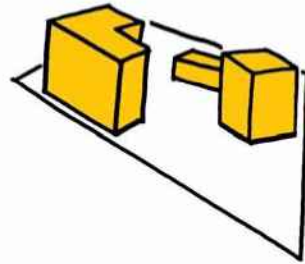
de bebouwing is een verzameling losse volumes die verschillen

voor de grootte van de volumes zijn de huidige korrelgroottes
uitgangspunt

het gebied tussen de gebouwen is doorwaadbaar voor de
voetganger



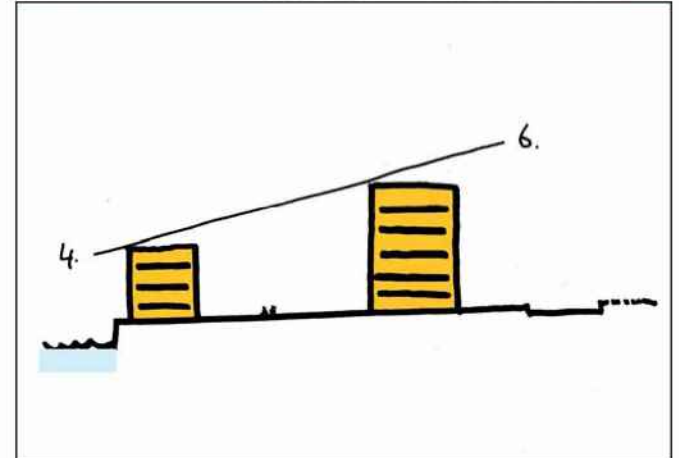
gebouwen



plinten en/of grondgebonden bouwdelen zijn georiënteerd op de openbaar toegankelijke ruimtes, en dragen door hun aantrekkingskracht bij aan de doorwaadbaarheid van het gebied



de hoogteopbouw is gemiddeld vier lagen lang het water en gemiddeld zes lagen langs de Briljantlaan



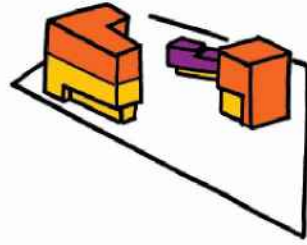
incidenteel kan, in centraal Rotsoord een hogere bouwhoogte worden onderzocht. Dit kan alleen, als

- dit is om de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld te garanderen
- dit de differentiatie in bouwvolumes versterkt
- het volume in tweede lijn wordt geplaatst

Deze extra bouwhoogte is in geen geval af te dwingen en moet per geval worden onderzocht



functies



in Rotsoord zijn functies gemengd

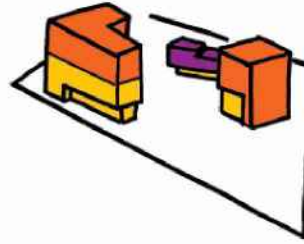


de nadruk ligt op creatieve en culturele bedrijvigheid en wonen

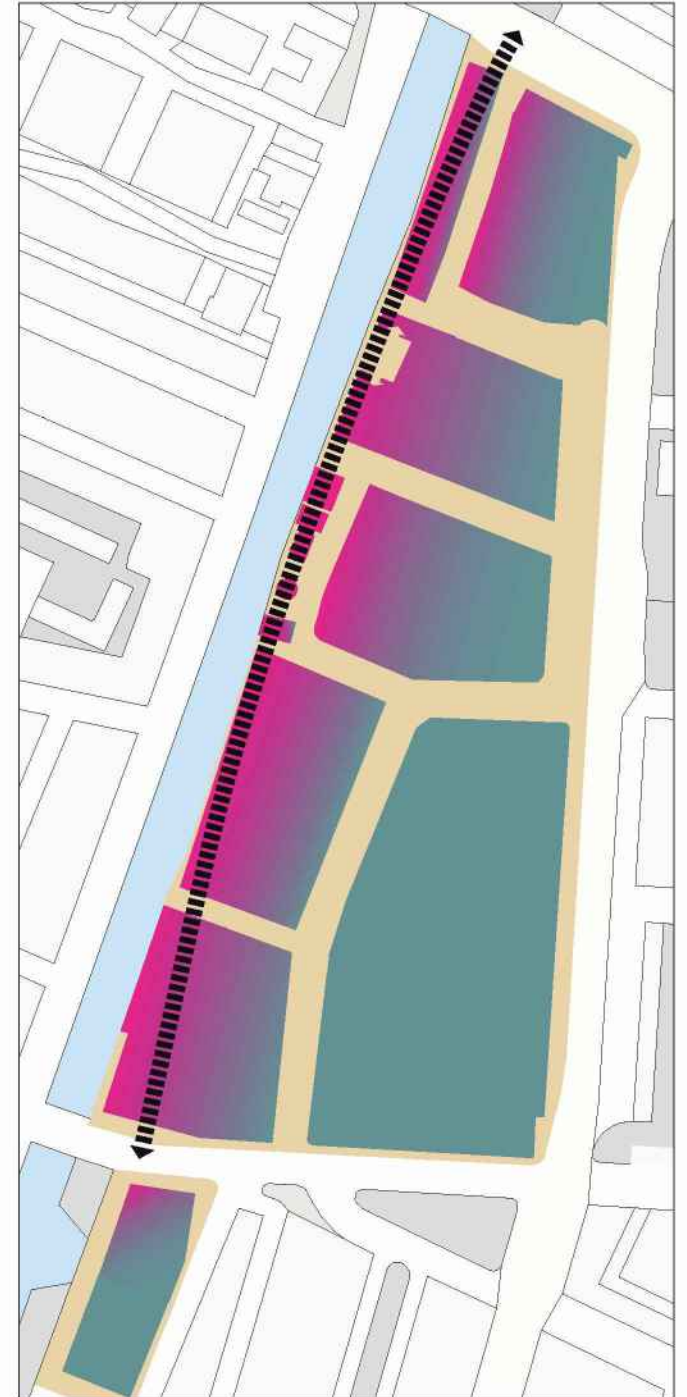


Het gaat niet om kwantiteit, maar om kwaliteit: om smaakmakers

functies



Het zwaartepunt van de smaakmakers ligt langs de cultuurroute



Plattegronden 40 m² houtbouw woningen



Disclaimer

Plattegronden zijn een tussenstand van de interne studie naar optimale houtbouw-woningen en daarom onder voorbehoud van wijzigingen van inzicht in de toekomst

De plattegronden zijn vertrouwelijk.

Plattegrond 3-4 kamer houtbouw woningen



Disclaimer

Plattegronden zijn een tussenstand van de interne studie naar optimale houtbouw-woningen en daarom onder voorbehoud van wijzigingen van inzicht in de toekomst

De plattegronden zijn vertrouwelijk.

Plattegrond 3-4 kamer houtbouw woningen



Disclaimer

Plattegronden zijn een tussenstand van de interne studie naar optimale houtbouw-woningen en daarom onder voorbehoud van wijzigingen van inzicht in de toekomst

De plattegronden zijn vertrouwelijk.



Plattegronden zijn een tussenstand van de interne studie naar optimale houtbouw-woningen en daarom onder voorbehoud van wijzigingen van inzicht in de toekomst

De plattegronden zijn vertrouwelijk.

Briljantlaan 11-15 Utrecht

Overleg stedenbouw - 28 januari 2024

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Introductie

- Verkenning stedenbouwkundige mogelijkheden/kaders als aftrap voor de bouwvelopfase van Briljantlaan 11-15.
- Voor een financieel haalbare casus is ca. 12.000 - 13.000 m² BVO nodig, waarvan 11.000 - 12.000 m² BVO wonen (op basis van een GO/BVO van 75%). Mede-afhankelijk van eisen andere disciplines (wonen, duurzaamheid, financiële afdrachten aan gemeente Utrecht)
- Deze studie verkent een viertal ruimtelijke modellen.
- In het overleg: Welke scenario's zijn kansrijk? Wat zijn de belangrijkste (meetbare) criteria voor stedenbouw? Hoe gaan we het vervolg onderzoeken?

Conceptpijlars

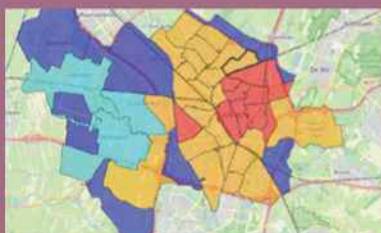
COMPACT LIVING

Doelgroep:
Actieve bewoner in
levendige en creatieve
buurt

De stad als huiskamer

Compacte, slimme en
efficiënte woningen
(min. 40 m² GO; gem. 50-55 m² GO)

Betaalbaar



EEN GOEDE BUUR

Doelgroep die naar
elkaar omkijkt

Houden van organiseren
en betrokkenheid in de
buurt

Ontmoeting en
collectiviteit

Betaalbare koop



MAAKT DE WIJK AF

Tussen stedelijke gebied
en groene omgeving in

Sluitstuk van Rotsoord

Industriële look & feel

Hoogte-accent aan
Briljantlaan
(ca. 12.000 - 13.000 m² BVO)



DUURZAAM ICOON

Utrecht als voorbeeld voor
gezond stedelijk wonen

Gezond leven en
beweging stimuleren

Onderzoek houtbouw

Wonen: Doelgroep is Actieve Stedeling

- De strakke kaders voor het woningbouwprogramma reduceren de stedenbouwkundige mogelijkheden.
- Briljantlaan richt zich op de **actieve stedeling**: Gezellig, sfeervol, sociaal contact, plezier, actie, burenccontact, outgoing
- Bij deze doelgroep passen compacte en slimme 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.
- Focus op **betaalbaarheid** (beleid + marktdynamiek)
- Focus op **koop** (differëntiatie van huidige woningaanbod op Rotsoord)
- Gedifferentieerd aanbod, maar maak de woningen niet te groot (50-55 m² GO gemiddeld) ivm haalbaarheid
- Dit vanuit de doelgroepanalyse, het woningbouwbeleid, de huidige woningverdeling in Rotsoord, de huidige marktdynamiek en financiële haalbaarheid.
- Utrecht kent hoog aantal starters die in kamergewijze verhuur blijven hangen, omdat koopwoningen niet passend of te duur zijn.
 - Te lange bouwtijd (2 jaar +)
 - € 355.000 VON met 2 kamers (niet toekomstbestendig, tweeverdiener nodig)
- **Wens: Mix 40 m² GO en 55 m² (met 3 kamers) EN snelle oplevering door prefab bouwen**



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

"Gezelligheid kent geen tijd"

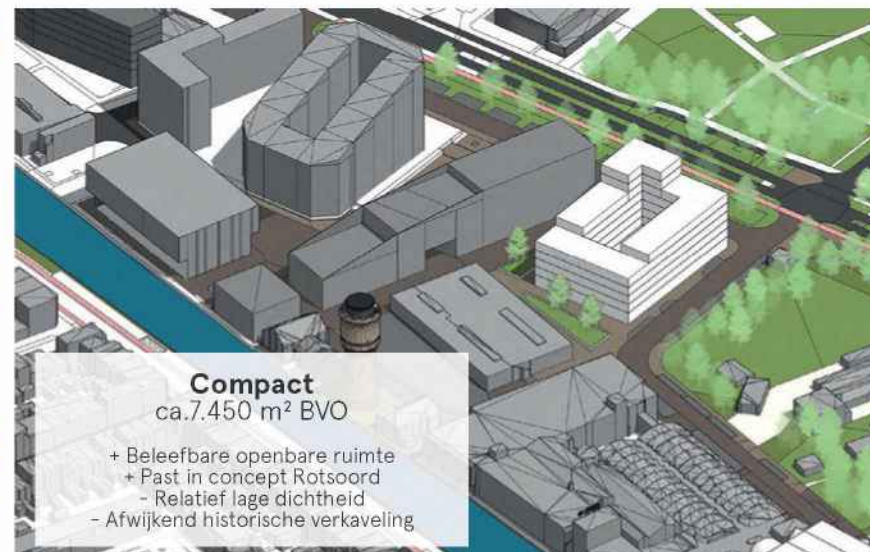
"Ik trek er graag op uit met familie, vrienden en kennissen"

"De fiets is een betrouwbaar en kostenbesparend vervoermiddel"

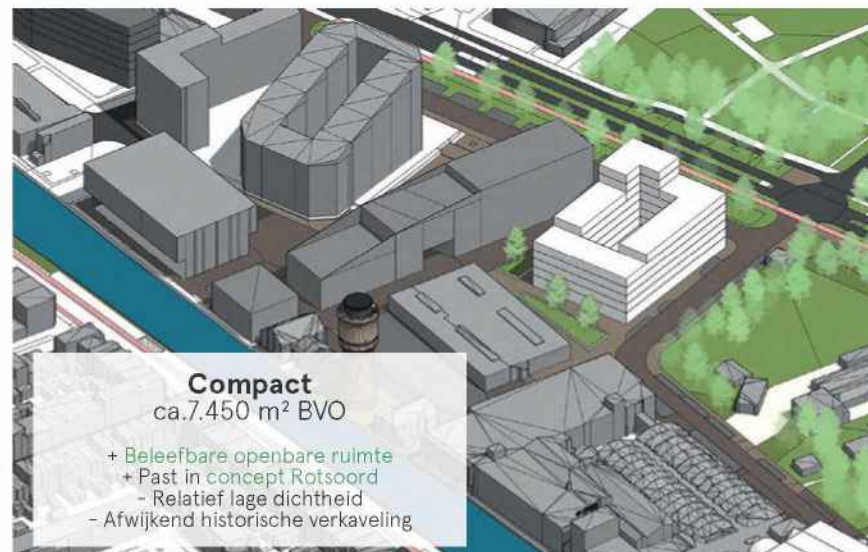


COMPACT LIVING:
Slimme woningindeling maakt extra (slaap-/werk)kamer mogelijk

Ruimtelijke modellen Gemeente Utrecht - jan 2023



Ruimtelijke modellen Gemeente Utrecht - jan 2023



Belangrijkste input

Initiatiefnemer:

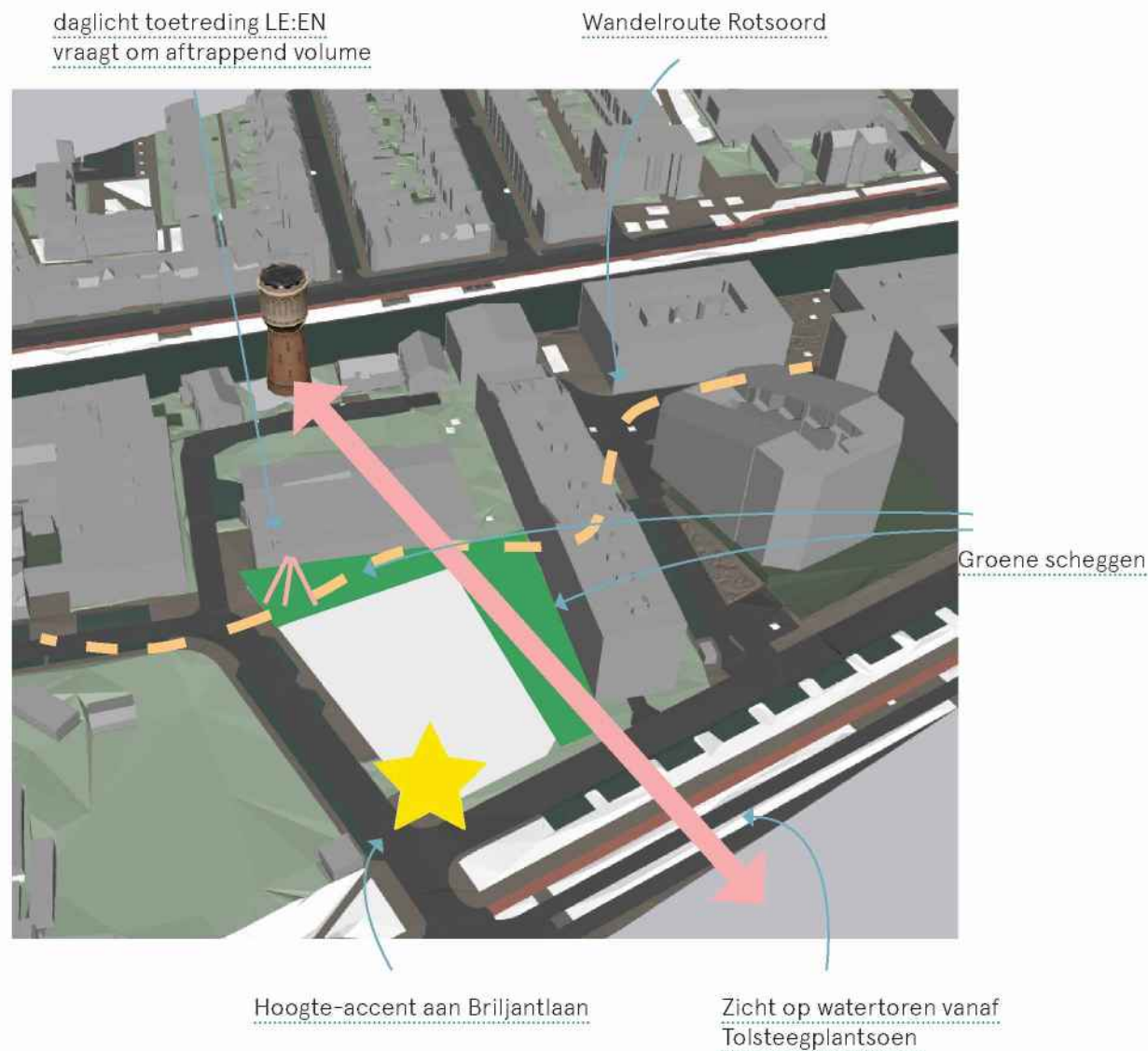
- Veel kwalitatief woonoppervlakte
- Bouwbaar en betaalbaar
- Fijn gebouw

Gemeente:

- Beleefbare en aantrekkelijke openbare ruimte
- Concept Rotsoord (scheggen)
- Zicht watertoren

Buren:

- Bezonning op LE:EN
- Hoogte accent aan Briljantlaan



Belangrijkste raakvlak duurzaam bouwen: Houtbouw

- Houtbouw vraagt om vanaf de start te ontwerpen in hout.
- Kwaliteit-economisch optimum zit vooralsnog in modulematen van maximaal 3.200mm bij 6.600mm.
- (flexibele) 3-kamerwoning van 56 m² GO kan met drie modules gemaakt worden. Bij grotere woning zijn vier modules nodig.



Interne studieplattegrond houtbouw

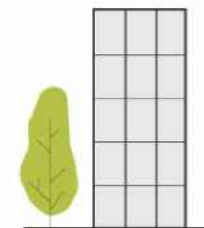


Bron: Sustainer

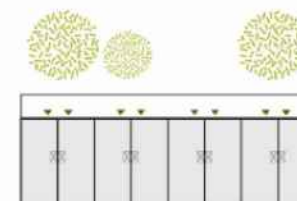
Rationele en repetitieve opzet

Ontwerpregels voor een optimale gebouwopzet.

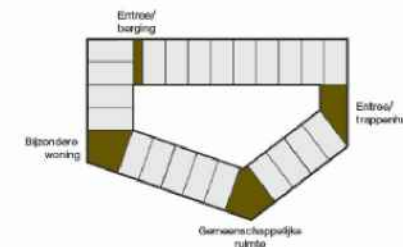
Repeterende doorsnede



Repeterende plattegrond



Uitzonderingen in de 'restruimte'

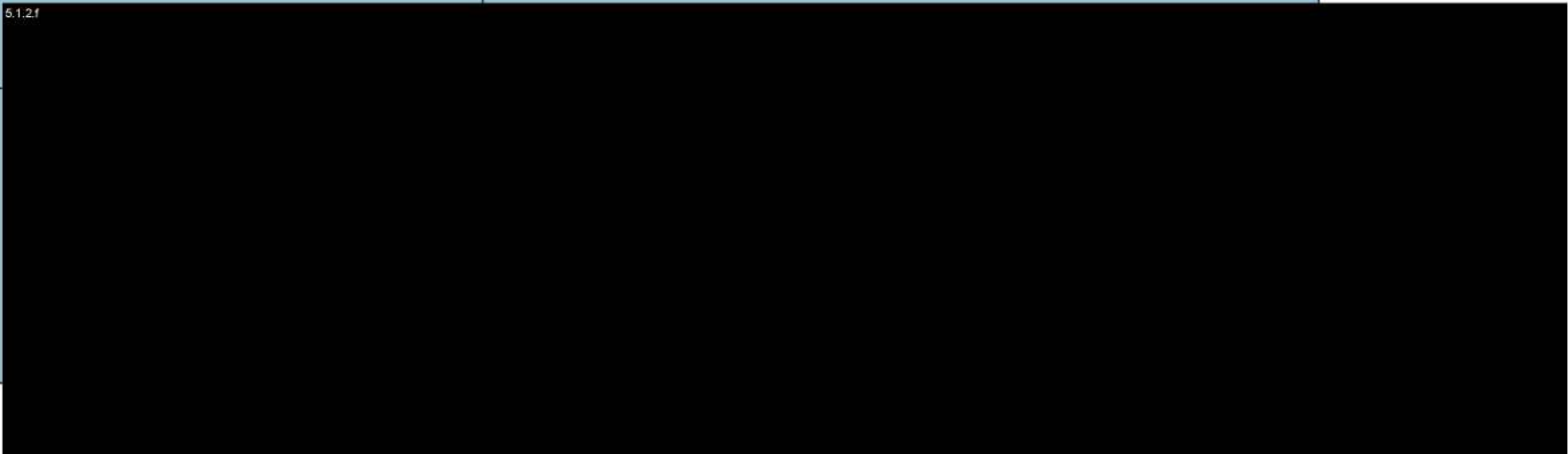


Bron: INBO Architecten

Financiële haalbaarheid

- Huidige woningmarkt vraagt om scherpe keuzes voor ambitieus en haalbaar plan
- In IDOC: Gemiddeld 65 m² BVO per middensegment woning = ca. 45-50 m² GO (bij GO/BVO van 70-75%)
- 20 ruimtelijke varianten met 100% koopwoningen met VON-prijs onder de NHG-garantie financieel doorgerekend.
Nieuw toegevoegd: variant met 45 m² GO
- Twee variabelen doorslaggevend:
 - Aantal bouwlagen (m² BVO wonen)
 - Gemiddelde m² GO van alle woningen
- Resultaten financiële haalbaarheidsstudie:

5.1.2f

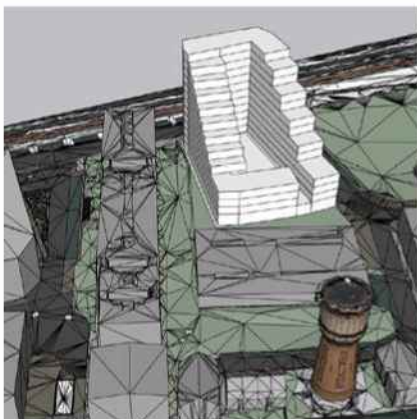


- Zoektocht naar ca. 11.000 - 11.500 m² bvo wonen

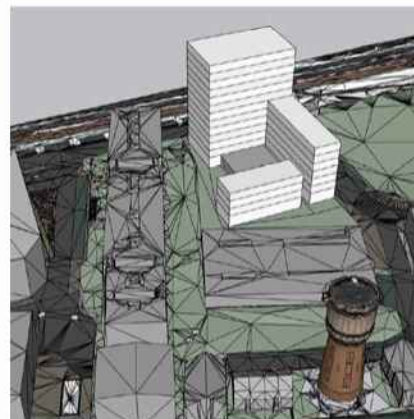
6.1.2.f							

5.1.2.f

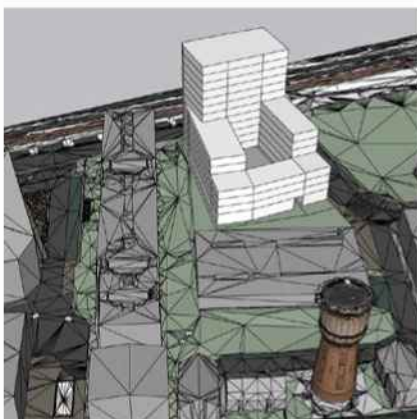
Ruimtelijke modellen



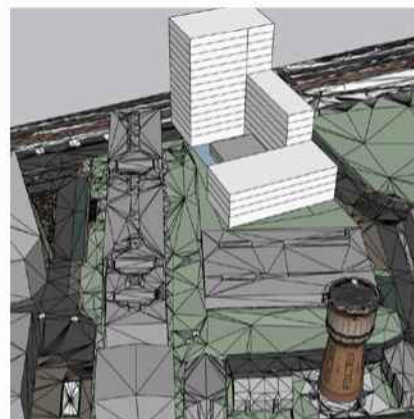
Model 1: Carré
ca. 12.000 m² BVO*



Model 2: Accent
ca. 11.000 m² BVO*



Model 3: Hybrid
ca. 11.750 m² BVO*

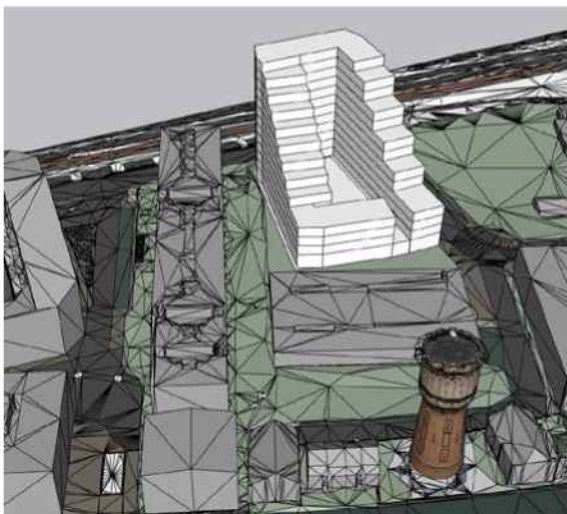


Model 4: XL
ca. 13.750 m² BVO*



*m² BVO is indicatie. Exacte m² BVO o.a. afhankelijk van eisen aan het woningbouwprogramma

Model 1: Carré



Vogelvlucht vanaf het westen



Vanaf zuiden van Rotsoord



Vanaf westen Amaliastraat
(Rivierenwijk)



Vanaf oosten Tolsteegplantsoen

13 bouwlagen
ca. 12.000 m² BVO wonen*

Opzet zoals voor IDOC gepresenteerd

Afwegingen

Plus

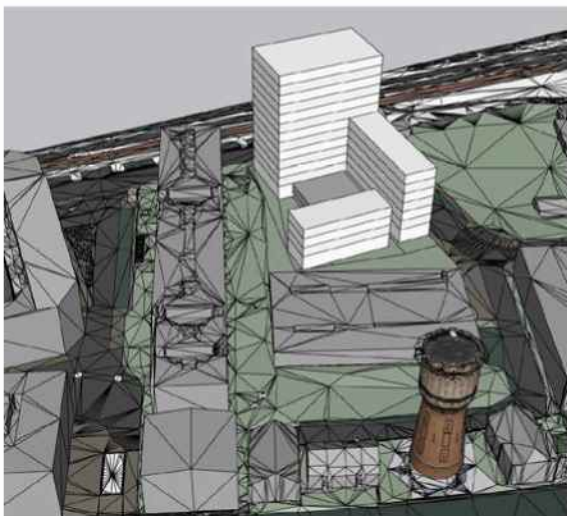
- Doorgang tussen initiatief en LE:EN
- Hoogte accent aan Briljantlaan met afbouw richting LE:EN
- Carré-vormige opzet maakt tweezijdige oriëntatie van woningen mogelijk inclusief flexibele indeling
- Parkeren in de 'buik' uit het zicht
- Houtbouw mogelijk
- Hoge GO/BVO
- Volume-eis (in m² BVO) gehaald

Min

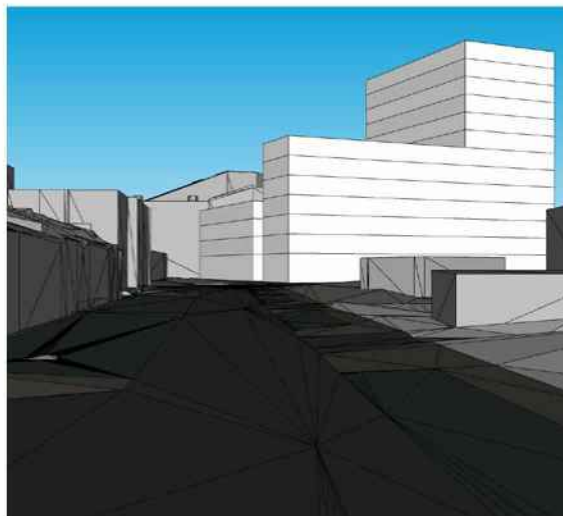
- Zichtlijn op watertoren beperkt
- Beperkt uitzicht vanuit bestaande bouw (Keramus)
- Minder alzijdig dan Accent-variant (zie beeld vanaf Rivierenwijk)
- Relatief veel gevel vs. m² BVO (= duur bouwen)

*m² BVO is indicatie. Exacte m² BVO o.a. afhankelijk van eisen aan het woningbouwprogramma

Model 2: Accent



Vogelvlucht vanaf het westen



Vanaf zuiden van Rotsoord



Vanaf westen Amaliastraat
(Rivierenwijk)



Vanaf oosten Tolsteegplantsoen

13 bouwlagen
ca. 11.000 m² BVO wonen*

Alternatief met toren

Afwegingen

Plus

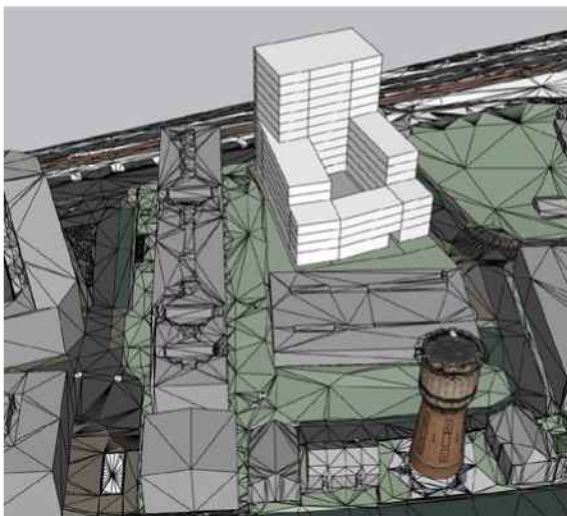
- Doorgang tussen initiatief en LE:EN
- Hoogte accent aan Briljantlaan met afbouw richting LE:EN
- Zichtlijn op watertoren behouden
- Alzijdig (met name richting Rivierenwijk)
- Beter uitzicht vanuit bestaande bouw Keramus
- Parkeren in de 'buik' uit het zicht van de straat (minder dan carré)
- Houtbouw te onderzoeken
- Compacter bouwen met minder gevel vs. m² BVO

Min

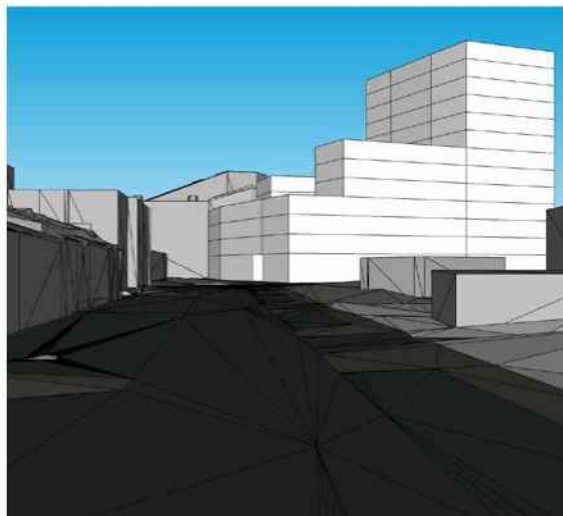
- Hoeveelheid m² BVO tegen ondergrens
- Lagere GO/BVO i.v.m. corridor in toren
- Flexibele indeling van woningen alleen mogelijk in hoekwoningen toren en laagbouw

*m² BVO is indicatie. Exacte m² BVO o.a. afhankelijk van eisen aan het woningbouwprogramma

Model 3: Hybrid



Vogelvlucht vanaf het westen



Vanaf zuiden van Rotsoord



Vanaf westen Amaliastraat
(Rivierenwijk)



Vanaf oosten Tolsteegplantsoen

13 bouwlagen
ca. 11.750 m² BVO wonen*

Hybride tussen carré en toren

Afwegingen

Plus

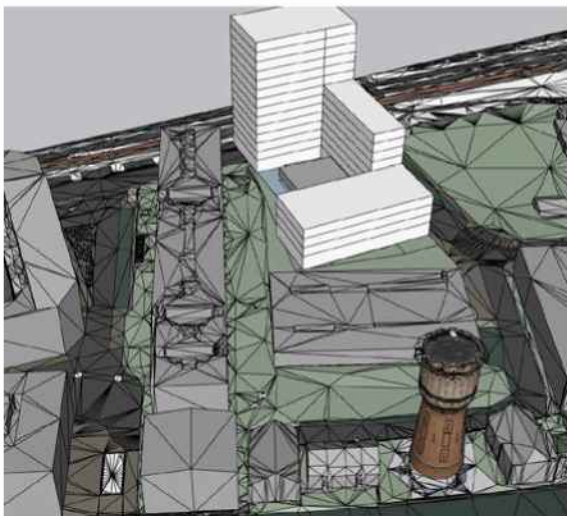
- Doorgang tussen initiatief en LE:EN
- Hoogte accent aan Briljantlaan met afbouw richting LE:EN
- Zichtlijn op watertoren behouden
- Alzijdig (met name richting Rivierenwijk)
- Sluit aan op compromismodel gemeente januari 2023
- Beter uitzicht vanuit bestaande bouw (Keramus)
- Parkeren in de 'buik' uit het zicht van de straat
- Houtbouw te onderzoeken, maar complex en duur met vele hoeken

Min

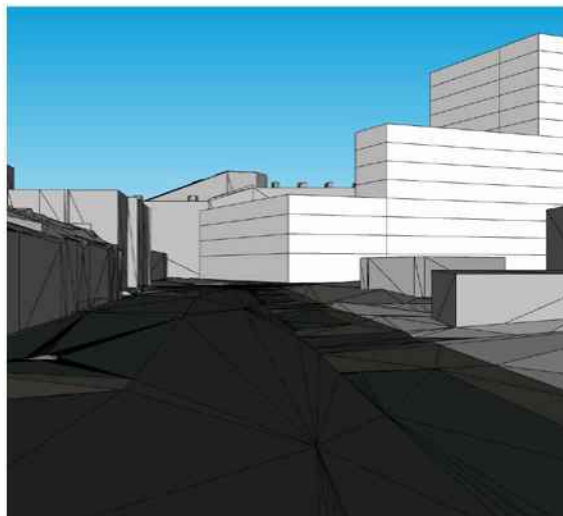
- Veel diepe hoeken maakt woningindelingen complex en zorgt voor hogere kosten + lagere GO/BVO
- Flexibele indeling van woningen alleen mogelijk in hoekwoningen toren en laagbouw

*m² BVO is indicatie. Exacte m² BVO o.a. afhankelijk van eisen aan het woningbouwprogramma

Model 4: XL



Vogelvlucht vanaf het westen



Vanaf zuiden van Rotsoord



Vanaf westen Amaliastraat
(Rivierenwijk)



Vanaf oosten Tolsteegplantsoen

14 bouwlagen
13.750 m² BVO wonen*

Uitbreiding perceel om sociaal mogelijk te maken is niet reëel

- Minimaal ca. 20.000 m² BVO nodig
- Grond gemeente bouwrijp geleverd
- 30% sociaal, gemiddeld 50 m² GO
- Koopprijs sociaal +20% (bijv. door subsidie)

Afwegingen

n.v.t. variant niet haalbaar geacht.

Vervolgstappen

- Welke scenario's zijn kansrijk?
- Wat zijn de belangrijkste (meetbare) criteria voor stedenbouw?
- Hoe gaan we het vervolg onderzoeken?

Stap 1. (kaders) ruimtelijk model bepalen

- Indien nog onvoldoende informatie beschikbaar is voor een keuze binnen de huidige varianten, kunnen we als volgende stap via OMRT de huidige ruimtelijke modellen laten analyseren en nieuwe ruimtelijke modellen (met input van ons beide) laten genereren en analyseren, waarmee een snelle stedenbouwfysische analyse van de varianten (uitzicht, bezonning, e.d.) mogelijk is. OMRT kan ook de Sketchup-modellen van de gemeente inladen.
- Indien binnen de huidige varianten een reële oplossingsrichting zit, nadere verkenning van de geselecteerde variant met ZZDP (architectuur via referenties, indeling via structuuropzet). Dit t.b.v. nadere verfijning van gekozen variant of beoogd woningbouwprogramma inpasbaar is.
- Nauwkeurige inschatting business case

Stap 2. Participatie

- 2 inloopavonden. Eerste is kennismaking en presentatie denkrichting. Tweede is presentatie bouwenvelop.
- Alleen haalbare varianten presenteren

Briljantlaan 11-15 Utrecht

Briljantlaan Utrecht



Planontwikkeling

VORM

Metrages Briljantlaan indicatief

28-feb-24

Snelle optelling vanuit Sketchup model

Variant 1. Carré

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

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

Variant 2. Accent

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

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

Variant 3. Hybride

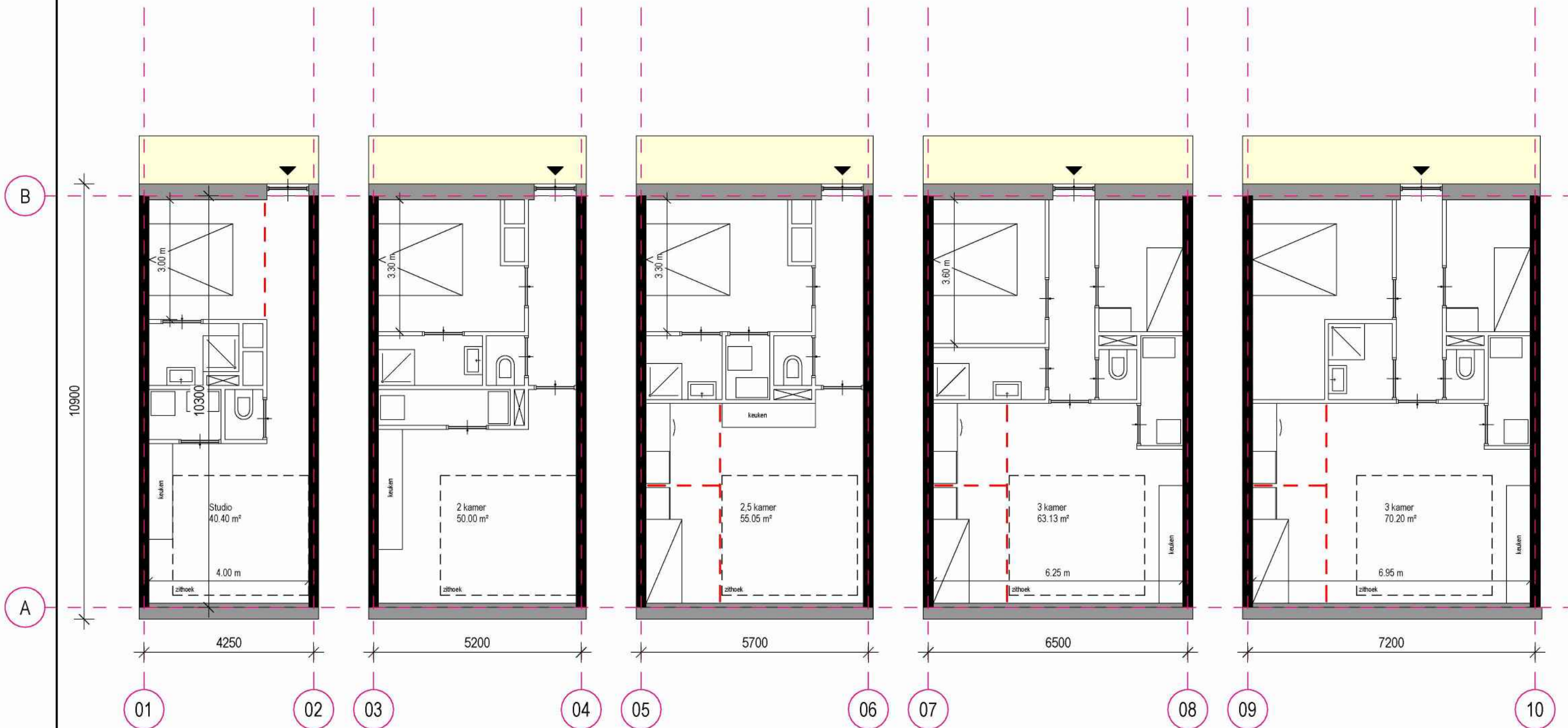
Perceel	2.726 m² perceel
Bebouwd	1.864 m² perceel
Onbebouwd	862 m² perceel

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

Variant 4. XL

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

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



project
Briljantlaan, Utrecht

bouwwerk
01

fase
PROJECTFASE

tekeningnaam



Begane grond

formaat	schaal	versie	datum	projectnummer	tekeningnummer
A3	1 : 100	1	00-00-0000	0000	100



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

Verzonden: maandag 19 februari 2024 16:29

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

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

Onderwerp: RE: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van jullie reactie plannen wij de afspraken in.

Hebben jullie de voorkeur voor fysiek overleg? Zo ja, dan probeer ik de afspraken zo goed mogelijk aansluitend achter elkaar in te plannen.

Naar aanleiding van de vraag over de onderzoeken, stuur ik bij deze een reactie op de onderzoeken waar twijfel/laten of nee staat. (geel gearceerd)

Afvalinzameling		later	wel kwalitatief mogelijkheden bespreken (akkoord)
Archeologie (scan)		later	Eerste scan door gemeente is voldoende voor bouwenvelop (akkoord)
Asbestinventarisatie		ja	reeds uitgevoerd in december 2023 (door IDDS)
Bezonning (lichte TNO-norm)		ja	i.c.m. bezonning / schaduw omgeving
Bezonning / schaduw omgeving?		ja	door architect o.b.v. volumestudie in sketchup
Bodemonderzoek		ja	reeds uitgevoerd in december 2023 (door IDDS)
Bomen		nee	geen bomen op het perceel aanwezig (akkoord)
Daglicht		ja	eerste scan voor o.b.v. SO.
Ecologie		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 (akkoord)

Energie		ja	eerste scan voor energieconcept o.b.v. SO.
Externe veiligheid		nee	o.b.v. inventarisatie Keramus en Rotsoord 7 al voorlopige conclusie mogelijk (akkoord)
Geluid		ja	o.b.v. volumestudie eerste scan/berekening uitvoeren
Geurhinder		nee	(akkoord)
Kabels en Leidingen		ja	KLIC melding reeds uitgevoerd
Luchtkwaliteit		twijfel / later	Zie toelichting
Planschade-risicoinventarisatie		twijfel / later	Is onderdeel van anterieure Overeenkomst. (akkoord later)
Stikstof		later	eventueel QS via Aeries - programma en bouwmethodek nodig, die zijn nog niet vastgesteld in deze fase Zie toelichting
Verkeer + mobiliteit		ja	vervoersbewegingen (conform beschreven in IDOC) en update parkeerbalans
Vormvrije mer		later	(akkoord)
Water (QS)		later	Is onderdeel van energievisie. (akkoord later)
Windhinder		ja	via OMRT o.b.v. volumestudie

Voor de zekerheid heb ik bij onze afdeling gezonde leefomgeving (volksgezondheid) nog de vraag gesteld welke van onderstaande scans/onderzoeken nodig zijn voor de fase bouwvelop en of hier een onderzoek voor uitgezet moet worden:

Geluidshinder

1. Toetsing Wet geluidshinder
2. Toetsing Gezondheidsbeleid Utrecht
3. Eerste scan volume studie/ akoestisch onderzoek?

Luchtkwaliteit

1. Toetsing Wet Milieubeheer (art 5.16)
2. Toetsing motie 2015-78 WHO advieswaarden
3. Toetsing plan Niet in Betekende Mate
4. Berekening NIBM-tool
5. Berekening NSL-monitoringstool

Stikstofdepositie

- (Voorlopige) AERIUS-berekening stikstofdepositie
-

Externe veiligheid

- Toetsing spoor

Bedrijven en milieuzonering

- Toetsing VNG-systematiek van Bedrijven en milieuzonering.
- Toetsing grenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

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: vrijdag 16 februari 2024 13:47

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

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

Onderwerp: FW: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Beste [redacted]

Zie onderstaand voorstel, dit zou voor ons beide passen. Verstuur jij de agendaverzoeken?

Trouwens, je zou ook nog reageren op ons schema van onderzoeken. Welke we wel of niet moeten oppakken.

Met vriendelijke groet,



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]@vorm.nl>

Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 12:43

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

Onderwerp: RE: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Hoi [redacted]

Bijgaand mijn beschikbaarheid. Als ik ernaar kijk zou dit mijn voorkeur hebben:

Wonen Donderdag 22 februari 16.00-17.00 uur

Duurzaamheid Woensdag 28 februari 11.00-12.00uur (voorkeur/eventueel combineren met commercieel?)

Commercieel Woensdag 28 februari 15.00-16.00uur (eventueel combineren met duurzaamheid?)

Stedenbouw Woensdag 28 februari 16.00-17.00uur (voorkeur/optioneel te verlengen door bovenste twee te combineren? – dus dan is het van 15.00-17.00)

Het liefst heb ik stedenbouw op het eind om argumenten vanuit de andere drie mee te nemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] ([redacted]) [redacted]
[redacted]

VORM

Afdeling Concepten

Bezoekadres Schiehaven 13 | 3024 EC | Rotterdam

Postadres Postbus 16 | 3350 AA | Papendrecht

W. www.vorm.nl

T. 5.1.2.e

M. 5.1.2.e

E. 5.1.2.e [@vorm.nl](mailto:5.1.2.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: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>

Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 08:23

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

Onderwerp: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Hoi 5.1.2.e

Bijgaand mijn beschikbaarheid in groen gemarkeerd. Ik wilde voorstellen om eerst wonen, duurzaamheid, commercieel en dan stedenbouw te doen maar omdat we het afzonderlijk doen heeft dit bij nader inziens toch weinig nut. Misschien beter om zsm de afspraak in te plannen en hun wensen te horen zodat wij de totaal afwegingen in beeld kunnen brengen.

Ik ga deze ochtend je participatie document doornemen.

5.1.2.e

From: "5.12.e" <5.12.e@vorm.nl>
Sent: Thu, 22 Feb 2024 11:12:31 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Voorschotnota Briljantlaan

Dag 5.12.e

Deze mag naar VORM. Op de factuur dienen enkele Facturatie/opdrachtgegevens te komen. Kunnen jullie een pro forma factuur sturen of per mail de juiste NAW gegevens en bedrag delen? Dan kan ik intern de uitvraag doen voor de gegevens die op de factuur dienen te komen.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e
5.12.e

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

Verzonden: Thursday, February 22, 2024 9:50:52 AM

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: Voorschotnota Briljantlaan

Dag 5.12.e en 5.12.e

Alles goed? Ik mail jullie even omdat we graag de voorschotnota willen versturen op basis van de IPOK. Nu staan zowel Vorm als DVP in de IPOK genoemd. Moet de nota naar DVP of naar Vorm?

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: Thu, 22 Feb 2024 09:28:18 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Gezonde leefomgeving- Onderzoeken t.b.v. Bouwenvelop Briljantlaan 11-15

Ha 5.1.2.e

Voor Zuid kun je bij mij terecht, ik heb de wijk overgenomen van 5.1.2.e Goed dat je ons betreft, ik denk graag mee over het inrichten van een gezonde leefomgeving bij dit project, dus houd me vooral aangehaakt. Ik kan advies geven over oa hoe je beweging en ontmoeting kunt stimuleren in de buitenruimte, hoe je een prettig binnenklimaat creëert en hoe je zorgt dat mensen het gebied als sociaal veilig ervaren. Voor de specifieke lucht-, geluids- en stikstofonderzoeken staan onze collega's van stikstof/lucht/geluid aan de lat. Ik zal je vragen even naar hen doorsturen, dan kunnen ze meedenken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 19 februari 2024 16:11
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Gezonde leefomgeving- Onderzoeken t.b.v. Bouwenvelop Briljantlaan 11-15

Collega's,

Voor Briljantlaan 11-15 is er een intentiedocument getekend voor de ontwikkeling van woning op het huidige Esso tankstation terrein op Rotsoord. Het eerste product dat nu opgesteld moet worden is de bouwenvelop.

Op basis van eerdere bouwenveloppen zie ik dat binnen Rotsoord 5.1.2.e betrokken as. Aangezien zij niet meer werkzaam is voor de gemeente Utrecht, was ik benieuwd wie ik nu mag benaderen voor projecten in Zuid. Vandaar dat jullie deze e-mail ontvangen.

Voor het opstellen van een bouwenvelop in Rotsoord (Briljantlaan 11-15) zijn wij namelijk opzoek naar een overzicht van onderzoeken welke te ontwikkelaar in deze fase moet uitzoeken Er zijn vanuit volksgezondheid /gezonde levensomgeving de volgende thema's.:

- Geluidshinder
- Luchtkwaliteit
- Stikstofdepositie
- Externe Veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering

- Geurhinder

Als ik de bouwenveloppen van De helling 12-14 en Rotsoord 7 (beide gelegen in Rotsoord) bekijk, kom ik tot de volgende onderzoeken/scans die uitgevoerd dienen te worden in deze fase. Welke van deze onderzoeken dient de ontwikkelaar zelf uit te zetten?

Geluidshinder

1. Toetsing Wet geluidshinder
2. Toetsing Gezondheidsbeleid Utrecht
3. Eerste scan volume studie/ akoestisch onderzoek?

Luchtkwaliteit

1. Toetsing Wet Milieubeheer (art 5.16)
2. Toetsing motie 2015-78 WHO advieswaarden
3. Toetsing plan Niet in Betekende Mate
4. Berekening NIBM-tool
5. Berekening NSL-monitoringstool

Stikstofdepositie

- (Voorlopige) AERIUS-berekening stikstofdepositie
-

Externe veiligheid

- Toetsing spoor

Bedrijven en milieuzonering

- Toetsing VNG-systematiek van Bedrijven en milieuzonering.
- Toetsing grenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 22 Feb 2024 08:19:55 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Dank,

Dit geeft mij meer inzicht in het voortraject.

Laten we vanmiddag ook vanuit dat standpunt starten dat het tot nu toe een plan is wat niet haalbaar is en kijken hoe ze onze kant op komen

Mvg

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 21 februari 2024 14:41
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Hi 5.1.2.e

In ons overleg over de Briljantlaan sprak ik over het interne advies die we eerder bij 5.1.2.e hebben neergelegd. Je vroeg naar de mailwisseling. Hieronder de mail van 5.1.2.e aan haar en de terugkoppeling.

Had je de ontwikkelaar inmiddels kunnen spreken m.b.t. de voorbereiding voor morgen?
Mocht het niet lukken om antwoord te geven op de vragen, stel ik voor het overleg te verplaatsen.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 13 september 2023 16:21
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Ter informatie: we hebben met 5.1.2.e gesproken en we zijn tot de conclusie gekomen dat we ondanks de kanttekeningen/bedenkingen willen starten met het opstellen van het Idoc. We realiseren ons dat om tot een haalbaar plan te komen er scherpe keuzes gemaakt moeten worden en / of er tekorten moeten worden afgedekt (waarvoor de middelen binnen de gemeente beperkt zijn).
We willen het Idoc dus beknopt houden (zoals het ook bedoeld is) zodat we zsm met het opstellen van de bouwenvelop kunnen starten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.12.e

Verzonden: donderdag 7 september 2023 17:17

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

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

Onderwerp: Starten Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

Voor de locatie Briljantlaan 11-15 (het Esso tankstation) heeft zoals je weet een initiatiefnemer (DVP Planontwikkeling) zich bij ons aangediend. Inmiddels is DVP een samenwerking aangegaan met VORM. In het gebiedsteam is besproken dat de voorgestelde transformatie van tankstation naar een programma met wonen en bedrijfs- werkruimte in de plint in principe een gewenste ontwikkeling is.

Naar aanleiding van de in het gebiedsteam gemaakte opmerkingen hebben wij een aantal keer met de initiatiefnemer(s) gesproken over de plannen die zij hebben voor deze locatie. Omdat DVP al meteen met een vrij concreet plan is gekomen dat afwijkt van het geldende beleid, is dieper dan in deze fase gebruikelijk ingegaan op beoogd programma, ruimtelijke randvoorwaarden i.r.t. financiële haalbaarheid. Er zal nu een knoop doorgemaakt moeten worden of we met de Idoc fase gaan starten.

DVP en VORM hebben vorige week het volgende gepresenteerd:

- Een plan voor de doelgroep 'actieve bewoners': In principe gaat het om alle soorten 1- en 2-persoonshuishoudens, die centraal willen wonen, houden van levendigheid en voorzieningen delen, deelmobiliteit.
- Het woonconcept is: compact urban living (studio's) in combinatie met 2- en 3- kamer appartementen.
- Twee varianten:
 1. Betaalbare koop: 9500-10.000m² bvo met NHG-grens van €405.000 als bovengrens. 132 appartementen
 2. Huurvariant: 12.700m² bvo. Sociale huur (20%), midden huur (30%) en vrije sector (50%). 154 appartementen
- Voorkeursvarianten zijn varianten met 100% koop en 10.000m² bvo
- Maximaal 40 parkeerplaatsen met focus op deelmobiliteit, extra fietsparkeren, parkeren in omgeving, geen bezoekers parkeren
- In het plan zit geen bedrijfsruimte meer in de plint.

Reactie gebiedsteamleden:

Wonen:

- Wijkt sterk van het woonbeleid:
 - De huurvariant komt niet overeen met de kaders uit het coalitieakkoord: verdeling: 40% sociale huur, 35% midden en 25% vrije sector en het kader dat sociale huur, corporatiehuur is. De ontwikkelaar gaat uit van 20% sociaal (=niet corporatiehuur), 30% midden en 50% vrije sector.
 - In de koopvariant: hanteert de ontwikkelaar de NHG grens (€405.000) als bovengrens en de door BZK benoemde betaalbaarheidsgrens (€355.000) als gemiddelde. Ons uitgangspunt voor nieuwe projecten is de betaalbaarheidsgrens van BZK aan te houden als bovengrens.
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen. We hanteren gemiddeld 65 m² voor nieuwe projecten sociaal en midden (kader coalitieakkoord). En Zone C Rotsoord: GBO 50-80 m². Dit komt niet overeen met het voorstel van de ontwikkelaar.

- De ontwikkelaar zet in op 'meer van hetzelfde' in Rotsoort: kleine appartementen voor jonge mensen. Vanuit gemengde wijken zou je juist meer willen kijken naar diversiteit in doelgroepen en is het bv ook een mooie kans voor ouderen (voorzieningen op minder dan 500m afstand) en kwetsbare doelgroepen.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord (weinig middenhuur in Rotsoord). In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter door de initiatiefnemer te worden onderbouwd.

Stedenbouw:

- Circa 9500m² BVO is het maximale totale volume dat inpasbaar is op deze locatie. Dat is dus inclusief de begane grondlaag, waar zaken als voorzieningen, fietsparkeren, nutsvoorzieningen en andere zaken zijn opgelost. Het totale woonprogramma bedraagt maximaal ca. **7600m²** BVO. Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, waaronder de bezonning van Keramus. De zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. Het is wenselijk om niet hoger te bouwen dan de al gerealiseerde bebouwing. De huurvariant sluit hier niet op aan, de koopvariant lijkt ook niet te passen.
- De geraamde 9500m² voor het totale programma is al relatief fors voor de locatie, draagvlak in de buurt zal een belangrijk punt van aandacht zijn.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe parkeren wordt ingepast. In de massastudie die stedenbouw heeft uitgevoerd is enkel ruimte voor verdiept gebouwd parkeren.
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wilt realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al in de omgeving zijn.

Mobiliteit

- De ontwikkelaar geeft aan (financieel) rekening te houden met 40 pp op eigen terrein. De ontwikkelaar zou andersom moeten redeneren.
Ik bouw xx woningen, daar horen xx parkeerplaatsen bij, dat lossen we xx op. Uitgangspunt voor maatwerkgebied = max. 75% eigen terrein.
- Op basis van het voorkeursprogramma van de ontwikkelaar **is er een parkeerbehoefte van 72 pp**. Daarbij wordt uitgegaan van de reducties die mogelijk zijn op grond van de aanwijzing als maatwerkgebied.
- Bij de berekening van 72 pp is uitgegaan van een reductie van 40% door het gebruik van deelauto's (5.1.2.e) - 14 is 41,7% opgelost met deelauto's (dit is wel pal naast Station VR).
- In de presentatie is aangegeven dat ze uitgaan van geen bezoekersparkeren. Onduidelijk is of ze bedoelen van geen bezoekersparkeren op eigen terrein of dat ze bezoekersparkeren überhaupt niet in de berekening willen meenemen. Uitgaan van 0 bezoekers in de berekening is niet realistisch en niet conform beleid.
- Ik zal nog een gesprek inplannen met (5.1.2.e) om duidelijk te krijgen of het gebruik van HUBS een mogelijkheid is. Als we bezoekers (26pp) daar kwijt kunnen, komen we enigszins in de richting van de 40 pp waar zij ruimte voor denken te hebben.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m²), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met een hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Er is met deze partij nog geen IPOK/IDOC gesloten. Dat moet zo snel mogelijk gebeuren, want op dit moment is het formeel nog geen project en de uren die we er in steken en in hebben gestoken kunnen we nu niet kwijt. De werkzaamheden die we nu al doen horen eigenlijk thuis in de onderzoeksfase die we na sluiten van IPOK/IDOC ingaan. Zonder IPOK/IDOC zouden we geen tijd in dit project moeten steken.
- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met € (5.1.2.f) teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog (5.1.2.f). Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

Vervolg

Er moet een knoop worden doorgehakt of we met de Idoc fase starten. Het is duidelijk dat met de gepresenteerde varianten er nog geen haalbaar plan ligt omdat deze te ver afwijkt van het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige uitgangspunten die we hanteren.

Anderzijds wordt er via de lijst 2^e tranche stagnatie woningbouw en in lijn met de motie "Eisen in de ijskast" binnen de gemeente ook gesproken over op welke onderdelen (er na bestuurlijke goedkeuring) kan worden afgeweken van bepaalde beleidsuitgangspunten om toch tot ontwikkeling te komen, dan wel financiële ondersteuning mogelijk is.

Op dit moment is het dus onduidelijk of het mogelijk is om een financieel haalbaar en voor de gemeente acceptabel plan uit te werken. Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk bij het uitwerken van een bouwvelop. In principe is dit niet anders dan bij andere initiatieven waar een Idoc voor wordt gestart, behalve dat er in dit geval al scherper zicht is op wat nodig is om tot een financieel haalbaar plan te komen.

Advies

Het is mogelijk om toch de Idoc fase te starten mits:

- Voor de initiatiefnemers duidelijk is dat het gepresenteerde plan / programma niet akkoord is.
- Het plan zal moeten worden aangepast zodat het meer in lijn met de gemeentelijke ambities is.
- In de Idoc fase onderzoeksvragen zullen worden benoemd en verdere uitwerking / toetsen van de haalbaarheid in de fase daarna (opstellen bouwvelop) plaatsvindt.
- Er geen garantie is dat we dan tot een plan komen wat door de gemeente akkoord wordt bevonden.

Het andere uiterste is dat we de initiatiefnemers nu meedelen dat de gepresenteerde varianten te ver afwijken van het gemeentelijk beleid en we niet zien dat dit een haalbaar plan kan worden.

Dit kan een gemiste kans zijn om te onderzoeken welke kwaliteit er op deze locatie wel toegevoegd kan worden en welke ambities we uit de RSU2040 op de locatie kunnen realiseren. Daarbij kan het opstarten van een Idoc-fase enerzijds ook een middel zijn om de politiek uiteindelijk te laten kiezen welke ambities het zwaarste wegen en kunnen anderzijds bouwkosten en rentestand ook gedurende het proces van uitwerking weer wijzigen.

Ik plan maandag een momentje om bovenstaande te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 22 Feb 2024 08:08:02 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: beantwoordingsboek IDOC | concept
Attachments: Beantwoordingsboek IDOC_20240221.docx

5.1.2.e

Hij is jou vergeten in te kopiëren in het bericht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Verzonden: woensdag 21 februari 2024 20:55
Aan: 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>
Onderwerp: RE: beantwoordingsboek IDOC | concept

Beste 5.1.2.e

Bijgaand deel ik je het beantwoordingsboek, eerste invulling door ons ter bespreking van het overleg van morgenmiddag. We willen nog niet de link delen omdat we nog bezig zijn met het invullen en afstemmen van het concept.

Tot morgenmiddag.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 21 februari 2024 08:47
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: beantwoordingsboek IDOC | concept

Beste 5.1.2.e

Net afstemming gehad met Wonen over onze afspraak morgen. Ze geven aan dat ter voorbereiding op het overleg zij graag de beantwoording van de IDOC vragen tijdig ontvangen. Zo kunnen we stappen maken. Je gaf aan dat jullie er mee bezig zijn. Weet je wanneer wij die eventueel kunnen verwachten?

Om geen tijd te verliezen mag de eerste beantwoording direct doorgestuurd worden aan:

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

Ik graag in de cc.

Mvg

5.1.2.e

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

Verzonden: dinsdag 20 februari 2024 09:04

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

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

Onderwerp: beantwoordingsboek IDOC | concept

Beste 5.1.2.e

Dank voor je reactie van gisteren mbt de onderzoeken, wij gaan dit uitzetten. Over de 1 op 1 afspraken met wonen, duurzaamheid, stedenbouw ect. en de IDOC vragen willen we bijgevoegd voorstel doen. We hebben een word document gemaakt met daarin alle vragen die we gezamenlijk beantwoorden. Ons voorstel is dat wij, VORM en DVP Planontwikkeling een eerste aanzet maken voor het beantwoorden van de vraag. We starten met de vragen voor wonen en zo verder. Het idee is dan ook dat we een online link aanmaken voor het document dat jullie "live" mee kunnen kijken en reageren.

Mocht je nog vragen hebben laat het mij weten.

Ps staan onderstaande meetings vast?

Wonen
Commercieel & Duurzaamheid
Stedenbouw

Donderdag 22 februari 16.00-17.00 uur
Woensdag 28 februari 15.00-16.00uur
Woensdag 28 februari 16.00-17.00uur

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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



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

T 5.1.2.e
W www.dvp.nl

Beantwoordingsboek IDOC-vragen

Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Gemeente Utrecht

DVP Planontwikkeling B.V.

VORM ontwikkeling B.V.

Versie 001 – 19 februari 2024

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 inpandig 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 transformatoruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken inpandig 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/toekomstig 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 woonwerkwoonings?	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				

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema: Stedenbouw
Vraag: 2. Welke zichtlijnen dienen te worden gewaarborgd?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Stedenbouw
Vraag: 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?

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

Thema:

Stedenbouw

Vraag:

5. Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan de transitie in de openbare ruimte (minder auto's; meer ruimte voor langzaam verkeer)?

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 - -

Thema:

Stedenbouw

Vraag:

6. Hoe kan de parkeergarage op de meest optimale wijze gepositioneerd en ontsloten worden?

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 _____ - _____ - _____

Thema:

Stedenbouw

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?

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 ____-____-____

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Pagina 14 van 88

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?

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)	

Thema: Stedenbouw
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?

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

Thema:

Stedenbouw

Vraag:

10. Hoe wordt de toegankelijkheid geborgd voor Nood- en Hulpdiensten?

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 - -

Thema:

Stedenbouw

Vraag:

11. Op welke wijze kunnen technische nutsvoorzieningen, zoals transformatorruimten, glasvezelkasten, warmte overdrachtstations en andere zaken inpandig in het gebouw worden opgelost?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

_____ per ____ - ____ - ____

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema:

Stedenbouw

Vraag:

12. Op welke wijze kunnen de woningen worden voorzien van (privé) buitenruimte?

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 - -

Thema: Stedenbouw

Vraag: 13. Hoe wordt de overgang van het gebouw tot de openbare ruimte vormgegeven?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Wonen

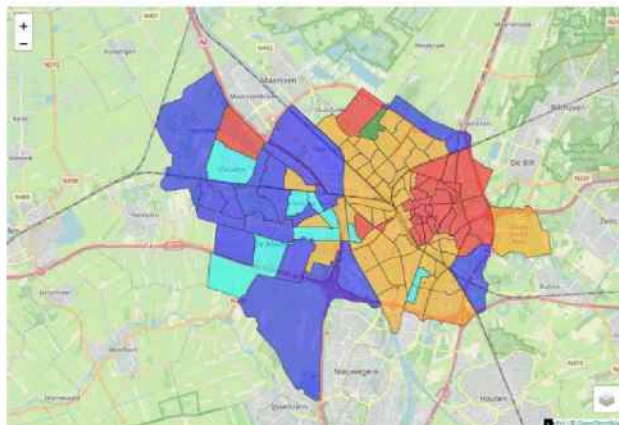
Vraag: 1. Kan nader worden onderbouwd dat het beoogde woonprogramma aansluit bij de woonwensen van de beoogde doelgroep actieve bewoners?

1. Wensen / Ambities start bouwvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - Ambitie voor differentiatie van het woningbouwprogramma dat aansluit bij de beoogde doelgroep van actieve bewoners, bestaande uit drie hoofdtypen. Nadere onderbouwing op volgende pagina - Leeftijd doelgroepen: De nadruk ligt op starters en doorstromers.	5. Gezamenlijk besluit bouwvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwvelopfase) Minimumeis van 40 m ² GO geldt volgens Actieplan betaalbare koopwoningen 2021 voor de Binnenstad en het Stationsgebied. Daarbuiten is 50 m ² GO het minimum.	
3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht	
4. Verwachte kosten (indicatief) n.v.t. betreft nadere onderbouwing	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Actieve bewoners

Het project richt zich op de actieve bewoners. Dit is de doelgroep die het best aansluit bij de projectambities en de voorzieningen in de omgeving. Daarbij is deze doelgroep ook het meest aanwezig in de buurten rond de projectlocatie. Het BSR doelgroepen model omschrijft de actieve bewoners als: *De actieve bewoners zijn gezellig, spontaan, vrolijk creatief, avontuurlijk en impulsief. Ze hebben een sterk karakter en zijn geïnteresseerd in anderen. Ze zitten niet graag stil. Activiteiten zijn een gezellig avondje met vrienden, een avontuurlijke vakantie, shoppen, koken, uitgaan en popconcerten bezoeken. Ze hebben graag veel actie om zich heen en iedereen is welkom.*



Afbeelding 1 – Dominante doelgroep per buurt in Utrecht

Enkele kenmerken van de actieve bewoners zijn (bron: BSR/MarketResponse):

- 69% woont in een koopwoning en 31% in een huurwoning
- 46% woont samen zonder kinderen, 29% woont samen met kinderen en 25% woont alleen
- 48% heeft een leeftijd tussen de 18 en 34 jaar, 42% heeft een leeftijd tussen de 35 en 54 jaar en 10% heeft een leeftijd ouder dan 55 jaar.
- 83% heeft een midden of hoog opleidingsniveau
- 42% heeft een bovenmodaal inkomen, 22% modaal en 36% onder modaal.

De nadruk ligt daarbij relatief jonge bewoners die alleen wonen, net samen zijn gaan wonen of net kinderen hebben gekregen. Het inkomen ligt boven modaal en hebben de woning graag in eigendom.

Woonwensen actieve bewoners

De actieve bewoners wonen het liefst in een stedelijke omgeving en in een woonwijk. Deze omgeving biedt de ruimte voor hun actieve (sociale) leven door gedeelde voorzieningen, interactie- en ontmoetingsplekken (met burens), wandelen in de omgeving en openbaar vervoer. De voorzieningen in Rotsoord, het Tolsteegplantsoen, alsook het spoorpark, binnenstad en het singelpark binnen hieraan een ruime invulling aan de woonwensen van actieve bewoners. De gewenste betrokkenheid met de buurt kan daarbij sterker in Rotsoord. Het toevoegen van koopwoningen kan daarbij helpen.

De actieve bewoners zoeken naar woningen met een ruime woonkamer met open keuken, luxe badkamer en veel slaapkamers. Oppervlakte van 50 – 125 m². Een ruimte kan daarbij meerdere functies hebben, waarbij er geleefd mag worden.

Dit vertaalt zich naar de Briljantlaan in Compact Living, waarin -met het oogpunt op betaalbaarheid- op een beperkt oppervlakte zoveel mogelijk slaapkamers geboden worden. Dit staat hieronder nader toegelicht per woningtype.

Ouderen

De Gemeente Utrecht heeft de generieke wens om te bouwen voor ouderen om hiermee de doorstroming te bevorderen. Op dit moment blijven ouderen veelal in hun (ruime) eengezinswoning wonen, terwijl (startende) gezinnen moeite hebben om een passende woning te vinden. Onderzoek toont aan dat ouderen actief verleid moeten worden met een beter passende woning in hun vertrouwde buurt om te verhuizen uit het huis waar ze mogelijk al decennia hebben gewoond. Een beter passende woning is bijvoorbeeld gelijkvloers, rolstoelvriendelijk, heeft lagere energielasten en dergelijke.

Op dit moment bestaat de woningvoorraad in de buurt Tolsteeg en Rotsoord voor slechts 11% uit eengezinswoningen en voor slechts 7% uit personen van 65 jaar en ouder. Het is onbekend hoeveel van deze ouderen in de eengezinswoningen wonen. De doelgroep ouderen in eengezinswoningen is daarmee in deze buurt zeer beperkt.

Daarbij, de eengezinswoningen die deze ouderen achterlaten vallen niet in het betaalbare segment (tot €355.000 in 2023) van de Gemeente Utrecht. De eengezinswoningen in de buurt Tolsteeg en Rotsoord zijn nagenoeg allemaal tussen de 76 en 130 m² GO groot. In 2023 zijn er 8 eengezinswoningen verkocht in deze buurt met een mediane transactieprijs van ca. €5.000 k.k. per m² GO. De totale transactieprijsen lagen tussen de €405.000 k.k. en € 685.000 k.k.. De doorstroming van ouderen biedt daarom, naast het beperkte te verwachten effect, geen oplossing voor de vraag naar betaalbare woningen.

De beoogde woningplattegronden voor Compact Living zijn tot slot niet gericht op de eisen rond Aanpasbaar Bouwen (zie vraag 4 van wonen), omdat dit ten koste gaat van de ruime woonkamer en/of een extra slaapkamer.

VORM spreekt uit ervaring dat hoogstaande kwaliteit nodig is om ouderen te verleiden om hun eengezinswoning in te ruilen voor appartement, zoals het [Project de Juffer](#) in Pijnacker.

Kortom, dit project is niet geschikt om primair te richten op de doorstroming van ouderen.

Match doelgroep met woningtypes

De ambitie is om een mix aan woningtypes aan te bieden in het betaalbare koopsegment.

Utrecht kent hoog aantal starters die in kamergewijze verhuur blijven hangen, omdat koopwoningen niet passend of te duur zijn. Dit kan bijvoorbeeld liggen aan de te lange bouwtijd (2 jaar+) en daardoor de te dure financiële overbrugging (dubbele maandlasten) of aan dat de woning niet toekomstbestendig is in relatie tot de koopsom. Zo is voor een woning met een VON-prijs van €355.000 een tweede inkomen noodzakelijk en past deze gezinssamenstelling niet goed bij de twee kamers die geboden worden.

De ambitie van de initiatiefnemers is om hier een oplossing voor te bieden:

- Een snelle bouwtijd mogelijk te maken door een hoge mate van prefabricage en mogelijk houtbouw
- De mogelijkheid om een extra werk/slaapkamer toe te voegen voor het geval de gezinssituatie daarom vraagt.

De haalbaarheid van het project biedt om dit moment ruimte voor een gemiddelde woninggrootte van 50 m² GO (zie ook vraag 2). Het toevoegen van woningbouwvolume en verlagen van de bijdrages aan gemeente bieden ruimte voor het vergroten van dit woningoppervlakte. Daarbij kan in de huidige woningmarkt voor ca. €390.000 VON een woning van ca. 50-55 m² GO gekocht worden. Dit is daarmee het maximale oppervlakte voor een betaalbare koopwoning volgens de definitie van de Gemeente Utrecht (zie ook vraag 9).



Afbeelding 2 – Eerste verkenning mogelijke woningplattegronden (voor betonbouw)

Betaalbare koop klein minimaal 40 m² GO

De essentie van deze woning is het borgen van betaalbaarheid. Het streven is om deze woning voor ca. €290.000 VON (prijsspeil 2024) aan te bieden. Dit maakt hem bereikbaar voor éénverdieners met een bruto maandinkomen van €4.780 (exclusief vakantiegeld en 13^e maand) zonder eigen inleg op de koopsom. Dit levert bruto maandlasten van € 1.335 (annuïtaire hypotheek, 10 jaar rentevast, 3,69%, rentepeil 21-feb-2024). Dit betekent dat de woning bereikbaar is voor een junior met WO-denkniveau en meerdere jaren werkervaring (salaris bovenin schaal 9 of schaal 10, op basis van huidige vacatures in het ruimtelijk domein van de gemeente Utrecht).

De woningplattegrond maakt een indeling als studio of als compacte tweekamerwoning mogelijk. De woonkamer heeft een breedte van ca. 3,7m aan de gevel en dit is rianter dan de hedendaagse eenzijdige corridorwoning in het middensegment. De woningplattegrond is daarmee ook geschikt voor een net samenwonend stel.

Wanneer de woning gekocht wordt door een samenwonend stel dienen beide een minimaal bruto maandinkomen van ca. € 2.400 (exclusief vakantiegeld en 13^e maand) te hebben om zonder inleg van eigen middelen deze koopsom te kunnen financieren. Dit is ruim onder het modale inkomen.

In de huidige insteek is ca. 10-30% van de woningen van dit type
Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Commented 5.1.2.e: Ipv 40 m² gemiddeld.
- Verduidelijken GO of BVO
- Eis is minimaal 40 m² GO voor Binnenstad en Stationsgebied in beleidsstukken

Betaalbare koop middel 50-55 m2 gemiddeld

Deze woning richt zich op samenwonende starters op de woningmarkt op zoek naar hun eerste koopwoning.

Het streven is om deze woning voor ca. €390.000 VON (prijspeil 2024) aan te bieden. Dit maakt de woning bereikbaar voor een tweeverdienershuishouden, waarbij beide een bruto maandinkomen van ca. €3.000 (exclusief vakantiegeld en 13^e maand) hebben om zonder eigen inleg de koopsom volledig te kunnen financieren. Dit levert bruto maandlasten van €1.815 (annuïtaire hypotheek, 10 jaar rentevast, 3,69%, rentepeil 21-feb-2024). Dit betekent dat de woning goed bereikbaar is voor starters op de woningmarkt.

De woning van ca. 55 m² GO biedt daarnaast de mogelijkheid voor het toevoegen van een extra slaap-/werkkamer. Mochten de starters gezinsuitbreiding krijgen, dan is er geen acute noodzaak tot verhuizen.

In de huidige insteek is ca. 50-70% van de woningen van dit type

'Betaalbare koop' groot 65-70 m2 gemiddeld

Betaalbare koop voor dit type betekent onder de NHG-grens met energiebesparende maatregelen (€461.100)

Deze woning richt zich op de samenwonenden starters op de woningmarkt met enkele jaren werkervaring. Deze starters hebben mogelijk een kinderwens, hebben een eerste kind of wensen een extra werkkamer.

Het streven is om deze woning voor ca. €461.000 VON (prijspeil 2024) aan te bieden. Dit maakt de woning bereikbaar voor een tweeverdienershuishouden, waarbij beide een bruto maandinkomen van ca. €3.500 (exclusief vakantiegeld en 13^e maand) hebben om zonder eigen inleg de koopsom volledig te kunnen financieren. Dit levert bruto maandlasten van €2.280 (annuïtaire hypotheek, 10 jaar rentevast, 4,21%, rentepeil 21-feb-2024). Dit betekent dat de woning goed bereikbaar is voor starters op de woningmarkt.

In de huidige insteek is ca. 20% van de woningen van dit type.

Duurzaamheid

(zie ook vraag 2 van duurzaamheid)

Voor dit project geldt dat initiatiefnemers hoge duurzaamheidsambities hebben, bijvoorbeeld op het gebied van biobased bouwen. Dit heeft ook effect op de programmatische mogelijkheden. Om houtbouw financieel haalbaar te krijgen, zal vanaf de start ontworpen moeten worden in houtbouw. De economisch meest geschikte oplossing is om te bouwen in houten modules. Het kwaliteit-economisch optimum zit bij modulematen van maximaal 3.200mm bij 6.600mm (inclusief gevel). Een driekamerwoning van 56 m² GO kan met drie modules gemaakt worden. Indien de woning breder of dieper ontworpen wordt, zijn vier modules nodig met hogere bouwkosten (per m² BVO en per woning) tot gevolg.



Afbeelding 3 – Drie interne studieplattegronden voor een ca. 55 m² GO woning in industrieel modulaire houtbouw



Afbeelding 4 - Twee interne studieplattegronden voor een ca. 40 m² GO woning in industrieel modulaire houtbouw

Thema: Wonen
 Vraag: 2. In hoeverre is het mogelijk om het minimaal gemiddelde oppervlakte van 50 m² GO van de woningen te vergroten?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - De ambitie is om te komen tot een project dat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en invulling geeft aan de woningbehoefte in Utrecht. Om tot een financieel haalbaar project te komen is dit één van de belangrijkste variabelen.	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase) Enkele afhankelijkheden / gevolgen: - Wonen – Bij een hoger minimaal gemiddeld oppervlakte zal de mate van differentiëratie afnemen. - Commercieel – Bij een hoger vereist m² BVO commercieel zal de mogelijkheid van een groter minimaal gemiddeld woonoppervlakte afnemen - Stedenbouw - Bij een hoger woningbouwvolume is een hoger minimaal gemiddeld woningoppervlakte van 50 m² GO mogelijk (ceteris paribus). Met een maximum van 55 m² GO. - Financieel-economische uitvoerbaarheid. Bij een lagere afdracht aan de Gemeente Utrecht is een groter minimaal gemiddeld woonoppervlakte mogelijk.	
3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht, initiatiefnemer	
4. Verwachte kosten (indicatief) De mogelijkheden zijn gepresenteerd aan het kernteam op 25-jan. Zie ook antwoord onder 2	

Thema: Wonen

Vraag: 3. In hoeverre en hoe is het mogelijk om alle woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen?

1. Wensen / Ambities start bouwvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - De ambitie is om zoveel mogelijk (alle) woningen als minimaal tweekamerwoningen te ontwerpen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig volume tot structuurontwerp moet blijken in hoeverre dit te realiseren.	5. Gezamenlijk besluit bouwvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwvelopfase) - Duurzaamheidsambitie: hout of traditionele bouw? - Stedenbouwkundige inpassing	
3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht, initiatiefnemer	
4. Verwachte kosten (indicatief) Geen direct toewijsbare kosten. Mogelijk duurder ruimtelijk ontwerp (hogere bouwkosten).	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Wonen

Vraag: 4. In hoeverre kunnen de woningen voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen om deze daarmee ook geschikt te maken voor ouderen?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: Het nieuwe Besluit Bouwwerken Leefomgeving heeft aanvullende eisen ten opzichte van toegankelijkheid dan het BBL (link), waaronder: - Minimale breedte gemeenschappelijke verkeersruimte van 1,2m - Mogelijkheid tot keren rolstoelgebruiker (ruimte van 1,5m x 1,5m) in gemeenschappelijke verkeersruimte, tenzij het aansluitende terrein zonder keren toegankelijk is. - Drempelhoogte van maximaal 2cm - Goed bereikbaar (toegankelijk) vanaf de openbare weg, waarbij een hellingbaan verplicht is indien de drempelhoogte groter is dan 2cm De woningen richten zich op betaalbaarheid en compact living. De eisen voor aanpasbaar bouwen (m.n. de omvang van de badkamer) leggen een dusdanige ruimtelijke claim op het ontwerp dat de woningen minder bruikbaar zijn voor de doelgroep en een (werk/slaap)kamer minder krijgen t.o.v. wanneer aan deze eis dient te worden voldaan. De woningen zullen voldoen aan de vereisten uit het BBL, maar er zullen geen aanvullende eisen, zoals woonkeur, worden gerealiseerd.	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase) Zie ambitie initiatiefnemers.	
3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht, initiatiefnemers	
4. Verwachte kosten (indicatief) Zie ambitie initiatiefnemers. Deze eis leidt tot grotere vereiste woningen waarmee de haalbaarheid voor de beoogde doelgroep niet gehaald wordt.	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema:

Wonen

Vraag:

5. Onderzoeken op welke wijze flexibele woningindelingen kunnen worden gerealiseerd waarmee bewoners later een extra slaap- of werkkamer kunnen toevoegen.

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema: Wonen

Vraag: 6. Welke doelgroepen zijn geschikt voor deze locatie en op welke manier zouden deze doelgroepen benaderd/geworven kunnen worden?

1. Wensen / Ambities start bouwvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: Welke doelgroepen: 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 Hoe benaderen: Via een passende marketingcampagne. VORM heeft een eigen verkoopteam dat passende on- en offline marketing uitvoert.	5. Gezamenlijk besluit bouwvelopfase In hoeverre wil de Gemeente Utrecht in de bouwvelopfase de benaderingswijze van deze doelgroep vastleggen en met welke reden? Dit lijkt ons wat ver gaan.
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwvelopfase) Zie doelgroepenanalyse presentatie → Oranje = Actieve bewoners	
3. Betrokken partijen	
4. Verwachte kosten (indicatief) Een regulier marketing en verkooptraject zit inclusief in de verkoopkosten van initiatiefnemers. Aanvullende marketingeisen zijn niet inbegrepen	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema: Wonen
 Vraag: 7. Hoe kan het woonprogramma aansluiten op en tegelijkertijd een aanvulling zijn op de aanwezige/toekomstig gewenste woningvoorraad in Rotsoord en omgeving?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - 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 differentiëatie in Rotsoord. Zo daalt met deze initiatieven de koop/huur-verhouding slechts tot 95% huur/5% koop. - Vanuit huidige ondernemers (bijv. LE:EN) wordt aangegeven dat koopwoningen een toevoeging zijn, omdat dit leidt tot een sterkere binding met de buurt	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase)	
3. Betrokken partijen	
4. Verwachte kosten (indicatief)	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____-____-____

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)?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - Inschatting of bestuurlijke goedkeuring mogelijk is dient geleverd te worden door ambtenaar - Aanleidingen zijn gegeven in vorige vragen: ○ Betaalbaarheidspercentage uit coalitieakkoord wordt gehaald (minimaal 75%) met andere verdeling over segmenten ○ Voorgesteld woonprogramma is aanvulling op de buurt ○ Voorgesteld woonprogramma past bij doelgroep actieve stedeling ○ Er is veel vraag naar passende starterswoningen en dit project geeft hier invulling aan. ○ Duurzame ambities (houtbouw) mogelijk met focus op betaalbare koopwoningen - Aanvullend ○ Een dergelijk compact gebouw leent zich niet voor een stapeling van verschillende woningsegmenten en (institutionele) eigenaren. Deze wensen een volledig eigen gebouw of eisen minimaal 50% van de VVE. Beide kan niet in voorzien worden. Dat betekent dat de afzet lastig is, of tegen een lagere prijs (geen haalbare casus).	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase) Wanneer woningbouwsegmentatie en bijhorende eisen uit coalitieakkoord geëist worden, dan is een haalbaar project alleen met subsidies mogelijk. 3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht, initiatiefnemers	

4. Verwachte kosten (indicatief)	
----------------------------------	--

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____-____-____

Thema: Wonen
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?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: Volgens Punt Makelaars, waarde mei 2022. 40 m² circa € 7.250 per m² GO → 290k 50-55 m² circa 6.800 per m² GO → 340 - 375k (onder betaalbaarheidsgrens 390k) 55-70 m² circa 6.600 per m² GO → 375 - 462k (onder NHG) - Parkeerplaats € 37.500 2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase) 3. Betrokken partijen 4. Verwachte kosten (indicatief)	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
--	---

Thema: Wonen

Vraag: 10. Is het mogelijk en zo ja, op welke manier kan de betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te borgen voor volgende bewoners?

1. Wensen / Ambities start bouwvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - Door de woningen te laten aansluiten op de marktwaarde kan de betaalbaarheid langjarig geborgd worden. Hierbij is het van belang te sturen op de doelgroep en passende m2 plattegronden, zie voorgaande vragen. - Dit voorkomt ook dat de eerste kopers profiteren van de waardesprong die gemaakt wordt bij verkoop indien de woningen met een discount t.o.v. de marktprijs wordt gekocht.	5. Gezamenlijk besluit bouwvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwvelopfase)	
3. Betrokken partijen	
4. Verwachte kosten (indicatief)	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Wonen
 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)?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - Meenemen in de anterieure overeenkomst, ons voorstel is om dit los te laten omdat het een schijnzekerheid is. Je kunt beter, middels het concept woningen zo ontwikkelen dat deze altijd aan de onderkant van het prijssegment blijven voor nu en in de toekomst.	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase)	
3. Betrokken partijen	
4. Verwachte kosten (indicatief)	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

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?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: Vertrekpunt is Actieplan Betaalbare koop, met afwijkingen voor m² GO. Afspraken borgen in anterieure overeenkomst. "We willen het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen en borgen dat een kwalitatief goed middensegment ook op langere termijn beschikbaar blijft in de stad." → ook doelstelling / ambitie initiatiefnemers. Sturen kan op m2 niveau, grotere woningen die met subsidie worden ontwikkeld zullen bij 2^{de} of 3^{de} eigenaar niet meer binnen betaalbare koop vallen (zie vraag 10). Zodoende ons voorstel om 40, 50 en of 60 m2 meer kamerappartementen te ontwikkelen.	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase)	
3. Betrokken partijen	
4. Verwachte kosten (indicatief)	

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema: Werken
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?

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

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.

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

Thema:

Werken

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.?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

_____ per _____ - _____ - _____

Thema:

Werken

Vraag:

4. In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoningen?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema:

Mobilität

Vraag:

1. Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

_____ per _____ - _____ - _____

Vraag: 2. Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema:

Mobilität

Vraag:

3. Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?

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 - -

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?

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)	

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema:

Mobilität

Vraag:

5. Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Vraag: 6. Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep?

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema:

Mobilität

Vraag:

7. Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?

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 - -

Tabblad

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

Thema:

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

Vraag:

1. Op welke manier worden ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw gestimuleerd?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema: Milieu: Gezonde leefomgeving, geluid, geur, externe veiligheid, bodem/ondergrond

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?

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?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema: Milieu: Gezonde leefomgeving, geluid, geur, externe veiligheid, bodem/ondergrond

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?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase

Gemeente:

Ontwikkelaar:

2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase

(bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase)

3. Betrokken partijen

4. Verwachte kosten (indicatief)

5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Pagina 59 van 88

Thema:

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

Vraag:

4. In hoeverre kunnen de gevels en daken groen ingericht worden?

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 - -

Thema:

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

Vraag:

5. Hoe wordt gezorgd voor een gezond binnenklimaat?

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 - -

Thema:

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

Vraag:

6. Hoe kan het principe 'groen, tenzij' toegepast worden?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Vraag: 7. Hoe kunnen de binnen- en buitenruimtes zo ingericht worden dat hittestress beperkt wordt?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Milieu: Gezonde leefomgeving, geluid, geur, externe veiligheid, bodem/ondergrond

Vraag: 8. Is het wenselijk en mogelijk in de openbare buitenruimte een sport- of speelgelegenheid toe te voegen?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema:

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

Vraag:

9. Hoe wordt rekening gehouden met de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu: bodem(water)kwaliteit, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geluid, geur, trilling?

[illegible]

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema: Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

Vraag: 1. Hoe worden de eisen van de gemeente Utrecht op het gebied van duurzaamheid waargemaakt bij de realisatie van dit plan?

[illegible]

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie
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?

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

Thema: Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie
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?

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

Thema: Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie
 Vraag: 4. Hoe draagt het initiatief bij aan een oplossing voor netcongestie?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema:

Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

Vraag:

5. Hoe kunnen circulaire ambities bij sloop en nieuwbouw vorm worden gegeven?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

_____ per _____ - _____ - _____

Thema:

Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

Vraag:

6. Hoe draagt het plan bij aan klimaatadaptatie (denk o.a. aan het realiseren van waterberging en het voorkomen van hittestress)?

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 _____ - _____ - _____

Thema:

Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

Vraag:

7. Op welke wijze wordt er rekening gehouden met het beperken van uitputting van de bodem als er bodemwarmtepompen worden toegepast?

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 - -

Thema:

Duurzaamheid: Energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie

Vraag:

8. Hoe wordt rekening gehouden met geluidsaspecten indien toepassing van luchtwarmtepompen worden ingezet?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema:

Groen

Vraag:

1. Hoe wordt de Stedelijke Groenstructuur versterkt qua groen, biodiversiteit en recreatiemogelijkheden binnen deze ontwikkeling?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

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?

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Pagina 77 van 88

Thema:

Groen

Vraag:

3. In hoeverre komen er beschermde soorten in het plangebied voor (wet natuurbescherming en Utrechtse soorten) (quick scan uitzetten)?

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema:

Groen

Vraag:

4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beschermde plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen, worden beschermd?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema:

Groen

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.

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Pagina 80 van 88

Thema: Groen
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 m² groen per huishouden op stedelijk niveau)?

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

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?

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

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

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema: Stedelijk water en riolering

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??

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??

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

Gemeente Utrecht, VORM & DVP | Beantwoordingsboek IDOC-vragen Briljantlaan 11-15 te Utrecht

Thema:

Stedelijk water en riolering

Vraag:

2. Hoe gaat die afvoer of verwerking daarvan er conceptueel uit zien?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Stedelijk water en riolering

Vraag: 3. Hoe is de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater gerelateerd aan openbare voorzieningen voor afvalwater?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema:

Stedelijk water en riolering

Vraag:

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

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

Akkoord Gemeente Utrecht:

per - -

Thema: Stedelijk water en riolering

Vraag: 5. Hoe kan een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein worden verwerkt, vastgehouden en/of geborgen?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Stedelijk water en riolering

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?

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

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Veiligheid

Vraag: 1. Hoe draagt de nieuwbouw bij aan meer sociale controle op straat?

1. Wensen / Ambities start bouwvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - Toevoeging van Koopwoningen, waardoor eigenaarschap van bewoners met de directe (woon)omgeving wordt vergroot - Verdwijnen donkere hoeken en blinde gevels huidige situatie	5. Gezamenlijk besluit bouwvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwvelopfase) Verbonden met stedenbouw, programma en architectuur	
3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht, initiatiefnemers	
4. Verwachte kosten (indicatief) Gedekt uit kosten stedenbouw, programma en architectuur	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Veiligheid

Vraag: 2. Hoe kunnen de parkeerplekken op het terrein veilig aangelegd worden zodat o.a. auto-inbraken en andere overlast zoveel mogelijk voorkomen worden?

1. Wensen / Ambities start bouwenvelopfase Gemeente: Ontwikkelaar: - Inpandige parkeeroplossing (zie stedenbouw, vraag 6) - Speedgate aan straatzijde - Beide maatregelen voorkomen dat de parkeergarage toegankelijk is voor ongewenst bezoek	5. Gezamenlijk besluit bouwenvelopfase
2. Aandachtspunten nadere uitwerking bouwenvelopfase (bijv. afhankelijkheden met andere thema's gedurende bouwenvelopfase) Verbonden met stedenbouw, programma en architectuur	
3. Betrokken partijen Gemeente Utrecht, initiatiefnemers	
4. Verwachte kosten (indicatief) Gedekt uit kosten stedenbouw, programma en architectuur	

Akkoord Gemeente Utrecht: _____ per ____ - ____ - ____

Thema: Financieel-economische uitvoerbaarheid
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?

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

Colofon

Planteam

5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Ruimtelijk Regisseur
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Gebiedscoördinator
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Projectmanager
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Secretaris
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Stedenbouwkundige
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Landschapsarchitect
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Adviseur Grondzaken
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Planeconoom
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Adviseur Wonen
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Adviseur Commercieel
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Adviseur Mobiliteit
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Duurzaamheid
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Adviseur Groen
5.1.2.e	Gemeente Utrecht, Communicatieadviseur
5.1.2.e	DVP Planontwikkeling
5.1.2.e	DVP Planontwikkeling
5.1.2.e	VORM Ontwikkeling

Gemeente Utrecht
Stadskantoor
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

DVP Planontwikkeling B.V.
Pr. Alexialaan 6
2496 XA Den Haag

VORM Ontwikkeling B.V.
Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 21 Feb 2024 10:55:21 +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: Informatie Netcongestie

Dank 5.1.2.e voor de info. Dit moeten we/ik dan in ieder geval meenemen in het overleg met de ontwikkelaar van de Briljantlaan volgende week op 28 februari. (5.1.2.e).
Ik hoop dat ik me genoeg inhoudelijk kan voorbereiden op het overleg (wettelijke eisen en ambities), vanmiddag praat ik hier ook over met 5.1.2.e 5.1.2.e

BR

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

Stadsplateau 1

maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 21 februari 2024 10:25
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Informatie Netcongestie

Hoi 5.1.2.e

Ik had vanmorgen nog een kennismakingsgesprek staan over netcongestie ter informatie over nieuwe projecten (5.1.2.e en Briljantlaan). Ik heb deze documenten opgeslagen op de schijf onder definitiefase – bouwvelop/spve – duurzaamheid

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 21 februari 2024 09:45
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Informatie Netcongestie

Beste 5.1.2.e

Bij deze extra informatie over netcongestie. Het spelregel document is nog een concept maar geeft wel een beeld wat er in fase 1 wel en niet kan.

7 maart opent het netcongestie loket en dan zou je jouw vragen over netcongestie ook naar het loket kunnen sturen:

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

Mijn collega's (5.1.2.e & 5.1.2.e) ik pakken het dan op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 21 Feb 2024 10:28:41 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Cultureel vastgoed - Briljantlaan 11-15

5.12.e

Dank voor je bericht. Je bent hiervoor bij mijn collega 5.12.e (al in CC) aan het juiste adres. Zij zal contact met je opnemen om dit verder met je uit te werken.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Culturele Zaken

maandag t/m donderdag



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

Verzonden: dinsdag 20 februari 2024 12:28

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

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

Onderwerp: Cultureel vastgoed - Briljantlaan 11-15

Beste 5.12.e

Ik kon online geen telefoonnummer van je vinden. Vandaar deze e-mail

Op dit moment zijn wij gestart met het opstellen van een bouwenvelop voor de Briljantlaan 11-15. Het huidige Esso tankstation op Rotsoord.

In het intentiedocument zijn onderzoeksvragen opgenomen over werken en culturele invullen. We zouden graag willen weten wie ons hierbij kan helpen. Dan kunnen we een afspraak inplannen.

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?

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 21 Feb 2024 10:25:03 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Informatie Netcongestie
Attachments: Factsheets fasen netcongestie.pptx, Concept Spelregels Stedin 21-2-2024.pptx

Hoi 5.1.2.e

Ik had vanmorgen nog een kennismakingsgesprek staan over netcongestie ter informatie over nieuwe projecten (5.1.2.e en Briljantlaan). Ik heb deze documenten opgeslagen op de schijf onder definitiefase – bouwvelop/spve – duurzaamheid

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 21 februari 2024 09:45
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Informatie Netcongestie

Beste 5.1.2.e

Bij deze extra informatie over netcongestie. Het spelregel document is nog een concept maar geeft wel een beeld wat er in fase 1 wel en niet kan.

7 maart opent het netcongestie loket en dan zou je jouw vragen over netcongestie ook naar het loket kunnen sturen:

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

Mijn collega's (5.1.2.e & 5.1.2.e) ik pakken het dan op.

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



Fases netcongestie

	Maatregel	Impact
Fase 1	Aanvragen van grootverbruikers komen op een wachtlijst	Bedrijven, kantoren, scholen, supermarkten die willen groeien in transportcapaciteit
Fase 2	Ook aanvragen van kleinverbruikers komen op een wachtlijst	Nieuwbouw, laadpalen en MKB (ca 150MW tot 2030).
Fase 3	Grote klanten moeten op afroep verplicht Afschakelen of opregelen	Alle grootverbruikers (Max x MW)
Fase 4	Gecontroleerde storingen	Alle aangesloten klanten

Factsheet

Fase 1 – Aanvragen grootverbruikaansluiting komen op een wachtlijst

- Wat is een grootverbruik aansluiting? Alle aansluitingen > 3 x80A
- Fase 1 is op dit moment van kracht voor de hele provincie Utrecht
- Wat wordt er getroffen?
 - Alle gebouwen met installaties (o.a Lift, WKO, drinkwaterpomp, luchtbehandeling, professionele keuken)
 - Enkel Woongebouw (zonder plintfunctie) =op dit moment nog uitzonderingspositie
 - Kantoren, supermarkt >ca. 1000m2, horeca
 - MKB (maakindustrie met 'zwaardere' apparatuur)
 - Scholen (luchtbehandelingsinstallaties)
 - Voorzieningen zoals sporthal, zwembad, ziekenhuizen, klinieken
 - Bedrijven/ Industrie
 - Collectieve laadvoorzieningen + Snel laden
 - Bouwstroom = op dit moment nog uitzonderingspositie
 - Grote terugleveraansluitingen voor Windparken of Zonnevelden. Kleinere aansluitingen voor duurzame energiebronnen die terugleveren aan het net (Zon/ Wind) krijgen een beperkte aansluiting (terugleveren op piekmomenten wordt beperkt)
- aanvraag voor (aanpassing van) aansluiting kan worden ingediend ná verlening omgevingsvergunning en indien nodig huisnummerbesluit.
- Wat betekent de wachtlijst? Pas wanneer er 'ruimte' is op het hoogspanningsnet + in delen van Utrecht ook het midden en laagspanningsnet, komt er weer ruimte en kan worden gestart met aansluiten. (huidige principe: first come, first serve- wordt vervangen door een prioriteringskader (ACM))
- Prognose: Oplossing congestie = Uitbreiding hoogspanningsnet- geplande realisatie tussen 2027- 2029 (Breukelen – Kortrijk) én uitbreiding middenspanningsnet (geplande realisatie 2029). Uitbreiding laagspanningsnetwerk Utrecht= doorlopende opgave.
- Offspin effecten: technisch personeel en materialen worden ingezet voor de uitbreiding van de infra. Voor reguliere werkzaamheden (o.a aansluiten van woningen) ontstaan schaarste in menskracht én materialen

Fase 2– Aanvragen nieuwe kleinverbruikaansluitingen komen op een wachtlijst

- Wat is een kleinverbruik aansluiting? Alle aansluitingen tot en met 3 x80A
- Fase 2 zal voor gehele provincie Utrecht worden afgekondigd. Verwachting is dat dit zonder onortodoxe tegenmaatregelen vóór 2026 zal worden afgekondigd in Utrecht, Gelderland en Flevoland.
- Wat wordt er getroffen? Alle voorzieningen uit Fase 1 én nieuwbouw en uitbreidingen van:
 - Woningen
 - Kleine supermarkten, winkels, cafetaria
 - MKB
 - Individuele laadvoorzieningen
 - Uitbreiding van aansluitingen voor zonnepanelen op woning.
- Wat betekent de wachtlijst voor kleinverbruik? Pas wanneer er 'ruimte' is op het hoogspanningsnet + in delen van Utrecht ook het midden en laagspanningsnet, komt er weer ruimte en kan worden gestart met aansluiten. Het is nog onduidelijk op basis van welk principe: first come, first serve op basis van de ACM lijst
- Prognose: Oplossing congestie = Uitbreiding hoogspanningsnet- geplande realisatie tussen 2027- 2029 (Breukelen – Kortrijk) én uitbreiding middenspanningsnet (geplande realisatie 2029). Uitbreiding laagspanningsnetwerk Utrecht= doorlopende opgave.
- Uitbreiding laagspannings netwerk Utrecht= doorlopende opgave. Beperkingen op het laagspanningsnet dragen niet bij aan Netcongestie maar kan wel lokale spanningsdips opleveren
- Offspin effecten: technisch personeel en materialen worden ingezet voor de uitbreiding van de infra. Voor reguliere werkzaamheden (o.a aansluiten van woningen) ontstaan schaarste in menskracht én materialen

Fase 3— grote klanten moeten op afroep verplicht afschakelen of opregelen

- Gedwongen Congestiemanagement geldt voor de hele provincie. Het is een maatregel om op korte termijn de effecten van acute congestieproblemen te beperken
- Wat zijn grote klanten? Bedrijven met een aansluiting > 1mW
- Moet een roulerend systeem zijn, welke bedrijven en hoe beslissingen worden genomen zijn nog niet bekend. Betreffende gebruikers worden door Tennet/ Stedin op een lijst geplaatst en hierover worden afspraken gemaakt. Huidige situatie: Gebruikers met aansluiting van >1MV moeten op dit moment verplicht meedoen met onderzoek naar leveren van flexibele inzet van elektra (op verzoek op en af schakelen)
- Wat wordt er getroffen?
 - Grote gebruikers moeten tijdelijk afschakelen (op piektijden): wordt vooraf aangekondigd.
 - Bedrijven / Industrie
 - Kantoren
 - Bioscopen, Tivoli, casino's, sporthallen
 - Supermarkten
 - Collectieve laadvoorzieningen / snelladen
 - Aansluitingen voor duurzame energiebronnen die terugleveren aan het net (zonnepanelen/ windturbines) krijgen een (al dan niet tijdelijke) terugleverstop (terugleveren op piekmomenten wordt beperkt).
- Fase 3 zal selectief optreden. Deze grootverbruikers krijgen bijv. een dag van tevoren te horen: morgen wordt uw verbruik beperkt of wordt u volledig afgesloten.
- Prognose: Oplossing congestie = Uitbreiding hoogspanningsnet- geplande realisatie tussen 2027- 2029 (Breukelen – Kortrijk) én uitbreiding middenspanningsnet (geplande realisatie 2029).
- Offspin effecten:
 - technisch personeel en materialen worden ingezet voor de uitbreiding van de infra. Voor reguliere werkzaamheden (onderhoud?) ontstaan schaarste in menskracht én materialen.
 - Afhankelijk van het type gebruikers en de tijd/periode dat moet worden afgeschakeld zullen er vervolgeffecten kunnen optreden

Fase 4– Gecontroleerde storingen

- Wat zijn gecontroleerde storingen? Delen van het netwerk worden geheel uitgeschakeld. Hiermee wordt schade door overbelasting van het netwerk voorkomen.
- Wat wordt er getroffen?
 - Alle aansluitingen die zich in het afgeschakelde gebied (wijk of stadsdeel) bevinden:
 - Woningen, kantoren, bedrijven, winkels, voorzieningen
 - Straatverlichting, laadpalen, slagbomen
 - Liften, verwarming, elektrisch koken
 - Telefonie, elektronisch betalen
 - Fase 4 zal selectief optreden. Bijv. een dag van tevoren wordt aangekondigd dat een deel van het net gecontroleerd van het net wordt afgeschakeld.
- Prognose: Oplossing congestie = Uitbreiding hoogspanningsnet- geplande realisatie tussen 2027- 2029 (Breukelen – Kortrijk) én uitbreiding middenspanningsnet (geplande realisatie 2029).
- Offspin effecten:
 - Afhankelijk van het type gebruikers en de tijd/periode dat moet worden afgeschakeld zullen er vervolgeffecten kunnen optreden
 - Veiligheid en Openbare orde problemen

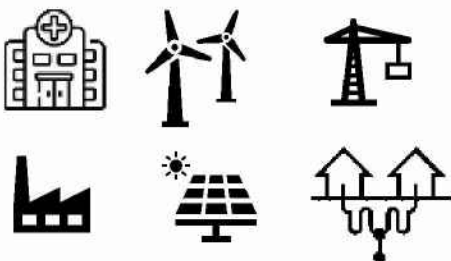


Spelregels Stedin (Fase 1 – Congestie op grootverbruik)



Klein verbruik ($\leq 3 \times 80A$)

- Woningen
- kleine basisscholen & kleine horeca
- Individuele warmtepompen, laadpalen en zonnepanelen bij woningen



Grote verbruik ($> 3 \times 80A$)

- Bouwkransen
- Appartementencomplex met lift en WKO
- Scholen, supermarkten, kantoren, bedrijven
- Grootschalige duurzame opwek, warmtepompen en snellaadpleinen

Uitleg fase 1

- Sinds eind 2022 is het niet meer mogelijk om in de gemeente Utrecht zomaar een grootverbruik aansluiting te krijgen (fase 1), de verwachting is dat de uitbreiding van het stroomnet niet snel genoeg gaat waardoor in 2025/2026 ook congestie kan optreden op klein verbruik (fase 2).

Wat kan wel?

- Alle klein verbruik aansluitingen
- Een aansluiting kan pas verkregen worden nadat het huisnummer besluit ontvangen is.
- Grootverbruik aansluitingen voor:
 - gebouw gebonden collectieve systemen (zonder commerciële functie)
 - Tijdelijke bouwstroom

Wat kan niet?

- Grootverbruik aansluitingen krijgen voor commerciële functies (één commerciële functie in het hele plan is al genoeg om geen aansluiting te krijgen).
- Terug leveren op een grootverbruik aansluiting

Wat kan soms?

- Vorige aansluiting overnemen **mits deze gelijk gebruikt** wordt, verwijderen en over een aantal maanden opnieuw plaatsen mag **niet**.
- Er is onduidelijkheid over een grootverbruik aansluiting voor een collectief systeem voor meerdere woningen, als er geen commerciële functie in zit kan dit **misschien**. Zit er wel een commerciële functie in dan kan dit **niet**.
- Nieuwe contract vormen (Non-norm ATO), Stedin is op zoek naar alternatieve contracten (bijvoorbeeld geen stroom op piek momenten). Neem contact op met het loket of Stedin voor meer informatie

Spelregels Stedin (Fase 2 – Congestie op grootverbruik)



Uitleg fase 2



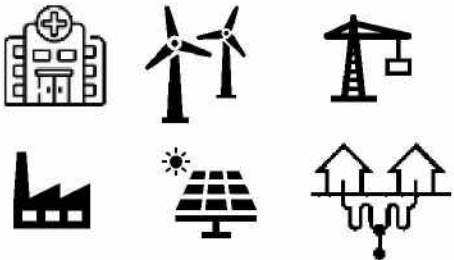
Wat kan wel?

Klein verbruik ($\leq 3 \times 80A$)

- Woningen
- kleine basisscholen & kleine horeca
- Individuele warmtepompen, laadpalen en zonnepanelen bij woningen

Wat kan niet?

Wat kan soms?



Grote verbruik ($> 3 \times 80A$)

- Bouwkransen
- Appartementencomplex met lift en WKO
- Scholen, supermarkten, kantoren, bedrijven
- Grootschalige duurzame opwek, warmtepompen en snellaadpleinen

From: "5.12.e"
Sent: Tue, 20 Feb 2024 09:47:47 +0100
To: "Aan: 5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>; "5.12.e" <5.12.e@osage.nl>; "5.12.e" <5.12.e@vorm.nl>; "5.12.e" <5.12.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Input voor communicatie/participatie Briljantlaan 11-15
Attachments: GebiedSelectie verspreidingsgebied Briljantlaan Wijkbericht IDOC.csv, Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.pdf, Verspreidingsgebied kaart wijkbericht IDOC Briljantlaan.PNG

Beste allen,

Hierbij een overzicht van de adressen die gebruikt zijn bij de communicatie over Briljantlaan 11-15, en het bericht dat verspreid is. Daarnaast onderstaand nog een overzichtje van belangrijke stakeholders in de wijk. Ik blijf graag aangehaakt bij de communicatieactiviteiten.

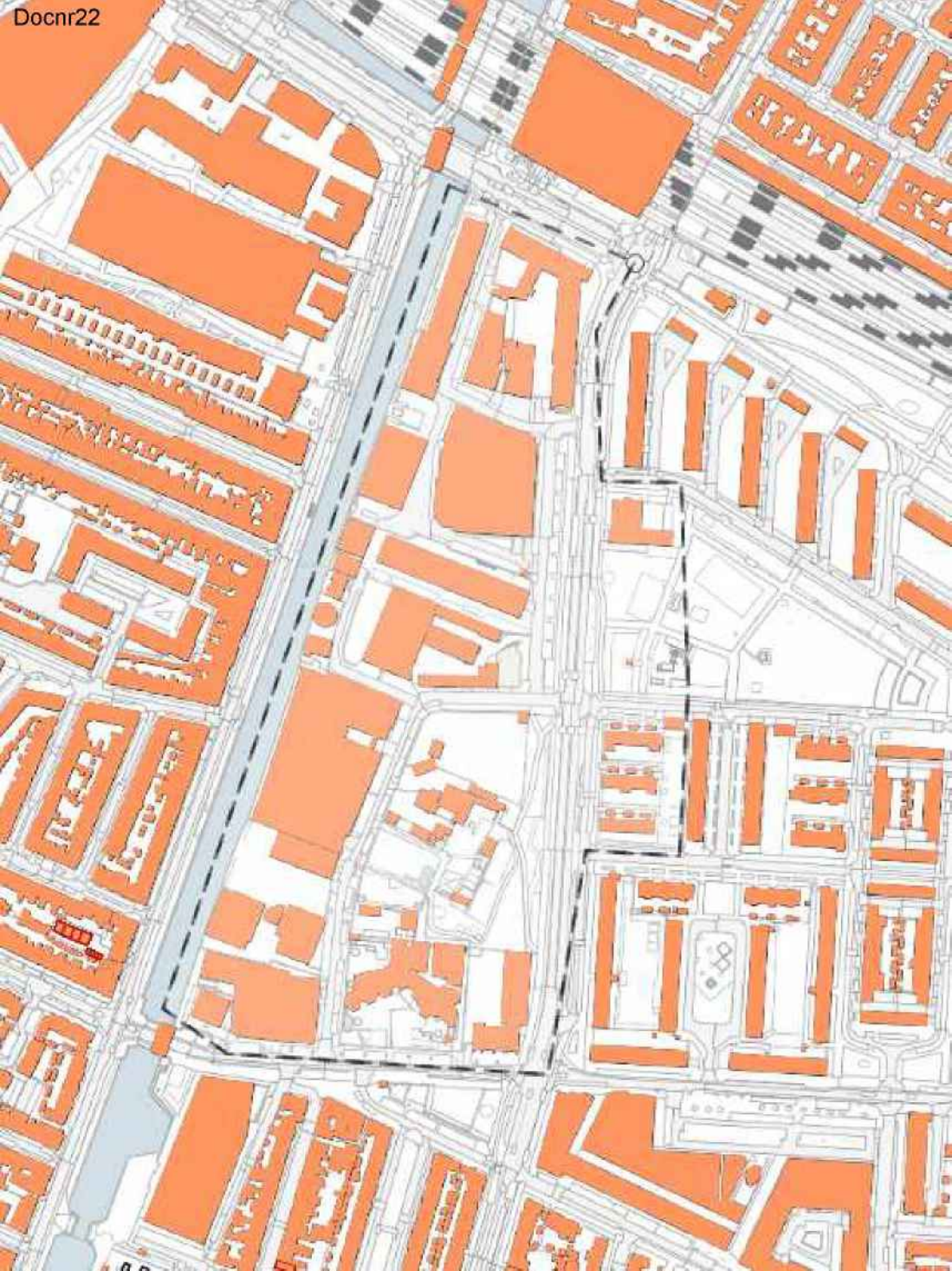
5.12.e	5.12.e	Verhuurder Keramus	5.12.e	@holland2stay.com
5.12.e		Eigenaar Pastoefabriek	5.12.e	@kadans.com
5.12.e		Beheerder kinderboerderij	5.12.e	@nieuwrotsoord.nl
		Volkstuin Briljant	5.12.e	@briljanttuinen.nl
5.12.e		Directeur facilites HKU	5.12.e	@hku.nl
5.12.e		Gebouwenmanager HKU	5.12.e	@hku.nl
		Restaurant LE EN	5.12.e	@ziggo.nl
		Tankstation	5.12.e	@visserseenergygroup.nl

Hartelijke groet,

5.12.e
5.12.e

5.12.e
5.12.e [@utrecht.nl](mailto:5.12.e@utrecht.nl)
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Marketing- en Communicatienetwerk
Aanwezig: maandag t/m donderdag





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 ____ - ____ - ____

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 19 Feb 2024 16:29:00 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Subject: RE: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van jullie reactie plannen wij de afspraken in.

Hebben jullie de voorkeur voor fysiek overleg? Zo ja, dan probeer ik de afspraken zo goed mogelijk aansluitend achter elkaar in te plannen.

Naar aanleiding van de vraag over de onderzoeken, stuur ik bij deze een reactie op de onderzoeken waar twijfel/laten of nee staat. (geel gearceerd)

Afvalinzameling		later	wel kwalitatief mogelijkheden bespreken (akkoord)
Archeologie (scan)		later	Eerste scan door gemeente is voldoende voor bouwenvelop (akkoord)
Asbestinventarisatie		ja	reeds uitgevoerd in december 2023 (door IDDS)
Bezonning (lichte TNO-norm)		ja	i.c.m. bezonning / schaduw omgeving
Bezonning / schaduw omgeving?		ja	door architect o.b.v. volumestudie in sketchup
Bodemonderzoek		ja	reeds uitgevoerd in december 2023 (door IDDS)
Bomen		nee	geen bomen op het perceel aanwezig (akkoord)
Daglicht		ja	eerste scan voor o.b.v. SO.
Ecologie		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 (akkoord)
Energie		ja	eerste scan voor energieconcept o.b.v. SO.
Externe veiligheid		nee	o.b.v. inventarisatie Keramus en Rotsoord 7 al voorlopige conclusie mogelijk (akkoord)
Geluid		ja	o.b.v. volumestudie eerste scan/berekening uitvoeren
Geurhinder		nee	(akkoord)
Kabels en Leidingen		ja	KLIC melding reeds uitgevoerd
Luchtkwaliteit		twijfel / later	Zie toelichting
Planschade-risicoinventarisatie		twijfel / later	Is onderdeel van anterieure Overeenkomst. (akkoord later)
Stikstof		later	eventueel QS via Aerius - programma en bouwmethodiek nodig, die zijn nog niet vastgesteld in deze fase Zie toelichting
Verkeer + mobiliteit		ja	vervoersbewegingen (conform beschreven in IDOC) en update parkeerbalans
Vormvrije mer		later	(akkoord)
Water (QS)		later	Is onderdeel van energievise. (akkoord later)
Windhinder		ja	via OMRT o.b.v. volumestudie

Voor de zekerheid heb ik bij onze afdeling gezonde leefomgeving (volksgezondheid) nog de vraag gesteld welke van onderstaande scans/onderzoeken nodig zijn voor de fase bouwenvelop en of hier een onderzoek voor uitgezet moet worden:

Geluidshinder

1. Toetsing Wet geluidshinder
2. Toetsing Gezondheidsbeleid Utrecht
3. Eerste scan volume studie/ akoestisch onderzoek?

Luchtkwaliteit

1. Toetsing Wet Milieubeheer (art 5.16)
2. Toetsing motie 2015-78 WHO advieswaarden
3. Toetsing plan Niet in Betekende Mate

4. Berekening NIBM-tool
5. Berekening NSL-monitoringstool

Stikstofdepositie

- (Voorlopige) AERIUS-berekening stikstofdepositie
-

Externe veiligheid

- Toetsing spoor

Bedrijven en milieuzonering

- Toetsing VNG-systematiek van Bedrijven en milieuzonering.
- Toetsing grenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

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 16 februari 2024 13:47

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

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

Onderwerp: FW: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Beste 5.1.2.e

Zie onderstaand voorstel, dit zou voor ons beide passen. Verstuur jij de agendaverzoeken?

Trouwens, je zou ook nog reageren op ons schema van onderzoeken. Welke we wel of niet moeten oppakken.

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@vorm.nl>

Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 12:43

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

Onderwerp: RE: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Hoi 5.1.2.e

Bijgaand mijn beschikbaarheid. Als ik ernaar kijk zou dit mijn voorkeur hebben:

Wonen Donderdag 22 februari 16.00-17.00 uur

Duurzaamheid Woensdag 28 februari 11.00-12.00uur (voorkeur/eventueel combineren met commercieel?)

Commercieel Woensdag 28 februari 15.00-16.00uur (eventueel combineren met duurzaamheid?)

Stedenbouw Woensdag 28 februari 16.00-17.00uur (voorkeur/optoneel te verlengen door bovenste twee te combineren? – dus dan is het van 15.00-17.00)

Het liefst heb ik stedenbouw op het eind om argumenten vanuit de andere drie mee te nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e (5.1.2.e) 5.1.2.e
5.1.2.e

VORM

Afdeling Concepten

Bezoekadres Schiehaven 13 | 5.1.2.e

Postadres 5.1.2.e 5.1.2.e

W. www.vorm.nl

T. 5.1.2.e

M. 5.1.2.e

E. 5.1.2.e

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

Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 08:23

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

Onderwerp: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Hoi 5.1.2.e

Bijgaand mijn beschikbaarheid in groen gemarkeerd. Ik wilde voorstellen om eerst wonen, duurzaamheid, commercieel en dan stedenbouw te doen maar omdat we het afzonderlijk doen heeft dit bij nader inziens toch weinig

nut. Misschien beter om zsm de afspraak in te plannen en hun wensen te horen zodat wij de totaal afwegingen in beeld kunnen brengen.

Ik ga deze ochtend je participatie document doornemen.

5.1.2e

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 19 Feb 2024 12:58:35 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 11-15

Hi 5.1.2.e

Klopt het dat er geen teamslink is?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: maandag 19 februari 2024 09:09

Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e

5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Briljantlaan 11-15

Tijd: maandag 19 februari 2024 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Microsoft Teams-vergadering

From: "5.1.2.e" [redacted]
Sent: Mon, 19 Feb 2024 10:37:50 +0100
To: "5.1.2.e" [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 11-15

Super. Fijn als je dat wilt doen.

Van: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 19 februari 2024 09:23
Aan: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 11-15

Ik zal 5.1.2.e [redacted] toevoegen.

Als er een afspraak komt met de ontwikkelaar, nodig ik jullie dan beide uit?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]
5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 19 februari 2024 09:22
Aan: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 11-15

Ha 5.1.2.e [redacted]

Bedankt voor het snelle schakelen. Ik ga regelen dat ik er vanmiddag bij kan zijn.
Goed om te horen dat er ook een sessie komt voor wonen. Zou je t.z.t. ook mijn collega 5.1.2.e [redacted] hiervoor willen uitnodigen? Wij adviseren samen in Zuid. 5.1.2.e [redacted] 5.1.2.e [redacted]@utrecht.nl

Gr. 5.1.2.e [redacted]

Van: 5.1.2.e [redacted] <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 19 februari 2024 09:20

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

Onderwerp: RE: Briljantlaan 11-15

Hoi,

Kan zijn dat door je afwezigheidsmelder de uitnodiging niet is aangekomen. Heb hem opnieuw verzonden.
Sorry. Ik had in mijn e-mail Verkeer staan als eerste kerndiscipline, maar dat moet Wonen zijn. Dus als antwoord op je vraag.
Er komt ook een apart overleg over wonen.

Mvg

5.1.2.e [redacted]

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

Verzonden: maandag 19 februari 2024 09:09

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

Onderwerp: RE: Briljantlaan 11-15

Hi 5.1.2.e [redacted]

Kan het kloppen dat ik geen uitnodiging heb ontvangen voor de afstemming van vanmiddag?
Verder heb ik nog een vraag of er ook een apart moment komt voor wonen waarin het plan nog nader wordt toegelicht?

Gr. 5.1.2.e [redacted]

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

Verzonden: maandag 19 februari 2024 07:49

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

Onderwerp: Briljantlaan 11-15

Beste Projectteamleden,

Eind december 2023 hebben de gemeente, DVP Planontwikkeling en VORM projectontwikkelaar een intentieoverkomst getekend voor de ontwikkeling van Briljantlaan 11-15. Wellicht beter bekend als het tankstation Esso en achterliggende opstallen op Rotsoord.

Voor deze ontwikkeling dient als eerste ene bouwvelop opgesteld te worden. Met onze interne opdrachtgever en de ontwikkelaar is besproken om als eerst met de kerndisciplines Stedenbouw, Duurzaamheid, Verkeer en Economie los afspraken in te plannen, zodat zij hun plan kunnen toelichten. Vervolgens zullen wij intern een startup en projectteam overleg inplannen om een integrale afweging te maken en met een advies te komen.

Vanmiddag wil ik jullie kort meenemen in de ontwikkeling en de planning.

Voor meer informatie is in onderstaande map het IDOC te vinden  [Getekende versies](#)

De volgende map is de projectmap waar wij in zullen werken.  [Z - Briljantlaan 11-15](#)

Hebben jullie geen toegang tot de map? Laat het mij of 5.1.2.e [redacted] weten.

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



From: "[REDACTED]"
Sent: Mon, 19 Feb 2024 09:18:10 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 11-15

Onee,

Wat vervelend zeg. Beterschap toegewenst..

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 19 februari 2024 09:18
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 11-15

Hoi [REDACTED]

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stedenbouw en Mobiliteit

maandag, woensdag, vrijdag en dinsdag om de week

Postbus 16200



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: maandag 12 februari 2024 11:56

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

Onderwerp: Briljantlaan 11-15

Tijd: maandag 19 februari 2024 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Kerndisciplines				21-feb	22-feb	23-feb	26-feb	27-feb	28-feb	29-feb	1-mr
Stedenbouwkunde	5.1.2.e	5.1.2.e	@utrecht.nl	10:30 - 13:00 14:00 - 15:30	13:00 - 15:00		09:00 - 10:00	14:00 - 17:00	11:00 - 12:00 15:00 - 17:00		
Duurzaamheid	5.1.2.e	5.1.2.e	@utrecht.nl	10:30 - 12:00 14:00 - 15:00	13:00 - 15:00 16:00 - 17:00			14:00 - 17:00	11:00 - 12:00 15:00 - 17:00	14:30 - 15:30	
Wonen	5.1.2.e	5.1.2.e	@utrecht.nl		13:00 - 15:00 16:00 - 17:00		10:00 - 11:00	14:00 - 16:00	11:00 - 12:00		
Commercieel	5.1.2.e	5.1.2.e	@utrecht.nl	10:30 - 12:00 14:00 - 15:00			10:00 - 11:00	09:00 - 11:00 15:00 - 17:00	11:00 - 12:00 15:00 - 16:00	13:00 - 15:00	
overige											
Adviseur Mobiliteit	5.1.2.e										
Adviseur Groen	5.1.2.e										
Landschapsarchitect	5.1.2.e										
Planeconoom	5.1.2.e										
Communicatieadviseur	5.1.2.e										
Adviseur grondzaken (AOK)	5.1.2.e										

beschikbaar marco
 liever niet, passend te maken

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 15 Feb 2024 17:42:35 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Subject: Projectleden Briljantlaan + beschikbaarheid Kerndisciplines
Attachments: Projectleden Briljantlaan 11-15.xlsx

Beste 5.1.2.e

In de bijlage vind je een excelsheet met de projectmedewerkers voor de fase SPvE.
Voor de kerndisciplines heb ik aangegeven welke beschikbaarheid zij hebben komende twee weken voor een afspraak.
Graag hoor ik van je wanneer je kan en wie daarbij moeten aanschuiven.

Komende maandag heb ik een startoverleg met de kerndisciplines. Hierbij zullen we ook de inventarisatie van de onderzoeken doornemen. Hier kom ik vervolgens op terug.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 14 Feb 2024 10:07:23 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Hoi 5.12.e

Ik heb vorige week een half uurtje met 5.12.e gezeten. Dus dat is niet nodig.
Ik ben wel benieuwd of 5.12.e en 5.12.e dan ook het energieloket gaan zijn en of ze dan ook meer informatie gaan delen.

Bedankt dat je me op de hoogte houdt!

Met vriendelijke groet,

5.12.e - 5.12.e
5.12.e

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



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 09:52
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Zal ik vragen of jij gelijk kan aanschuiven?

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 12 februari 2024 16:18
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Beste 5.12.e

Dan ben je inderdaad bij 5.12.e en mij aan het juiste adres! @5.12.e Ik zal deze oppakken. In de toekomst zal dit inderdaad via een speciale mailbox gaan maar voor die tijd doen we het zo.

Misschien handig als we even een korte meeting inschieten, ik zie dat je volgende week maandag van 15:30 tot 16:00 kan. Zullen we dan even zitten op 9N? Ik schiet alvast wat in.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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

Verzonden: maandag 12 februari 2024 11:15

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: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Een vraag voor het loket dus voor jullie.

Centraal e-mail adres in de maak 😊

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

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 19:26

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

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

Onderwerp: RE: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Hoi 5.1.2.e mooi dat je met deze vraag komt! Wij hebben hiervoor een loket netcongestie in oprichting.

@ 5.1.2.e wil jij deze vraag overnemen? Dank!

Groeten, 5.1.2.e

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

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 15:45

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

Onderwerp: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Beste 5.1.2.e

Voor een tweetal woningbouwprojecten Briljantlaan 11-15 en 5.1.2.e zijn wij samen met de initiatiefnemers een haalbaarheidsonderzoek aan het opstellen welke zal leiden tot een spve of een bouwenvelop. Voor de haalbaarheid willen wij in deze fase ook onderzoeken of er beperkingen zijn vanuit de netcongestie.

Kun jij ons helpen hoe wij dit moeten aanpakken?

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 14 Feb 2024 09:37:50 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Stakeholdersanalyse Rotsoord

Ha 5.1.2.e

Ik vind het lastig om te bepalen in hoeverre 'mijn' stakeholders 5.1.2.e geïnteresseerd zijn in jouw project. Wij hebben de stakeholders direct om 5.1.2.e heen benaderd, zoals de brandweer, de politie en het Poppodium. Eerder in het proces hebben we contact gehad met de Ondernemersvereniging via 5.1.2.e (5.1.2.e). Maar dat is inmiddels wel een tijd geleden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte – Projectmanagement Ruimte
Vrijdag afwezig

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 15:53

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

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

Onderwerp: RE: Stakeholdersanalyse Rotsoord

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bijgaand de spreadsheet met (vrijwel) alle adressen en contactpersonen van de straten 5.1.2.e stukje Briljantlaan en 5.1.2.e die wij gebruiken bij het project herinrichting openbare ruimte. Hij is geactualiseerd t/m vandaag.

Ik heb in rood aangegeven wie ik denk dat belangrijke partijen zijn rondom de betreffende locatie. Tankstation ook maar rood gemaakt. Maar bepaal vooral zelf wie je belangrijk vindt.

Groet,
5.1.2.e 5.1.2.e

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

Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 15:12

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

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

Onderwerp: Stakeholdersanalyse Rotsoord

Beste collega's,

Sinds kort is hebben DVP en VORM een IDOC getekend voor de ontwikkeling van Briljantlaan 11-15. Het huidige tankstation op Rotsoord.

Voor de communicatie en omgevingsanalyse zijn we op zoek naar de belangrijke stakeholders waar wij rekening mee moeten houden.

Kunnen jullie ons daarbij helpen?

Alvast dank

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



Rotsoord		bijgewerkt 240213	
5.1.2.e @auris.nl	5.1.2.e	school	5.1.2.e
5.1.2.e @visserseenergygroup.nl	5.1.2.e	tankstation	5.1.2.e
5.1.2.e @ynnovate.it	5.1.2.e	consultants	5.1.2.e
5.1.2.e @auris.nl		school gebouwbeheerder	
5.1.2.e @auris.nl		school directeur a.i.	5.1.2.e
5.1.2.e @opzuidutrecht.nl	5.1.2.e	foodbar pastoe	
5.1.2.e @dutchboostinggroup.nl	5.1.2.e	consultants	5.1.2.e
5.1.2.e @gmail.com	5.1.2.e	watertoren	5.1.2.e
5.1.2.e @ziggo.nl	5.1.2.e	restaurant LE-EN	5.1.2.e
5.1.2.e @xior.nl	5.1.2.e	Xior vastgoedeigenaar Vicon	
5.1.2.e @tafelboom.nl	5.1.2.e	Tafelboom	
5.1.2.e @sybrandsplace.nl	5.1.2.e	e-commerce bureau	
5.1.2.e @bevela.nl	5.1.2.e	groothandel verf	
5.1.2.e @DRTrading.nl	5.1.2.e	groothandel koffie en wijn	
5.1.2.e @ondix.nl	5.1.2.e		
5.1.2.e @tentech.nl	5.1.2.e	architect	
5.1.2.e @tentwise.nl	5.1.2.e		
5.1.2.e @tentech.nl	5.1.2.e		
5.1.2.e @rekelproducties.nl	5.1.2.e	videoproducties	
5.1.2.e @kidscommotions.nl		verhuisd?	
5.1.2.e @clemenscommunicatie.nl	5.1.2.e	fotograaf	
5.1.2.e @ynnovate.it	5.1.2.e	innovatienetwerk consultants	
5.1.2.e @kadans.com	5.1.2.e		5.1.2.e
5.1.2.e @nieuwrotsoord.nl	5.1.2.e	Kinderboerderij	5.1.2.e
5.1.2.e @briljanttuinen.nl	5.1.2.e	Volkstuin Briljant	
5.1.2.e @hku.nl	5.1.2.e	Directeur Faciliteiten HKU	5.1.2.e
5.1.2.e @hku.nl	5.1.2.e	Gebouwmanager HKU	

Heuveloord		
5.1.2.e @gmail.com	5.1.2.e	bewoner

5.1.2.e	@pilfashion.nl	5.1.2.e		bewoner	
5.1.2.e	@gmail.com	5.1.2.e		bewoner	
5.1.2.e	@LeanProperty.nl	5.1.2.e	5.1.2.e		
5.1.2.e	@gmail.com	5.1.2.e			
5.1.2.e	@telfort.nl	5.1.2.e		bewoner	
5.1.2.e	@gmail.com	5.1.2.e		Watertoren	5.1.2.e 5.1.2.e

Ravenoord					
5.1.2.e	@Holland2stay.com	5.1.2.e		Verhuurder	5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e	@Fluxlandscape.nl	5.1.2.e		5.1.2.e	directeur

From: "5.12.e" <5.12.e@dewindconsult.nl>
Sent: Tue, 13 Feb 2024 15:13:17 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>;
"5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Stakeholdersanalyse Rotsoord

Beste 5.12.e

Ik heb die vraag al van 5.12.e gehad. Ben er mee bezig.

Groet,

5.12.e

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

Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 15:12

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

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

Onderwerp: Stakeholdersanalyse Rotsoord

Beste collega's,

Sinds kort is hebben DVP en VORM een IDOC getekend voor de ontwikkeling van Briljantlaan 11-15. Het huidige tankstation op Rotsoord.

Voor de communicatie en omgevingsanalyse zijn we op zoek naar de belangrijke stakeholders waar wij rekening mee moeten houden.

Kunnen jullie ons daarbij helpen?

Alvast dank

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Tue, 13 Feb 2024 10:05:54 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Ter info

Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 12 februari 2024 11:18
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

5.12.e

Ik heb je vraag doorgestuurd naar onze energie adviseurs 5.12.e en 5.12.e

Op 7 maart gaat het loket Netcongestie écht open en hebben we ook een centraal punt om je vragen te stellen.
Nu nog even deze route.

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



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 19:26
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Hoi 5.12.e mooi dat je met deze vraag komt! Wij hebben hiervoor een loket netcongestie in oprichting.

@ 5.12.e wil jij deze vraag overnemen? Dank!

Groeten, 5.12.e

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

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 15:45

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

Onderwerp: Netcongestie irt nieuwe woningbouw initiatieven

Beste 5.12.e

Voor een tweetal woningbouwprojecten Briljantlaan 11-15 en 5.12.e zijn wij samen met de initiatiefnemers een haalbaarheidsonderzoek aan het opstellen welke zal leiden tot een spve of een bouwvelop. Voor de haalbaarheid willen wij in deze fase ook onderzoeken of er beperkingen zijn vanuit de netcongestie.

Kun jij ons helpen hoe wij dit moeten aanpakken?

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 12 Feb 2024 09:42:53 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Afspraak communicatieoverleg Briljantlaan 11-15 - Digitaal
Importance: High

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 12 februari 2024 09:42
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e@vorm.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Afspraak communicatieoverleg Briljantlaan 11-15 - Digitaal
Urgentie: Hoog

LS,

Doordat onze communicatieadviseur 5.1.2.e geveld is door ziekte kan helaas de afspraak vandaag niet fysiek doorgaan.

Om te voorkomen dat we een nieuwe afspraak moeten inplannen, is het wel mogelijk dat we de afspraak digitaal door laten gaan, dan kan 5.1.2.e ook aanwezig zijn.

We treffen elkaar straks digitaal. Link staat in de uitnodiging.

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@osage.nl>
Sent: 12-02-2024 09:42:28
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC:
Subject: Bedankt voor je mail! Re: Afspraak communicatieoverleg Briljantlaan 11-15 - Digitaal
Attachments:

Ik ben vandaag afwezig. Dinsdag 13 februari ben ik er weer.
Heeft je vraag spoed? Neem dan even contact op met OSAGE: 030 284 40
90 of 5.1.2.e@osage.nl

Groet!
5.1.2.e

--

*Hartelijke groet, 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e *
5.1.2.e 5.1.2.e

.....

OSAGE | interactie | identiteit | content

T: 5.1.2.e (algemeen)
5.1.2.e (direct)
A: Varrolaan 118, 3584 BW Utrecht

<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.osage.nl%2F&data=05%7C02%7C%7C351abc2b665a466d712b08dc2ba68be5%7Cb9ea87f7a2634e6898e15fad3547a805%7C0%7C0%7C638433241505255624%7CUnknown7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTEi6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=4qtyA%2FQ%2BciUkJEUvP%2BO52yIlQQ2aWpy60F2FapgLnk%3D&reserved=0>

Werkdagen: Op woensdagen ben ik vrij.

OSAGE is onderdeel van de Happy Horizon groep
.....

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 12 Feb 2024 07:56:01 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Communicatieoverleg Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Ik ben erg verkouden dus ik werk thuis vandaag. Kunnen we deze afspraak via Teams doen?

Bedankt alvast, 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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

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

Verzonden: woensdag 7 februari 2024 14:47

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: Communicatieoverleg Briljantlaan 11-15

Tijd: maandag 12 februari 2024 12:00-13:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadskantoor gemeente Utrecht - Stadsplateau 6de verdieping - S2 - Vergaderruimte

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 376 005 241 304

Wachtwoordcode: vi6kBe

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Help](#) | [Opties voor vergadering](#) | [Legal](#)

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 7 Feb 2024 09:52:21 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan FCC

Ha 5.1.2.e

Ik heb de matching officieel laten weten jou graag te ondersteunen bij het nieuwbouwproject Briljantlaan.
Ik ben daarnaast zo vrij geweest om mezelf al toegang te verschaffen tot FCC en mijn uren (2 per week) toe te voegen. Zie hieronder.

Als er iets is waar ik je in deze fase kan helpen, let me know! 😊



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
dinsdag t/m vrijdag



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]	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	

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Mon, 5 Feb 2024 17:51:57 +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@osage.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@vorm.nl>
Subject: RE: Afspraak communicatie en participatie Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Dank voor je email, wij gaan de documenten doornemen.

Ik heb contact gehad met Osage en 5.1.2.e en maandag 12^{de} tussen 12u en 13.30 past in onze agenda's. Kan jij een agendaverzoek met ons delen ajb? Dan zien we elkaar de 12^{de}.

Met vriendelijke groet,



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 1 februari 2024 11:57
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: Afspraak communicatie en participatie Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Hierbij de bijbehorende producten (bijlage) en links ten behoeve van communicatie en participatie.

Informatie over het participatiebeleid: [Participatiebeleid | gemeente Utrecht](#)

Handleiding en leidraad: [Handleiding participatie: de stad laten meedenken | gemeente Utrecht](#)

Verordening: [Participatie -en inspraakverordening gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl



Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 12:46
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvplanontwikkeling.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Afspraak communicatie en participatie Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Hierbij een aantal momenten dat wij zouden kunnen.

Maandag 5 feb	13-14 uur
Woensdag 7 feb	14-17 uur
Donderdag 8 feb	15-17 uur
Maandag 12 feb	nog de hele dag

Ik hoop dat er wat tussen zit. Het overleg zou, als dat beter uitkomt ook digitaal kunnen plaatsvinden.

De stukken zoals beschreven in het IDOC zullen wij ter voorbereiding op het overleg verzamelen en toezenden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 5 Feb 2024 11:15:06 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: BR + Briljantlaan

5.1.2.e

Twee dingen.

1. BR 5.1.2.e
2. Voor de BR is 2 uur per week voldoende voor jou ipv 4. De andere twee uren zouden we dan samen Briljantlaan kunnen doen. Zou dat voor jou akkoord zijn? Al iets gehoord van je andere project?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 5 Feb 2024 11:07:10 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Aanvraag projectassistenten Briljantlaan en Lunettenbaan
Attachments: Format Capaciteitsvraag Gilde PMR_Briljantlaan 11-15.docx

Hallo 5.1.2.e

We spraken elkaar al eerder over de projectassistent Briljantlaan (en 5.1.2.e). Daarover het volgende:

Net sprak ik 5.1.2.e hij is zowel 5.1.2.e voor de 5.1.2.e als de Briljantlaan. Op project 5.1.2.e zit 5.1.2.e als 5.1.2.e

Voor 5.1.2.e werd rekening gehouden met 4 uur per week, maar de inschatting van mij en 5.1.2.e is dat dat aan de hoge kant is.

Wij denken dat 5.1.2.e zowel 5.1.2.e (2 a 3 uur p/w) als Briljantlaan (1 á 2 p/w) in 4 uur per week kan doen, zeker omdat het dan in samenwerking met dezelfde projectmanager is.

Is dit een optie?

Als gebied zien wij ook graag dat projectassistenten meerdere projecten doen in het 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
Verzonden: woensdag 10 januari 2024 16:17
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Aanvraag projectassistenten Briljantlaan en Lunettenbaan

Hoi collega's,

We zijn op zoek naar projectassistent(en) voor 2 nieuwe projecten in Zuid. Gisteren zijn de intentiedocumenten vastgesteld, waardoor het dus geen PRE initiatief meer zijn, maar projecten. Daarom hierbij de aanvragen voor een projectassistent. Projectmanagers zijn al op het oog; 5.1.2.e voor 5.1.2.e en 5.1.2.e voor de Briljantlaan.

We horen graag wie hen kan gaan ondersteunen.

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



Format Capaciteitsvraag Gilde PMR Briljantlaan 11-15

Projectassistenten

Algemeen	
Datum:	10 januari 2024
Naam aanvrager:	5.1.2.e
Functie aanvrager:	5.1.2.e
Opgave:	Gebiedsopgave Noordoost, Oost en Zuid
Telefoon:	5.1.2.e
Inhoud	
Naam project:	Briljantlaan 11-15
Project website:	nog niet beschikbaar
Beknpte informatie over het project:	Herontwikkeling van een tankstation en omgeving naar een gebouw met woningen en werkruimtes (gemixt programma). Het IDOC is al vastgesteld. Er wordt nu gestart met een UPP2 traject, een bouwvelop. Beoogd projectmanager is 5.1.2.e
WBS nummer project:	
Werkzaamheden:	• Ondersteunen projectmanager bij totstandkoming Bouwvelop • Organisatie participatiebijeenkomsten • Wijkbericht verspreiding • Afspraken/projectgroepen inplannen • FCC bijhouden • Digiplaza bijhouden + archiveren
Competenties, vaardigheden en ervaring van persoon die je zoekt: • Projectassistent junior, medior, senior (beargumenteer waarom een dergelijk niveau gewenst is)	Medior projectassistent. Het project is gemiddeld complex en heeft samenhang met andere projecten op Rotsoord. Daarom voorkeur voor een projectassistent die al projecten in Zuid/Rotsoord doet (of eventueel Oost of Noordoost).
Heb je een specifiek iemand voor ogen? (Helpt ook om een beeld te krijgen van wat voor soort iemand je zoekt)	
Aanvullende informatie zoals politieke gevoeligheid, risico's en knelpunten, wens specifieke werkdagen	
Tijd en Dekking	
Start datum	Februari 2024
Benodigde tijd (aantal uren per week)	Gemiddeld 1 uur per week (40 uur in FCC, evt aan te passen na project start-up)
Looptijd	8 à 10 maanden (doorlooptijd bouwvelop)
Dekking	Uit een overeenkomst
Hoe worden de kosten gedekt?	

Matchingsproces PMR

- Stap 1: aanvrager (bijvoorbeeld projectmanager) vult aanvraagformulier in.

- Stap 2: mailt het aanvraagformulier naar 5.1.2e@utrecht.nl. Bij onduidelijkheden kan er een vraagverhelderingsgesprek plaatsvinden.
- Stap 3: aanvraag wordt besproken in het matchingsoverleg, binnen een week krijg je een reactie, dat kan een inhoudelijke zijn of een procesmatige (we zijn er nog niet uit o.i.d.).
- Stap 4: Als Gilde PMR geen geschikte kandidaat heeft, wordt de aanvraag doorgezet naar PMB. Mocht ook hier geen kandidaat gevonden worden dan wordt de aanvraag door Gilde PMR extern uitgezet.
- Stap 5: als er een match is: klikgesprek tussen opdrachtgever en kandidaat.
- Stap 6: als intake leidt tot een opdracht wordt er een offerte gemaakt door kandidaat.

Participatieplan

Dit format is een hulpmiddel voor het schrijven van een participatieplan. Dit lever je op voor aanvang van een participatieproces, zoals voorgeschreven in de [Utrechtse Participatie- en inspraakverordening](#). Het participatieplan kan ook onderdeel uitmaken van je projectplan of aanpak die door het college wordt vastgesteld of van het intentiedocument of startdocument dat als onderdeel van het Utrechts Plan Proces door het college wordt vastgesteld (ruimtelijk domein). In dit format staan alle elementen benoemd die volgens de verordening aan de orde moeten komen in het participatieplan. Beantwoord zoveel als op dat moment mogelijk onderstaande vragen en actualiseer het plan zo nodig tussentijds of bijvoorbeeld aan het begin van een volgende fase. Aan het eind van het participatietraject maak je een [participatieverslag](#).

Voor je het participatieplan gaat schrijven raden we je aan om de [Utrechtse Participatieleidraad](#) te raadplegen. De participatieleidraad is een handvat met een stappenplan, principes en uitgangspunten voor een zorgvuldig participatie-procesontwerp, te gebruiken door medewerkers en opdrachtnemers van de gemeente Utrecht.

Onderwerp en doel

Korte schets van het onderwerp van de participatie, de context, eventuele historie en de samenhang met andere projecten. Geef ook aan het wat doel is van de participatie. Wat wil je ermee bereiken? Ga je voor draagvlak of het gezamenlijk maken van een gedragen plan? Ga je voor inclusieve en toegankelijke participatie, zodat ook mensen meepraten die nu hun mening vaak niet geven? Meer betrokkenheid? Meer eigenaarschap? Je kunt ook meerdere doelen voor ogen hebben met de participatie.

Betrokkenen en belanghebbenden

Wie wil en wie moet je betrekken bij de participatie en in welke mate? Je bepaalt dit door aan het begin van je project, voordat je met participatie start, een krachtenveldanalyse te doen met mensen die hier zicht op hebben. Zie hiervoor ook de participatieleidraad. Let op dat met [motie 227/2021](#) met de raad is afgesproken dat jongeren expliciet betrokken worden bij de participatie. Wees je ook bewust van de diversiteit onder belanghebbenden op het gebied van etnische en culturele afkomst, gender, sekse, leeftijd, seksuele voorkeur, beperking en opleidingsniveau.

Participatie en/of inspraak

Geef aan of je aan participatie en aan inspraak doet of voor een van beide kiest (en waarom je dat doet). Wat betreft inspraak geef je aan of inspraak verplicht is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (zogenaamde 'wettelijke inspraak') of op grond van de Utrechtse Participatie- en inspraakverordening. Het vermelden van dit onderdeel is expliciet als vereiste opgenomen in artikel 4 van de Participatie- en inspraakverordening.

Beïnvloedingsruimte en participatieniveau(s)

Een van de belangrijkste aspecten is dat je aan het begin van de participatie bepaalt hoeveel beïnvloedingsruimte er werkelijk is. Als er geen beïnvloedingsruimte is, is participatie niet zinvol. In dat geval wordt het communicatietraject des te belangrijker. Zorg ook voor bestuurlijk draagvlak. Als er wel beïnvloedingsruimte is, bepaal dan per fase en voor elke groep betrokkenen het participatieniveau: raadplegen, advies vragen en co-creëren. Informeren is geen participeren en doe je altijd.

Participatie- en communicatie-instrumenten

Beschrijf welke instrumenten je gaat inzetten voor de communicatie en participatie. Digitale participatie doen we bij elk project, zo is afgesproken met de raad ([motie 430/2020](#)). Als je niet digitaal participeert, motiveer je dat zowel in het participatieplan als in het participatieverslag dat je ter afronding van de participatie maakt. De raad vraagt ook *challenges* te overwegen als participatiemethode ([motie 302/2021](#)). Met een challenge worden partijen nadrukkelijk uitgedaagd mee te denken over en bij te dragen aan maatschappelijke vraagstukken, initiatieven en ontwikkelingen.

Geef ook aan van welke mogelijkheden van offline informatievoorziening je gebruikmaakt, bijvoorbeeld op relevante vindplaatsen zoals huisartsenpraktijken, scholen, supermarkten en wellicht op straat (denk aan borden) ([motie 52/2017](#)) en welke participatie- en communicatiemiddelen je specifiek voor jongeren inzet ([motie 227/2021](#)).

Rollen en verantwoordelijkheden

Geef weer wat de rolverdeling is tussen gemeenteraad, college, ambtenaren, participanten én initiatiefnemer (als het gaat om een niet gemeentelijk plan/project/initiatief) en neem eventuele afspraken hierover op in je participatieplan. Geef ook aan op welke wijze het bestuursorgaan reageert op de uitkomsten van het participatieproces. Nodig je raadsleden uit voor bijeenkomsten? Welke rol hebben de participanten zelf in de voorbereiding van en tijdens een participatiebijeenkomst? Is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie, is de gemeente dat of een samenwerkingsverband? Benoem het ook als rollen en verantwoordelijkheden (bijv. van participanten) nog bepaald moeten worden tijdens het participatieproces.

Inhoudelijke kaders en randvoorwaarden

Denk van tevoren na over de kaders en randvoorwaarden voor participatie. Is er voldoende tijd, capaciteit en budget om te participeren? Als aan een of meer van die randvoorwaarden niet is voldaan, onderneem dan eerst actie om dit te regelen. In het participatieplan neem je de inhoudelijke kaders en randvoorwaarden op, zoals het geldende beleid en eerder genomen besluiten.

Begroting

Geef aan wat de begroting is van de kosten van het participatieproces.

Planning

In het participatieplan geef je een overzicht van de verschillende fases van het participatie(- en inspraak)traject, waaronder het moment van besluitvorming. De gedetailleerde planning van de participatie-, inspraak- en communicatiemomenten zijn onderdeel van de projectplanning, daarin schrijf je precies uit wat wanneer moet gebeuren. Basisprincipe in Utrecht is dat we participatie vanaf het begin van de planvorming organiseren.

Openbare informatie

Geef aan waar de informatie te vinden is over het onderwerp van de participatie, zoals beleidsnota's, raadsbesluiten en wet- en regelgeving. Artikel 5 van de participatie- en inspraakverordening schrijft voor dat deze waar mogelijk via een online weblocatie van de gemeente - (open) te vinden, uit te wisselen en te ontsluiten moet zijn. Je kunt verwijzen naar de vindplaats van de informatie (bijv. [Publicaties | Gemeente Utrecht](#)), of deze verzamelen op een projectpagina van bijv. Utrecht.nl of [participatieplatform DenkMee](#).

Meer informatie vind je op [Participatiebeleid | Gemeente Utrecht](#) of via [5.1.2 e](#) [@utrecht.nl](#)

Participatieverslag

Dit format is een hulpmiddel voor het schrijven van een participatieverslag. Het participatieverslag publiceert je ter afronding van een participatieproces, zoals voorgeschreven in de [Utrechtse Participatie- en inspraakverordening](#). In dit format staan alle elementen benoemd die volgens de verordening aan de orde moeten komen in het verslag. Uiteraard kun je dit aanvullen met andere relevante informatie en/of afbeeldingen en laten opmaken tot een aansprekend geheel. Je kunt ook de informatie uit je [participatieplan](#) gebruiken om dit verslag op te stellen.

Het participatieverslag:

- bespreek je met de betrokken wethouder (of als je inschat dat dat niet nodig is, stuur je het hem/haar ter kennisname);
- stuur je naar alle participanten, andere betrokkenen en betrokken collega's;
- publiceer je op de projectpagina op Utrecht.nl of maak je op een andere wijze openbaar;
- voeg je als bijlage bij het 'product' (beleidsnota, uitvoeringsplan, voorlopig en/of definitief ontwerp, programma van eisen, etc.) dat je - samen met de stad - hebt gemaakt.

Het participatietraject

Hier beschrijf je wat er is gedaan en georganiseerd, wie er zijn uitgenodigd en wie er hebben deelgenomen, welke middelen je hebt gebruikt, welke participatieniveaus zijn toegepast, etc. Voor dit onderdeel kun je het participatieplan gebruiken dat je aan het begin van het traject hebt opgesteld.

Als je niet digitaal hebt geparticipeerd (verplicht op basis van [motie 430/2020](#)) onderbouw dan waarom dat niet mogelijk en/of wenselijk was. Tot slot motiveer je hier waarom je de participatie op deze manier hebt georganiseerd (geldt voor projecten in ruimtelijk domein i.h.k.v. motiveringsplicht Omgevingswet).

Betrokkenen

- Wie hebben geparticipeerd (belanghebbenden, betrokkenen) en wat was hun inbreng?
- Welke individuen en groepen zijn in het bijzonder betrokken?
- Hoe zijn jongeren betrokken ([motie 227/2021](#))?

Inbreng en resultaat

- Welke punten van participanten zijn overgenomen?
- Welke punten van participanten zijn niet overgenomen? Waarom niet?

Vervolgafspraken

Hier beschrijf je welke afspraken er op basis van de participatie met betrokkenen zijn gemaakt: proces, vervolg, latere vragen, terugkoppeling besluit, etc.

Terugkoppeling na besluitvorming

Vergeet niet betrokken te informeren over besluitvorming in college en/of raad: is het voorstel/plan/ontwerp akkoord zoals het ter besluitvorming is voorgelegd? Wat waren de belangrijkste opmerkingen/kanttekeningen van college en/of raad? Zijn er dingen gewijzigd (moties, amendementen)?

Meer informatie vind je op [Participatiebeleid | Gemeente Utrecht](#) of via [5.1.2 e](#) [@utrecht.nl](#)

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 1 Feb 2024 11:57:23 +0100
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: Afspraak communicatie en participatie Briljantlaan 11-15
Attachments: Actieprogramma Samen-Stad-Maken Initiatief 2021.pdf, Format participatieplan 13-07-2023.docx, Format participatieverslag 13-07-2023.docx, Utrechtse Participatie Leidraad 2021.pdf

Beste 5.1.2.e

Hierbij de bijbehorende producten (bijlage) en links ten behoeve van communicatie en participatie.

Informatie over het participatiebeleid: [Participatiebeleid | gemeente Utrecht](#)

Handleiding en leidraad: [Handleiding participatie: de stad laten meedenken | gemeente Utrecht](#)

Verordening: [Participatie -en inspraakverordening gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

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: woensdag 31 januari 2024 12:46
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Afspraak communicatie en participatie Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Hierbij een aantal momenten dat wij zouden kunnen.

Maandag 5 feb	13-14 uur
Woensdag 7 feb	14-17 uur

Donderdag 8 feb 15-17 uur
Maandag 12 feb nog de hele dag

Ik hoop dat er wat tussen zit. Het overleg zou, als dat beter uitkomt ook digitaal kunnen plaatsvinden.

De stukken zoals beschreven in het IDOC zullen wij ter voorbereiding op het overleg verzamelen en toezenden.

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: Thu, 1 Feb 2024 10:20:14 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Participatie en communicatie Briljantlaan 11-15
Attachments: Format participatieverslag 13-07-2023.docx, Format participatieplan 13-07-2023.docx

Hoi 5.12.e

Hierbij nog de formats voor een participatieplan en participatieverslag.

Nog een andere vraag: ik hoorde vanochtend dat het bestemmingsplan 5.12.e nu definitief is. Bestuurscommunicatie wil graag een persbericht uitsturen omdat het over het toevoegen van woningen gaat. Heb jij een contactpersoon bij de ontwikkelaar?

Groeten van 5.12.e

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 12:35
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Participatie en communicatie Briljantlaan 11-15

Dag 5.12.e

De ontwikkelaars willen graag een eerste gesprek met ons over de communicatie en participatie in de Bouwenvelopfase. In het IDOC is hierover het volgende opgenomen.

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.

1. Zou jij mij de documenten kunnen aanleveren die hierboven zijn genoemd?
2. Zou jij mij formats van het participatieplan en participatie documenten beschikbaar kunnen stellen?

Ik zal met ons een afspraak inplannen.

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 31 Jan 2024 17:32:03 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Participatie en communicatie Briljantlaan 11-15

Hoi 5.1.2.e

Zie hier informatie over het participatiebeleid: [Participatiebeleid | gemeente Utrecht](#)

De handleiding en leidraad: [Handleiding participatie: de stad laten meedenken | gemeente Utrecht](#)

En de verordening: [Participatie -en inspraakverordening gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

De formats kan ik zo snel niet vinden, die ga ik morgen even opvragen bij een collega.

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 12:35
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Participatie en communicatie Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e

De ontwikkelaars willen graag een eerste gesprek met ons over de communicatie en participatie in de Bouwenvelopfase. In het IDOC is hierover het volgende opgenomen.

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.

1. Zou jij mij de documenten kunnen aanleveren die hierboven zijn genoemd?
2. Zou jij mij formats van het participatieplan en participatie documenten beschikbaar kunnen stellen?

Ik zal met ons een afspraak inplannen.

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Hallo 5.1.2.e

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 31 Jan 2024 12:45:50 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Afspraak communicatie en participatie Briljantlaan 11-15

Beste 5.1.2.e

Hierbij een aantal momenten dat wij zouden kunnen.

Maandag 5 feb 13-14 uur

Woensdag 7 feb 14-17 uur

Donderdag 8 feb 15-17 uur

Maandag 12 feb nog de hele dag

Ik hoop dat er wat tussen zit. Het overleg zou, als dat beter uitkomt ook digitaal kunnen plaatsvinden.

De stukken zoals beschreven in het IDOC zullen wij ter voorbereiding op het overleg verzamelen en toezenden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 25 Jan 2024 13:16:35 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Stappenplan netcongestie
Attachments: 20240125_103821.jpg

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

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

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

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

Vanuit Team netcongestie wordt een loket opgezet voor projectleiders en ontwikkelaars. Dat moet er nog in Q1 zijn. Tot die tijd kunnen jullie denk ik het beste contact opnemen met 5.1.2.e voor de Briljantlaan en BR. Hij kan in ieder geval aangeven waar je terecht kan voor advies.

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@gmail.com>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 13:04

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

Onderwerp: Stappenplan netcongestie

Stappenplan netcongestie

Gebieds- en projectontwikkeling

STAPPENPLAN NETCONGESTIE

Stedin: status netcapaciteit

Actuele berichtgeving Tennet en Stedin.

FASE 1 Impact analyse 'Netcongestie als risico'

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

Stedin: status nieuwe contracten
beschikbaarheid & voorwaarden

FASE 2 Haalbaarheidsstudie Technisch, financieel, ruimtelijk

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

Juridisch

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

Stedin & ontwikkelaars:

Lol: afspraken & intentie contract
GO / No-Go

FASE 3

Contractering & Financiering

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

Stedin & rechtsvorm

tekenen groepscontract
GO / No-Go

Concept versie, januari 2024
gebruik voor werkplaats netcongestie

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

From: "[5.12.e]" <[5.12.e]@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Wed, 24 Jan 2024 14:58:29 +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: Briljantlaan - onderzoeken en planning
Attachments: Planning bouwenvelopfase Briljantlaan v001.pdf, Inventarisatie van onderzoeken bouwenvelopfase.pdf

Beste [5.12.e] en [5.12.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, [5.12.e] sluit iets later aan.

Met vriendelijke groet,

[5.12.e]	DVP Planontwikkeling B.V. Prinses Alexialaan 6 2496 XA DEN HAAG	
M [5.12.e]	T [5.12.e]	
E [5.12.e]@dvp-planontwikkeling.nl	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?																							
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?					Afhankelijk van volume en programmatische eisen						Structuur	Uitwerking											
2 Welke voorzieningen zouden aan kunnen sluiten op de activiteiten van de beoogde doelgroep voor het wonen (actieve bewoners) en in hoeverre kunnen die inpandig in het nieuwe pand aangeboden worden, in de plint, op het groene dek van de parkeervoorziening of op de verdiepingen/ groene daken, denk aan horeca, sport, cultuur, leisure, kinderopvang etc.?					Afhankelijk van volume en programmatische eisen						Structuur	Uitwerking											
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.?					Afhankelijk van volume en programmatische eisen						Structuur	Uitwerking											
4 In hoeverre kunnen woningen in de plint van het initiatief worden uitgevoerd als atelier- of woonwerkwoningen?												Structuur	Uitwerking										
Mobiliteit																							
1 Hoe worden de nieuwe woningen georiënteerd en ontsloten?											Structuur												
2 Welke invloed heeft het nieuwe programma op de verkeersgeneratie?									Eerst programma-indicatie bekend														
3 Hoe ziet de parkeerbalans er op basis van de geldende gemeentelijke parkeereisen uit, op basis van een nader uitgewerkt programma?									Inventarisatie				Uitwerking										
4 Hoe kan het autobebouw 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?						Ambitie / verkenning					Uitwerking												
5 Hoe wordt de parkeerbehoefte voor zowel de auto als de fiets opgelost?						Ambitie / verkenning				Structuur / oplossing													
Hoe wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen (zoals deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen, en laadvoorzieningen) en hoe sluit dit aan op de doelgroep)?						Ambitie / verkenning																	
7 Hoe kan worden voldaan aan een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de fietsparkeervoorzieningen?									Structuur / oplossin			Uitwerking											

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?												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,																						
9 trilling?										Onderzoek	Uitwerking											
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																		
2 randvoorwaarden moeten in dit kader aanvullend in de op te stellen bouwenvelop worden opgenomen?										Onderzoek structuur (energie/materiaal/klimaat/mobiliteit)												
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																		
3 vergroten in lijn met het Utrechts Energie Protocol?										Onderzoek energie obv structuur + programma												
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	Uitwerking											
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																						
huishouden op stedelijk niveau)?												Uitwerking										
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)																		
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?																						
6											ambitie en concept		Uitwerking									
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: Fri, 19 Jan 2024 10:47:15 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Project Briljantlaan | Kennismaking

Beste 5.1.2.e

Leuk, om kennis gemaakt te hebben afgelopen dinsdag. Zie onderstaand mijn contact gegevens, mocht je nog wat gegevens/ vragen hebben vanuit het verleden, mail of bel mij en praat ik je bij.

Tot volgende week donderdag 25^{ste} 13.30.

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

Dag 5.1.2.e

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

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



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

Dag [5.1.2.e]

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e]

[5.1.2.e]

[5.1.2.e]

[5.1.2.e]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: donderdag 18 januari 2024 13:23

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

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

Onderwerp: RE: Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

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

Ik hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

Beheer Openbare Ruimte

ma | di | wo | do



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

Verzonden: donderdag 14 december 2023 17:09

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

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

Onderwerp: RE: Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

5.2.1 In zowel de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie hebben we als Gemeente Utrecht een duidelijke doel vastgesteld.

5.2.1

Conclusie: niet akkoord met de wijziging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Stadsbedrijven

Beheer Openbare Ruimte

ma | di | wo | do



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

Verzonden: woensdag 6 december 2023 13:27

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

Onderwerp: RE: Idoc Briljantlaan

Ik was iets te snel...

Dit hadden ze er ook nog aan toegevoegd:

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

Met als toelichting:

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

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

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 6 december 2023 13:24

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

Onderwerp: Idoc Briljantlaan

Dag 5.1.2.e

De ontwikkelaar heeft een onderzoeksvraag aangepast:

Van:

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

Naar:

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

Kunnen wij daar mee leven?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 18 Jan 2024 10:49:56 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Vervolgafspraken proces Briljantlaan

Hi 5.12.e

Ik heb even de belangrijkste afspraken van gisteren op een rij gezet. Is dit ook jouw beeld?

Afspraken

- Gemeente maakt een lijstje met prioritering ambities. Dit moet samen met het projectteam, dus niet volgende week gereed. Misschien wel eerste aanzet van 5.12.e / 5.12.e
- Separate afspraken met Wonen, Werken en Duurzaamheid hoogte en invulling van de ambities.
- Intern gesprek met stedenbouw over wat de belangrijkste stedenbouwkundige eisen zijn (toetsbaar, dus niet "een goede inpassing van het gebouw", maar op basis van welke criteria wordt beoordeeld of sprake is van een goede inpassing).
- Afspraak met stedenbouw over impact gebouw op basis van verschillende volumes.
- Volgende week vervolgoverleg om proces verder te bespreken en de gemeente mee te nemen in het financiële model (welke maatregelen/eisen hebben een groot financieel effect. Wat is minimaal nodig om voor VORM/DVP te komen tot een haalbare case). Daarnaast gesprek over aan gemeente te betalen bijdragen.

Aanzet belangrijkste ambities:

- Toevoegen van passend woonprogramma gelet op de hoge druk op de woningmarkt. Daarbij is van belang dat heel goed wordt onderbouwd waarom dit programma (woninggrootte, koop/huur, prijssegment) met deze doelgroepen op deze plek moet komen en hoe dit bijdraagt aan het realiseren van de doelen van het gemeentelijk woonbeleid (zeker als dit afwijkt van de uitgangspunten van het coalitieakkoord).
 - Kan het daarbij helpen hierover door een extern bureau een advies op te laten stellen? (afstemmen met de afdeling wonen)
- Ruimte voor werken, waarbij er aantoonbaar aangesloten wordt bij het gewenste profiel van Rotsoord als werklocatie met een speciale focus op creatieve bedrijvigheid.
- Vergroenen: idoc: De initiatiefnemer laat zich in de uitwerking inspireren door de systematiek van 'nature based solutions'.
- Realisatie verbinding Rotsoord-Ravenoord
- Behoud voldoende zicht op de watertoren (kwantificeren wat voldoende is)
- Voorkomen teveel schaduwwerking op omgeving (kwantificeren wat teveel is)
- Voorkomen blinde gevels en/of bergingen op maaiveld.
- Hoogwaardige beeldkwaliteit / materialisatie
- Duurzaamheidsambities: nader opdelen in welke prestaties het meest gewenst zijn.
- Parkeeroplossing dient te voldoen aan gemeentelijk parkeerbeleid (geen ambitie maar eis).

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte





Gemeente Utrecht

From: "5.12.e"
Sent: Wed, 17 Jan 2024 11:55:18 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: overleg DVP en VORM

Beste 5.12.e

Ik heb de stukken doorgenomen en kan bij de stukken. Maar het lijkt me goed om van tevoren nog even af te stemmen, want heb er nog niet genoeg tijd voor gehad om het goed voor te kunnen bereiden. Ik plan een half uur voor ons overleg een afspraak in.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 11:54
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: overleg DVP en VORM

Dag 5.12.e

We spreken vanmiddag met DVP en Vorm over het vervolgproces van de Briljantlaan. Heb jij je gedachten er al over laten gaan hoe jij dit ziet? Moeten we daar vooraf nog even over afstemmen?

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 15:35:11 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hb-oss.nl>
Subject: Wijkbericht: Idee voor nieuwbouw Briljantlaan 11-15
Attachments: Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.pdf

Beste 5.1.2.e

Bij deze stuur ik je het Wijkbericht dat de omgeving binnenkort ontvangt over het idee voor nieuwbouw Briljantlaan 11-15.

Je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Tue, 16 Jan 2024 14:32:07 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Wijkberichten Briljantlaan
Attachments: Wijkbericht IDOC Briljantlaan januari 2024.pdf

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Willen jullie Coltavast en de ontwikkelaar van 5.1.2.e ook informeren over het vaststellen van het Idoc Briljantlaan. Dit beïnvloedt die ontwikkelingen niet direct, maar wellicht goed om ter kennisgeving aan hun door te geven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 14:20

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

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

Onderwerp: Wijkberichten Briljantlaan

Hallo 5.1.2.e en 5.1.2.e

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

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

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

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

Groet,

5.1.2.e

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

Dag,

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

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 14:08

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

Onderwerp: Wijkberichten Lunettenbaan en Briljantlaan: morgen in de bus

Beste allemaal,

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e @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]@vorm.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,



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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 10:46

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

CC: [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@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: 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





Ontwikkelorganisatie Ruimte
Projectmanagement
Telefoon 14030
E-Mail ruimte@utrecht.nl
www.utrecht.nl

Wijkbericht

Januari 2023

Plan voor nieuwbouw Briljantlaan 11-15

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



Waarom doen we dit

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

Wat zijn de volgende stappen

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

Wat is het plan

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

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

Meedenken

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

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 5.1.2.e@utrecht.nl Ruimte, via telefoonnummer 14 030.

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

Commented [5.1.2.e]: Voorstel: intentie i.p.v. plan? Uitleg: er is nl nog geen plan maar er zijn een aantal ideeën voor een ontwikkeling.

Commented [5.1.2.e]: 5.2.1

Commented [5.1.2.e]: 5.2.1

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

Hoi 5.12.e

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

Groeten van 5.12.e

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

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 11:16

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

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

Onderwerp: RE: Wijkbericht en projectpagina Briljantlaan

Hoi 5.12.e

Ik heb 2 kleine opmerkingen in de kantlijn toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl



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

Verzonden: maandag 15 januari 2024 10:16

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

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

Onderwerp: Wijkbericht en projectpagina Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hebben de ontwikkelaars al gereageerd op het wijkbericht?

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

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

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Nieuwbouw Briljantlaan 11-15

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



Status project
In voorbereiding

Geplande bouw
Nog niet bekend

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

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

Wat is het plan

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

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

Woningen toevoegen en vergroening

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

Volgende stappen

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

Op de hoogte blijven

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

Planning

Nog niet bekend

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp-planontwikkeling.nl>
Sent: Mon, 15 Jan 2024 10:55:38 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.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>;
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: wijkbericht Idoc Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

Dat lukt vandaag, ik kom er op terug,

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@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>; 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@divp-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: 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



Nieuwbouw Briljantlaan 11-15



Status project

In voorbereiding

Geplande bouw

Nog niet bekend

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

Wat is het plan

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

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

Woningen toevoegen en vergroening

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

Volgende stappen

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

Op de hoogte blijven

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

Planning

Nog niet bekend

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 12 Jan 2024 11:54:47 +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 ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Dag 5.1.2.e

Ik heb nog een paar kleine wijzigingen en een vraag in de tekst gezet. Ik zal hem met de initiatiefnemers delen. En er moet inderdaad ook een projectpagina komen. Fijn dat je die ook oppakt!

@5.1.2.e ik heb jouw naam opgenomen als persoon waar mensen zich via 14030 zich met eventuele vragen kunnen melden, aangezien jij nu de projectmanager van het project bent. Zie document via onderstaande link.

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 11 januari 2024 15:50

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

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Hoi 5.1.2.e

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

Groetenn van 5.1.2.e

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

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



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

Verzonden: woensdag 10 januari 2024 13:17

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

<5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Dag 5.1.2.e

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 12:44

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

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Hoi allen,

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

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 11:43

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

Onderwerp: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Dag,

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

Ik neem aan dat dit ook voor de 5.1.2.e geldt. Zouden jullie het opstellen van de wijkberichten op willen pakken?

@5.1.2.e 5.1.2.e is 5.1.2.e voor de Briljantlaan en 5.1.2.e voor de 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl



From: "[REDACTED]"
Sent: Fri, 12 Jan 2024 10:23:56 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@dvp-planontwikkeling.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@vorm.nl>
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



From: "5.12.e"
Sent: Thu, 11 Jan 2024 15:57:46 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>;
"5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Planning wijkberichten Lunettenbaan en Briljantlaan

Hoi 5.12.e en 5.12.e

Ik ben gebeld door 5.12.e van bestuurscommunicatie (woordvoerder Eelco). Zij wil de IDOCS aanstaande dinsdag publiceren, volgens haar kan dit niet langer wachten. Alleen de planning voor de wijkberichten is verspreiding in de week van 22 januari. Ik weet niet of dit een probleem is? Het is natuurlijk netter als de omwonenden eerst het wijkbericht ontvangen. Ik heb het zo snel mogelijk opgepakt maar drukwerk en verspreiding kost ook wat tijd.

Als ik nog ergens mee kan helpen hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 11 Jan 2024 14:55:57 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Presentatie gemeente Utrecht
Attachments: Reactie gebiedsteamleden op presentatie Briljantlaan 11-15 dd 20230831.pdf

Bij deze de reactie van de teamleden op de presentatie van DVP / VORM.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 13 september 2023 15:16
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: Presentatie gemeente Utrecht

Beste 5.1.2.e

Ik heb gisteren afgestemd met 5.1.2.e 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 bouwvelop moeten worden beantwoord, om daadwerkelijk tot het vaststellen van het SPvE of Bouwvelop 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 bouwvelop) 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 Bouwvelop te maken plankosten. Uitgangspunt op basis van de grondprijzenbrief is dat de 1^e voorschotnota 5.1.2.f bedraagt. De daadwerkelijk gemaakte kosten kunnen hiervan afwijken.

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

Reactie gebiedsteamleden n.a.v. presentatie DVP / VORM Briljantlaan 11-15 d.d. 31 augustus 2023

Wonen

- Wijkt sterk van het woonbeleid:
 - De huurvariant komt niet overeen met de kaders uit het coalitieakkoord: verdeling: 40% sociale huur, 35% midden en 25% vrije sector en het kader dat sociale huur, corporatiehuur is. De ontwikkelaar gaat uit van 20% sociaal (= niet corporatiehuur), 30% midden en 50% vrije sector.
 - In de koopvariant: hanteert de ontwikkelaar de NHG grens (€405.000) als bovengrens en de door BZK benoemde betaalbaarheidsgrens (€355.000) als gemiddelde. Ons uitgangspunt voor nieuwe projecten is de betaalbaarheidsgrens van BZK aan te houden als bovengrens.
- De afmetingen van de woningen voldoen niet aan het beleid. Hierdoor worden het kleine appartementen voor relatief hoge prijzen. We hanteren gemiddeld 65 m2 voor nieuwe projecten sociaal en midden (kader coalitieakkoord). En Zone C Rotsoord: GBO 50-80 m2. Dit komt niet overeen met het voorstel van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar zet in op 'meer van hetzelfde' in Rotsoord: kleine appartementen voor jonge mensen. Vanuit gemengde wijken zou je juist meer willen kijken naar diversiteit in doelgroepen en is het bv ook een mooie kans voor ouderen (voorzieningen op minder dan 500m afstand) en kwetsbare doelgroepen. Deze doelgroep werd wel genoemd in de presentatie, maar het is niet duidelijk in hoeverre het beoogde product aansluit bij de woonwensen van deze groep.
- Gelet op de bevolkingsopbouw en de al aanwezige woningtypologie, kan er aanleiding zijn om af te wijken van de uitgangspunten in het coalitieakkoord (weinig middenhuur in Rotsoord). In welke mate zou een van de onderzoeksvragen kunnen zijn en dient beter te worden onderbouwd.

Stedenbouw

- Circa 9.500m² BVO is het maximale totale volume dat inpasbaar lijkt op deze locatie. Dat is dus inclusief de begane grondlaag, waar zaken als voorzieningen, fietsparkeren, nutsvoorzieningen en andere zaken zijn opgelost. Het totale woonprogramma bedraagt dan maximaal ca. 7.600m² BVO. Dit heeft te maken met de aansluiting op de bestaande panden van LE-EN en Keramus, waaronder de bezonning van Keramus. De zichtlijnen op de watertoren en de al aanwezige hoogtes/ volumes in het gebied. Het is wenselijk om niet hoger te bouwen dan de al gerealiseerde bebouwing.
- De geraamde 9.500m² voor het totale programma is al relatief fors voor de locatie. Draagvlak in de buurt en de uitkomsten van een te doorlopen participatietraject kan van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden.
- Het is de vraag op welke manier deelmobiliteit kan worden toegepast en hoe het parkeren wordt ingepast. In de massastudie die stedenbouw heeft uitgevoerd is enkel ruimte voor verdiept gebouwd parkeren.
- Functies die levendigheid brengen in de plint zijn gewenst. Ook ten opzichte van de openbare ruimte of de verblijfsplek die je daar wilt realiseren. Het gebouw moet ook in die zin wat toevoegen aan het gebied. In het voorstel nu wordt alleen wonen toegevoegd en gebruik gemaakt van de voorzieningen die er al in de omgeving zijn.

Mobiliteit

- De ontwikkelaar geeft aan (financieel) rekening te houden met 40 pp op eigen terrein. De ontwikkelaar zou andersom moeten redeneren.

Ik bouw xx woningen, daar horen xx parkeerplaatsen bij, dat lossen we xx op. Uitgangspunt voor maatwerkgebied = max. 75% eigen terrein.

- Op basis van het voorkeursprogramma van de ontwikkelaar is er een parkeerbehoefte van 72 pp. Daarbij is al uitgegaan van de reducties die mogelijk zijn op grond van de aanwijzing als maatwerkgebied.
- Bij de berekening van 72 pp is uitgegaan van een reductie van 40% door het gebruik van deelauto's (Voor de Helling 12-14 is 41,7% opgelost met deelauto's (dit is wel pal naast Station VR).
- In de presentatie is aangegeven dat ze uitgaan van geen bezoekersparkeren. Onduidelijk is of ze bedoelen van geen bezoekersparkeren op eigen terrein of dat ze bezoekersparkeren überhaupt niet in de berekening willen meenemen. Uitgaan van 0 bezoekers in de berekening is niet realistisch en niet conform beleid.
- Verkend moet worden of het gebruik van HUBS een mogelijkheid is. Als het bezoekersparkeren (26 pp) daar kan worden opgelost, komen we enigszins in de richting van de 40 pp waar zij ruimte voor denken te hebben.

Economie:

- Een van de uitgangspunten van Rotsoord is dat ook werken met bijzondere aandacht voor creatieve bedrijvigheid in het gebouw wordt meegenomen. In eerdere plannen was daarom werkgelegenheid in de plinten opgenomen. In de nieuwste varianten niet. Dit sluit niet aan bij de ambitie van groeien in balans.
- Ook op diverse andere plekken in Zuid wordt werkruimte aan de voorraad onttrokken t.b.v. wonen.
- Op dit moment is het een tankstation. Het gaat dus niet om het transformeren van kantoor naar wonen en het verlies van heel veel arbeidsplaatsen. Dit kan eraan bijdragen dat uit te leggen is dat niet de gehele plint wordt benut voor werken, of dat er juist andere functies een plek krijgen in de plint.
- Ook kan worden onderzocht in hoeverre sprake moet zijn van bedrijfsruimte voor creatievelingen (met een lage huur van €100/m²), of bedrijfs-, werkruimte voor andere functies (met aan hogere huur) gerealiseerd kan worden.

Planeconomie:

- Van de eerdere varianten is de business case besproken. Daaruit kwam naar voren dat met o.a. de hoge kosten voor verwerving en bouwkosten i.c.m. met de verdienpotentie op basis van een programma conform gemeentelijk beleid/ruimtelijke randvoorwaarden, geen sprake was van een haalbare businesscase.
- DVP heeft aangegeven met de bovenstaande varianten wel tot een financieel haalbare business case te kunnen komen, maar de gehanteerde uitgangspunten wijken ver af van het beleid en/of de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De business case op basis van de laatste varianten is niet met de gemeente gedeeld.
- De verwervingskosten voor de locatie zijn met €^{5.1.2.f} teruggebracht, maar zijn nog steeds hoog ^{5.1.2.f}. Hierdoor is het lastiger om een haalbare businesscase te krijgen.

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

5.12.e

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

5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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?

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 <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 opgezet voor het publiek? Of wordt er iets gepubliceerd namens de gemeente?

Zoals gisteren is afgestemd 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	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 erven Rijk van Dijk. 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.

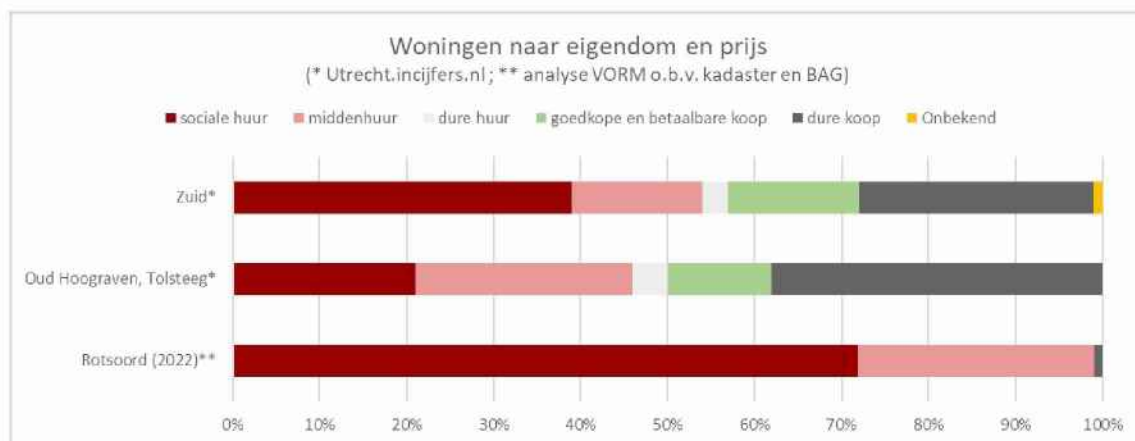
De visie en het doel van deze ontwikkeling van de initiatiefnemer is om het huidige tankstation aan de Briljantlaan 11–15 op circulaire wijze te slopen en een nieuw, multifunctioneel (en duurzaam) gebouw

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 erven Rijk van Dijk.

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.



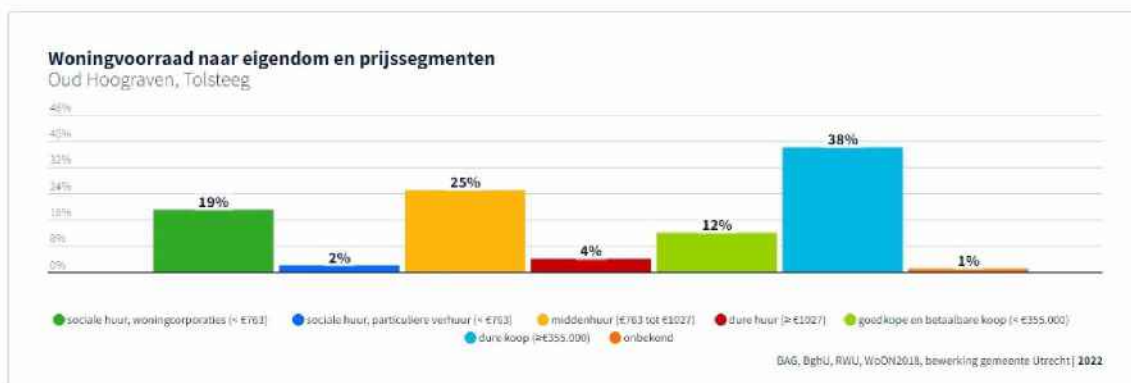
Afbeelding 4 – Initiatief maakt doorwaadbaarheid Rotsoord mogelijk naar idee visiekaart IPvE – FO (Aangepaste inpassing initiatiefkavel in visiekaart Groen Kralensnoer uit IPvE – FO 2019)

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 5.1.2e '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 transformatoruimten, 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. Op welke wijze kunnen flexibele woningindelingen 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 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 € 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. 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@utrecht.nl>
Sent: Thu, 11 Jan 2024 13:28:41 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Wijkberichten Lunettenbaan en Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e

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

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



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

Verzonden: donderdag 11 januari 2024 13:01

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

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

Onderwerp: Wijkberichten Lunettenbaan en Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

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

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

Laat maar weten of dit gaat lukken!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2e

5.1.2e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>;
Sent: Wed, 10 Jan 2024 13:16:38 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>;
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan
Attachments: input wijkbericht Briljantlaan.docx, IDOC Briljantlaan 11-15 v02 dd 18 december 2023_Opgeschoond.docx, Collegevoorstel IDOC Briljantlaan 11-15_Opgeschoond.docx

Dag 5.1.2.e

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 12:44

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

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Hoi allen,

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

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 11:43

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

Onderwerp: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Dag,

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

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

@ [redacted] is [redacted] voor de Briljantlaan en [redacted] voor de [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Input wijkbericht Briljantlaan 11-15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 10 Jan 2024 12:14:22 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl> <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>
Subject: RE: vaststelling Idoc Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.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. 5.1.2.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.
- 5.1.2.e zal dit project verder als 5.1.2.e 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,

5.1.2.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 09:18

Aan: 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>

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 afgestemd 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



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 9 Jan 2024 13:52:34 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>;
"5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Hi 5.1.2.e

Helemaal goed. Ik heb morgenochtend tijd om ermee aan de slag te gaan en zal je input sturen voor 5.1.2.e
Hierbij de link naar het IDOC 5.1.2.e  IDOC 5.1.2.e [51-65.pdf](#) en het collegevoorstel:  [Collegevoorstel IDOC](#)

Ik heb van 5.1.2.e een voorbeeld wijkbericht ontvangen zodat we kunnen kijken wat we moeten opnemen:  [Wijkbericht](#)

En hierbij een ook een voorbeeld van een stukje voor de nieuwsbrief van het wijkbureau (lijkt me ook handig):  [nieuwsbrief](#)

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e - Koelewijn
Projectmanager

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



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 12:44

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

Onderwerp: RE: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Hoi allen,

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

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Marketing- en Communicatienetwerk

Aanwezig: maandag t/m donderdag



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 11:43

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

Onderwerp: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en Lunettenbaan

Dag,

Ik werd net gebeld door de woordvoerder van (ik denk) 5.1.2.e Eerenberg. We hebben besproken dat de publicatie van het collegebesluit m.b.t. de Briljantlaan wordt aangehouden totdat het wijkbericht is opgesteld en verspreid. Ik neem aan dat dit ook voor de Lunettenbaan geldt. Zouden jullie het opstellen van de wijkberichten op willen pakken?

@5.1.2.e 5.1.2.e is projectleider voor de Briljantlaan en 5.1.2.e voor de Lunettenbaan.

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, 9 Jan 2024 12:56:30 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Hoi 5.1.2.e

Klopt het dat we morgen een kort afstemmingsmoment over Rotsoord hebben staan?

Dan kunnen we ook even afstemmen over de Briljantlaan. Dit project gaat nu lopen (ik ga er vanuit dat het college het idoc vandaag vaststelt). Ik kan me voorstellen dat jij nog niet up to speed bent met dit project en het dus lastig is om Bonnen te voeden voor het Wijkbericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 12:44

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

<5.1.2.e@utrecht.nl>

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

Hoi allen,

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

Groeten van 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 11:43

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

Onderwerp: wijkbericht ivm vaststelling idocs Briljantlaan en 5.1.2.e

Dag,

Ik werd net gebeld door de woordvoerder van (ik denk) Eelco Eerenberg. We hebben besproken dat de publicatie van het collegebesluit m.b.t. de Briljantlaan wordt aangehouden totdat het wijkbericht is opgesteld en verspreid. Ik neem aan dat dit ook voor de Lunettenbaan geldt. Zouden jullie het opstellen van de wijkberichten op willen pakken?

@5.1.2.e 5.1.2.e is projectleider voor de Briljantlaan en 5.1.2.e voor de 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Bijsluitend de agenda voor de 'inzicht'-sessie op 9 januari op het Stads Kantoor.

1. Opening en doel bijeenkomst
2. Kennismakingsronde
3. Stappen tot nu toe
4. Presentatie aan de hand van financiële scenario's om inzicht te krijgen balans en sturing tussen gemeentelijke ambities en financiële haalbaarheid. Deze scenario's bereidt DVP voor en zijn:
 - A. Scenario zoals gepresenteerd op 23-11 aan 5.1.2.e en 5.1.2.e De wijziging t.o.v. de presentatie in het gebiedsteam is dat DVP nu uit is gegaan van koop over alle segmenten
 - B. Scenario met maximale ambities gemeenten. Deze ontleen we vooral aan de input van Wonen, Culturele Zaken, parkeren en stedenbouw. Zie bijlagen. Kort gezegd: 6 lagen, Wonen conform Coalitieakkoord en Woonvisie en commerciële ruimte met huurprijsafspraken in de middencategorie voor creatieve bedrijvigheid. Qua parkeren is de richting dat de parkeeroplossing op het plot plaatsvindt in eerste instantie, deelauto's en maximaliseren fietsparkeren zijn mogelijke opties om de parkeernorm te verlagen. Oplossingen in Vaartsche Rijn en openbare ruimte bespreekbaar maar onzeker en beperkt.
 - C. Scenario: met 9 lagen met sociale woningen in de sociale huur in plaats van sociale koop en huurprijsafspraken conform zoals in scenario B en parkeren conform scenario B
5. Vraag/antwoord over de scenario's en inzichten en ter plekke aan de knoppen draaien.
6. Vervolgstap(pen)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 30 november 2022 12:13

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@dvp.nl; 5.1.2.e@dvp.nl; 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Briljantlaan 15 - gemeente Utrecht en DVP

Tijd: maandag 9 januari 2023 11:00-12:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadplateau 1, 6e etage vergaderruimte V38

Beste allemaal,

Na overleg in het gebiedsteam en daarna met 5.1.2.e met DVP organiseren wij een gezamenlijke sessie om meer inzicht te krijgen in hoe gemeentelijke ambities zich verhouden tot de financiële haalbaarheid op de Briljantlaan 15. Dit overleg heeft nadrukkelijk als doel om gezamenlijk inzicht te krijgen in de te maken afwegingen en sturingsmogelijkheden. Uit de bijeenkomst volgen geen inhoudelijke toezeggingen of afspraken.

Om dit inzicht te krijgen zal DVP verschillende financiële scenario's opstellen die gepresenteerd en besproken worden. Er is geen verdere voorbereiding nodig dan de vragen die ik aan een aantal van jullie heb gesteld of nog mee kom. In het komende gebiedsteam zal ik nog een mondelinge toelichting geven op het doel en de opzet van de bijeenkomst. De definitieve agenda voor de bijeenkomst volgt tijdig.

Dank je wel alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e namens 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

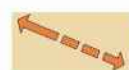
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte

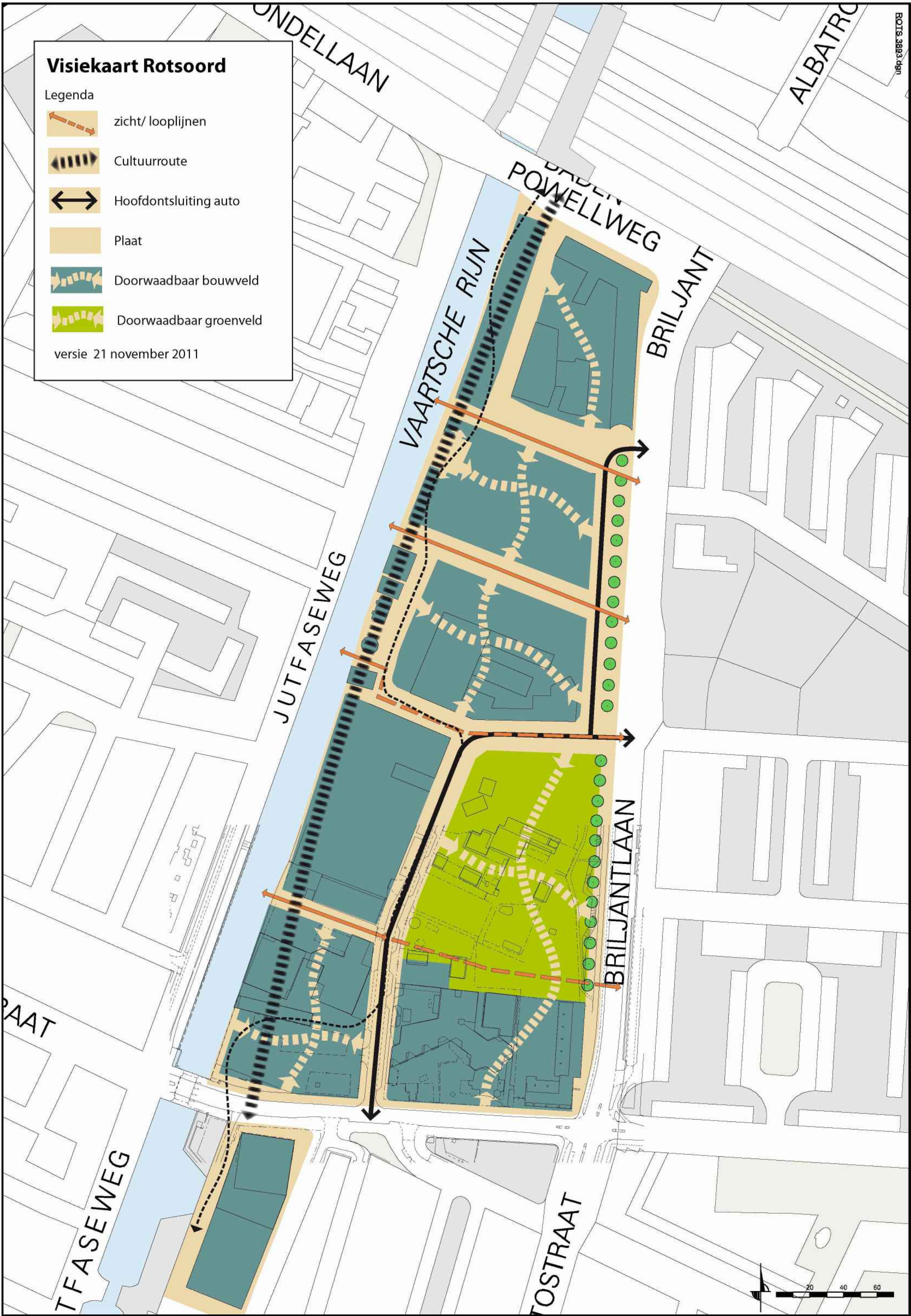


Visiekaart Rotsoord

Legenda

-  zicht/ looplijnen
-  Cultuurroute
-  Hoofdontsluiting auto
-  Plaat
-  Doorwaadbaar bouwveld
-  Doorwaadbaar groenveld

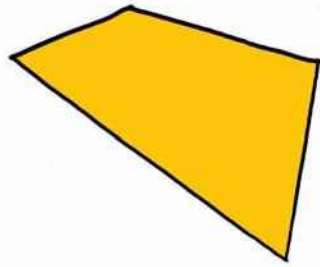
versie 21 november 2011



randvoorwaarden herijking Visie Rotsoord

november 2011

openbare ruimte



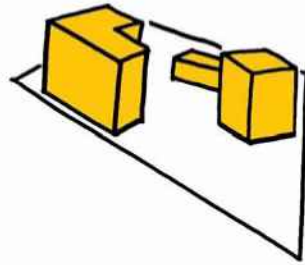
de openbare ruimte heeft een doorlopend grondvlak: de plaat

de plaat is hoogwaardig maar eenvoudig en eenduidig ingericht, volgens de inrichtingsprincipes van Stedenbouw

de cultuurroute (van noord naar zuid), is onderdeel van de plaat



gebouwen



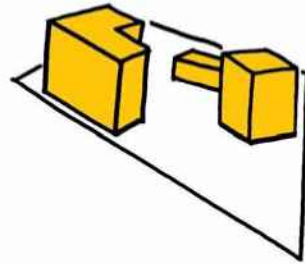
de bebouwing is een verzameling losse volumes die verschillen

voor de grootte van de volumes zijn de huidige korrelgroottes
uitgangspunt

het gebied tussen de gebouwen is doorwaadbaar voor de
voetganger



gebouwen



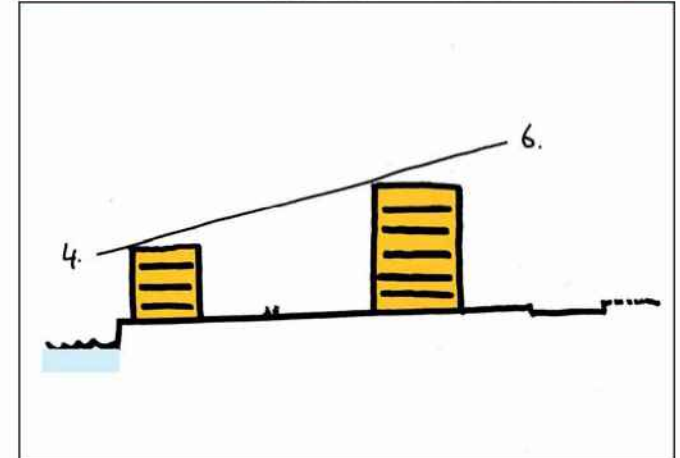
plinten en/of grondgebonden bouwdelen zijn georiënteerd op de openbaar toegankelijke ruimtes, en dragen door hun aantrekkingskracht bij aan de doorwaadbaarheid van het gebied

de hoogteopbouw is gemiddeld vier lagen lang het water en gemiddeld zes lagen langs de Briljantlaan

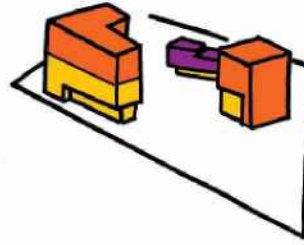
incidenteel kan, in centraal Rotsoord een hogere bouwhoogte worden onderzocht. Dit kan alleen, als

- dit is om de doorwaadbaarheid en aantrekkelijkheid van het maaiveld te garanderen
- dit de differentiatie in bouwvolumes versterkt
- het volume in tweede lijn wordt geplaatst

Deze extra bouwhoogte is in geen geval af te dwingen en moet per geval worden onderzocht



functies



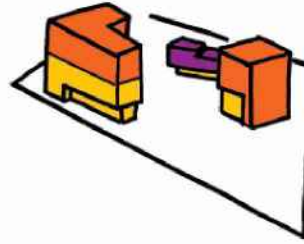
in Rotsoord zijn functies gemengd

de nadruk ligt op creatieve en culturele bedrijvigheid en wonen

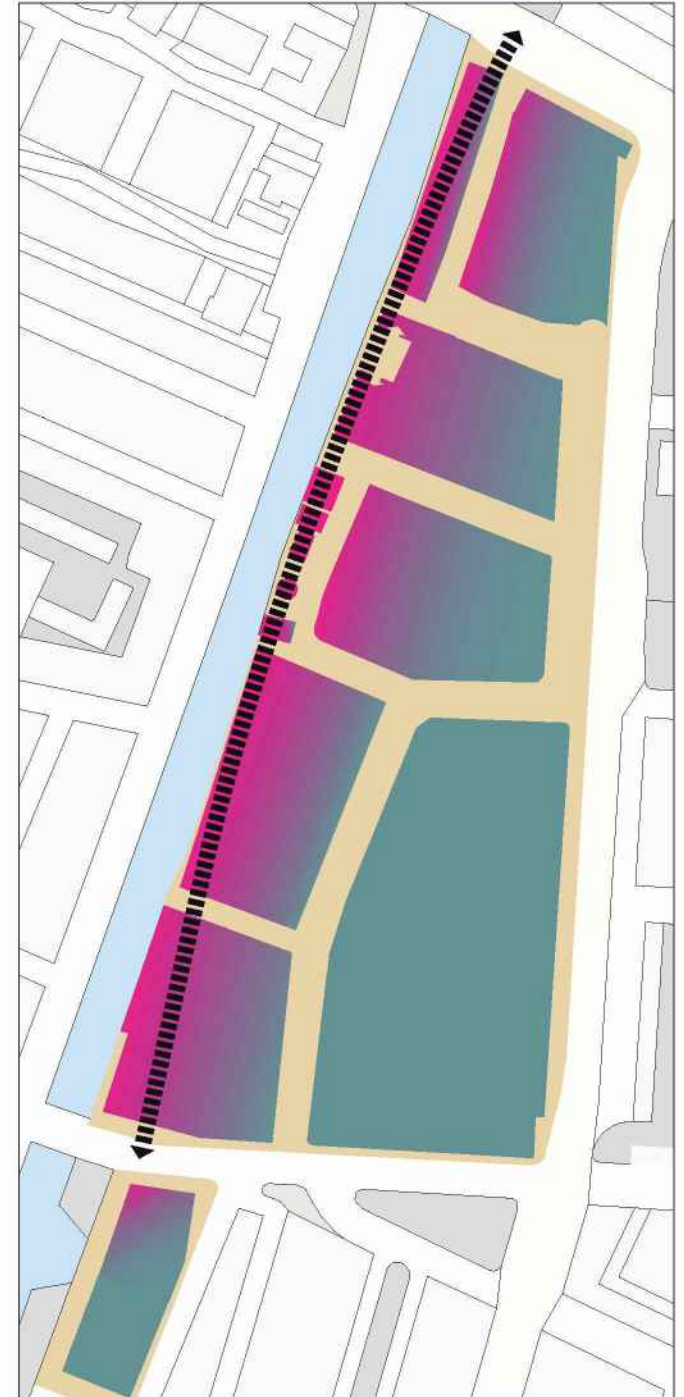
Het gaat niet om kwantiteit, maar om kwaliteit: om smaakmakers



functies



Het zwaartepunt van de smaakmakers ligt langs de cultuurroute



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

Een aantal belangrijke kaders:

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

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

Woonvisie

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

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

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

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

Actieplan middenhuur

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

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

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

Betaalbare Koop:

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

Input Culturele Zaken mbt commerciële functies voor creatieve bedrijvigheid

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

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 24 Nov 2022 19:15:28 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Afspraak over Briljantlaan 15

Hallo 5.1.2.e

Wil jij de volgende afspraak maken op het stadskantoor?:

Onderwerp: inzicht in ambities en financiële haalbaarheid Briljantlaan 15

Duur: 1,5 uur. Als je een tijdstip kan vinden van 2 uur, zou dat mooi zijn.

Wil je kijken of het voor het Kerstreces lukt? Anders graag in de tweede week januari. Wil je in dat geval zorgen dat 5.1.2.e (start 1 januari als gebiedscoördinator Zuid) daarbij is?

Aanwezigen gemeenten:

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

DVP:

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Met de volgende toelichting aan genodigden:

Beste allemaal,

Na overleg in het gebiedsteam en daarna met 5.1.2.e met DVP organiseren wij een gezamenlijke sessie om meer inzicht te krijgen in hoe gemeentelijke ambities zich verhouden tot de financiële haalbaarheid op de Briljantlaan 15. Dit overleg heeft nadrukkelijk als doel om gezamenlijk inzicht te krijgen in de te maken afwegingen en sturingsmogelijkheden. Uit de bijeenkomst volgen geen inhoudelijke toezeggingen of afspraken.

Om dit inzicht te krijgen zal DVP verschillende financiële scenario's opstellen die gepresenteerd en besproken worden. Er is geen verdere voorbereiding nodig dan de vragen die ik aan een aantal van jullie heb gesteld of nog mee kom. In het komende gebiedsteam zal ik nog een mondelinge toelichting geven op het doel en de opzet van de bijeenkomst. De definitieve agenda voor de bijeenkomst volgt tijdig.

Dank je wel alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

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



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 23 Nov 2022 19:05:58 +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: Briljantlaan 15 - DVP

Hoi 5.1.2.e

Fijn dat jullie nog hebben kunnen napraten met de heren. Goed om een tweede sessie te organiseren, met 5.1.2.e en CZ erbij.

Ik zal 5.1.2.e vragen voor een datum en de eisen/wensen van de cruciale opgaven van te voren op een rij zetten. Na deze sessie en mogelijk advies van 5.1.2.e kunnen we meer aan het bestuur melden. Dat zal ik doorgeven aan bestuursadviseur van 5.1.2.e en aan 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
 5.1.2.e

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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 23 november 2022 15:53
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 - DVP

Hoi 5.1.2.e

Net nog even doorgepraat:

Afgesproken dat:

1. Zij delen een overzicht met oppervlakten en aantallen, zonder prijzen. Deze mogen we delen met de deelnemers van het volgende overleg.
2. We plannen een wat langer overleg met stedenbouw, grondzaken en wonen om door te praten over programma. Proberen voor de kerst. Geef jij aan wie daarbij moeten zijn en vraag jij 5.1.2.e?

Verder benoemd:

- Parkeren, o.a. Vaartsche Rijn parkeergarage bijna vol qua claims.
- Capaciteitsproblemen verkeer en projectmanagement.

- Ook genoemd dat er een gebiedscoördinatorwissel komt. (ze willen jou trouwens wel als projectmanager 😊)
- Doel IDOC scherp houden, niet te lang in deze fase blijven hangen. Doel is niet programma vastleggen in IDOC.

Ook zijn 5.12.e en ik langsgelopen bij Wonen:

Zij geven aan dat de 40% sociale huur in coalitieakkoord ook echt bedoeld is als sociale **huur**.

Zij zeggen: zo snel mogelijk opschalen naar bestuur wat de gevolgen zijn daarvan voor dit project (= niet doorgaan??)

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 13:25

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

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

Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 - DVP

Hoi 5.12.e

Voor ons gesprek morgen met DVP:

Net heb ik 5.12.e gesproken over hoe nu verder met Briljantlaan 15. Zijn advies: om verder onderzoek naar haalbaarheid nav wensen gemeente te doen is een IDOC/IPOK nodig, dus verhalen bij DVP. Met wat we nu weten is er prima met scenario's te rekenen. Er is 1 voorbehoud: de vraag is met welke parkeeroplossing wij willen gaan rekenen. Ga ik mij in verdiepen en kijken hoe ver we komen. Weet iig dat de Vaartsche Rijn aardig vol begint te raken. Nog circa 20 pp over voor deelmobiliteit. Ter vergelijking: Helling 12-14 heeft circa 25 plekken voor bezoekers en deelauto's voor 56 woningen. DVP stelt nu 120 woningen voor op Briljantlaan. Conclusie en 'waarschuwing' naar DVP morgen dat de 10 deelaautos die zij nu op het plot hebben waarschijnlijk niet voldoende is.

DVP kan er voor kiezen meer financiële informatie met ons te delen nu. Gemeente kan ook zelfstandig rekenen.

Met dit verhaal kunnen we terug naar de staf. Na gesprek morgen kan ik de stafnotitie maken. 5.12.e vroeg naar vastgoedwaarde/aankooprij. Het is aan DVP om dat te delen of niet.

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



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 31 oktober 2022 11:43

Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e @dvp.nl; 5.1.2.e @dvp.nl; 5.1.2.e

Onderwerp: Briljantlaan 15 - DVP

Tijd: woensdag 23 november 2022 14:00-15:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stadsplateau 1, 6e etage vergaderruimte W41

Geachte Heren,

Namens 5.1.2.e van de gemeente Utrecht plan ik dit overleg in. Bij het overleg zal ook 5.1.2.e en 5.1.2.e aanwezig zijn.

In de bijlage treft u een routebeschrijving naar het Stadskantoor,

Mocht u vragen hebben, 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: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Sent: Thu, 10 Nov 2022 14:12:44 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Verslag Briljantlaan in gebiedsteam 4 oktober 2022 (1e behandeling)

Hoi 5.1.2.e

Dit is akkoord voor ons.

Met vriendelijke groet,



From: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: donderdag 10 november 2022 10:23
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>
Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Verslag Briljantlaan in gebiedsteam 4 oktober 2022 (1e behandeling)

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij het aangepaste verslag naar aanleiding van jullie opmerkingen.
Kunnen jullie je hierin vinden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: donderdag 3 november 2022 15:06

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

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

Onderwerp: Briljantlaan in gebiedsteam 4 oktober 2022 (1e behandeling)

Beste [redacted] en [redacted]

Bijgaand onze opmerkingen, bij akkoord ontvangen wij graag de definitieve versie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

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

T [redacted]
W www.dvp.nl





Gemeente Utrecht

Verslag gebiedsteam Zuid

Bijeenkomst:

Gebiedsteam Zuid

Datum bijeenkomst

4 oktober 2022

Voorzitter:

5.1.2.e

Verslag door:

5.1.2.e

	Onderwerp
2.	Briljantlaan 11-15 (Esso locatie) 15:15 – 16:00 Nieuw initiatief op Rotsoord. Eerste behandeling in gebiedsteam • Toelichting: DVP Planontwikkeling: 5.1.2.e en 5.1.2.e ◦ Vraag aan gebiedsteam: is transformatie van tankstation naar wonen/werken wenselijk als idee? wat is jullie eerste reactie op de eerste uitwerking van de initiatiefnemer? Wat zijn de aandachtspunten en wat de kansen? <u>Bijlage 4: presentatie Briljantlaan 11- 15</u> Reacties van het gebiedsteam naar aanleiding van de presentatie: 5.1.2.e (stedenbouw): • Stedenbouw vraagt aandacht voor de waarde van de doorsteek op die locatie. Hoe kan de plek worden geactiveerd als onderdeel van het kralensnoer die in het IPvE/FO Rotsoord als concept is vastgesteld? • DVP reageert hierop dat zij ook in gesprek willen met LEEN.. LEEN heeft met de eigenaar een erfpachtcontract en zodoende rechten. Dit biedt eventueel ook mogelijkheden voor het activeren van de doorsteek. Voordat er met LEEN wordt gesproken wil DVP richting van de gemeente of dit zinnig is • Stedenbouw ziet kansen wanneer een deel van het gebouw waar LE:EN in is gevestigd, betrokken wordt bij de transformatieopgave. • Stedenbouw vraagt of er een manier is om het binnenterrein meer gebruikruimte te geven? 5.1.2.e geeft hierbij de suggestie om de doorsteek Ravenoord-Rotsoord in het gebouw te verwerken, in plaats van om het gebouw heen. En wellicht tot een andere oriëntatie van het gebouw te komen en de meer focus te leggen op openheid/openbare ruimte aan de kant van de Briljantlaan. • Stedenbouw geeft aan dat de openbare ruimte op Rotsoord is ontworpen als doorlopende plaat (IPvE/FO), en dat de gebouwen hierop 'als scherven op de plaat' staan. Het ontwerp lijkt niet aan te sluiten bij dit concept, mede doordat vrijwel de volledige plot wordt bebouwd en hierdoor weinig openbare ruimte overblijft. • Stedenbouw vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met een goede oplossing voor het parkeren. Zie opmerking verkeer 5.1.2.e • Een massa op deze locatie is ook goed zichtbaar vanaf de Jutfaseweg. Wat doet de hoge wand van het gebouw met de watertoren kijkende vanaf de Jutfaseweg? • Stedenbouw spreekt twijfels uit over de massa van het gebouw, onder andere in relatie tot (zon)licht voor de nabijgelegen gebouwen. • Stedenbouw geeft aan dat dit een eerste reactie is en er nog meer opmerkingen te maken zijn maar dat de tijd daar nu voor ontbreekt. 5.1.2.e (Maatschappelijke ontwikkeling): • De terrassen kunnen indien ze toegankelijk worden voor alle bewoners een rol spelen in de sociale cohesie en sociale samenhang van de bewoners. Dat is positief. 5.1.2.e (Wonen): • Wonen vraagt waarom gekozen wordt voor een voorstel van een gemixte doelgroep? • DVP reageert dat op Rotsoord nu op pandniveau met name voor monofunctionele invullingen is gekozen qua doelgroep. Zij zien meerwaarde in het mixen van verschillende doelgroepen. Wonen kan dit in de basis beamen.

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

5.1.2.e (Verkeer):

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

5.1.2.e (Economie):

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

5.1.2.e van der Kruit (Duurzaamheid):

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

5.1.2.e (Water en Klimaat)

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

Culturele Zaken (nazending, niet in gebiedsteam besproken):

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

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

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Sent: Thu, 3 Nov 2022 15:05:36 +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@dvp.nl>
Subject: Briljantlaan in gebiedsteam 4 oktober 2022 (1e behandeling)
Attachments: Briljantlaan in gebiedsteam 4 oktober 2022 (1e behandeling).docx

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bijgaand onze opmerkingen, bij akkoord ontvangen wij graag de definitieve versie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e		DVP B.V. Prinses Alexialaan 6 2496 XA DEN HAAG	
M 5.1.2.e E 5.1.2.e@dvp.nl	T 5.1.2.e W www.dvp.nl		



Gemeente Utrecht

Verslag gebiedsteam Zuid

Bijeenkomst:

Gebiedsteam Zuid

Datum bijeenkomst

4 oktober 2022

Voorzitter:

5.1.2.e

Verslag door:

5.1.2.e

	Onderwerp
2.	Briljantlaan 11-15 (Esso locatie) 15:15 – 16:00 Nieuw initiatief op Rotsoord. Eerste behandeling in gebiedsteam - Toelichting: DVP Planontwikkeling: 5.1.2.e en 5.1.2.e - Vraag aan gebiedsteam: is transformatie van tankstation naar wonen/werken wenselijk als idee? wat is jullie eerste reactie op de eerste uitwerking van de initiatiefnemer? Wat zijn de aandachtspunten en wat de kansen? <u>Bijlage 4: presentatie Briljantlaan 11- 15</u> Reacties van het gebiedsteam naar aanleiding van de presentatie: 5.1.2.e (stedenbouw): - Stedenbouw vraagt aandacht voor de waarde van de doorsteek op die locatie. Hoe kan de plek worden geactiveerd als onderdeel van het kralensnoer die in het IPvE/FO Rotsoord als concept is vastgesteld? - DVP reageert hierop dat zij ook in gesprek willen met LEEN. DVP zou de grond kunnen kopen van de huidige eigenaar. LEEN heeft met de eigenaar een erfpachtcontract en zodoende rechten. Dit biedt eventueel ook mogelijkheden voor het activeren van de doorsteek. Voordat er met LEEN wordt gesproken wil DVP richting van de gemeente of dit zinnig is - Stedenbouw ziet kansen wanneer een deel van het gebouw waar LE:EN in is gevestigd, betrokken wordt bij de transformatieopgave. - Stedenbouw vraagt of er een manier is om het binnenterrein meer gebruiksruimte te geven? 5.1.2.e geeft hierbij de suggestie om de doorsteek Ravenoord-Rotsoord in het gebouw te verwerken, in plaats van om het gebouw heen. En wellicht tot een andere oriëntatie van het gebouw te komen en de meer focus te leggen op openheid/openbare ruimte aan de kant van de Briljantlaan. - Stedenbouw geeft aan dat de openbare ruimte op Rotsoord is ontworpen als doorlopende plaat (IPvE/FO), en dat de gebouwen hierop 'als scherven op de plaat' staan. Het ontwerp lijkt niet aan te sluiten bij dit concept, mede doordat vrijwel de volledige plot wordt bebouwd en hierdoor weinig openbare ruimte overblijft. - Stedenbouw vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met een goede oplossing voor het parkeren. <u>Zie opmerking verkeer</u> 5.1.2.e - Een massa op deze locatie is ook goed zichtbaar vanaf de Jutfaseweg. Wat doet de hoge wand van het gebouw met de watertoren kijkende vanaf de Jutfaseweg? - Stedenbouw spreekt twijfels uit over de massa van het gebouw, onder andere in relatie tot (zon)licht voor de nabijgelegen gebouwen. - Stedenbouw geeft aan dat dit een eerste reactie is en er nog meer opmerkingen te maken zijn maar dat de tijd daar nu voor ontbreekt. \ <u>Sommige opmerkingen kunnen wij ons niet herinneren maar zullen wij rekening mee houden.</u> 5.1.2.e (Maatschappelijke ontwikkeling): - De terrassen kunnen indien ze toegankelijk worden voor alle bewoners een rol spelen in de sociale cohesie en sociale samenhang van de bewoners. Dat is positief. 5.1.2.e (Wonen): - Wonen vraagt waarom gekozen wordt voor een voorstel van een gemixte doelgroep?

- DVP reageert dat op Rotsoord nu op pandniveau met name voor monofunctionele invullingen is gekozen qua doelgroep. Zij zien meerwaarde in het mixen van verschillende doelgroepen. Wonen kan dit in de basis beamen.
- Wonen geeft aan dat de differentiatie naar sociaal/middensegment/vrije sector passend lijkt binnen de Woonvisie. Er wordt bestuurlijk scherp gekeken naar de segmentering van doelgroepen. In een vervolgesprek kan naar de gewenste differentiatie worden gekeken.
- Wonen verwijst naar het nieuwe coalitieakkoord waarin is beschreven dat het minimale woonoppervlakte van woningen in het sociale en middensegment minimaal 65m² moet zijn. Coalitieakkoord is nog geen beleid toch?
- DVP geeft aan dit niet is te realiseren. De oppervlaktes voldoen in het huidige ontwerp aan 60m² gemiddeld wel wanneer vrije sectorwoningen ook in de berekening worden meegenomen. 5.1.2.e geeft aan dat hier verder over moet worden gesproken, en dat dit ook binnen de gemeente aandacht is voor de gevolgen van deze uitspraak in het coalitieakkoord.

5.1.2.e (Verkeer):

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

5.1.2.e (Economie):

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

5.1.2.e 5.1.2.e Duurzaamheid):

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

5.1.2.e (Water en Klimaat)

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

Culturele Zaken (nazending, niet in gebiedsteam besproken):

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

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

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 26 Oct 2022 10:08:00 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Subject: RE: Getekende bevestiging intentieovereenkomst | Project Briljantlaan

Hallo 5.1.2.e

Dank, ik ga even na of we aan deze brief afdoende basis hebben om het proces verder op te pakken. Kom ik op terug maar fijn jullie de overeenkomst hebben kunnen sluiten.

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.nl>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 09:22
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@dvp.nl>
Onderwerp: Getekende bevestiging intentieovereenkomst | Project Briljantlaan

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ter info, zie bijlage dat wij de intentieovereenkomst hebben getekend met de 5.1.2.e voor het perceel aan de Briljantlaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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



M
E

5.1.2.e

5.1.2.e @dvp.nl

T
W

5.1.2.e

www.dvp.nl

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 26 Oct 2022 10:06:51 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Getekende bevestiging intentieovereenkomst | Project Briljantlaan
Attachments: tvl22-037br4695 brief intentieovereenkomst.pdf, Eigendomsinformatie - Tolsteeg B 2079.pdf

Hoi 5.1.2.e

We kregen net deze brief van DVP over hun intentieovereenkomst voor de Briljantlaan 15. Hoe zie jij dit? Is dit voldoende om er vanuit te kunnen gaan dat ze exclusiviteit hebben? Of toch nog even doorvragen op de overeenkomst zelf, met veel zwarte strepen?

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.nl>

Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 09:22

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@dvp.nl>

Onderwerp: Getekende bevestiging intentieovereenkomst | Project Briljantlaan

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ter info, zie bijlage dat wij de intentieovereenkomst hebben getekend met de 5.1.2.e voor het perceel aan de Briljantlaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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



M
E

5.1.2.e

5.1.2.e @dvp.nl

T
W

5.1.2.e

www.dvp.nl



DVP B.V.
Prinses Alexialaan 6
2496 XA DEN HAAG
Telefoon 5.1.2.e
KvK 27088161
www.dvp.nl

5.1.2.e

T.a.v. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum 20 oktober 2022
Uw kenmerk
Ons kenmerk tvl22-037br4695
Onderwerp Utrecht – Briljantlaan
Intentieovereenkomst

Geachte 5.1.2.e

U bent de wettelijke vertegenwoordiger/bewindvoerder van de 5.1.2.e

Op 14 oktober 2022 hebben wij een overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor aankoop van de locatie, gelegen aan de Briljantlaan 15 te Utrecht. Het een en ander is vastgelegd in een intentieovereenkomst.

De gemeente Utrecht wil graag de bevestiging van de eigenaar dat er een overeenkomst is met DVP en zij de herontwikkeling van de locatie kunnen starten.

Wij willen u daarom vragen om deze brief ter bevestiging te ondertekenen. Vervolgens zullen wij deze doorsturen naar de gemeente Utrecht.

Indien u vragen heeft dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bouwmanagement
Vastgoedadvies
Planontwikkeling
Bouwkostenadvies
Huisvestingsmanagement

DVP maakt deel uit van 5.1.2.e en Partners

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 24 Oct 2022 09:49:23 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e"
<5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Afspraak Briljantlaan 15

Hallo 5.1.2.e en 5.1.2.e

Excuus voor de late reactie. Het lijkt mij goed om een overleg te hebben met Ruimtelijk Regisseur 5.1.2.e en mij over de aanpak voor het initiatief om verdere goede procesafspraken te maken. Inhoudelijk is het punt dat we te maken hebben met een woningbouwdifferentiatie uit het Coalitieakkoord waarvan jullie aangeven dat dit in combinatie met andere vereisten niet zal leiden tot een haalbaar plan. Wij willen met jullie praten over hoe we dit kunnen toetsen en welke keuzes dit uiteindelijk vraagt. Het lijkt ons goed om dit te doen om het IDOC en de onderzoeksvragen daarin helder te krijgen. Wij zijn hier zelf ook wel zoekende in hoe dit in deze fase aan te pakken.

Is dit voldoende toelichting?

5.1.2.e
Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 13:36
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak Briljantlaan 15

Beste 5.1.2.e

Voor de afspraak komt 2 november van 10 tot 11 uur het beste voor 5.1.2.e en mij uit.
Vraag: is dit een algemeen overleg of gaat het over een specifiek onderwerp aangaande de Briljantlaan.

Sturen jullie ons een uitnodiging?

Alvast bedankt,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 13:00
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: Afspraak Briljantlaan 15

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Namens 5.1.2.e van de gemeente Utrecht wil ik met u een afspraak inplannen. Bij het overleg zal ook mijn collega 5.1.2.e aanwezig zijn. Het overleg duurt één uur en vindt plaatst bij ons op het Stadskantoor.

Dit zijn de opties in de agenda:

Dinsdag 25 oktober om 14:00 of 15:00 uur
Woensdag 26 oktober om 13:00, 15:00 of 16:00 uur
Donderdag 27 oktober tussen 13:30 tot 16:00 uur
Woensdag 2 november tussen 09:00 tot 11:00 uur

Ik hoor graag van u of er een geschikte moment bij zit.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte



From: "5.12.e"
Sent: Fri, 21 Oct 2022 10:05:51 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: FW: aanpak toets toepassing Coalitieakkoord
Categories: Agendapunt

Voor terugkoppeling aan gebiedsteam.

Stappen zijn dus:

- eerst exclusiviteit rond en procesafspraken
- uitgangspunt is Coalitieakkoord mbt wonen
- bij creatieve bedrijvigheid huurprijsafspraken
- verder onderbouwd advies economie en stedenbouw
- check parkeren

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 21:16
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: aanpak toets toepassing Coalitieakkoord

Ha 5.12.e

Hieronder in rood mijn reactie.

Bel of mail als je nog vragen hebt oke?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e

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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 17:20
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: aanpak toets toepassing Coalitieakkoord

Hoi 5.1.2.e

Heb jij je gedachten kunnen laten gaan over toetsing van het signaal van DVP dat het Coalitieakkoord op gebied van wonen in relatie met andere vereisten niet leidt tot een haalbare businesscase.

Samen met een andere RR met opgavetrekker Wonen hierover van gedachten gewisseld. Bij meer dan 100 woningen is er geen ruimte om vooraf mee te bewegen. Er zal inzichtelijk gemaakt worden waarom de buca niet haalbaar is, zodat wij dit door ons getoetst op de bestuurlijke tafel duidelijk moeten maken. Zonder casussen te laten zien, raken ze niet overtuigd. Maar let wel het kan zijn dat ze de locatie te hoog hebben gewaardeerd

5.1.2.e en ik hebben nog wat meer inzicht nodig in het parkeren en Culturele zaken kwam na gebiedsteam terecht met overleg dat er huurprijsafspraken nodig zijn bij creatieve bedrijven. Klopt de huurniveau's leggen we sinds kort steeds vaker vast (hoogte en duur). Gebleken is dat als je de huren vrij laat, er hoge commerciële prijzen worden gevraagd die voor deze doelgroep niet bereikbaar meer zijn. 5.1.2.e heeft een voorbeeld hoe we dat geregeld hebben bij PBC en ik dacht wij ook bij Rotsoord en Helling. Aangezien Rotsoord een culturele/creatieve hotspot moet zijn, een extra reden om hierop te sturen. Werk voor Iedereen wil in gesprek voor meer economisch programma (meer dan er verdwijnt? Meer mag gevraagd worden, maar moet geen doel op zich zijn en een onderzoeksvraag voor de volgende fase. Uiteindelijk komen we dan tot een integrale afweging en 5.1.2.e geeft nu aan dat de massa te massaal is. Hij moet aangeven wat wenselijk is en waarom. Wat geeft de visie aan?. Om tot een werkbaar iets te komen, denk ik dat het goed is om met varianten te werken. Bijv:

- huidige voorstel DVP toetsen, inclusief huurprijsafspraken commerciële ruimtes
- wat is er nodig qua woningbouwprogramma als we de massa kleiner maken?
- wat is er nodig qua woningbouwprogramma als we het economisch programma vergroten?

Denk handig om eerst het gesprek met DVP te hebben ivm signalen dat er meer kapers op de kust zijn voor exclusiviteit en dan verder?

Dat lijkt mij idd verstandig. Bedoeling is dat we dan aangeven wat wij voor deze locatie belangrijke richtinggevende uitgangspunten vinden. Natuurlijk in het redelijke, want niet alle wensen kunnen. Maar zij kunnen niet verwachten dat we met een programma of volume komen om het gevraagde of aangeboden aankoopbedrag goed te maken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 20 Oct 2022 17:20:02 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: aanpak toets toepassing Coalitieakkoord

Hoi 5.1.2.e

Heb jij je gedachten kunnen laten gaan over toetsing van het signaal van DVP dat het Coalitieakkoord op gebied van wonen in relatie met andere vereisten niet leidt tot een haalbare businesscase.

5.1.2.e en ik hebben nog wat meer inzicht nodig in het parkeren en Culturele zaken kwam na gebiedsteam terecht met overleg dat er huurprijsafspraken nodig zijn bij creatieve bedrijven. Werk voor iedereen wil in gesprek voor meer economisch programma en 5.1.2.e geeft nu aan dat de massa te massaal is. Om tot een werkbaar iets te komen, denk ik dat het goed is om met varianten te werken. Bijv:

- huidige voorstel DVP toetsen, inclusief huurprijsafspraken commerciële ruimtes
- wat is er nodig qua woningbouwprogramma als we de massa kleiner maken?
- wat is er nodig qua woningbouwprogramma als we het economisch programma vergroten?

Denk handig om eerst het gesprek met DVP te hebben ivm signalen dat er meer kapers op de kust zijn voor exclusiviteit en dan verder?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

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



From: "5.12.e"
Sent: Wed, 19 Oct 2022 17:54:16 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Schetsontwerp Esso Locatie

Hoi 5.12.e

Voordat we verder gaan, gaan 5.12.e en ik eerst spreken met de initiatiefnemers omdat we meer willen weten over de exclusiviteit en concrete procesafspraken nodig zijn. Daarnaast moeten we eerst aan de slag met de woningbouwdifferentiatie (los van aantallen). Dit omdat ontwikkelaar aangeeft dat de differentiatie uit het Coalitieakkoord niet tot een haalbaar plan leidt. Dat willen we toetsen en kijken wat nodig en mogelijk is.

Het is nu te vroeg om het bij stedenbouw al te bespreken, je hebt je eerste aandachtspunten meegegeven en als het wat wordt, gaan we verder. Waarbij het van belang is om de integraliteit goed aan het team stedenbouw over te brengen zodat er integraal plan met afweging van alle belangen inzit.

Het lijkt me goed dat iedereen in het gebiedsteam de presentatie krijgt zodat iedereen zelf gevoel krijgt voor wat er allemaal speelt op de locatie. Die volgt denk ik bij de agenda van het volgende gebiedsteam. Of heb ik dat mis @5.12.e?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 11:26

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

Onderwerp: Schetsontwerp Esso Locatie

5.12.e

Heb jij toevallig een presentatie ontvangen van de heren van de Esso locatie? Als deze er is kan het mij helpen om een beter onderbouwde reactie te geven dan wat ik in het gebiedsteam heb meegegeven. Dan kan ik het ook binnen mijn team bespreken.

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

Stedenbouw en Mobiliteit

Stadsplateau 1

maandag t/m donderdag



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 19 Oct 2022 16:15:25 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Ontwikkeling Briljantlaan 11-15

Hoi

Voor nu is de boodschap uit de mail van 5.1.2.e voldoende. We moeten eerst maar eens bezien of we tot een initiatief komen ivm het woningbouwprogramma en we hebben de exclusiviteitsovereenkomst nodig. First things first. CZ hoeft nu niet concreter te worden. Er zijn inmiddels voorbeelden zoals Rotsoord 7.

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: woensdag 19 oktober 2022 15:44
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Ontwikkeling Briljantlaan 11-15

Hallo 5.1.2.e

Je inbreng komt zeker nog op tijd hoor. We zijn ten slotte pas net begonnen aan het initiatief. En daarbij is het gebruikelijk dat disciplines met wensen, eisen en ambities vanuit hun beleid komen. 5.1.2.e maakt als gebiedscoördinator uiteindelijk de afweging hoe al deze ambities bij elkaar gaan komen en wat voor te leggen aan het bestuur.

Wat daarbij kan helpen is dat de ambitie zo concreet mogelijk gemaakt kan worden, en op basis van welke beleidsstukken de ambitie bestaat. Kun jij de ambitie vanuit CZ nog concreter aangeven? Wat voor type, wat valt onder betaalbare ruimte, bepaalde sector, etc. ? Eventueel kunnen we daarover dan ook prima het gesprek aangaan, maar dat laat ik ook even over aan 5.1.2.e hoe zij dit proces wil gaan vormgeven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: maandag 17 oktober 2022 13:46

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

Onderwerp: Ontwikkeling Briljantlaan 11-15

Dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 4 oktober sloot ik aan bij Gebiedsteam Zuid, mede vanwege de agendering van Briljantlaan 11-15 en het schetsontwerp waarin staat dat de voorzieningen in de plint een bijdrage gaan leveren aan een creatief broedplaatsmilieu van Rotsoord. Ik was nog een beetje zoekende naar mijn bijdrage tijdens het gebiedsteam, daarom wil ik graag nog wat meegeven vanuit CZ via deze mail.

Allereerst denken we dat creatieve werkplekken voor kunstenaars goed passen op die locatie want die zijn er nu niet. Het sluit aan bij de Visie Rotsoord en Rotsoord als creatieve en culturele hotspot. Daarnaast streven we in de RSU, en verder uitgewerkt in de Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector, naar het toevoegen van 80.000m2 aan werkruimte voor culturele en creatieve makers de komende jaren.

Echter, als we daar een plek voor cultuur willen dan raden wij aan om het niet commercieel aan te pakken, want dan wordt het onbetaalbaar voor culturele en creatieve makers. Als we echt een betaalbare plek voor de creatieve sector willen, dan moeten we afspraken maken en dat goed vastleggen. Gezien de doelstellingen van CZ lijkt het ons goed om hier het gesprek over aan te gaan (en moet ik daarvoor bij jullie zijn?)

Ik hoor graag welke ruimte hier nog voor is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Culturele zaken





From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 12 Oct 2022 19:36:19 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Rotsoord Briljantlaan

We wachten af.
 Meer informatie kan je ze nu niet geven.
 En belangrijk dat we geen info van andere partijen met ze delen
 Dus goed gedaan zo.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



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

Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 16:52

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

Onderwerp: RE: Rotsoord Briljantlaan

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb vanmiddag 5.1.2.e gesproken.

Hij geeft aan – volgens horen zeggen – dat een andere partij teveel ontbindende voorwaarden had opgenomen in koopovereenkomst, waardoor de verkopende partij flink nijdig zou zijn, en daarom een andere partij de kans wil geven.. geen idee of het waar is, maar wel goed om te weten. Ik ben ook niet achter de opdrachtgever gekomen, anders dan dat het 'een grote partij' is.

Ik heb aangegeven dat zodra ze een exclusiviteitsovereenkomst of een briefje van de verkopende partij kunnen overleggen, we ook serieuzer in gesprek kunnen.

Voor nu heb ik 5.1.2.e op de volgende documenten gewezen:

- Visie Rotsoord
- Woonvisie + nieuwe eisen coalitieakkoord
- Concept hoogbouwvisie
- IPvE/FO Rotsoord – inclusief doorgang creëren.
- Combi van wonen en werken, met ook zeker nadruk op werken.

- Getipt om naar IDOCS en 5.1.2.e en 5.1.2.e – 14 te kijken

Ik heb geen directe uitspraken gedaan qua volume of hoogte. Toen hij aangaf dat zij aan 120 eenheden dachten, heb ik gezegd dat ik daar geen uitspraken over kon doen, maar dat ik niet schrok van dat getal.

Benieuwd hoe dit zich gaat ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 13:33

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

Onderwerp: FW: Rotsoord Briljantlaan

Deze meneer gaat je bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 13:20
Aan: [redacted] <[redacted]@irva.nl>
Onderwerp: RE: Rotsoord Briljantlaan

Beste [redacted]

Kunt u het adres + huisnummer aangeven, dan kan ik kijken of ik u vragen kan(laten) beantwoorden.
Ik kan overigens geen informatie verstrekken over gesprekken die wij met andere partijen hebben gevoerd, als wij die hebben gehad.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opgavesturing

maandag t/m donderdag



Van: [redacted] <[redacted]@irva.nl>
Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 13:14
Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: Rotsoord Briljantlaan

Beste [redacted]

Wij zijn benaderd door een opdrachtgever van ons om de mogelijkheden te bekijken van een perceel op Rotsoord Briljantlaan. In het verleden is dit stuk ook aan andere projectontwikkelaars aangeboden maar inmiddels heeft mijn opdrachtgever een optie tot koop waarin zij binnen een week moeten antwoorden. Ik ben dus aan het kijken of ik kan achterhalen wat de visie van de gemeente is voor dit stuk en/of welke voorgesprekken er eerder zijn geweest met andere partijen. Nu probeerde ik hiervoor

5.12.e te bereiken. Helaas is zij tot de 20^e op vakantie. Gezien de haast hoop ik dat u mij kunt helpen. Ik hoor graag of dit mogelijk is. Alvast dank

Met vriendelijke groet,

Ir. 5.12.e

5.12.e

5.12.e

www.irva.nl

I R V A
A R C H I T E C T E N

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Sent: Thu, 29 Sep 2022 10:55:11 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@dvp.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

LET OP: Deze mail is afkomstig van buiten Gemeente Utrecht. Open links en bijlagen alleen wanneer je de afzender kent en zeker weet dat je de inhoud kunt vertrouwen.

Hoi 5.1.2.e

Dank voor je bericht, wij zullen dinsdag fysiek aanwezig zijn.

5.1.2.e
5.1.2.e / 5.1.2.e ZZDP
5.1.2.e

5.1.2.e

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: dinsdag 27 september 2022 16:34
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@dvp.nl>
Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

Hallo 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bedankt voor het toesturen van de presentatie. Deze is in goede orde ontvangen, en zullen wij bij de vergaderstukken voegen zodat het gebiedsteam zich alvast kan voorbereiden.

Eerder liet ik weten dat we online zouden vergaderen, maar we hebben gekozen dat de vergadering toch op het Stadskantoor plaatsvindt. Zien jullie mogelijkheid daarnaartoe te komen voor de presentatie? Zo niet, hebben we ook hybride mogelijkheden. We hebben op 4 oktober van 15.15 tot 16.00 uur gereserveerd voor de bespreking van dit plan. Waarbij we ongeveer 15 minuten willen aanhouden voor de presentatie, en we het overige half uur willen inzetten voor vragen, opmerkingen en discussie.

Ik hoor graag of jullie op locatie of via Teams willen aansluiten, en dan spreken we elkaar volgende 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

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



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

Verzonden: maandag 26 september 2022 21:02

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

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

Onderwerp: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

LET OP: Deze mail is afkomstig van buiten Gemeente Utrecht. Open links en bijlagen alleen wanneer je de afzender kent en zeker weet dat je de inhoud kunt vertrouwen.

Beste [redacted] en [redacted]

Met deze email deel ik jullie onze presentatie voor dinsdag 4 oktober, zie onderstaande link. Bij de presentatie zijn onderstaande personen aanwezig, kunnen jullie ook een exact tijd aangeven hoe laat jullie ons verwachten?

<https://we.tl/t-lahrPM4dkN>

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Alvast dank en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

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

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 27 Sep 2022 16:45:49 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: FW: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

Ha,
Bijgaand alvast eerste reactie 5.1.2.e Handig lijstje om onze vragen te stellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@dewindconsult.nl>
Verzonden: dinsdag 27 september 2022 16:41
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

LET OP: Deze mail is afkomstig van buiten Gemeente Utrecht. Open links en bijlagen alleen wanneer je de afzender kent en zeker weet dat je de inhoud kunt vertrouwen.

Ja ziet er een stuk beter uit.

Programma is, denk ik, conform wat de gemeente wil.

Ben benieuwd hoe jullie er in staan met parkeren. De norm zal gemiddeld 1 zijn denk ik. Dan heb je met 10 autodeelplaatsen nog lang niet alles opgelost. In de Vaartsche Rijn Garage moeten ook Helling 12-14, bezoekers en personeel Moxy en een stukje Rotsoord 7 dacht ik. En de gemeente ziet de garage als strategische hub voor het autovrij maken van buurten in de omgeving als ik me goed herinner.

Het is een laag hoger dan de Trip maar door dit gebouw is de oververhitting van een groot deel van de plint van Keramus opgelost.

Verder wel een mooi gebouw maar de watertoren wordt zo wel een stuk kleiner 🙄

En ze hebben rekening gehouden met de perceelsgrens met LE-EN. Je ziet dat de stippellijn op afstand ligt. LE-EN kan van zijn achterzijde een voorzijde maken. Dat maakt de doorgang ook een stuk plezieriger

Ik kan me voorstellen dat de HKU hier een kans ziet voor atelierruimte. Daar waren ze naar op zoek. Ze informeerden vorig jaar naar de Villa Staatsen.

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

Verzonden: dinsdag 27 september 2022 16:19

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

Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

Wetransfer🙄 zie onder in hun mail

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: dinsdag 27 september 2022 16:19

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

Onderwerp: RE: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

LET OP: Deze mail is afkomstig van buiten Gemeente Utrecht. Open links en bijlagen alleen wanneer je de afzender kent en zeker weet dat je de inhoud kunt vertrouwen.

bijlageeeee

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

Verzonden: dinsdag 27 september 2022 16:18

Aan: [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: FW: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

Dit ziet er al een stuk beter uit. Denk goed om ook eens een afspraak met hen en jou en mij te hebben. Plan ik wel in na volgende week.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

5.12.e

5.12.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: maandag 26 september 2022 21:02

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

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

Onderwerp: Briljantlaan 15 Utrecht SO CONCEPT | 4 oktober gebiedsteam Utrecht

LET OP: Deze mail is afkomstig van buiten Gemeente Utrecht. Open links en bijlagen alleen wanneer je de afzender kent en zeker weet dat je de inhoud kunt vertrouwen.

Beste 5.12.e en 5.12.e

Met deze email deel ik jullie onze presentatie voor dinsdag 4 oktober, zie onderstaande link. Bij de presentatie zijn onderstaande personen aanwezig, kunnen jullie ook een exact tijd aangeven hoe laat jullie ons verwachten?

<https://we.tl/t-lahrPM4dkN>

5.12.e

5.12.e

5.12.e

Alvast dank en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

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



M
E

5.1.2.e

5.1.2.e @dvp.nl

T
W

5.1.2.e

www.dvp.nl

From: "5.12.e" <5.12.e@dvp.nl>
Sent: Wed, 14 Sep 2022 18:27:27 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@dvp.nl>; "5.12.e" <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: Re: Boekje plan Briljantlaan, Utrecht

5.12.e

De exploitant moet in juni '23 aangeven of jij nog eenmalig 5 jaar wil verlengen of per 31 december 2023 stopt. Het is dus stoppen of december'23 of 2028.

Wij willen het komende jaar gebruiken om met samen met jullie de ontwikkeling mogelijk te maken en IDOC IPOK traject te doorlopen.

Tot zover, anders morgen even bellen.

Groeten,

5.12.e

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Sent: Wednesday, September 14, 2022 5:49:49 PM
To: 5.12.e <5.12.e@dvp.nl>
Cc: 5.12.e <5.12.e@dvp.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Boekje plan Briljantlaan, Utrecht

Hallo 5.12.e

Even een checkvraag. Wanneer moet de exploitant van het tankstation uiterlijk aangeven of hij/zij nog even door wil en hoe lang met exploiteren? Dit in verband met onze capaciteitsaanvraag voor volgend jaar en wanneer het dan zinnig is een IDOC af te sluiten, in de veronderstelling dat we tot die conclusie komen.

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.nl>
Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 09:37
Aan: 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>; 5.12.e <5.12.e@utrecht.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@dvp.nl>
Onderwerp: RE: Boekje plan Briljantlaan, Utrecht

Goedemorgen 5.1.2.e

Ik heb niks opgelopen geloof ik. Was vlak voor onze afspraak nog geboosterd dus wellicht heeft dat geholpen. Helemaal goed dat het gebiedsteam wordt georganiseerd.

We zijn de laatste punten op de i aan het zetten voor de overeenkomst deze zal naar verwachting in september getekend worden. we houden jullie op de hoogte.

Groeten,

5.1.2.e

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

Verzonden: maandag 29 augustus 2022 15:57

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

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

Onderwerp: RE: Boekje plan Briljantlaan, Utrecht

Hallo 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hoe gaat het met jullie? Hopelijk heb ik jullie niet besmet!

Inmiddels zijn we het gebiedsteam van 4 oktober aan het organiseren. Via 5.1.2.e horen jullie daar meer over.

Voor een spoedig verloop van het proces zou ik jullie willen vragen of jullie de exclusiviteitsovereenkomst aan ons zouden kunnen mailen zodra deze is afgesloten? Dat geeft ons de basiszekerheid om uren voor volgend jaar aan te vragen en aan onze collega's te kunnen onderbouwen dat we er voldoende formele basis is om het proces te starten.

Hoor graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: maandag 15 augustus 2022 10:32

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>

Onderwerp: Boekje plan Briljantlaan, Utrecht

Goedemorgen 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij zoals toegezegd, het boekje met de eerste schetsen voor ons plan aan de Briljantlaan in Utrecht.

<https://we.tl/t-OCXCOZ1YFu>

Het e.e.a. ten behoeve van ons overleg van aanstaande woensdag. Tot dan.

Met vriendelijke groet,



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 29 Aug 2022 15:14:45 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: screeningstafel

Hoi 5.1.2.e

Pas geleden heb ik een nieuw initiatief binnengekregen in Zuid. Nu vraag ik mij af of ik daarmee naar de screeningstafel kan/moet. Het gaat om een UPP2; transformeren van Esso tankstation naar woningbouw/werken op Rotsoord. Dit jaar willen we gebruiken om het te bespreken in het gebiedsteam om te kijken of het iets is waar we aan mee willen werken. Het antwoord is al wel duidelijk; het is een kans. Dan zouden we per 1 januari als we nieuwe capaciteit hebben willen beginnen met een IDOC. Is de screeningstafel met deze planning een overleg waar het initiatief langsgaat? Mocht dat zo zijn, zou jij weten bij wie/waar we het kunnen aanmelden?

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 17 Aug 2022 18:50:06 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Briljantlaan 15/Esso locatie voor gebiedsteam en om vast te leggen
Categories: Agendapunt

5.1.2.f

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e Zuid

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

