

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 5 december 2014
Tijdstip 10:00–11.30 uur

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 5 december 2014
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]
Nora Hugenholtz

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening en mededelingen

- het projectteam Rijnvliet vergadert, zoals gebruikelijk, eens in de drie weken;
- de gemeente maakt het verslag.

2. Notulen vergadering 24 maart 2014

De gemeente heeft op 4 april 2014 een reactie gestuurd op het verslag (gemaakt door Ovast) van het overleg van 24 maart 2014. De gemeente stelt voor om het verslag met opmerkingen vast te stellen. De punten waar geen overeenstemming over is kunnen in een volgend projectteam terugkomen. Ovast wil hier nog op reageren. Actie: [REDACTED]

3. Te behandelen onderwerpen, ingebracht door Ovast

A. Kantoor

Gemeente geeft aan dat als Ovast 75% voorverhuur heeft voor een kantoor, ze een bouwplan aan de gemeente voor kan leggen. Ovast geeft aan dat dit binnen de gemeenteraad is besproken, en dat raad van mening is dat de gemeente ook plannen moet beoordelen als er nog geen huurder is. Ovast zal het betreffende vergaderverslag doorsturen. Actie: [REDACTED]

B. Kavel naast kantoor Rijnvliet

Ovast vraagt of hier een mogelijkheid is voor een plan met horeca en/of detailhandel. De gemeente geeft aan hier geen mogelijkheden voor detailhandel te zien. Mogelijkheden voor horeca zoekt ze uit. Actie: [REDACTED]

C. Grondprijzen

De gemeente geeft aan Ovast aan het contract te willen houden voor wat betreft de grondprijzen in Rijnvliet. Aan de hand van een concreet bouwplan kan er aanleiding zijn om afwijkingen toe te staan in een incidenteel geval.

D. Bouwplanning–bouwrijp maken

De gemeente kan bouwrijp maken als er een goedgekeurd bouwplan (VO+) van Ovast is voor Rijnvliet–zuid inclusief de locaties van de aansluitingen op de nuts en de afname van bouw kavels door Ovast is gewaarborgd. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan kan niet bouwrijp worden gemaakt. Ovast vraagt aandacht voor het voorbelasten van het terrein gezien de conditie van de bodem. De gemeente geeft aan dit mee te nemen in de voorbereiding op het bouwrijpmaken.

Datum 5 december 2014

- E. Stedenbouwkundig Plan en verkaveling
Ovast zal twee architecten opdracht geven voor het ontwerpen van een bouwplan voor Rijnvliet-zuid. Het vastgesteld Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet, en het matenplan gelden hierbij als uitgangspunt. De gemeente verzoekt Ovast om expliciet te maken waar wordt afgeweken van de stedenbouwkundige verkaveling en waarom.
 - F. Parkeren
Ovast zal de memo van 13/02-2012 aan de gemeente doorsturen. Actie: [REDACTED]
 - G. Geluid
Schwung 1 gaf een probleem qua verkeersgeluid A2/A12 bij de ontwikkeling van Rijnvliet. De gemeente geeft aan dat er onlangs reparatie heeft plaatsgevonden van Schwung 1 waardoor mogelijk de problematiek rond Rijnvliet hopelijk is opgelost. De gemeente zal een bestemmingsplanprocedure in gang zetten, waarmee getoetst kan worden of het bestemmingsplan het houdt qua geluidsproblematiek. De geluidsrapportage maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.
 - H. DOP-toets
Gemeente geeft aan dat de DOP-toets van toepassing blijft.
 - I. Sociale huurwoningen
Gemeente geeft aan dat in beginsel in Rijnvliet sociale huurwoningen worden gebouwd. Of dit daadwerkelijk gebeurt, is afhankelijk van de investeringscapaciteit van de corporaties. Ovast geeft aan dat hierdoor een fasering kan gaan ontstaan in de ontwikkeling. De gemeente bevestigt dit.
 - J. Architectenkeuze
Ovast stelt voor twee architecten aan Rijnvliet-zuid te laten werken, namelijk [REDACTED] Architecten en [REDACTED] Architecten. De gemeente en [REDACTED] zijn hiermee in het verleden reeds mee akkoord gegaan.
 - K. Achterpaden
Gemeente stelt zich op standpunt dat achterpaden bij het uitgeefbaar perceel horen. Ovast is het hier niet mee eens. Aangezien dit punt partijen al geruime tijd verdeeld houdt en geen oplossing in zicht lijkt, geeft de gemeente Ovast in overweging terzake een uitspraak van de rechter te vragen, zoals de rechtbank Utrecht ook reeds eerder heeft gesuggereerd.
 - L. Welstandscommissie
Gemeente geeft aan dat de Welstandstoets van toepassing blijft.
 - M. Vervalt
 - N. Appartementen Centrale Zone
Ovast vraagt welke gebieden onder de Centrale Zone vallen. Gemeente geeft aan dat het gaat om gebieden rondom de A2 in Leidsche Rijn. Ovast vraagt wanneer met de ontwikkeling van 200 appartementen kan worden gestart. Gemeente geeft aan dat er nog een opgave ligt voor Ovast voor het bouwen van appartementen langs de stadsas in Het Zand. Daarnaast kan Ovast met een concreet voorstel in de Centrale Zone komen. Ovast komt hier op terug. Actie: WO
4. **Volgende projectteam**
Het volgende projectteam is op maandag 5 januari 2015 om 10.30 uur op het Stadskantoor.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 5 en 12 januari 2015

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 15 januari 2015
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nora Hugenholtz

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: Jurjer [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

-

Verslag

1. Opening en mededelingen

- Ovast geeft aan om en om met de gemeente het verslag te willen maken, dit op basis van de Concept-Ontwikkelovereenkomst waarin dit is opgenomen. De gemeente reageert hierop dat ze van elk projectteam zelf een verslag zal maken. Er is namelijk (nog) geen Ontwikkelovereenkomst gesloten voor Rijnvliet. Het staat Ovast vrij om een eigen verslag te maken.
- de gemeente geeft aan dat [REDACTED] door een misverstand niet bij het overleg van 5 januari aanwezig was en biedt hiervoor excuses aan.
- het overleg van 5 januari is opgeschort en op 12 januari hervat in verband met vertrek halverwege van [REDACTED] vanwege privéomstandigheden.

Ovast overlegt een mail van [REDACTED] van dd 26 juli 2013 waaruit blijkt dat de gemeente bereid is om door de stedenbouwkundige supervisor van [REDACTED] het kantoorplan te laten toetsen.

Ovast overlegt een memo dd 13/2/2012 waarin Ovast een aantal vragen stelt met betrekking tot het SP Rijnvliet.

De gemeente geeft aan dat ze een bijeenkomst samen met Ovast wil plannen waarbij tevens de advocaat van gemeente en Ovast aanwezig zijn. In dit overleg kunnen de punten worden besproken waarover in het projectteam Rijnvliet geen overeenstemming kan worden bereikt.

2. Notulen vergadering 5/12/2014

Gemeente heeft een verslag gemaakt en Ovast heeft hier per mail op 10/12/14 en 22/12/14 op gereageerd. De opmerkingen van Ovast op het verslag komen inhoudelijk weer terug in het projectteam.

3. Te behandelen onderwerpen, ingebracht door Ovast

- A. Bouwrijp maken wordt behandeld in aanwezigheid van [REDACTED].
[REDACTED] geeft aan dat hij inschat dat de locatie Rijnvliet-zuid 0,5-1,0 jaar moet worden voorbelast. Het totale bouwrijp maken zou dan 1,0-1,5 jaar duren. De gemeente zal

dit voorleggen aan de afd. Realisatie en zal bij een volgend overleg hierop reageren. De gemeente geeft desgevraagd aan niet te kunnen bouwrijp maken als er geen goedgekeurd (VO+) bouwplan is, maar wel al te kunnen voorbelasten mocht dit nodig zijn qua planning.

B. Kantoor Rijnvliet

Ovast ziet twee mogelijkheden om het parkeren op te lossen bij een kantoorvolume van circa 20.000 m2 bvo:

1. Vier lagen parkeren (100 parkeerplaatsen per laag) onder het kantoor waarvan twee weggewerkt in het opgehoogde maaiveld;
2. Parkeren op de bedrijvenlocatie.

Ovast vraagt [REDACTED] om een reactie op het oorspronkelijke kantoorplan van [REDACTED]. Ovast wil hier een aantal aanpassingen op doen en zal het per mail naar [REDACTED] toesturen. Verzoek van de gemeente is een ordentelijk bestand waarbij het plan vanuit verschillende perspectieven te beoordelen is. Gemeente is van mening dat hiervoor een architect dient te worden ingeschakeld. **Actie: Ovast**

Daarnaast geeft de gemeente aan dat een andere optie om het parkeren op te lossen is om minder m2 bvo kantoor te realiseren. De Samenwerkingsovereenkomst geeft immers een maximum aan.

C. Kavel naast kantoor Rijnvliet

Ovast vraagt of hier een mogelijkheid is voor een plan met horeca. **Actie: [REDACTED]**

D. Grondprijzen

Dit punt wordt nu niet verder besproken, komt terug in overleg met advocaten.

E. Stedenbouwkundig Plan en verkaveling

De gemeente geeft aan dat er pas serieus verder gesproken kan worden over de verkaveling van Rijnvliet-zuid, als hiervoor door Ovast de architecten zijn aangesteld. Gemeente heeft twee geselecteerde architecten reeds geaccordeerd. De gemeente verzoekt Ovast om expliciet te maken waar wordt afgeweken van de stedenbouwkundige verkaveling en waarom.

Ovast geeft aan dat een tweetal woningen in hoeken niet gerealiseerd kunnen worden daar ze niet marktconform zijn. Daarnaast speelt het punt van de breedte van de garages. Ovast zal een set tekeningen toesturen aan [REDACTED] waarin expliciet wordt aangegeven waar wordt afgeweken van de stedenbouwkundige verkaveling en waarom. De gemeente geeft aan een ordentelijke set tekeningen te verwachten in DWG zodat het plan van Ovast getoetst kan worden. **Actie: Ovast**

F. De andere punten door Ovast geagendeerde punten komen niet aan de orde in de vergadering en kunnen ingebracht worden in het overleg met de advocaten. Dit overleg is in beginsel gepland op vrijdag 23 januari om 13.30-16.00 uur op het Stadskantoor. Ovast zal nog bevestigen dat zijn advocaat dan kan.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 22 januari 2015
Tijdstip 1200–1400 uur

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 2 maart 2015
Verzonden aan [REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Nora Hugenholtz, [REDACTED]

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening en mededelingen

Te behandelen onderwerpen: planning tot start bouw Rijnvliet-zuid en verkaveling Rijnvliet-zuid.

2. Planning

Ovast heeft haar planning aan de gemeente overhandigt. Ovast geeft aan 1,5 tot 2.0 jaar nodig te hebben voor de volledige ontwikkeling van Rijnvliet-zuid vanaf eerste start bouw.

[REDACTED] geeft dat de gemeente haar voorkeur in prioritering kan aangeven wat betreft realisatie Rijnvliet in relatie tot Het Zand. Derhalve: het Zand gelijk met Rijnvliet of eerst Het Zand afmaken en dan Rijnvliet opstarten.

Gemeente reageert op planning Rijnvliet-zuid:

- Voor bouwrijpmaken zal een projectbesluitprocedure doorlopen worden. Deze procedure duurt minimaal zes maanden vanaf indienen. Procedure is nu in voorbereiding en kan in april 2015 door de gemeente worden opgestart. Bij geen zienswijze kan er dan van oktober 2015–mei 2016 bouwrijp worden gemaakt.
Conclusie: Rijnvliet-zuid kan voor 1/6/2016 bouwrijp zijn.
- Voor het bouwen dient er een vigerend bestemmingsplan Rijnvliet te zijn op basis waarvan omgevingsvergunning kan worden ingediend. Deze bestemmingsplanprocedure duurt minimaal een jaar vanaf maart 2015. Volgens de planning Ovast zal de omgevingsvergunning augustus 2015 moeten worden ingediend voor het eerste bouwveld. Op dat moment is er nog geen vigerend bestemmingsplan.
Conclusie: Ovast zal volgens de voorliggende planning de eerste bouwvelden in Rijnvliet-zuid (1.1 en 1.2) op basis van een projectbesluit indienen. Het projectbesluit kan op basis van een VO-bouwplan worden ingediend (nog checken). Ovast zal de planning hierop aanpassen. Actie [REDACTED]

3. Verkavelingsplan Rijnvliet-zuid Faseringsvolgorde

Datum 5 december 2014

Ovast geeft aan een voorkeur te hebben voor de volgende faseringsvolgorde: eerst veld 1.2, daarna 1.1, 1.7, 1.6, 1.5, 1.4 en tot slot 1.3. Argument is een eenvoudige ontsluiting via de weg langs de sportvelden en een goede mix qua programma (goedkoop/duur) in combinatie met fraaie ligging aan waterloop.

De gemeente onderschrijft deze argumentatie van Ovast maar wijst op complexiteit ontwikkeling vlek 1.2 in relatie tot woningen BO-EX. Ook wil de gemeente de bouwvolgorde toetsen in relatie tot bouwrijp maken. Actie: ■

Ovast geeft aan dat er 173 woningen in verkaveling Rijnvliet-zuid zijn opgenomen. In het DO Stedenbouwkundig Plan waren dit er 176 (uitgezonderd corporatiewoningen).

Gemeente kan zich op hoofdlijnen vinden in voorgelegde verkaveling Ovast. Per vlek worden door de stedenbouwkundige opmerkingen gemaakt die Ovast voor het volgende overleg zal verwerken cq alternatieve scenario's voorleggen. Actie: ■

Naar aanleiding van het in het volgende overleg ingediende plan zal ■ een meer formele reactie geven op het plan. Tevens zal de gemeente het plan dan doorrekenen op grondwaarde en intern toetsen op onder andere parkeren.

Ovast vraagt aandacht voor de locatie en het formaat van de speelgelegenheden. Gemeente zal dit intern toetsen. Actie: ■

Ovast vraagt aan welke eisen appartementengebouw moet voldoen qua geluid. Bureau Geluid van de gemeente zal Ovast hierin adviseren. Actie: ■

Volgend overleg

Volgend overleg vindt plaats op 16 maart van 1200–1400 uur in kamer Z73 Stadskantoor.

Gemeente geeft aan het op prijs te stellen als bij volgend overleg architecten Ovast aansluiten

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 7 juli 2015

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 8 juli 2015
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]
Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

-

Verslag

1. Opening en mededelingen

- [REDACTED] licht de agenda toe.
- VO Inrichtingsplan Rijnvliet-zuid
 - Bestemmingsplan, stand van zaken
 - VO Bouwplan Ovast

[REDACTED] maakt het verslag.

2. VO Inrichtingsplan Rijnvliet-zuid

Het VO Inrichtingsplan zal in september 2015 worden afgerond en ter toetsing aan de BING (beheerders) worden voorgelegd. [REDACTED] licht het Inrichtingsplan toe waaronder de gekozen materialisering en de verschillende groen/blauwe structuren. In het VO-IP is de goedgekeurde verkaveling van Ovast opgenomen. [REDACTED] krijgt een plot mee ter controle.

3. Bestemmingsplan Rijnvliet

[REDACTED] licht toe dat het bestemmingsplan Rijnvliet is opgestart. Hiertoe wordt een officiële bekendmaking gepubliceerd. De verwachting is dat eind 2015 het ontwerp-bestemmingsplan aan het college kan worden voorgelegd voor vrijgave voor zienswijzen. In het bestemmingsplan wordt gekozen voor 'globale eindbestemming' zodat Rijnvliet flexibel kan worden ontwikkeld.

[REDACTED] vraagt zich af waarom de gemeente kiest voor een globale bestemming terwijl ze bij Rijnvliet-zuid juist dichtbij de verkaveling van [REDACTED] wilde blijven. [REDACTED] geeft aan dat dit naar de toekomst de noodzakelijke flexibiliteit geeft, dat is nodig gezien de complexiteit van het plan qua milieucontouren alsmede de eigendomssituatie aan de noordzijde. [REDACTED] beaamt dat.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan zal binnenkort een Projectbesluit genomen worden. Op basis hiervan kan Rijnvliet (-zuid) bouwrijp worden gemaakt. Inzet gemeente is de eerder overeengekomen planning, start bouw Ovast begin 2017.

[REDACTED] is positief over de planning en de recente voortgang van de gemeente en wil een verslag van dit overleg, welke Ovast aan de bank kan overleggen ten behoeve van de financiering van Rijnvliet. [REDACTED] zegt toe deze week een verslag te sturen.

4. **VO-bouwplan Ovast**

Ovast overhandigt een drietal 'straatprofielen' van Rijnvliet-zuid die een indruk geven van de mix van architectuur. ■ reageert verbaasd dat in een maand tijd slechts dit geleverd kan worden, hij ziet weinig vooruitgang van Ovast. Hij vraagt zich af of de architecten wel een opdracht hebben gekregen van Ovast. ■ geeft aan op basis van het huidige materiaal geen beoordeling te kunnen doen ■ refereert naar de eerdere afspraken die zijn gemaakt met de architecten van Ovast en die zijn samengevat in de mail van 10 juni 2015. Ovast zal de architecten verzoeken op basis van de afspraken van 10 juni alsnog met een uitgewerkt voorstel te komen.

Gemeente constateert dat Ovast in tegenstelling tot eerder gemaakte afspraken de architecten nog niet aan het werk heeft gezet. Er ligt na al die maanden nog geen concept-VO.

5. **Afsluiting/rondvraag**

■ vraagt of de gemeente al een voorstel heeft welk gebied na Rijnvliet-zuid ontwikkeld zou kunnen worden. ■ geeft aan dat dit afhankelijk is van meerdere factoren waaronder eigendomssituatie, planning qua ophogen en de milieuzoneringen. Ook de planning van de realisatie van de basisschool in Rijnvliet-noord zal hierin worden betrokken. Op een later moment zal de Gemeente Utrecht hier een integrale afweging in maken en deze aan Ovast voorleggen.

■ eindigt de vergadering.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 10 september 2015

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 15 september
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

[REDACTED] Architecten [REDACTED]

[REDACTED] Architecten: [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

2. VO bouwplan Rijnvliet-zuid

[REDACTED] geven een korte toelichting op het eerder toegestuurde concept VO bouwplan. In interactie met de stedenbouwkundige zijn ze op zoek naar een passende totaalmix. Belangrijk kenmerk van de voorgelegde ontwerpen zijn flinke dakoverstekken en een informeel beeld met verspringende gevels in voortuinen.

Vervolgens geeft [REDACTED] zijn reactie:

Scope van de bijeenkomst

- Op basis van de gevelaanzichten en montages van de straten is een discussie te voeren over de sfeer van de wijk. Hiermee wordt bedoeld: de typologiemix, mix van architectuurstijlen, materialenmix. In deze bijeenkomst bepalen we dus de richting voor de sfeer van de wijk.
- Het voorliggende materiaal is nog te conceptueel om de woningontwerpen te beoordelen. Eerst zal een principe afspraak over de sfeer van de wijk moeten worden gemaakt. In een volgende bijeenkomst focussen we op de basis-woningontwerpen, hoekoplossingen, specials en erfafscheidingen.

Stijlen/typemix

Qua variatie in straatbeeld is men aardig op weg maar de scheiding tussen [REDACTED] is nog te sterk. Zie P60 Stedenbouwkundig Plan. Graag meer afstemming tussen de architecten, met name qua materialenpalet. Daarnaast is binnen het aanbod van types per architect juist meer variatie wenselijk. Ook binnen één architectonische eenheid (bijv. een rij woningen) dienen architecten meer variatie te zoeken met de op P60 genoemde middelen (waarbij verschil in materiaal beperkt ingezet wordt).

[REDACTED]
De eerder aangeboden handschetsen tonen woningen met een sterk eigen karakter: modern,

flinke ramen geplaatst in een 'grid', verschil in materiaalkleur. Een aanwinst binnen de mix van tijdslagen die we in Rijnvliet beogen. In de latere digitale visualisaties heeft dit sterke karakter plaats gemaakt voor een meer conventionele en monotone vormgeving en materiaalkeuze. In het SP staat hierover het volgende: *"De architectuur in Rijnvliet is divers. Het uitgangspunt is dat er geen specifiek thema aan de wijk of delen daarvan wordt opgehangen, maar er juist wordt gestreefd naar een mix in de architectuur. Dus geen jaren '30 wijk, Utrechts dorp of Zweedse straat, maar een mix van verschillende tijdslagen wat een divers en samenhangend eigentijds beeld geeft."*

De vraag is om de ambitie van de handschetsen in het ontwerp te verwerken en daar twee extra eigentijds vormgegeven modellen aan toe te voegen teneinde een bredere mix van tijdslagen te krijgen. Waaronder ook een variant met 'terughoudende' goot.

– De stijlen die getoond worden hebben potentie maar liggen nog te dicht bij elkaar. De getoonde basisstijl is een klassieke jaren '30 baksteen woning met kap. De twee specials bestaan uit een woning in zelfde stijl maar met plat dak en een witte variant met plat dak. Deze specials zullen relatief weinig voorkomen in het plan. Doordat de basisstijl (jaren '30 baksteen met kap) qua vorm zeer herkenbaar is, en vrij veel zal voorkomen in het plan, is het risico dat deze teveel de boventoon gaat voeren in het straatbeeld. Daarom is het wenselijk dat een grotere typenvariatie wordt aangeboden. Graag naast de twee specials twee extra basismodellen maken die qua stijl verder uit elkaar liggen.

– De beeldkwaliteit van jaren '30 woningen hangt sterk op de maat van de verspringingen in de gevel en de aandacht voor detaillering van met name de horizontale lijnelementen: dorpels, lateien, waterslagen, dakranden. Schippers kan dit bij uitstek, maar aandacht is nodig voor voldoende budget. Graag in de uitwerking extra aandacht besteden aan de detaillering van deze elementen.

Vervolg:

- Materialen mix afspreken door z.s.m. stalen van gevelbaksteen en pannen te tonen.
- Uitwerking basis woningtypes, specials.
- Principes erfafscheidingen, ook hoeken, achterkanten.
- Update van de eerder getoonde straat aanzichten.

geven aan het commentaar van te begrijpen en zijn het eens over het bovengenoemde vervolg. De architecten gaan in interactie met verder werken aan het VO-bouwplan.

3. Vervolgoverleg

- Op dinsdag 29 september van 12.00–15.00 uur vindt er een projectteam plaats in combinatie met een bezoek aan de wijk Cronenburgh in Loenen. Deze wijk is een goede referentie voor de voorgeschreven beeldkwaliteit in Rijnvliet.
- Op dinsdag 13 oktober van 13.00–14.30 uur projectteam

4. Rondvraag

vraagt hoe het staat met BO-EX als ontwikkelaar in Rijnvliet. reageert dat BO-EX onlangs te kennen gegeven heeft haar claim van sociale huurwoningen in Rijnvliet te willen ontwikkelen. Binnenkort is er een gesprek over de claim van BO-EX in Rijnvliet-zuid.

geeft aan niet tevreden te zijn over de verslaglegging door de gemeente van het projectteam. Hij wil een onafhankelijke notulist en bandopnames van het overleg. komt hier op terug.

Datum 10 september **2015**

█ geeft aan ontevreden te zijn over de rol die de gemeente speelt in de voortgang van het VO bouwplan en voelt zich benadeeld. De gemeente geeft aan zich hier niet in te herkennen.

█ licht toe dat het projectbesluit bouwrijpmaken en bestemmingsplan Rijnvliet op koers ligt gezien de eerder overeengekomen planning.

█ eindigt de vergadering.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 17 november 2015

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 20 november
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

[REDACTED] Architecten [REDACTED]

[REDACTED] Architecten [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

2. Alternatieve verkaveling zone Letschertweg

Op basis van het toegestuurde voorstel geven [REDACTED] een toelichting. Aan de oostzijde van Rijnvliet is in het Stedenbouwkundig Plan een bijzondere verkaveling opgenomen waarbij Ovast door middel van eenzijdig georiënteerde woningen met een geluidsdichte gevel een geluidsscherm dient te realiseren tussen Rijnvliet en de Stadsweg (en A2). Een deel van het programma bestaat uit appartementen.

De gemeente heeft een alternatieve verkaveling laten ontwerpen met grondgebonden woningen die veel meer marktconform zijn. Daarbij zal de gemeente zorgen voor geluidsscherm op een dicht beplant groen talud ter afscherming van de Stadsweg en in mindere mate de A2. Voordeel is dat bij de verdere ontwikkeling van Rijnvliet (na Rijnvliet-zuid) er geen afhankelijkheid optreedt van het in de markt zetten van een riskant woonproduct. Ook komt het alternatieve plan tegemoet aan het collegeprogramma als het gaat om healthy living (meer afstand van A2/Stadsweg).

[REDACTED] ziet als voordeel dat 'Rijnvliet-midden' dan als vervolg op Rijnvliet-zuid direct kan worden ontwikkeld. [REDACTED] geeft aan zijn akkoord op dit plan te willen betrekken in andere zaken die spelen tussen de gemeente en Ovast. [REDACTED] geeft aan dat de gemeente Ovast feitelijk met dit plan tegemoet komt en verwacht in het volgende projectteam een inhoudelijke reactie van Ovast. Vervolgens zal de gemeente een besluit nemen.

3. VO bouwplan Rijnvliet-zuid

[REDACTED] geven een korte toelichting op het vrijdag toegestuurde concept VO-bouwplan met een geïntegreerd 3D-beeld van beide architecten samen. Ze willen echter nog eenmaal met [REDACTED] 'achter het computerscherm' alle woningen doorlopen. Deze afspraak wordt gemaakt voor 25 november 2015.

[REDACTED] geeft aan dat [REDACTED] enthousiast is over de 3D-beelden van het plan. [REDACTED] constateert echter in de laatste uitwerkingsslag een onwenselijke versobering opgetreden.

■ geeft aan dat deze wijzigingen in de integratieslag tussen de VO's van beide architecten zijn opgetreden en dat dit geen bewuste keuze is. ■ geeft aan in het overleg van 25 november recht te willen zetten. ■ geeft aan wat zijn opmerkingen zijn. Als deze punten zijn aangepast kan het VO worden voor de deelgebieden 1.1, 1.2, 1.6 en 1.7 worden goedgekeurd. De deelgebieden 1.3, 1.4 en 1.5 zijn vandaag voor het eerst ter tafel gekomen, en zijn in de beoordeling nog buiten beschouwing gelaten.

- a. Aantal tuitgevels verminderd (-2). Graag terug brengen. ($1.1 = 5 > 4$, $1.2 = 8 > 6$, $1.6 = 0 > 1$, $1.7\text{-west} = 1 > 1$)
- b. Aantal S4 specials verminderd (-2). Graag terug brengen. Zorg dat deze specials het materiaal van naburig rijtje overnemen. (1.2 kavel 33 en 1.7 kavel 19)
- c. Nieuw uitgewerkte deel van 1.6 (oost en zuidzijde) bevat alleen kappen aan straatzijde. Graag tuitgevels toevoegen.
- d. Noordzijde 1.1: Rijtje nu helemaal als moderne S5, maar met materiaalverschil. Hiermee is er een klassieke S5 verdwenen. Samen met overige versobering onwenselijk. Dit zorgt ervoor dat met name westzijde 1.1+1.7, noordzijde 1.1+1.2 en oostzijde 1.6 veel kappen aan straatzijde hebben. Dit is onwenselijk, er zal wat geschoven moeten worden.
 - Garages sluiten niet aan qua hoogte. Ziet er nu knullig uit, wat is de strategie? In Cronenburgh Loenen a/d Vecht hebben we de kracht gezien van het vormgeven van garages als bijzondere 'dissonant'.
 - Kleurstellingen aanzichten werken goed zo. 3D beelden te donker. Graag aanpassen.
 - Principe ligging tuilmuren en hagen akkoord. Check of het overall consistent is doorgevoerd. Noordzijde veld 1.2 lijkt nog niet te werken. Op plantekening duidelijk onderscheid maken tussen haag hoog/laag en muur hoog/laag.

4. Bestemmingsplan en projectbesluit

■ geeft aan dat er twaalf zienswijzen zijn binnengekomen op het Projectbesluit Bouwrijpmaken die met name betrekking hadden op het behoud van groen en de mate van duurzaamheid van de bouwplannen. Deze zienswijzen worden afgehandeld. Planning is nu dat in de periode juni-december 2016 Rijnvliet-zuid bouwrijp gemaakt wordt op basis van het Projectbesluit.

■ geeft een toelichting op het bestemmingsplan. Het concept ontwerp-bestemmingsplan is vrijwel gereed, binnenkort start het voor-overleg met partijen als het Waterschap, Provincie en Tennet. De gemeente zal het gehele plan komend projectteam aan Ovast overleggen ter reactie. Begin 2016 zal het bestemmingsplan door het college worden vrijgegeven voor zienswijzen.

Uitgangspunt is een globaal bestemmingsplan met een directe bouwtitel, dat biedt flexibiliteit. Daar waar woningbouw niet mogelijk is (westzijde vanwege bestaande bedrijvigheid) of ongewenst (direct grenzend aan bestaande bebouwing Rijksweg) is een andere bestemming opgenomen of een bouwgrens.

Voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai worden hogere waarden vastgesteld en nadere voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden spelen een rol bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan/verkeersplan. De voorwaarden kunnen leiden tot het toepassen van dove gevels. Het Akoestisch Planologisch Onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan aan Ovast worden overhandigd. Geluidsadviseur ■ zal komend projectteam een toelichting geven, toegespitst op de woningen van Ovast in Rijnvliet-zuid.

De beoogde ontwikkellocatie van een kantoor en bedrijven aan de zuid-oostzijde maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Opnemen van een kantoorbestemming is strijdig met provinciaal beleid en is tevens niet te onderbouwen vanuit de Ladder van duurzame verstedelijking. Om te voorkomen dat de provincie het voorliggende bestemmingsplan zal

vernietigen is hiervoor gekozen. Primair doel van het bestemmingsplan is om de circa 1000 woningen in Rijnvliet een directe bouwtitel te geven. Overigens is in het op de betreffende locatie vigerende bestemmingsplan Strijkviertel reeds een kantoorfunctie mogelijk (nader uit te werken bestemming). Voor zover afschermdende bebouwing op deze locatie nodig is om woningbouw in het zuidoostelijk deel van Rijnvliet mogelijk te maken, wordt onderzocht welke geluidwerende maatregelen minimaal nodig zijn.

Een deel van de beoogde bebouwing aan de westzijde kan niet worden gerealiseerd door de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleiding. Deze leiding heeft een zakelijk rechtsstrook en een gezondheidsrisicozone (80 meter). Volledige ontwikkeling van Rijnvliet is slechts mogelijk als deze leiding ondergronds wordt gebracht. Dit wordt in het bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Voor Rijnvliet-zuid betekent dit, zoals reeds bekend, dat Ovast vier woningen voorsnood nog niet kan bouwen. ■ merkt op dat op een later moment bouwen extra kosten met zich meebrengt voor Ovast.

Voor de bedrijven aan de westzijde ■ geldt dat de beoogde bebouwing alleen mogelijk is als deze bedrijven voor wat betreft hinder gelijk te stellen zijn met een categorie 3.1 bedrijf met een maximale hinderzone van 50 meter. Deze hinderzone vormt voor de drie bedrijven het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Rijnvliet. De huidige milieubelasting is zwaarder en kent een ruimere hinderzone (meer dan 100 meter). Dit uitgangspunt noodzaakt een traject met de genoemde bedrijven om voor de vaststelling van het bestemmingsplan in 2016, concrete afspraken met de bedrijven te hebben gemaakt over het treffen van noodzakelijke maatregelen dan wel het afzien van bestaande rechten. Met Klop en Van de Tol hebben inmiddels gesprekken plaatsgevonden. Positief voor Rijnvliet is dat het bedrijf Klop met een grote milieucirkel inmiddels verhuisd is. Klop heeft de gemeente gevraagd woningbouw te mogen ontwikkelen op zijn perceel. Indien de gemeente bereid is een dergelijke ontwikkeling te faciliteren door middel van aanpassing van het bestemmingsplan is Klop bereid de huidige categorie 3.1 bestemming met een maatbestemming voor een categorie hoger op zijn locatie op te geven. De gemeente wil in principe meewerken aan een (separaat) bestemmingsplan voor de locatie Klop. Voordeel is dat Rijnvliet hierdoor ruimtelijk veel beter aangetakt raakt aan de Strijkviertelplas en HOV-baan. Het bedrijf Van de Tol heeft aangegeven mee te willen werken aan geluidsschermen om woningbouw nabij het bedrijf mogelijk te maken.

5. Vervolgoverleg

■ geeft aan mogelijk van 4 december tot 6 januari 2016 afwezig te zijn in verband met een zakelijke reis. Afgesproken wordt nog één projectteam in 2015 in te plannen voor de kerstperiode. ■ zal deze afspraak inplannen (inmiddels gepand op maandag 30 november van 10.00–11.30 uur op het Stadskantoor).

6. Rondvraag

■ geeft aan niet tevreden te zijn over de verslaglegging door de gemeente van het projectteam. Hij wil een onafhankelijke notulist en bandopnames van het overleg. ■ geeft aan hier niet aan tegemoet te kunnen komen. ■ maakt het verslag, zoals dat gebruikelijk is bij projectteams woningbouw tussen de gemeente en ontwikkelende partijen in Leidsche Rijn. Het staat Ovast, zoals reeds eerder aangegeven, vrij om zelf een eigen verslaglegging te verzorgen.

■ eindigt de vergadering.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 30 november 2015

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 30 november 2015
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]
Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

2. VO bouwplan Rijnvliet-zuid

[REDACTED] geeft aan dat op 16 december aanstaande het definitieve VO-bouwplan Rijnvliet-zuid aan de gemeente toegestuurd kan worden. De met [REDACTED] doorgesproken wijzigingen zijn dan verwerkt waarmee het VO met uitzondering van het appartementengebouw (en directe omgeving) akkoord is. [REDACTED] geeft aan nader met de architecten te overleggen wanneer het DO gereed kan zijn.

3. Geluid – rijkswegen

Gemeentelijk geluidsadviseur [REDACTED] geeft een toelichting op Rijnvliet-zuid in relatie tot het wegverkeerslawaai van rijkswegen.

De geluidsbelasting op de woningen aan de zuid en oostzijde van Rijnvliet-zuid liggen zonder additionele afscherming boven de maximale ontheffingswaarde. Additionele maatregelen zijn nodig om de gevelbelasting dusdanig te reduceren zodat er geen dove gevels te hoeven worden toegepast. Op de locatie van het beoogde kantoor is een gebouw of een (tijdelijke) geluidwerende voorziening van tenminste 13 meter nodig (14 meter boven NAP). Desgevraagd geeft [REDACTED] aan dat de gemeente onlangs deze locatie in eigendom heeft gekregen van het Rijk.

De eengezinswoningen in het plan Rijnvliet – zuid beschikken mét deze voorziening allemaal op minimaal de begane grond over een geluidsluwe gevel. Hiermee moet het mogelijk zijn om bij de verdere uitwerking van de woningen naar het DO minimaal 30% van de verblijfsruimten aan deze geluidsluwe gevel te situeren.

Het voorziene appartementen gebouw in de zuid-oost hoek van Rijnvliet-zuid is complexer. Het gebouw bezit op de derde bouwlaag, ook na de benodigde additionele maatregelen om dove gevels te voorkomen, niet over een geluidsluwe gevel. Hierdoor is het niet mogelijk om appartementen op alleen de derde bouwlaag te situeren. Deze woningen beschikken dan niet over een geluidsluwe gevel en zijn derhalve niet realiseerbaar (planologisch toegestaan). Tenzij er door middel van bijvoorbeeld inpandige balkons en of gesloten borstwering wordt

Datum 30 november 2015

aangetoond dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

■ vraagt of de woningen in Rijnvliet-zuid in eerste instantie gewoon konden worden gebouwd zonder aanvullende maatregelen. ■ geeft aan dat dit niet het geval is. Na lobby van onder meer de Gemeente Utrecht bij het Rijk waarbij Rijnvliet als casus is ingebracht is er na Swung 1 een Overgangsregeling gekomen. Door deze overgangsregeling kan Rijnvliet gerealiseerd worden, op basis van Swung 1 was dat uitermate lastig geworden.

Afgesproken wordt dat bijgevoegd bij het vergaderverslag de geluidsnotitie over Rijnvliet-zuid wordt toegezonden. Ook wordt afgesproken dat ■ contact op kan nemen met ■ als het gaat om afstemming omtrent de wettelijke eisen die aan met name de woningen aan de HOV-baan en het appartementengebouw worden gesteld.

Voor de plandelen die na Rijnvliet-zuid worden ontwikkeld, zal waar nodig eveneens een geluidsonderzoek worden gedaan, op basis van het VO van de woningen en de te treffen geluidsbeperkende voorzieningen (bijvoorbeeld schermen).

4. Alternatieve verkaveling zone Letschertweg

De gemeente heeft in het projectteam van 17 november jl. een alternatieve verkaveling gepresenteerd voor de zone Letschertweg met grondgebonden woningen die meer marktconform zijn. Daarbij zal de gemeente zorgen voor een geluidsscherm op een dicht beplant groen talud ter afscherming van de Stadsweg en in mindere mate de A2. Voordeel is dat bij de verdere ontwikkeling van Rijnvliet (na Rijnvliet-zuid) er geen afhankelijkheid optreedt van het in de markt zetten van een riskant woonproduct.

De gemeente heeft gezien bovenstaande argumentatie besloten de alternatieve verkaveling op te nemen in het Stedenbouwkundig Plan. ■ geeft aan kennis genomen hebben van de eerste - afwijzende- reactie van ■ geeft echter aan bereid te zijn standpunt te heroverwegen en beloofd volgende week met een reactie te komen.

■ geeft aan te verwachten dat Rijnvliet-zuid gezien de huidige markt binnen een jaar kan worden gebouwd en geeft de voorkeur aan de ontwikkeling van Rijnvliet-midden als tweede fase. Hierdoor ontstaat er een directe koppeling tussen de te realiseren basisschool en de woningen. ■ geeft aan dat de Gemeente Utrecht nog geen standpunt heeft ingenomen welke fase na Rijnvliet-zuid kan worden ontwikkeld. Wel geldt in het scenario van ■ dat dat alleen kan als er een scherm langs de Stadsweg wordt geplaatst.

5. Bestemmingsplan en projectbesluit

■ geeft aan dat naar aanleiding van de zienswijzen op het Projectbesluit Bouwrijpmaken het plangebied van het Projectbesluit zal worden ingeperkt tot Rijnvliet-zuid met omliggende watergangen. Planning blijft dat in de periode juni-december 2016 Rijnvliet-zuid bouwrijp gemaakt wordt op basis van het Projectbesluit.

■ geeft aan dat Ovast het concept ontwerp-bestemmingsplan Rijnvliet eind deze week toegestuurd zal krijgen ter reactie. Begin 2016 zal het bestemmingsplan door het college worden vrijgegeven voor zienswijzen. Het bestemmingsplan ligt op schema gezien de eerder overeengekomen planning met Ovast.

6. Vervolgoverleg

Dit is het laatste projectteam in 2015. Afgesproken wordt dat in 2016 elke vier weken een projectteam gepland zal worden ■ zal deze overleggen inplannen.

Datum 30 november **2015**

7. Rondvraag

■ eindigt de vergadering.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 5 februari 2016

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 8 februari 2016
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

De vergaderingen worden vanaf nu om beurten door de gemeente en Ovast voorgezeten. WO zit deze vergadering voor.

[REDACTED] geeft aan dat bij bandopname door Ovast de vergadering wordt beëindigd. De gemeente maakt een verslag. Ovast kan indien gewenst een eigen verslag maken. [REDACTED] geeft aan naar de rechter te stappen als het verslag niet goed is. De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan. [REDACTED] heeft een nieuwe baan, hij wordt vervangen door [REDACTED] partner/stedenbouwkundige bij [REDACTED]

2. Rijnvliet-zuid

Ovast wil mogelijk de woningen met bouwnummers 21, 22, 39 en 40 een kwartslag draaien om daarmee de woningen een geluidsluwe zijde te geven. Voor de woningen met bouwnummers 39 en 40 geldt dat deze vooralsnog niet gebouwd kunnen worden vanwege de zone 150-KV. [REDACTED] geeft aan dat draaiing van de woningen met de bouwnummers 39 en 40 stedenbouwkundig niet gewenst is. Ovast is het hiermee eens. Voor de woningen met de bouwnummers 21 en 22 ligt dit genuanceerder. Afgesproken wordt dat [REDACTED] contact opneemt met [REDACTED] om te kijken of er oplossingen mogelijk zijn waarbij alle woningen oost-west verkaveld blijven.

De gemeente geeft aan dat het DO van Rijnvliet-zuid nu voortvarend door Ovast moet worden opgepakt en stelt dat er eind april 2016 een goedgekeurd DO moet liggen. Ovast komt hier op terug. Afgesproken wordt dat er volgend projectteam een eerste concept DO ligt en er een VO is voor het appartementengebouw. [REDACTED] wijst erop dat de naast het appartementengebouw gelegen grondgebonden woningen nog kunnen wijzigen als gevolg van de inpassing van het appartementengebouw.

[REDACTED] meldt dat BO-EX de architectenselectie is gestart en haar programma in 2017 in Rijnvliet-zuid wil gaan bouwen.

Datum 5 februari 2016

3. Rijnvliet-oost

Ovast heeft naar de SP-verkaveling van Rijnvliet-midden gekeken en wil enkele wijzigingsvoorstellen aan [REDACTED] voorleggen. Ovast uit z'n zorg over de termijn waarop er goedkeuring is op zijn verkaveling. De gemeente zegt deze zorg niet te delen daar Ovast nu met architecten aan tafel zit en de samenwerking tussen [REDACTED] en de architecten van Ovast goed is. De verschillentekening van Ovast aan [REDACTED] volgt per mail.

[REDACTED] geeft aan dat als de gemeente een geluidsscherp realiseert langs de Stadsweg, dat dan Rijnvliet-midden als tweede fase gebouwd kan worden. [REDACTED] geeft aan positief te staan tegenover het plan van de gemeente voor alternatieve verkaveling van Rijnvliet-oost. Hij stelt dat hij wel gecompenseerd wil worden voor de appartementen die hij niet in Rijnvliet-oost kan realiseren.

[REDACTED] geeft aan terug te zullen komen op de aantallen appartementen in relatie tot de bouwclaimovereenkomst. De bouwclaimovereenkomst voorziet in een omzetting van appartementen naar grondgebonden woningen. Bij het omzetten van appartementen naar grondgebonden rekent de gemeente met een omrekenfactor van 3:1.

[REDACTED] geeft aan dat de Gemeente Utrecht nog geen standpunt heeft ingenomen welke fase na Rijnvliet-zuid door Ovast kan worden ontwikkeld. Hij geeft aan dat er een relatie is met de voorwaardelijkheid van 50% van de bouwclaim in Rijnvliet. Dit zou ook kunnen betekenen dat een andere ontwikkelaar dan Ovast Rijnvliet-midden gaat ontwikkelen.

[REDACTED] geeft aan dat de gemeente van plan is om komende zomer de bouwclaim van Ovast in Rijnvliet te halveren conform overeenkomst, tenzij Ovast voor 1 april 2016 memorie indient bij het Hof. In dat geval zal de gemeente de uitspraak hiervan afwachten. [REDACTED] geeft aan hierop terug te komen.

4. Kantoor

[REDACTED] geeft aan te willen beginnen met de planontwikkeling van het kantoor. Ovast stelt voor hier een postzegelbestemmingsplan voor in procedure te brengen. Ook wil Ovast binnenkort inpassings-/ontwerpvragestukken omtrent het kantoor aan [REDACTED] voorleggen. De gemeente verwijst hierbij naar de mail van 28 december 2015 van [REDACTED] over dit onderwerp.

5. Bestemmingsplan en projectbesluit

[REDACTED] geeft aan dat naar aanleiding van de zienswijzen op het Projectbesluit Bouwrijpmaken het plangebied van het Projectbesluit zal worden ingeperkt tot Rijnvliet-zuid met omliggende watergangen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is nu gereed voor besluitvorming. Wijzigingen ten opzichte van de versie die Ovast in december heeft toegestuurd gekregen zijn:

- de percelen van [REDACTED] zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan vanwege de milieuzones van Van der Tol, dan wel dat minnelijke verwerving niet mogelijk is.
- het perceel [REDACTED] heeft een verkeersbestemming gekregen, het perceel [REDACTED] een wijzigingsbevoegdheid;
- de zone 150-KV krijgt een voorwaardelijke verplichting, die eraf gaat als de 150-KV verkabeld wordt;
- Op een deel van het terrein van Van der Tol komt een bouwmogelijkheid tot 10 meter om een geluidszone op te lossen;
- het zuidelijke deel van de groenbestemming (optimalisatiezone in het SP langs Klop) krijgt een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen.

[REDACTED] geeft aan dat Ovast de reactie van de gemeente op de vragen/opmerkingen op het concept

Datum 5 februari 2016

ontwerp-bestemmingsplan Rijnvliet voor de informatiebijeenkomst van 17 februari krijgt toegestuurd. In maart 2016 zal het bestemmingsplan door de gemeente worden vrijgegeven voor zienswijzen.

■ vraagt of het mogelijk als Omgevingsvergunning voor eerste woningen van Rijnvliet-zuid in te dienen als bestemmingsplan nog niet is vastgesteld in de gemeenteraad. ■ beaamt dat dit bespreekbaar is. De interne toetsing kan dan plaats vinden voor vaststelling door de raad.

6. Contract/uitgifte

Ovast geeft aan een voorkeur te hebben voor een uitgifte in erfpacht in plaats van in eigendom. ■ geeft aan dat Ovast z'n voorkeur mag aangeven. Ovast en gemeente zullen in overleg treden om te bezien of er nog wijzigingen moeten worden doorgevoerd in de model uitgifteovereenkomst, welke als bijlage aan de Samenwerkingsovereenkomst is toegevoegd. Ovast geeft aan dat de start verkoop van de eerste fase in Rijnvliet-zuid voor september 2016 gepland is.

Ovast geeft aan extra kosten te moeten maken omdat vier woningen in Rijnvliet-zuid niet direct ontwikkeld kunnen worden vanwege de 150-KV. ■ geeft aan het probleem niet te zien daar het hier om vier zeer courante woningen gaat die op een later moment waarschijnlijk meer zullen opbrengen.

Ovast herhaalt haar standpunt dat de achterpaden niet in het uitgeefbaar horen. De gemeente geeft aan er aan vast te zullen houden dat deze wel bij het uitgeefbaar horen, zoals gebruikelijk in Leidsche Rijn en zoals Ovast reeds heeft ondervonden in deelgebied Het Zand. De gemeente geeft aan dat Ovast dit punt dan maar moet voorleggen aan de rechter.

7. Opmerkingen Ovast op het verslag 30 november 2015

- directe omgeving. Reactie gemeente: direct naast het appartementengebouw gelegen woningen;
- Voor Schwung: ■ zal dit navragen bij ■;
- Gemeente houdt vast aan haar standpunt dat alternatieve verkaveling Rijnvliet-oost meer marktconform is;
- Planning is inderdaad inclusief gemaakte voorbehouden inzake procedure bestemmingsplan.

8. Vervolgoverleg

Het volgende planteam is op vrijdag 26 februari 2016 om 10.00 uur.

9. Rondvraag

■ vraagt wie namens Ovast een presentatie zal houden op de informatieavond van 17 februari 2016. ■ geeft aan dit zsm te laten weten. ■ zal de bewonersuitnodiging toesturen. Op woensdagavond 23 maart 2016 volgt nog een avond met bewoners waarin deze mee mogen denken over de invulling naar DO van de openbare ruimte in Rijnvliet. Ovast is ook hierbij uitgenodigd.

Verder geeft ■ aan dat leden van het projectteam met zorg hebben kennisgenomen van het rapport omtrent de tegenstrijdige belangen van de heer Oostveen, maar dat dit verder afgehandeld wordt in een ander gremium (de politiek). ■ geeft aan geen mails aangaande zijn zakelijke belangen meer te sturen naar de raad en geen correspondentie hierover met de krant te zullen doen.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 1 april 2016

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 10 april 2016
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente [REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

[REDACTED] zit de vergadering voor en stelt in samenspraak met Ovast de agenda vast.

[REDACTED] geeft een korte toelichting op de lopende procedure bestemmingsplan, kapvergunning, Projectbesluit bouwrijp maken en omgevingsvergunning tijdelijk fietspad. Op 23 maart jl. was de workshop over het groen/blauw in Rijnvliet. Naar aanleiding hiervan gaat de gemeente kijken of het voorstel van bewoners voor 'voedselbos' qua inrichting en beheer in te passen is.

2. Rijnvliet-zuid

Ovast wil de woningen met bouwnummers 21, 22 een kwartslag draaien om daarmee deze een geluidsluwe zijde te geven. [REDACTED] gaat hiermee akkoord.

Voor de woningen met bouwnummers 39 en 40 geldt dat deze vooralsnog niet gebouwd kunnen worden vanwege de zone 150-KV. Deze zullen derhalve op een later moment worden uitgewerkt naar DO waarbij het geluid als aandachtspunt dient te worden meegenomen. [REDACTED] en Ovast zijn het er over eens dat draaiing van de bouwnummers 39 en 40 stedenbouwkundig niet gewenst is. Waarschijnlijk biedt splitsing in vrijstaande woningen hier een oplossing.

De gemeente heeft in het projectteam van 5 februari jl. aangegeven dat het DO van Rijnvliet-zuid nu voortvarend door Ovast moet worden opgepakt en heeft gesteld dat er eind april 2016 een goedgekeurd DO moet liggen. Ovast heeft hier nog geen gevolg aan gegeven. De gemeente constateert dat het ontwerp Rijnvliet-zuid al sinds november/december 2015 stil ligt en dat er nog geen planning DO door Ovast is overhandigd zoals in de vorige vergadering afgesproken. Ovast geeft aan dat er nog geen contract is met [REDACTED] voor het DO en dat hij in de week van 4 april 2016 met een planning zal komen.

3. Rijnvliet-midden

Ovast heeft naar de SP-verkaveling van Rijnvliet-midden gekeken en heeft enkele wijzigingsvoorstellen aan [REDACTED] voorgelegd. De gemeente geeft aan eerst Rijnvliet-zuid te willen afmaken en dan Rijnvliet-midden te willen starten. Pas als er een concept-DO voor Rijnvliet-zuid ligt, is de gemeente bereid Rijnvliet-midden te agenderen. Ovast reageert dat ze de

Datum 1 april 2016

gemeente aansprakelijk gaat stellen.

4. Bouwclaim/Stedenbouwkundig Plan

█ geeft aan vandaag, zoals reeds bij █ aangekondigd, de geactualiseerde verkaveling van het Stedenbouwkundig Plan te willen toelichten, inclusief de geactualiseerde claimverdeling. Aan de noordzijde van het plangebied kan een aantal verwervingen niet worden gerealiseerd door milieuzones en niet meewerkende grondeigenaren. Op basis daarvan is het Stedenbouwkundig Plan aangepast. █ licht de wijzigingen toe. Ook de gewijzigde claimverdeling wordt besproken. █ geeft aan dat deze eveneens met BO-EX is besproken. Uitgangspunt is dat het percentage uitgeefbaar in de claimverdeling tussen Ovast en BO-EX hetzelfde is als bij vaststelling van het SP in 2012. Afgesproken wordt dat Ovast deze nieuwe claimverdeling via de mail krijgt toegestuurd zodat zij hier op kan reageren. Reactie uiterlijk 15 april.

5. Stadsverwarming

█ geeft aan binnenkort gesprekken te hebben met Eneco en met BO-EX over stadsverwarming in Rijnvliet.

█ geeft aan dat de aannemer waar hij momenteel mee in gesprek is, de voorkeur heeft voor stadsverwarming in combinatie van zonnepanelen. All-electric is momenteel nog te duur qua investering.

6. Rijnvliet-oost

█ geeft aan geen moeite te hebben met de omzetting naar grondgebonden woningen in Rijnvliet-oost, maar dat de gemeente dan wel met een voorstel moet komen voor de restclaim appartementen, volgens het contract. Ovast geeft aan te willen onderhandelen over de 'omruilverhouding' grond gebonden/appartement 1 op 3. Tevens geeft Ovast aan liever appartementen te willen dan eengezinswoningen.

█ reageren dat er nog een discussie loopt over de halvering van de bouwclaim van Ovast, als hij niet voldoet aan de afspraken in Het Zand. Voorstel restclaim is daarmee nu nog te prematuur, eerst duidelijkheid in Het Zand.

7. Vervolgoverleg

Het volgende planteam is op vrijdag 13 mei 2016 van 10.00-11.30 uur.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 13 mei 2016

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 20 mei 2016
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]
Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

[REDACTED] zit de vergadering voor.

Het verslag van het projectteam van 1 april 2016 volgt volgende week.

2. VO/DO Rijnvliet-zuid

[REDACTED] geeft aan dat de architecten volgende week worden betaald en dat er nog opdracht-verlening moet plaatsvinden voor het VO en DO van Rijnvliet-zuid. Formeel was er nog geen contract. Dit geldt ook voor het appartementengebouw in Rijnvliet-zuid. [REDACTED] geeft aan dat dit met [REDACTED] reeds gecommuniceerd is, met [REDACTED] moest dit nog worden kortgesloten.

Vorig projectteam is afgesproken om de woningen met bouwnummers 21, 22 een kwartslag te draaien om deze daarmee een geluidsluwe zijde te geven. Dit dient nog verwerkt te worden in de bouwrijptekening. Actie: [REDACTED]. Op basis van het vastgestelde VO bouwplan kan de gemeente de bestekken voor het bouwrijp maken opstellen. Zaken als de locatie van de voordeuren en opritten liggen daarmee vast.

De gemeente constateert dat de deadline van 5 mei 2016 inmiddels verstreken is waarop het DO voor Rijnvliet-zuid door Ovast dient te worden aangeleverd alsmede het VO voor het appartementengebouw. De gemeente behoudt zich ter zake alle rechten voor.

3. Kantoor

Ovast wil onderzoeken of een kantoor van 20.000 m2 binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, zoals eerder door de gemeente aangegeven. Binnen deze bestemming met uitwerkingsplicht kan een kantoorgebouw gerealiseerd worden tot 18 meter hoogte. De gemeente geeft aan dat er bij uitgifte voor een kantoor wel eerst een huurder moet zijn, en verwijst naar het vigerende provinciale beleid. Ovast kan echter een ontwerp ter toetsing indienen bij [REDACTED]. [REDACTED] geeft aan 'Creative Valley' op Papendorp als een goede referentie te zien voor de locatie Rijnvliet.

Datum 13 mei 2016

4. Bouwclaimverdeling/Stedenbouwkundig Plan

■ geeft aan dat hij akkoord is met de herverkaveling van Rijnvliet-oost mits het aantal woningen uit de overeenkomst voldoet.

■ geeft aan dat Ovast volgens het contract recht heeft op 150.765 m2 uitgeefbaar. In het plan zit nu 147.727m2 inclusief achterpaden. Dit betekent dat Ovast nog recht heeft op 3038 m2 buiten Rijnvliet, in het geval van toekenning van de volledige claim aan Ovast

■ geeft aan Rijnvliet-zuid niet meer te willen wijzigen, maar voor de overige delen van Rijnvliet opnieuw naar de kavelgrootte te willen kijken. Ovast interpreteert het contract anders en zal een memo naar de gemeente sturen om dit toe te lichten.

■ geeft aan dat er geen discussie meer is over de brandpaden, deze zijn onderdeel van de uitgeefbare kavel.

■ vraagt of Ovast akkoord kan gaan met de aangepaste claimverdeling. De gemeente wil ook graag duidelijkheid geven aan de andere claimhouder. ■ komt hierop terug.

5. Rondvraag

■ geeft aan dat de zienswijzeperiode van het bestemmingsplan is afgelopen en dat er een beperkt aantal zienswijzen zijn binnengekomen.

■ geeft aan dat Ovast haar zienswijze te laat heeft ingediend waardoor deze juridisch gezien niet mee genomen kan worden in de beantwoording. ■ geeft aan hierover een brief te hebben ontvangen.

■ geeft aan akkoord te zijn met afnemen van stadsverwarming voor geheel Rijnvliet, alsmede Rijnvliet-zuid.

6. Vervolgoverleg

Het volgende planteam is op vrijdag 10 juni 2016 van 10.00–11.30 uur op het Stadskantoor Utrecht.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 10 juni 2016

Verslag door [REDACTED]
Datum verslag 13 juni 2016
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]
Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

[REDACTED] zit de vergadering voor en stelt in samenspraak met Ovast de agenda vast. [REDACTED] geeft aan dat hij van plan is het overleg 'te stoppen', gelet op de aanspraak die de gemeente heeft gemaakt op de contractuele boete. Uiteindelijk woont Ovast het overleg toch bij.

2. Bestemmingsplan en voortgang bouwrijp maken

[REDACTED] geeft een toelichting op de lopende procedure bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan Rijnvliet heeft zes weken ter inzage gelegen, er zijn zes zienswijzen ingediend. Dit is een positief resultaat gezien de inhoud van de zienswijzen en gerelateerd aan de complexiteit van het bestemmingsplan wat betreft de milieucontouren. Er is de afgelopen periode dan ook veelvuldig overleg gevoerd met de omliggende bedrijven en omwonenden in het kader van het bestemmingsplan.

Na de zomer zal het college het bestemmingsplan volgens planning voorleggen aan de raad. Bij positieve besluitvorming kan er eind 2016 een vigerend bestemmingsplan zijn op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de woningen kan worden ingediend. Dit is volgens de met Ovast overeengekomen planning. De planning voorziet verder in het bouwrijp maken van deelplan Rijnvliet-zuid vanaf najaar 2016, dit werk is momenteel in voorbereiding. De benodigde vergunningen zijn in procedure.

Zoals bij Ovast bekend hebben enkele omwonenden en de partners van de Metaalkathedraal een plan gepresenteerd om de openbare ruimte in Rijnvliet in te richten volgens de principes van een 'voedselbos'. Dit betekent de toepassing van groen waarvan mens en dier kunnen eten. De gemeente staat in beginsel positief tegenover het initiatief van een 'eetbare woonwijk' en onderzoekt momenteel samen met de initiatiefnemers en de beheerders van Stadsbedrijven de haalbaarheid van het plan. Na de zomer zal de gemeente hier een besluit over nemen.

[REDACTED] presenteert het ontwerp voor de bruggen 1, 2 en 5. Het VO is hiervoor gereed. De gemeente wil deze bruggen opleveren op het moment dat de eerste woningen in Rijnvliet-zuid opgeleverd worden. Ovast heeft geen opmerkingen op het ontwerp.

[REDACTED] meldt dat de realisatie van het autoviaduct in de Rijnvlietknoop start en dat hier het

Datum 10 juni 2016

budget beschikbaar voor is gesteld. Dit viaduct ligt parallel aan het reeds gerealiseerde HOV- en fietsviaduct. Het autoviaduct voorziet in de hoofdontsluiting van Rijnvliet.

3. Bouwplanontwikkeling Rijnvliet-zuid

De gemeente constateert dat Ovast nog steeds niet is gestart met het DO voor Rijnvliet-zuid alsmede het VO voor het appartementengebouw. [REDACTED] geeft aan het te betreuen dat Ovast hiervoor door de gemeente aansprakelijk is gesteld. [REDACTED] geeft aan pas verder met het DO te kunnen als de 3-partijen-overeenkomst met [REDACTED] getekend is. De gemeente geeft aan dat deze stellingname niet klopt volgens het contract. Daarbij gaf Ovast in het overleg van dd 10 april 2016 aan dat de reden voor het vertraagde DO ligt in het feit dat Ovast nog geen contract heeft met [REDACTED] voor het DO en dat hij in de week van 4 april 2016 met een planning zal komen. Deze planning is er ook nog niet. De gemeente geeft nogmaals aan per omgaande een DO ter goedkeuring voorgelegd te willen krijgen.

4. Bouwlogistiek Rijnvliet-zuid

[REDACTED] geeft aan dat afdeling Realisatie [REDACTED] gekeken heeft naar bouwlogistiek van Rijnvliet-zuid, uitgaande van start bouw in blok 1.2, 1.1 en 1.7 (en vervolgens 1.6, 1.5, 1.4 en 1.3). Gemeente, BO-EX en Ovast hebben hier een gezamenlijk belang om bouwverkeer en bewonersverkeer goed af te wikkelen. Met name het langzaam verkeer is aandachtspunt, er moet -na oplevering van het eerste bouwblok- een veilige fietsroute zijn die aansluit op de Sportlaan en waarover geen bouwverkeer gaat. Daarnaast is het voor de aannemer lastig werkbaar als woningen aan een zijde van de straat reeds zijn opgeleverd, terwijl deze aan de andere zijde van de straat nog gebouwd moeten worden. Met name in de smallere straten is dit aandachtspunt voor de ontwikkelende partijen. De gemeente geeft aan dat het de voorkeur heeft dat Ovast en BO-EX gelijktijdig blok 1.2 realiseren. De gemeente verzoekt Ovast hier naar te kijken, in het volgende projectteam wordt dit opnieuw geagendeerd.

5. Vervolgoverleg

Het volgende planteam is op vrijdag 8 juli 2016 van 10.00-11.30 uur.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 8 juli 2016

Verslag door [REDACTED]
Verslag verzonden 13 juli 2016
Verzonden aan Wim Oostveen, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Plaats Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig

[REDACTED]

Verslag

1. Opening

[REDACTED] zit de vergadering voor. [REDACTED] geeft aan dat hij een nieuwe baan heeft bij PMB Utrecht en dat [REDACTED] hem opvolgt als projectleider Rijnvliet.

[REDACTED] geeft aan dat hij met het overleg wil stoppen. De drie partijen-overeenkomst met [REDACTED] is uit beeld en de gemeente blijft vasthouden aan de contractuele boete. Verder is [REDACTED] ontevreden over de verslaglegging door de gemeente, hij constateert dat er geen notulist is. Ovast overweegt mediation.

De gemeente geeft aan niet meer over de verslaglegging te willen discussiëren. De gemeente maakt van elk projectteam een verslag.

Ovast geeft desgevraagd aan nog wel in gesprek te zijn met [REDACTED].

De gemeente constateert dat de architecten van Ovast niet aanwezig zijn bij het projectteam en dat er nog geen DO is van Rijnvliet-zuid. De supervisie op de bouwplannen van Ovast is het voornaamste doel van dit projectteam. Het bouwplan van Ovast ligt al sinds december 2015 stil. De gemeente geeft nogmaals aan per omgaande een DO ter goedkeuring voorgelegd te willen krijgen.

Ovast geeft aan dat de gemeente nog geen reactie heeft gegeven op MEMO 003 uit 2011 over onder meer de kavelgroottes. [REDACTED] geeft aan dat MEMO 003 is ingehaald in de tijd door de afspraken die Ovast en gemeente in samenspraak hebben gemaakt over Rijnvliet-zuid en die hebben geleid tot een goedgekeurd VO.

2. Bestemmingsplan en voortgang bouwrijp maken

[REDACTED] geeft aan dat het college het bestemmingsplan Rijnvliet volgens planning direct na de zomer zal voorleggen aan de raad (besluitvorming oktober). Bij positieve besluitvorming kan er eind 2016 een vigerend bestemmingsplan zijn op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de woningen kan worden ingediend. De planning voorziet verder in het bouwrijp maken van deelplan Rijnvliet-zuid vanaf najaar 2016. De gemeente stuurt op het overdragen van

Datum 8 juli 2016

bouwrijpe grond aan Ovast begin 2017.

De gemeente maakt niet enkel bouwrijp vanwege afspraken Ovast maar ook vanuit oogpunt volhuisvesting: het belang dat zowel de woningen uit de Bouwclaimovereenkomst worden gebouwd als dat er een situatie ontstaan waarin ook de woningen van Bo-Ex kunnen worden gerealiseerd en verhuurd.

3. Kantoor

Ovast geeft aan recent met de provincie gesproken te hebben over het kantoor in Rijnvliet. De provincie geeft aan dat ze hier geen medewerking aan wil verlenen. ■■■ geeft aan dat de provincie vindt dat een eventuele schadeclaim van Ovast (voor het niet kunnen realiseren van het kantoor) voor de gemeente zou zijn en niet voor de provincie.

Volgens Ovast zou de provincie al in februari 2013 aan de gemeente hebben laten weten dat een bouwhoogte van circa 80 meter niet toegestaan is.

De gemeente geeft dat het bestemmingsplan hierin leidend is. Volgens het vigerende bestemmingsplan (uit te werken) is een bouwplan mogelijk tot 18 meter. Ovast kan een ontwerp aanleveren ten behoeve van supervisie mits is voldaan aan de eisen van de Bouwclaimovereenkomst en de eisen voor voorverhuur (75 % van het bruto bouwvolume verhuurd met een minimale verhuur voor vijf jaar).

4. Rijnvliet-oost

Ovast geeft aan voorwaardelijk akkoord te zijn met de stedenbouwkundige herverkaveling van Rijnvliet-oost. Hij wil eerst gecompenseerd worden voor de appartementen die niet in Rijnvliet gerealiseerd kunnen worden. De gemeente geeft aan dat dit gezien de voorwaardelijke bouwclaim niet opportuun is. Ovast dient eerst Rijnvliet-zuid te ontwikkelen.

5. Rijnvliet-midden

Ovast geeft aan dat de gemeente niet wil praten over Rijnvliet-midden. De gemeente geeft aan bereid te zijn om Rijnvliet-midden te agenderen op het moment dat Ovast haar DO voor Rijnvliet-zuid gereed heeft.

6. Vervolgoverleg

Ovast loopt weg uit het overleg en geeft aan zich te willen beraden over het vervolg.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 29 augustus 2016
Plaats Stads Kantoor Utrecht

Verslag door [REDACTED]
Verslag verzonden 5 september 2016
Verzonden aan Aanwezigen

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening

[REDACTED] zit de vergadering voor. [REDACTED] heeft een rondleiding van [REDACTED] gehad door Rijnvliet, de recreatieplas en de sportvelden. [REDACTED] is positief over het gebied en dat het stratenpatroon zichtbaar wordt met de aanleg van het fietspad naar het Sportpark en hiermee vanaf het najaar de eerste mensen door Rijnvliet fietsen. [REDACTED] heeft nog bedenkingen over de noodzaak om het fietspad aan te leggen maar heeft hier geen bezwaar tegen.

2. Bestemmingsplan en voortgang bouwrijp maken

[REDACTED] meldt dat het college van B&W het bestemmingsplan op 23 augustus 2016 heeft vastgesteld. Een eventuele RIB volgt op 15 september 2016. De Commissie S&R volgt daarna op 29 september 2016 zodat het bestemmingsplan op 27 oktober 2016 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

[REDACTED] geven aan achter het bestemmingsplan te staan, met als enige kanttekening de vraag of afscherming geluid voldoende is gewaarborgd als het kantoor niet tijdig gereed is. NG geeft aan dat de Gemeente voor oplevering van de eerste woning in Rijnvliet Zuid een geluidswerende voorziening gereed moet hebben. Dit kan zijn in de vorm van een tijdelijk geluidsscherm op de kantoorlocatie (*redactioneel: zoals gemeld in de e-mail van [REDACTED] d.d. 2 juni 2016*) of in de vorm van voortzetting van het begroeide scherm/wand langs de A12 waar reeds contact over is gelegd met RWS. Realisatie van deze geluidswering is mogelijk binnen de planning van Rijnvliet zuid.

De vergunning voor het bouwrijp maken van deelplan Rijnvliet-zuid is verleend. De Gemeente zal dit najaar starten om Rijnvliet Zuid tijdig bouwrijp te leveren zoals ook vermeld in de brief van 9 augustus 2016, welke door [REDACTED] is verzonden.

3. Rijnvliet Zuid

[REDACTED] geeft aan dat hij de notaris opdracht heeft gegeven voor de uitwerking van de uitgifteovereenkomst in juridische stukken voor de kopers van woningen en de architecten opdracht heeft gegeven voor het DO. [REDACTED] verwacht spoedig te kunnen starten, maar nu nog afhankelijk te zijn van een aantal punten.

Datum 5 september 2016

licht toe bij de verdere ontwikkeling niet gebonden te zijn aan . Naast heeft nog twee partijen gevonden waarmee hij overeenstemming verwacht te kunnen bereiken.

- a) Beslaglegging FGH. stelt dat Ovast niet over kan gaan tot verdere bouwplanontwikkeling vanwege beslaglegging FGH. Hij heeft overleg met FGH op 6 september om tot een oplossing te komen m.b.t. het door FGH gelegde beslag. Mocht er geen minnelijke oplossing worden bereikt, dan zal Ovast Rijnvliet een Kort geding aanspannen tegen FGH. merkt op dat de beslaglegging niet relevant is als reden om het uitwerken van het DO te vertragen. verwacht rond 15 september 2016 een principe akkoord met FGH en in dat geval is verdere bespreking van dit punt niet nodig.
Op verzoek van levert WO een verklaring van de accountant aan dat er behalve FHG geen andere schuldeisers zijn m.b.t. Ovast Rijnvliet. Hij verwijst hierbij naar de eerdere e-mailwisseling waarbij de gemeente de voorwaarden heeft aangegeven voor overdracht van de bouwclaim Rijnvliet Zuid aan Utrecht Rijnvliet BV.
- b) Verslaglegging. stelt dat Ovast niet verder kan aangezien zich niet kunnen vinden in de verslaglegging door de gemeente en verzoekt om bandopnames te maken. geeft aan dat in het verleden al meerdere keren is aangegeven dat er geen bandopnames zullen worden gemaakt en dat uit de voortgang met betrekking tot de tot vaststelling VO wel blijkt dat het planproces verder kan worden voortgezet. geeft aan dat hij van dit overleg zijn eerste verslag maakt, en stelt voor om volgende projectgroep eventuele opmerkingen te bespreken.
- c) geeft aan niet verder te kunnen met de uitwerking van VO naar DO bouwplan vanwege de onduidelijkheid over DOP-toets, Stadsverwarming en achterpaden. herinnert eraan dat in de concept drie-partijen overeenkomst over deze punten afspraken zijn gemaakt en dat als niet de bouwende partij wordt ook ten aanzien van een andere bouwende partij een dergelijke overeenkomst zal moeten worden gesloten. Het is voor de voortgang van het planproces niet handig als Ovast Rijnvliet terugkomt op eerder gemaakte afspraken.
- d) Optimalisatie. stelt de verkaveling van Rijnvliet-Zuid niet ter discussie in verband met de voortgang van het project. verzoekt om bij de uitwerking van de volgende gebieden wel te blijven streven na verdere optimalisatie. De Gemeente is akkoord met verdere bespreking bij de volgende gebieden.
- e) Breedte garages. stelt de breedte van de garages uit het VO niet ter discussie in verband met de voortgang van het project. verzoekt om bij de uitwerking van de volgende gebieden wel te blijven streven naar bredere garages. De Gemeente is akkoord met verdere bespreking bij de volgende gebieden en waar mogelijk tevens verbreding in het DO.

4. Kantoor

Ontwikkeling kantoor is niet besproken

5. Rijnvliet-Oost

wijst net als in het vorige overleg op benodigde compensatie van appartementen. stelt dat dit per direct nodig is zal hier een onderbouwing voor leveren. De gemeente geeft opnieuw aan dat dit onder andere gezien de voorwaardelijke bouwclaim niet opportuun is.

6. Rijnvliet-Midden

Ontwikkeling Rijnvliet-Midden is niet besproken.

Datum 5 september 2016

7. Vervolgoverleg

Het volgende overleg is op 19 september om 14 uur. ■■■ stuur een vergaderverzoek.

Na afloop van het planteam worden de achterpaden doorgenomen. Voor achterpaden die dienen tot ontsluiting van de achtertuinen is ■■■ akkoord met meerekenen als uitgeefbaar gebied. Indien deze tussen woningen van Ovast liggen geheel uit te geven aan Ovast. Indien tussen Ovast en Bo-Ex verdeeld tussen Bo-Ex en Ovast. De onduidelijkheid betreft dus enkel de paden die dienen om de openbare parkeerterreinen in de meest zuidwestelijke kavel en de kavel ten oosten hiervan. ■■■ vraagt waarom deze paden überhaupt nodig zijn, de bewoners kunnen immers via de achtertuin de parkeerplaatsen bereiken. Afgesproken wordt dat indien bij DO uitwerking deze achterpaden vanwege het Politiekeurmerk niet nodig zijn of zelfs ongewenst zijn het Ovast vrij staat om deze te betrekken bij de zijtuinen of indien mogelijk voor verbreden garages.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 19 september 2016
Plaats Stads Kantoor Utrecht

Verslag door [REDACTED]
Verslag verzonden 10 oktober 2016
Verzonden aan Aanwezigen

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente [REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening en mededelingen

[REDACTED] zit de vergadering voor. Het overleg start met een voorstelronde voor [REDACTED]. Zij is aanwezig als nieuwe eerste supervisor voor Rijnvliet. [REDACTED] zal vanwege zijn nieuwe functie als Rijksadviseur enkel op afstand beschikbaar zal zijn voor Rijnvliet. [REDACTED] is hiermee akkoord.

2. Verslaglegging en voorzitterschap

[REDACTED] hebben gereageerd op het 5 september verzonden verslag en zijn zeer tevreden over de verwerking van de reacties in de 19 september nagezonden versie. [REDACTED] is akkoord met deze versie van het verslag en stelt voor dat [REDACTED] voortaan alle projectteams voorziet en notuleert. [REDACTED] geeft aan geen behoefte meer te hebben aan bandopnames.

3. Rol projectleider en projectteam

[REDACTED] licht toe dit onderwerp te hebben geagendeerd omdat hij niet snapt waarom de reactie op het verslag van 29 augustus niet aan hem, maar aan raadsleden is gericht. [REDACTED] geeft aan dat dit wellicht niet handig was en zal voortaan aan [REDACTED] reageren ter bespreking in projectteam.

4. Beoordeling bouwplan Rijnvliet Zuid

[REDACTED] stelt voor dat [REDACTED] enkel bij dit overleg aanwezig blijven als er vragen zijn over het bouwplan Rijnvliet Zuid. Vragen over andere deelgebieden volgen na DO bouwplan woningen Rijnvliet Zuid.

[REDACTED] geeft aan dat Ovast de architecten heeft benaderd voor het inplannen van de werkzaamheden en bespreking offerte voor het DO Bouwplan, maar dat dit nog niet is gestart.

[REDACTED] is akkoord met vertrek [REDACTED] voor dit overleg en dat voorafgaand aan het volgende projectteam gezamenlijk wordt besloten of aanwezigheid van [REDACTED] nodig is.

[REDACTED] vraagt of het DO bouwplan buiten het projectteam tussen architecten en supervisor kan worden besproken. [REDACTED] verzoekt aanlevering ontwerpen door Ovast aan de Gemeente, en dus niet door architect aan supervisor, zodat voor de gemeente duidelijk is dat Ovast akkoord is met het ontwerp. Vervolgens zorgt [REDACTED] voor digitale controle aan het gemeentelijke matenplan en beoordeling door de supervisor. [REDACTED] stelt voor om vooruitlopend op het definitieve DO eerst een concept DO te mailen aan [REDACTED] dit om eventuele verschillen met het VO en de uitwerking van de details en materialisatie te bespreken. Een dergelijke werkwijze is goed voor de samenwerking tussen architect en supervisor en versnelt de uiteindelijke beoordeling. [REDACTED] wil bij een dergelijk overleg aanwezig zijn en laat [REDACTED] de keuze of [REDACTED] daar ook bij aanwezig willen zijn. [REDACTED] is akkoord met deze werkwijze en levert volgende projectteam de DO planning. [REDACTED] verlaten de vergadering.

5. Voortgang bouwplan Rijnvliet Zuid

[REDACTED] licht toe dat er een totale lening van € 24 miljoen gekoppeld is aan verschillende BV's,

Datum 10 oktober 2016

behorende tot de Ovast Vastgoedgroep. Ovast Rijnvliet staat hierbij borg voor een lening van ruim € 3,0 miljoen. ■ heeft een voorstel aan de FGH gedaan voor aflossing deel Rijnvliet in 3 jaar en leek overeenstemming te hebben bereikt, maar ■ licht toe dat FGH nu inzet op aflossing van de gehele lening voor een bedrag van circa € 20 miljoen. ■ overweegt een kort geding aan te spannen vanwege disproportionaliteit, maar probeert eerst minnelijk overeenstemming. ■ heeft vier partijen gevonden die mogelijk bereid zijn om de bij FGH uitstaande lening over te nemen onder tussen Ovast en deze partij nader overeen te komen voorwaarden. Ovast blijft de ontwikkelaar, de andere partij wordt de aannemer/bouwer. ■ geeft aan dat dit geen gevolgen heeft voor de BCO en de hierna gemaakte afspraken ter voorbereiding op een drie partijen overeenkomst. ■ geeft aan dat deze afspraken worden gerespecteerd met als enige resterende discussiepunten voor Ovast de achterpaden en de in gebreke stelling. ■ verzoekt toestemming om deze partij deel te laten nemen in het projectteam. ■ is hiermee akkoord en ■ voegt toe dat de gesprekken tussen Ovast en FGH door de Gemeente niet worden gezien als belemmering om het DO bouwplan voor de woningen in Rijnvliet Zuid op te stellen.

■ verlaat de vergadering i.v.m. een andere afspraak.

6. Resterende discussiepunten Rijnvliet Zuid voor Ovast

■ stelt dat de ingebrekestelling van de gemeente (de brieven van 6 juni en 9 augustus 2016) van tafel moet. Dit wordt afgewezen. ■ vraagt of Ovast voor 1 november 2016 een DO bouwplan gereed heeft. ■ verwacht dit kort na 1 november gereed te hebben. ■ geeft aan dat de gemeente dan zal moeten bezien of een latere aanlevering van het DO bouwplan geen gevolgen heeft voor het moment van indiening aanvraag omgevingsvergunning. ■ geeft aan dat vorig projectteam een afspraak is gemaakt over de achterpaden. ■ geeft aan dat de discussie nog niet volledig is afgerond, waarbij ook wordt gesproken over een mogelijke meerwaarde voor de woningen bij eigendom van de parkeerplaatsen. Dit wordt verder besproken bij de DO uitwerking en vormt geen breekpunt.

7. Bestemmingsplan

■ heeft ingesproken op de RIB van 15 september 2016 over het verzoek om een horeca bestemming toe te voegen en de bestemming wonen toe te voegen bij het groen bij de Metaalkathedraal. Deze verzoeken waren ook opgenomen in de te laat ingediende zienswijze en zijn destijds afgewezen. De overige punten van die ■ bij de RIB aan de orde heeft gesteld betroffen de compensatie van appartementen, de kantoorlocatie, de stadsverwarming en het geluid. Deze laatstbedoelde punten zijn al in het projectteam besproken en daar is correspondentie over.

8. Stadsverwarming

■ heeft bij de RIB van 15 september 2016 de voorkeur uitgesproken voor All-Electric. ■ wijzen er op dat het Warmteplan een dergelijke keuze, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan duurzaamheidscriteria, mogelijk maakt. Eneco kan in dat geval beslissen om geen stadsverwarming aan te leggen met als mogelijk gevolg dat er geen alternatief zal zijn voor All-Electric. ■ geeft aan bij voorkeur gebruik te maken van Stadsverwarming gezien dit de voorkeur heeft van de partijen waarmee hij in overleg is en vanwege de onzekerheid over de meerkosten van All-Electric.

9. Rest van Rijnvliet

De kantoorlocatie, Rijnvliet Midden en Rijnvliet Oost zijn niet aan de orde gekomen. Aanwezigen richten alle aandacht nu eerst op de ontwikkeling van Rijnvliet Zuid. ■ sluit de vergadering bij zijn vertrek om 15:45uur.

Vergaderverslag

Bijeenkomst Projectteam Rijnvliet
Datum 18 oktober 2016
Plaats Stadskantoor Utrecht

Verslag door [REDACTED]
Verslag verzonden 31 oktober 2016
Verzonden aan Aanwezigen

Deelnemers

Ovast: Wim Oostveen (WO), [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]

Afwezig

Verslag

1. Opening en mededelingen

[REDACTED] zit de vergadering voor en heet [REDACTED] welkom in dit projectteam. [REDACTED] licht toe dat hij bezig is om opnieuw lid te worden van de Gemeenteraad van Utrecht. Om dit mogelijk te maken staat hij de beslisbevoegdheid binnen Ovast Rijnvliet B.V. en de aankoopbevoegdheid af aan [REDACTED] die voortaan in het projectteam zal deelnemen. [REDACTED] geeft aan indien mogelijk wel directeur van Ovast Rijnvliet te blijven en in ieder geval als adviseur betrokken te blijven bij Ovast Rijnvliet B.V.. Zodra hij raadslid is zal [REDACTED] niet langer deelnemen aan dit projectteam. De vertegenwoordigers van de gemeente nemen e.e.a. ter kennisneming aan omdat dit onderwerp buiten de bevoegdheid en taak van de projectgroep valt.

2. Verslag 19 september

[REDACTED] heeft 14 oktober gereageerd op het verslag van 19 september.
[REDACTED] geeft aan nog met een nadere reactie op het verslag te komen. [REDACTED] wacht dit af alvorens de opmerkingen van [REDACTED] in het verslag te verwerken.

3. Rol projectteam

[REDACTED] vraagt naar de reden om een advocaat uit te nodigen voor het projectteam. [REDACTED] licht toe dat [REDACTED] als adviseur van [REDACTED] aan het projectteam is toegevoegd tot de afronding van de overeenkomst. [REDACTED] geeft aan dat aanwezigheid [REDACTED] er toe heeft geleid dat [REDACTED] is uitgenodigd. Het voorstel van de gemeente is om de advocaten enkel uit te nodigen bij de bespreking van de overeenkomst dan wel onderwerpen die daaraan raken. De gemeente wil in het projectteam de inhoudelijke en technische planuitwerking bespreken en vindt aanwezigheid van advocaten hierbij niet nodig en een risico op belemmering van een open overleg en daarom niet akkoord.

4. DO bouwplan Rijnvliet Zuid

[REDACTED] licht toe dat [REDACTED] opdracht heeft voor levering van het DO van de eengezinswoningen medio november. Tevens heeft [REDACTED] opdracht om zoveel mogelijk aansluitend op deze planning het SO, VO en DO van de appartementen te maken. Ovast is in overleg met [REDACTED] over het DO met doel om medio november het concept DO gereed te hebben maar [REDACTED] is nog niet gestart (wacht nog op definitieve afronding overeenkomst Ovast Rijnvliet B.V. – [REDACTED]). Ovast heeft tevens opdracht gegeven aan een constructeur. Op navraag gemeente geeft [REDACTED] aan dat dit niet een door [REDACTED] gekozen constructeur is en dat [REDACTED] niet verwacht dat dit een risico vormt wat betreft planning en eventuele inbreng van [REDACTED]. [REDACTED] heeft volgende week bouwteamoverleg met [REDACTED] en constructeur, vooralsnog zonder [REDACTED], en neemt daarna contact op met [REDACTED] om een overleg met de architecten en de supervisor te plannen ter bespreking concept DO.

Datum 18 oktober 2016

Overeenkomst Rijnvliet Zuid

■ licht toe dat Ovast Rijnvliet voor 99% rond is met ■. ■ zal spoedig deelnemen in het bouwteam van Ovast en dit projectteam. ■ verzoekt Ovast afronding overeenkomst spoedig op te pakken met ■ en hierbij rekening te houden met tijd voor beoordeling door de Gemeente, overleg en bestuurlijke vaststelling. Het streven is dit ruim voor de kerstvakantie afgerond te hebben. De drie partijenovereenkomst voor Rijnvliet Zuid wordt door Ovast Rijnvliet afgestemd met ■ en volgende week levert ■ de concept overeenkomst, danwel punten die moeten worden vastgelegd ter voorbereiding aan gemeente en DB. De overeenkomst wordt 2 november van 10:30 tot 13:00uur besproken op het stadskantoor. Ovast nodigt ■ uit om aan dit overleg deel te nemen. Het streven is de getekende overeenkomst uiterlijk begin december aan het college aan te bieden.

5. Keuze All Electric of Stadsverwarming

■ geeft aan vanuit duurzaamheid de voorkeur te hebben voor All-Electric, zelfs als dit leidt tot enige meerkosten. ■ geeft aan dat indien de meerkosten te hoog worden, of als het verkrijgen van duidelijkheid over de beoordelingscriteria en de eventuele meerkosten leidt tot een vertraging van Rijnvliet Zuid, dat Ovast Rijnvliet dan mede gezien de voorkeur van ■ Stadsverwarming accepteert. ■ geeft aan dit vorig overleg te hebben bedoeld. Ook bevestigt ■ dat Ovast Rijnvliet direct besluit tot Stadsverwarming indien de gemeente de claim (de ingebrekestelling uit de brieven van 6 juni en 9 augustus) intrekt.

De Gemeente vindt deze laatste opmerking op gespannen voet staan met de geuite ambitie voor duurzaamheid en de gemeente benadrukt dat bij de keuze voor Stadsverwarming of een alternatief enkel wordt beoordeeld op duurzaamheid. Meer belang bij deze keuze heeft de gemeente niet. Wel informeert ■ naar de ervaringen met All Electric en de door Ovast Rijnvliet genoemde luchtwarmtepomp op een schaal als Rijnvliet. Biedt dit voldoende zekerheid voor de bewoners? ■ geeft aan dat het aan de aannemer is om garant te staan (Ovast Rijnvliet gaat uit van een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst). ■ vraagt Ovast om bij een eventuele keuze voor All-Electric ook aan te tonen dat de aannemer bereid is om deze garantie te verstrekken, mede gezien de eerder gemelde voorkeur van de beoogde aannemer voor stadsverwarming en ■ merkt op dat indien Ovast voorkeur uit mocht spreken voor All-electric de gemeente waarschijnlijk zal verlangen dat Ovast terzake ook garanties verstrekt aan de kopers naast de aannemer.

Het overleg met Ovast en de Wethouder op 27 oktober is enkel bedoeld voor de bespreking van de keuze voor Stadsverwarming of All Electric. Hierbij zijn geen advocaten aanwezig.

6. Hoogte bouwrijp terrein Rijnvliet Zuid

■ vraagt naar de opleverhoogte. ■ geeft aan dat de gemeente het bouwrijpe terrein gebruikelijk een halve meter onder het gemiddelde toekomstige vloerpeil oplevert. De ervaring is dat de ontwikkelaars dan goed uitkomen met de gesloten grondbalans.

■ verzoekt ■ om bij de DO uitwerking een voorstel te leveren voor het vloerpeil(en), rekening houdend met afschot naar aansluitende openbare ruimte en om met de aannemer de opleverhoogte te beoordelen, beide ter vaststelling bij afronding DO.

7. Geluid

■ vraagt naar de geluidswerende voorziening voor Rijnvliet Zuid i.v.m. vertraging kantoor.

■ licht toe dat het kantoorgebouw inderdaad een afschermende functie heeft voor de achterliggende woningen in Rijnvliet Zuid. Nu de woningen eerder worden gerealiseerd dan het kantoorgebouw kan de gemeente op deze locatie een tijdelijk scherm bouwen met hetzelfde effect als het kantoorgebouw. Het nadeel is dat deze locatie ver van de geluidsbron (A2) staat

Datum 18 oktober 2016

waardoor een relatief hoog scherm/wal nodig is dat vervolgens in de weg staat bij de realisatie van het kantoor met als gevolg kosten voor verwijdering en tijdelijke overlast bij de ontwikkeling van deze locatie. Hierom is de Gemeente in overleg met Rijkswaterstaat(RWS) over de mogelijkheid om direct langs de A2 een scherm te bouwen met hetzelfde effect. ■ licht toe dat RWS hier positief op heeft gereageerd en dit verder wordt onderzocht. De Gemeente moet bij de start van de woningbouw in Rijnvliet Zuid duidelijkheid hebben over de realisatie van een geluidwerende voorziening, welke bij de oplevering van de woningen gereed moet zijn. ■ informeert naar deze planning.

Planning bouw Rijnvliet Zuid

■ geeft aan dat daadwerkelijke bouw waarschijnlijk start op 01-08-2017 en de eerste oplevering 10 maanden tot een jaar na de start. ■ is bekend met de valutadatum en uiterlijke afname per 01-06-2017.

Kantoorlocatie

■ herinnert aan zijn plan voor een kantoor van 78 meter hoogte. ■ op de aan Ovast gestuurde e-mail over het inpassingsplan van de Provincie Utrecht. Zoals gemeld ligt dit inpassingsplan ter inzage en heeft de Gemeente aan de Provincie verzocht het BVO kantooroppervlak voor deze locatie niet tot 0m² BVO te reduceren maar tot 20.000m² BVO gezien de afspraken met Ovast. De hoogte van 78m is een ambitie van Ovast en ■ vraagt of Ovast dit heeft opgenomen in haar reactie aan de Provincie. ■ geeft aan dat Ovast nog niet heeft gereageerd. ■ zal dit indien mogelijk alsnog doen. Het besluit van de Provincie is leidend voor het vervolg van deze locatie.

8. Appartementen Rijnvliet

■ verwijst naar zijn e-mail over dit onderwerp waarin de Gemeente aangeeft dat de toezegging blijft staan, maar dat eerst de appartementen in Rijnvliet worden ontwikkeld alvorens met een nieuwe locatie te starten. ■ licht toe bezorgd te zijn over het beschikbaar blijven van een alternatieve locatie in de Centrale Zone gezien de voortgang. Hierom verzoekt hij de gemeente nogmaals om concreet aan te geven waar de claim kan worden gecompenseerd. De gemeente komt hier in het volgende projectteam op terug.

9. Memo 003

Aanwezigen concluderen gezamenlijk dat de optimalisatie deels is geslaagd en dat de verkaveling, op enkele beperkte opmerkingen na, niet ter discussie staat. ■ bevestigt dat dit geen belemmering vormt voor de voortgang van Rijnvliet, maar dat Ovast vanwege het niet volledig halen van de optimalisatiedoelstellingen meent recht te hebben op enige compensatie. ■ zal reageren op de e-mail waarin de gemeentelijke reactie op memo 003 is verwoord.

10. Vervolg

2 november van 10:30 tot 13:00u bespreking overeenkomst Rijnvliet Zuid

Volgende week wordt afspraak gemaakt voor projectteam concept DO medio november

Vergaderverslag

| | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Bijeenkomst | Projectteam Rijnvliet | Verslag door | ■ |
| Datum | 15 november 2016 | Verslag verzonden | 24 november 2016 |
| | 13 tot 15uur | | |
| Plaats | Stadhuis Utrecht | Verzonden aan | Aanwezigen |
| Deelnemers | | | |

| | |
|-----------|--|
| Ovast: | Wim Oostveen (WO), ■ |
| Gemeente: | ■ - verlaat, aanwezig vanaf punt 4 ■ verlaat, enkel aanwezig bij punt 3 |
| Afwezig | ■ |
| Verslag | ■ |

1. Opening

a) Mededelingen

■ zit de vergadering voor. ■ zijn te laat. ■ is niet aanwezig.
Het overleg start met een korte voorstelronde voor ■ die namens ■ aanwezig is
vooruitlopend op een mogelijke overeenkomst tussen Ovast Rijnvliet en ■.

b) Agenda

NG deelt de agenda uit. Punten 3 en 7b worden pas besproken wanneer BT aanwezig is.

■ deelt het verslag uit met aanpassingsdatum 15/11 waarin opmerkingen Ovast zijn
verwerkt. Ovast heeft geen aanvullende opmerkingen op het verslag van 19/9 gegeven.

2. Stadsverwarming en/of alternatief Rijnvliet Zuid

Na de bespreking op 28 oktober heeft ■ namens Ovast niet zoals afgesproken op 4
november, maar op 11 november per e-mail aangegeven dat Ovast heeft gekozen voor
stadsverwarming als basisvoorziening en de woningen voorbereidt op een luchtwarmtepomp
(WP) zodat de koper eenvoudig een WP kan toepassen. Ovast betaalt de aansluitkosten voor
stadsverwarming. Nadere afspraken met Eneco zijn nodig over mogelijke directe keuze voor
een WP door kopers waarbij geen aansluiting op stadsverwarming nodig is.

NG heeft dit gemeld aan Eneco. Eneco heeft opgemerkt dat het bij dit voorstel voor het
doorschuiven van de keuze naar de kopers mogelijk is dat alle kopers kiezen voor een WP.
Eneco beraadt zich of dit voorstel van Ovast voor Eneco voldoende basis is voor een besluit
om stadsverwarming aan te leggen. NG verwacht eind van de week of begin volgende week
een reactie van Eneco en de Gemeente op dit voorstel.

4. HWA, DO Inrichtingsplan Rijnvliet Zuid en opleverhoogte

a) HWA

■ nodigt op verzoek van ■ voor volgend projectteam een civiel adviseur uit voor toelichting
op de afwatering in Rijnvliet Zuid.

b) DO Inrichtingsplan en vloerpeilen

NG licht op verzoek van MS wederom toe dat de gemeente het DO Inrichtingsplan Rijnvliet
Zuid pas kan starten na de levering van de DO bouwplannen door Ovast. ■ verzoekt Ovast
wederom om opgave gewenste vloerpeilen. ■ geeft aan onvoldoende informatie te hebben
om vloerpeilen voor te stellen en verzoekt de gemeente om hierin te adviseren. ■ reageert
volgens projectteam.

c) Opleverhoogte

■ licht op verzoek van ■ opnieuw toe dat de gemeente de kavels bij eengezinswoningen
gebruikelijk op ongeveer een halve meter onder gemiddeld toekomstig vloerpeil levert. De
ervaring is dat ontwikkelaars daarmee goed uitkomen met de gesloten grondbalans. Het door
■ gemaakte voorstel van Ovast om de kavels gemiddeld ongeveer 57cm onder toekomstig

Datum 24 november 2016

vloerpeil te leveren is zoals ook vorig overleg gemeld akkoord. [REDACTED] meldt nu echter dat dit slechts een voorlopig voorstel is omdat Ovast dit nog niet met [REDACTED] heeft besproken. [REDACTED] verzoekt duidelijkheid van Ovast.

5. Geluid en fasering

[REDACTED] heeft opdracht moeten geven voor een geluidsonderzoek omdat Ovast de ontwikkeling van het appartementengebouw ernstig heeft vertraagd. Er is namelijk nog steeds geen VO bouwplan van de appartementen op bouwveld 1.4 in Rijnvliet Zuid. De vraag is of er woningen in Rijnvliet Zuid kunnen worden gebouwd voor dat het appartementengebouw gereed of gestart is of dat Ovast met de vertraging van de appartementen geheel of delen van Rijnvliet Zuid vertraagt. [REDACTED] verwacht volgende week antwoord en heeft in dit rapport ook de vragen van [REDACTED] meegenomen over het moment waarop de gemeente de geluid afschermende voorzieningen in de openbare ruimte gereed moet hebben.

6. Eetbare woonwijk

a) Ambitie Eetbare Woonwijk Rijnvliet (volgens principes Voedselbos)

[REDACTED] meldt dat morgen om 19:30uur de initiatiefgroep Groene Longen (bestaande uit bewoners Rijksstraatweg) in de Metaalkathedraal het ambitiedocument presenteert aan omwonenden Rijnvliet, geïnteresseerden, betrokken partijen en de Gemeente. De ambitie gaat over de openbare ruimte, maar met beperkte maatregelen in de architectuur en keuze van de soort erfafscheiding kunnen ook woningen en tuinen deze ambitie verstreken. Bo-Ex en de toekomstige school hebben enthousiast gereageerd. [REDACTED] zorgt voor een presentatie in een volgend projectteam zodat Ovast en de architecten dit ook kunnen oppakken.

b) Motie 175 Utrecht maken we samen, ook in Rijnvliet!

[REDACTED] geeft een toelichting op de motie die het college van B&W opdraagt de inrichting van de openbare ruimte in Rijnvliet door middel van het participatieniveau co-creatie te realiseren met de net genoemde initiatiefgroep Groene Longen. Ook Bo-Ex en de SPOU hebben aangegeven mee te willen doen en ook Ovast geeft aan deel te willen nemen in een workshop.

7. Rijnvliet Midden

a) Architecten keuze

[REDACTED] heeft de gemeente gevraagd of beide architecten, [REDACTED] ook in Rijnvliet Midden kunnen worden gekozen. [REDACTED] heeft deze vraag aan [REDACTED] gesteld. [REDACTED] geeft aan dat het doel van Rijnvliet is dat er zowel variatie tussen de deelgebieden is als eenheid. Het uitgangspunt is dat deelgebieden niet door alleen dezelfde architectenbureaus kunnen worden uitgewerkt. Bij elk nieuw deelgebied is een nieuwe architect nodig.

[REDACTED] stelt dat is overeengekomen dat [REDACTED] voor geheel Rijnvliet zijn geselecteerd en dat de ontwerpen van de woningtypes in alle deelgebieden mogen worden herhaald. [REDACTED] geeft aan niet te begrijpen waarom [REDACTED] zijn vraag heeft voorgelegd als dit vast zou staan. [REDACTED] ontkennen het bestaan van deze afspraak. [REDACTED] geeft aan dat deze door Ovast onterechte verwachting strijdig is met het stedenbouwkundig plan. Er wordt geen overeenstemming bereikt.

b) Verkaveling Rijnvliet Midden

Dit punt wordt eerst doorgeschoven tot na aankomst [REDACTED] (uiteindelijk is dit punt niet aan de orde geweest aangezien daarmee de eindtijd van de vergadering zou worden overschreden en diverse deelnemers vervolg overleggen hadden gepland).

8. Motie 177 Woningen langs de Stadsbaan in Rijnvliet

[REDACTED] licht de motie 177 toe die het college van B&W verzoekt om bij de nadere uitwerking van

Datum 24 november 2016

Rijnvliet Oost in te zetten op appartementen langs de Stadsbaan in plaats van een scherm en de raad te informeren over de mogelijkheden. Achterliggende vraag was meer appartementen, vergelijkbaar het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. [REDACTED] geven aan dat het daarbij moet gaan om 83 appartementen en zijn voorstander.

[REDACTED] is positief over de opname van een appartementengebouw van dergelijke omvang bij de auto-entree van Rijnvliet, mits inpasbaar. Ten noorden van dit appartementengebouw blijven aanwezig zich richten op de huidige verkaveling met scherm en daarachter eengezinswoningen.

[REDACTED] verzoekt [REDACTED] om een schets met als doel toetsing aan ruimtelijke inpassing, parkeren, geluid, lucht en gezondheid wat indien inpasbaar aan het bestuur wordt voorgelegd.

9. Overeenkomst en onvoorwaardelijk deel BCO

a) Overeenkomst Ovast en [REDACTED]

Ondanks alle eerdere mededelingen en toezeggingen heeft Ovast nog steeds geen overeenstemming met [REDACTED]. De gemeente wijst Ovast en [REDACTED] er op dat beide al te lang in overleg zijn, en geeft aan dat indien beide partijen tot een overeenkomst komen, ook de gemeente tijd nodig heeft om te komen tot een drie partijenovereenkomst. Met verder uitstel van de overeenkomst tussen Ovast en [REDACTED] wordt het sluiten van een overeenkomst met de Gemeente voor de kerst onrealistisch. Bovendien raakt het geduld van de gemeente op. De gemeente wenst strikt vast te houden aan de termijnen inzake het afronden van het DO en aanvraag omgevingsvergunning. Indien Ovast geen overeenstemming bereikt met [REDACTED] op korte termijn en dus niet weet zeker te stellen dat zij in staat is aan haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst te voldoen zal de gemeente zich beraden.

b) Inplannen bespreking overeenkomst

De gemeente verzoekt om alvast een overleg in te plannen ter bespreking van de overeenkomst, maar Ovast en [REDACTED] geven aan dat het nog niet mogelijk is om een overleg over de driepartijen overeenkomst te plannen vanwege onvoldoende overeenstemming tussen Ovast en [REDACTED].

c) Onvoorwaardelijk deel BCO

Rijnvliet Zuid hoort tot het onvoorwaardelijk deel. Tenminste een deel van Rijnvliet Midden hoort eveneens tot het onvoorwaardelijk deel alsmede mogelijke appartementen Rijnvliet Oost (zie punt 8), e.e.a. onverminderd de rechten van de gemeente indien Ovast niet tijdig en deugdelijk gaat presteren.

3 Bouwplannen Rijnvliet zuid

a) Verkaveling matenplan

[REDACTED] meldt dat met [REDACTED] een aangepaste verkaveling is overeengekomen. [REDACTED] geeft aan dat op basis van de in het matenplan opgenomen verkaveling nutsruimtes zijn ingepast. [REDACTED] geeft aan dat deze akkoord zijn en verwerkt deze in de verkaveling van het VO en levert deze digitaal aan [REDACTED] ter controle en bij akkoord verwerking in het matenplan.

Op verzoek van [REDACTED] wordt besproken woningen 9-12 in bouwveld 1.7 kunnen worden gewisseld met woningen 8-13 in bouwveld 1.6. De gemeente heeft geen bezwaar mits geen

Datum 24 november 2016

vertragende werking. ■■■ geeft aan dat dit ruimtelijk niet past. ■■■ verzoekt ook te kijken naar verschuiven woningen 4-7 in bouwveld 1.6 maar ook dat blijkt niet inpasbaar.

b) Draaien twee woningen tbv geluidsluwe gevel

■■■ herinnert aan de oude afspraak dat de tweekappers 21&22 en 39&40 moeten worden aangepast om bij elke woning een geluidsluwe gevel te creëren. Ovast en ■■■ hebben dit nog niet aangepast. In het overleg wordt gekeken naar mogelijke optimalisatie danwel uitruil met rijwoningen. Het resultaat van deze berspeking is dat de woningen 23&24 worden herhaald bij 21&22. ■■■ kijkt of dit ook kan bij de tweekapper 39&40 en zo niet dan wordt deze een kwartslag gedraaid. ■■■ verwerkt dit in de verkaveling die hij aan ■■■ stuurt.

c) Achterpaden

Besproken wordt de mail van ■■■ met blauw gemarkeerde achterpaden. Het gaat om vijf achterpaden die niet noodzakelijk zijn, maar wel de openbare parkeervelden beter bereikbaar maken. ■■■ geeft aan dat de beheerder niet akkoord is met openbaar maken van deze achterpaden omdat in er in Leidsche Rijn geen openbare achterpaden zijn, waardoor het voor de beheersorganisatie niet werkbaar is om deze in onderhoud mee te nemen. Bovendien lijkt de beheerder onhaalbare eisen te stellen aan de breedte van openbare paden.

Aanwezigen komen tot een alternatief voorstel: gemeente legt deze blauw gemarkeerde paden aan, en eigendom en beheer komt bij de bewoners. Bespreking volgend projectteam. Gemeente merkt op dat in de tekening van ■■■ de ruimte tussen de achtertuinten en de parkeerplaatsen als privaat achterpad is getekend. De grens tussen openbaar parkeerterrein en dit pad lijkt niet logisch en de verwachting is dat de voorkanten van auto's bij het parkeren deze hele ruimte gebruiken. Gemeente vindt het logischer om deze wel openbaar te maken.

d) DO Bouwplan

■■■ toont geen ontwerpen en ■■■ is niet aanwezig. Ovast heeft het DO niet tijdig geleverd.

10 Actielijst en rondvraag

- Meetwijze hoogte bestemmingsplan. ■■■ deelt meetwijzen bestemmingsplan uit.
- Eventuele reactie Ovast op beantwoording Memo 003 en eventuele reactie Ovast op inpassingsplan Provincie worden bij gebrek aan tijd niet besproken.

Volgend overleg 29 november om 14:00uur op het Informatiecentrum Leidsche Rijn

Vergaderverslag

| | | | |
|-------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Bijeenkomst | Projectteam Rijnvliet | Verslag door | ■ |
| Datum | 29 november 2016 14 tot 16:30 uur | Verslag verzonden | 5 december 2016 |
| Plaats | Informatiecentrum LR | Verzonden aan | Aanwezigen |
| Deelnemers | | | |

| | | |
|-----------|-------------------|---|
| Ovast: | Wim Oostveen (WO) | ■ |
| Gemeente: | ■ | ■ |
| Afwezig | ■ | ■ |

Verslag

1. Opening

■ zit de vergadering voor en heet aanwezigen welkom.
■ verzoekt ■ om het overleg te starten met bespreking verkaveling Rijnvliet Midden.

8. Rijnvliet Midden

■ geeft aan dat de prioriteit ligt bij de ontwikkeling van Rijnvliet Zuid. Gezien de vele bespreekpunten voor Rijnvliet Zuid en de start van het bouwrijp maken vindt ■ het ongepast om de verkaveling van Rijnvliet Midden te bespreken vooruitlopend op Rijnvliet Zuid. Bovendien is ■ van mening dat een gedetailleerde bespreking van de verkaveling van Midden pas zinvol is wanneer de ontwerpogave met de architecten start. ■ herhaalt het standpunt van de gemeente dat Rijnvliet Midden niet met enkel dezelfde architectenbureaus kan worden opgepakt. ■ is hierom niet akkoord met bespreking verkaveling Rijnvliet Midden in dit overleg.

■ is het niet met dit standpunt eens, overweegt het overleg te beëindigen en overhandigt een mail van ■ waaruit hij opmaakt dat de gemeente akkoord is met selectie van de twee architectenbureaus voor de gehele opgave van Ovast in Rijnvliet. Er wordt geen overeenstemming bereikt en besloten het overleg voort te zetten.

2. Overeenkomst

■ geven aan dat er nog geen overeenstemming is tussen Ovast en ■.
■ herhaalt dat dit elk overleg wordt gemeld en dat de gemeente nog steeds niet bekend is met de inhoud van mogelijke afspraken en deze dus niet kan beoordelen. Hierdoor ontstaat vertraging in de planning en haalt Ovast de deadlines niet. ■ herhaalt het verzoek om bespreking van de hoofdpunten ter beoordeling aan eventuele gevolgen voor een drie partijenovereenkomst. ■ geven aan dat er nog onvoldoende overeenstemming is om een zinvol overleg met de gemeente te voeren.

3. Stadsverwarming en/of alternatief Rijnvliet Zuid

■ heeft 21/11 telefonisch positief gereageerd op het vorig overleg besproken voorstel van Ovast en dit 24/11 per mail bevestigd. Dit wordt per brief bevestigd. Eneco neemt contact op met Ovast voor vastlegging aanvraag aansluitingen.

4. Bouwplannen Rijnvliet zuid

a) Verkaveling en matenplan

■ meldt in overleg met Ovast het straatje tussen 1.6 en 1.7 te hebben gespiegeld zoals

vorige keer besproken, ook zijn twee tweekappers omgezet in drie vrijstaande woningen t.b.v. benodigde geluidsluwe gevel voormalige tweekappers 21&22. De voormalige tweekapper 39&40 is omgezet in rijwoningen. De gemeente neemt dit verzoek in behandeling, acties zijn:

- [] levert gevolgen voor aantal en categorieën aan de gemeente ter financiële beoordeling
- [] levert verkaveling digitaal aan [] i.v.m. mogelijke gevolgen kabels en leidingen
- [] geeft aan dat bij een eventueel akkoord aandacht nodig is voor voldoende openingen in de kopgevel van woning 9 in 1.6 en controle parkeren is nodig.

b) DO Bouwplannen eengezinswoningen

[] constateert dat de DO's niet voor 1 november zijn geleverd en ook dit overleg niet gereed zijn. De Gemeente zal zich hierop beraden.

[] verwachten nog ongeveer vier weken nodig te hebben voor een concept DO.

[] geven aan dat een aanvraag omgevingsvergunning voor 1 maart 2017 nog mogelijk is en dat ook start verkoop in april 2017 nog mogelijk is voor bouwvelden 1.2, 1.1 en 1.7 en dus ook de grondafname voor 1 juli 2017 – de vastgestelde valutatatum.

c) Bouwplan appartementen bouwveld 1.4

[] toont op basis van een schets de complexiteit van een appartementengebouw op deze locatie in verband met de geluidsbelasting. De verplichte geluidsluwe buitenruimte lijkt enkel mogelijk op een brede galerij aan de noordzijde wat weinig kwaliteit biedt en onvoldoende ruimte biedt voor het parkeren. Bovendien zijn er in deze schets twee appartementen zonder buitenruimte voorlopig voorgesteld als commerciële ruimte.

Besproken alternatief voor parkeerprobleem is het betrekken van woning 1 bij de appartementen. Voor verbetering kwaliteit en afzetbaarheid verzoekt [] omzetting in eengezinswoningen van drie lagen plat met gesloten hoek en stedelijk beeld. [] geeft aan dat in dit geval mogelijk 10 eengezinswoningen passen in plaats van 24 appartementen. [] geeft aan dat stedenbouwkundig gezien een kansrijk voorstel is en [] geeft aan dat dit financieel ook kansrijk is.

[] geeft de voorkeur aan 24 appartementen met op de locatie van de twee appartementen ruimte zonder buitenruimte commerciële voorzieningen met mogelijkheid voor detailhandel en verzoekt de gemeente om de 4 parkeerplaatsen die vervallen op het binnenterrein en de extra benodigde parkeerplaatsen voor de voorzieningen in de openbare ruimte op te nemen.

[] geeft aan het plan eerst te willen ontvangen ter beoordeling alvorens mogelijkheden voor extra parkeerplaatsen te zoeken en verzoekt levering schets. [] levert de schets na beoordeling door de geluidsadviseur van Ovast.

5 Vloerpeilen, HWA en opleverhoogte

[] en civiel adviseur [] hebben deze punten voorafgaand aan het projectteam besproken. Hierbij is voor geheel Rijnvliet Zuid een vloerpeil van +0.70 NAP overeengekomen. De voortuinen lopen afhankelijk van de diepte met 3% tot 1% af richting openbare ruimte. De gemeente heeft een kaart met doorsnede meegegeven met de peilen. Het verzoek van [] om de kavels circa 57 onder dit vloerpeil op te leveren is akkoord. [] adviseert om rekening te houden met de kleigrond en maatregelen om de kopers een bruikbare tuin te bieden. [] neemt dit mee bij beoordeling voorstel opleverhoogte []. Ook is het principe voor HWA toegelicht: woningen aan de waterzijde wateren bovengronds af

aan de voorzijde. De andere woningen wateren al dan niet via achterpaden af naar een gesloten HWAriool in de binnenstraten en de straat langs de HOVbaan.

6 Geluid en fasering

■ heeft de rapportage verzonden. De geluidsadviseur van Ovast kan in geval van nadere vragen contact opnemen met de opsteller van het rapport.

7 Eetbare woonwijk

Het ambitiedocument is door de initiatiegroep gepresenteerd en enthousiast ontvangen door omwonenden, gemeente, Bo-Ex, school en BSO. WO vindt een presentatie in het projectteam niet nodig. ■ geeft aan dat de informatie wel nodig is, al was het alleen maar om de informatie te gebruiken bij opstellen verkoopfolders. Ook ■ zijn benieuwd naar de inhoud. ■ zal het document per mail verspreiden aan de projectteamleden en geeft aan dat het aanbod om dit in het projectteam te presenteren blijft staan.

9 Motie 117 en mogelijkheden voor appartementen Stadsbaan

■ licht toe dat bij het kijken naar de oorspronkelijke verkaveling uit het SP blijkt dat het lastig is om geluidsluwe buitenruimte bij appartementen te creëren en om voldoende woonkwaliteit te realiseren op deze geluid belaste locatie. Mogelijk is het eerder besproken geluidscherm met daarachter eengezinswoningen de beste oplossing.

■ geeft aan dat ■ niet positief is over de bouw van grootschalige appartementengebouwen op deze locatie in verband met de afstand tot voorzieningen en geeft de voorkeur aan de eerder besproken verkaveling met scherm en eengezinswoningen.

10 Achterpaden Rijnvliet Zuid

Om misverstanden te voorkomen geeft ■ aan dat het vorig overleg besproken voorstel is besproken als onderdeel van het geheel uitgeefbaar maken van de parkeerkoffers inclusief inrit en achterpaden en niet voor de vier afzonderlijke paadjes.

■ geven aan dat Ovast dit voorstel had geïnterpreteerd als geldend enkel voor de vier achterpaden en dat dit voorstel in dat geval akkoord is.

Er wordt geen overeenstemming bereikt over de achterpaden.

Volgend overleg 10 januari 2017 14:00uur op het Informatiecentrum Leidsche Rijn