

Ontwikkelingsbedrijf
Gebiedsontwikkeling



Gemeente Utrecht

Postadres: Postbus 8613, 3503 RP Utrecht
Bezoekadres: Vliegend Hertlaan 1-11, Utrecht
Telefoon: 030 - 286 71 10
Fax: 030 - 286 84 86
Internet: www.utrecht.nl

Van Riet en associés advocaten
De heer [REDACTED]
Postbus [REDACTED]
[REDACTED] UTRECHT

Behandeld door:	mr. drs. [REDACTED]	Datum:	3 februari 2006
Doorkiesnummer:	286 [REDACTED]	Ons kenmerk:	OGU 06.022786
e-mail:		Onderwerp:	uitgifte in erfpacht percelen grond nabij Laan van Chartroise 166 te Utrecht
Bijlage(n):	geen	Verzonden:	3 FEB. 2006
Uw kenmerk:	Feekes & Colijn/Advies/14768 JJB/mb		

Uw brief van: Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw brief d.d. 30 december 2005 en ons overleg van 20 december jl., in aanwezigheid van uw cliënte, mevrouw [REDACTED]-Reming, en de heer [REDACTED] Ontwikkelingsbedrijf, met betrekking tot de tussen de gemeente en uw cliënte gesloten overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van diverse percelen grond nabij Laan van Chartroise 166 te Utrecht in het algemeen en de bepaling in deze overeenkomst met betrekking tot de vestiging van een recht van overpad om te voet en te fiets en voor hulpdiensten te komen en te gaan van en naar de Laan van Chartroise in het bijzonder, bericht ik u als volgt.

In artikel 6.2 van de tussen de gemeente en uw cliënte gesloten overeenkomst tot uitgifte in erfpacht d.d. 12 augustus 2005 is bepaald, dat de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht met betrekking tot het op de aan de overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c met een driehoekige arcering schetsmatig aangegeven perceel grond, perceel D, niet eerder zal worden gepasseerd dan nadat de gymzaal, partijen genoegzaam bekend, zijn functie als zodanig heeft verloren. Dit artikel betreft de schriftelijke vastlegging van hetgeen tussen de gemeente en uw cliënte bij overleg van 1 april 2004 over de uitgifte van perceel D is afgesproken. Als uitwerking van de door de gemeente in de definitieve nota van uitgangspunten van februari 2004 verwoorde eis om de ingang van de gymzaal via de Laan van Chartroise te garanderen, is bij dit overleg met wederzijdse instemming gekozen voor een uitgestelde levering van perceel D, in plaats van de vestiging van een tijdelijk recht van overpad over dit perceel voor de periode tot aan het functieverlies van de gymzaal.

In tegenstelling tot de periode tot aan het functieverlies van de gymzaal, heeft de in artikel 21.1 van de overeenkomst omschreven erfdienstbaarheid betrekking op de periode na het functieverlies van de gymzaal. In dit artikel wordt immers bepaald dat het recht van overpad wordt gevestigd onder de opschortende voorwaarde van juridische levering van perceel D, zoals genoemd in artikel 6.2 van de overeenkomst. Het recht van overpad treedt derhalve eerst in werking nadat perceel D aan uw cliënte in erfpacht is uitgegeven en dus nadat de gymzaal zijn functie als zodanig heeft verloren. Doel van dit recht van overpad is om te bewerkstelligen dat het achtergelegen gemeentelijke terrein blijvend ontsloten zal zijn. Zoals uw cliënte reeds bij vaststelling van de voormelde nota van uitgangspunten kenbaar is gemaakt, is de gerealiseerde onderdoorgang in het gebouw aan de Laan van Chartroise 166 voor de gemeente daarvoor geen reëel alternatief gelet op het sociaal onveilige karakter daarvan.

Met het oog op de gezamenlijke wens om een verbeterde en sociaal veilige beheerssituatie van het achtergebied te kunnen bewerkstelligen, staat het te vestigen recht van overpad er overigens niet aan in de weg dat perceel D door uw cliënte middels een hekwerk wordt afgesloten. In het geval tussen uw cliënte en de gemeente goede afspraken kunnen worden gemaakt over het beheer van sleutels, heeft de gemeente geen privaatrechtelijke bezwaren tegen plaatsing van een hekwerk.



In uw brief van 30 december jl. geeft u aan, dat uw cliënte er (gerechtvaardigd) op heeft vertrouwd dat het in artikel 21.1 vermelde recht van overpad slechts betrekking zou hebben op het gedeelte van perceel 5877, dat op tekening nummer A 33.689c met de letter B is aangeduid, zijnde het perceel grond dat aan uw cliënte zal worden uitgegeven ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw. U vordert in uw brief ook nakoming van de vestiging van het recht van overpad ten behoeve van perceel 5877, zulks alleen voor zover dat recht van overpad betrekking heeft op voormeld perceel B.

Uit het feit dat uw cliënte heeft ingestemd met de uitgestelde levering van perceel D tot het moment van functieverlies van de gymzaal, de in de overeenkomst gemaakte koppeling tussen artikel 6.2 en artikel 21.1 en het feit dat uw cliënte er, naar uw zeggen, op heeft vertrouwd dat het in artikel 21.1 omschreven recht van overpad slechts betrekking zou hebben op het voormelde perceel B, kan ik geen andere conclusie trekken dan dat bij uw cliënte geen onduidelijkheid heeft bestaan, althans redelijkerwijs zou hebben kunnen bestaan, over het tijdstip van inwerkingtreding van dit recht van overpad, namelijk na het functieverlies van de gymzaal.

Het bevreemdt mij overigens dat uw cliënte er zonder meer op zou hebben vertrouwd dat het in artikel 21.1 omschreven recht van overpad slechts betrekking zou hebben op het voormelde perceel B. Aangezien tussen partijen in dit kader toch juist altijd gesproken is over de ontsluiting van het bij de gemeente verblijvende perceel grond en het belang van deze ontsluiting meerdere malen door de gemeente is gesteld. In de door uw cliënte veronderstelde situatie zal voorts sprake zijn van vestiging van een recht van overpad ten behoeve en ten laste van bij uw cliënte in erfpacht zijnde percelen grond. Los van het feit dat de gemeente bij de vestiging van het recht van overpad in de door uw cliënte aangegeven situatie geen belang heeft, en het mij daarom niet duidelijk is waarom uw cliënte heeft begrepen dat de verplichting tot vestiging van dit recht van overpad op deze wijze door de gemeente zou worden gewenst, is de vestiging van het recht van overpad op deze wijze juridisch ook niet mogelijk. Na uitgifte van perceel D aan uw cliënte zijn het dienende erf, perceel D, en het heersende erf, perceel B, immers in één hand. Om deze reden is hetgeen u in uw brief vordert, vestiging van het recht van overpad uitsluitend ten behoeve van perceel B, juridisch dan ook niet uitvoerbaar. Uw vordering kan om deze reden niet worden gehonoreerd.

Hoewel de gemeente, gelet op het bovenstaande, geen aanleiding ziet om af te wijken van hetgeen met uw cliënte is overeengekomen en zich daartoe ook rechtens niet verplicht acht, is zij wel bereid om in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen met betrekking tot het door uw cliënte betwiste recht van overpad. De gemeente spreekt hierbij de bereidheid uit om, in overleg met uw cliënte, te bezien of een, voor de gemeente acceptabele, alternatieve ontsluiting van het bij de gemeente verblijvende perceel grond van kadastraal nummer 5877 tot de mogelijkheden behoort, waarmee de erfdienstbaarheid, uitgezonderd het recht van overpad voor de hulpdiensten, alsdan kan komen te vervallen c.q. kan worden beëindigd.

Daarnaast wil ik u voorstellen om aan de bepaling van het recht van overpad een clause toe te voegen dat indien het bij de gemeente verblijvende perceel grond van kadastraal nummer 5877 in erfpacht wordt uitgegeven c.q. wordt verkocht en geleverd aan Jeugdvereniging Geuzenwijk, dan wel haar rechtsopvolger, de erfdienstbaarheid door de gemeente zal worden doorgehaald en derhalve komt te vervallen, zulks voor wat betreft de verplichting om te gedogen dat van perceel D te voet en te fiets gebruik wordt gemaakt om te komen van en te gaan naar de Laan van Chartreuse. Het recht van overpad voor wat betreft de hulpdiensten zal alsdan in ongewijzigde vorm in stand blijven.

Ik vertrouw er op u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan en verneem graag de reactie van uw cliënte op bovenstaand voorstel.

Hoogachtend,

R.W. Nijveld
hoofd afdeling Uitgifte



**Bij Laan van Chartroise 166
Utrecht**



TAXATIERAPPORT

INHOUDSOPGAVE

1	TAXATIERAPPORT	3
1.1	OPDRACHT/OPNAME	3
1.2	OMSCHRIJVING OBJECT	3
1.3	PLAATSELIJK BEKEND	3
1.4	KADASTRALE GEGEVENS	3
1.5	DOEL VAN DE TAXATIE	3
1.6	NADERE OMSCHRIJVING VAN HET WAARDEBEGRIIP	4
1.7	WAARDERING	4
2	GEDETAILLEERDE GEGEVENS.....	5
2.1	EIGENDOM	5
2.2	NADERE OMSCHRIJVING	5
2.3	BESTEMMINGSPLAN	6
2.4	MILIEUASPECTEN	6
3	SLOTCLAUSULES	7
4	BIJLAGEN	8
4.1	REKENMODEL	8
4.2	KADASTRALE STUKKEN	9
4.3	BESTEMMINGSPLAN	11
4.4	FOTO'S	14

1 TAXATIERAPPORT

1.1 OPDRACHT/OPNAME

De taxatie werd uitgevoerd door:

De heer ^{2E} [REDACTED] makelaar in en taxateur van onroerende goederen, kantoorhoudende bij Renkema & Jansen B.V. te Utrecht, Oregondreef 29 (3565 BE), als makelaar/taxateur o.g. beëdigd op 15 juli 1989 door de rechtbank te Utrecht, ingeschreven op 1 januari 2016 in het NRVt RT615122966, lid NVM.

Aangezocht als deskundige door Gemeente Utrecht.

Ter waardering van de hierna te melden onroerende goederen, verklaart te hebben opgenomen:

1.2 OMSCHRIJVING OBJECT

De gymzaal met ondergrond en een aaneengesloten strook onbebouwde grond

1.3 PLAATSELIJK BEKEND

Bij Laan van Chartroise 166, 3552 EZ Utrecht

1.4 KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Lauwerecht
Sectie	: B
Nummer	: 6586 gedeeltelijk
Groot	: 09 are en 28 centiare

1.5 DOEL VAN DE TAXATIE

In verband met een eventuele uitgifte van het getaxeerde object, dient de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik te worden vastgesteld.

Opdrachtgever heeft verzocht om de volgende verkoopwaarden te taxeren:

1. De huidige functie, met het gebruik als gymzaal

Omdat de waarde voor objecten zoals het getaxeerde (gymzaal) niet door marktwerking worden bepaald en er dus geen vergelijkingsobjecten voorhanden zijn, heeft de taxateur gekozen voor waardering door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

1.6 NADERE OMSCHRIJVING VAN HET WAARDEBEGRIIP

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak en met de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen mede in aanmerking wordt genomen.

1.7 WAARDERING

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen en berekeningen, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde op basis van prijspeil juni 2017 getaxeerd op:

€ 20

EURO

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijst ik u naar de bijgevoegde informatie.

Aldus getekend te Utrecht op 27 juni 2017

2E



Beëdigd makelaar/taxateur o.z.

2 GEDETAILLEERDE GEGEVENS

2.1 EIGENDOM

Bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland staat het perceel Lauwerecht, sectie B nummer 6586 geregistreerd met als eigenaar de gemeente Utrecht, Stadsplateau 1, 3521 AZ.

Ten aanzien van het perceel zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de landelijke voorziening WKPB en de Basisregistratie kadaster.

2.2 NADERE OMSCHRIJVING

Het getaxeerde betreft een perceel grond met de daarop gebouwde gymzaal met verdere toebehoren. Het object is vanaf de Laan van Chartroise bereikbaar via een oprit die is gelegen tussen een kinderdagverblijf en een kantoorpand.

De gymzaal is aan drie zijden (nagenoeg) tegen de perceelgrens gebouwd. Aan de noordzijde grens het object aan een (recent gebouwde) kantoorunit.

De indeling is als volgt:

Entree, gang, zowel links als rechts een kleedruimte met douches en twee toiletten. Via de ruimte voor de leraar toegang tot de gymzaal met de berging voor toestellen. Vanuit een van de kleedruimtes is er een toegang tot de technische ruimte. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de cv ketel en gasgestookte boiler.

De berging is alleen van buitenaf bereikbaar en bevat de meterkast.

Afmetingen:

Gymzaal	21.00 x 12.00	hoogte 5.70
Kleedruimte douche I	7.10 x 6.10/4.30	hoogte 2.35
Kleedruimte douche II	7.10 x 6.10/4.30	
Kamer leraar	2.00 x 3.80	
Cv ruimte	3.90 x 3.50	
Berging	2.60 x 3.50	

Het object bestaat uit een stalen draagconstructie, aan de buitenzijde afgewerkt met een gevelbekleding van betonplaten met grindstructuur. Plat dak met een bitumineuze dakbedekking. Gezien het bouwjaar is de thermische isolatie van gevels en dak zeer beperkt.

2.3 BESTEMMINGSPLAN

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Ondiep, plantype: gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10. Datum 25 maart 2009

Volgens dit bestemmingsplan geldt als bestemming voor de getaxeerde zaak:

- Maatschappelijk -

2.4 MILIEUASPECTEN

Bij de bepaling van de waarde van het onderhavige onroerend goed zijn ondergetekenden ervan uitgegaan dat de grond en het grondwater vrij zijn van verontreinigde stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor mens en milieu.

Ofschoon onzerzijds geen direct vermoeden bestaat dat het niet vrij zou zijn van voornoemde stoffen aanvaarden ondergetekenden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van het hieraan voorafgaande.

3 SLOTCLAUSULES

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- Er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst dan eerder vernoemd;
- De onroerende zaak is, ingeval van levering, vrij van hypotheken en beslagen;
- Er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd;
- Ervan uitgaande dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten;
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend t.b.v. de gemeente Utrecht. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd, of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- De taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekenden van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;

4 BIJLAGEN

4.1 REKENMODEL

BEREKENING VAN DE GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE									
OBJECTGEGEVENS									
adres	Laan van Chartroise 166				waardepeildatum	20 juni 2017			
plaats	Utrecht								
omschrijving object	Gymzaal				bouw jaar	1969			
toegekende opp.	490 m²				taxateur	ZE			
BRUTO VERVANGINGSWAARDE									
omschrijving	opp.		per m²		bruto vervangingswaarde				
gymzaal	430 m²		x € 2g		€ 2g				
	430 m²				€ 2g				
VERDELING VAN DE VERVANGINGSWAARDE									
opstallen	% LVD	verv waarde	restw	% TC	% FC	totaal			
ruw bouw	45%	50 € 2g	20	76,80%	0,00%	€ 2g			
afbouw	40%	50 € 2g	25	76,80%	0,00%	€ 2g			
installaties	15%	20 € 2g	20	68,00%	0,00%	€ 2g			
overige kosten		€ -				€ -			
vervangingswaarde	100%			75,48%	0,00%	€ 2g			
grond									
BVO	430 m²		€ 2g		€ 2g				
onbebouwd (=toegekende opp - BVO)	60		€ 2g		€ 2g				
totale grondwaarde					€ 2g				
BTW	21%				€ 2g				
gecorrigeerde vervangingswaarde					€ 2g				
gecorrigeerde vervangingswaarde afgerond					€ 2g				
BEREKENING VAN DE CORRECTIES									
ruwbouw	afschrijving	levensduur	verstreken jaren	correcties					
technische correctie	80%	50	48	76,80%					
functionele correctie	econom veroudering	100%	belemm gebruik	100%	0,00%				
	verand bouw wijze	100%	excess kosten	100%					
afbouw	afschrijving	levensduur	verstreken jaren	correcties					
technische correctie	80%	50	48	76,80%					
functionele correctie	econom veroudering	100%	belemm gebruik	100%	0,00%				
	verand bouw wijze	100%	excess kosten	100%					
installaties	afschrijving	levensduur	verstreken jaren	correcties					
technische correctie	80%	20	17	68,00%					
functionele correctie	econom veroudering	100%	belemm gebruik	100%	0,00%				
	verand bouw wijze	100%	excess kosten	100%					

4.2 KADASTRALE STUKKEN

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: LAUWERECHT B 6586 21-6-2017
bij Laan van Chartroise 166 UTRECHT 14:07:05
Uw referentie: laan van chartroise
Toestandsdatum: 20-6-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LAUWERECHT B 6586
Grootte: 9 a 28 ca
Coördinaten: 135200-457778
Omschrijving kadastraal object: RECREATIE - SPORT
Locatie: bij Laan van Chartroise 166
UTRECHT
Ontstaan op: 20-4-2009
Ontstaan uit: LAUWERECHT B 6482 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1
3521 AZ UTRECHT
Postadres: Postbus: 10080
3505 AB UTRECHT
Zetel: UTRECHT
KvK-nummer: 30280353 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: 84 LWR01/21341 d.d. 31-8-1987
Eerst genoemde object in LAUWERECHT B 4541
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70918/147 d.d. 21-6-2017
HYP4 70918/131 d.d. 21-6-2017
HYP4 70918/93 d.d. 20-6-2017
HYP4 70918/81 d.d. 20-6-2017
HYP4 70904/150 d.d. 19-6-2017
HYP4 70904/137 d.d. 19-6-2017
ACG 82866 d.d. 16-6-2017
HYP4 70904/104 d.d. 19-6-2017
HYP4 70904/117 d.d. 19-6-2017
HYP4 70904/61 d.d. 16-6-2017

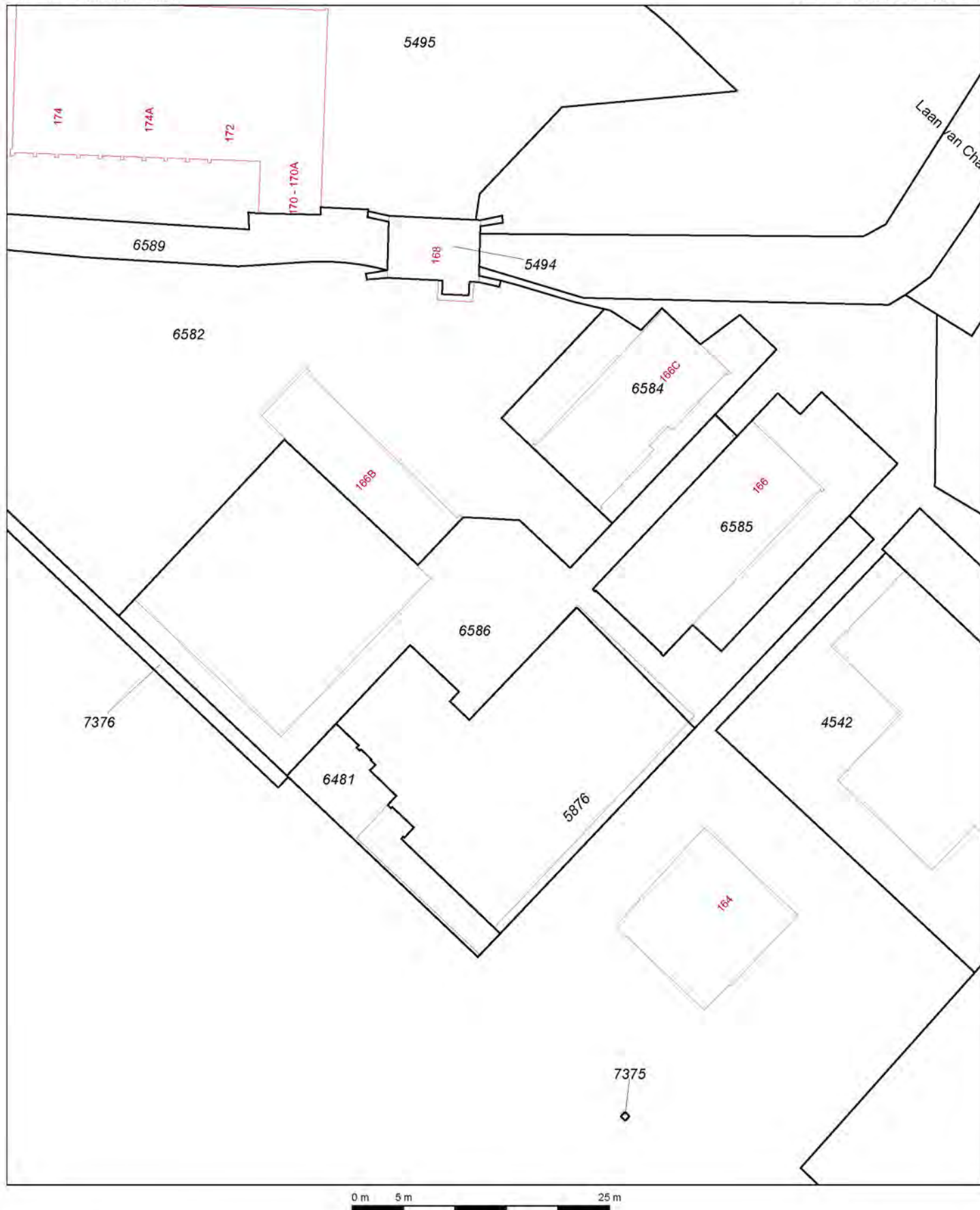
(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Object: Bij Laan van Chartroise 166 te Utrecht

2E



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 20 juni 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

LAUWERECHT
 B
 6586



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bestemmingen

Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

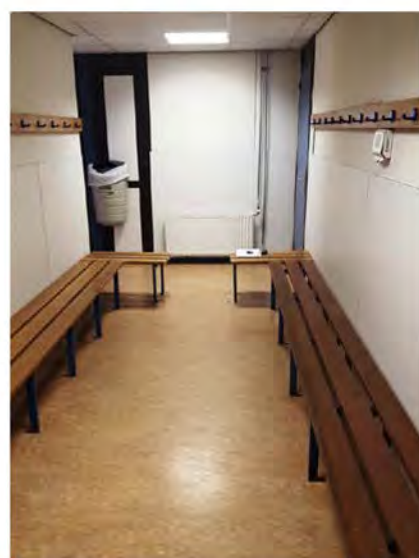
- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding (k) tevens voor kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding (n) uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- d. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 3. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
 4. ter plaatse van de aanduiding "hoogteaccent" mag in afwijking van de op de plankaart aangeduide bouwhoogte voor een maximumoppervlak van 20 m² worden gebouwd tot een bouwhoogte van 12 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.4 FOTO'S



From: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 24 Jan 2020 11:24:03 +0200
To: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>; "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Laan van Chartroise 166-174A
Attachments: Laan van Chartroise.docx

Hoi 2E

Hieronder en als bijlage (opgesteld door mij) nog wat informatie over de Laan van Chartroise.

Met vriendelijke groet,

2E 2E

2E 2E

T 2E

2E

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 2E [2E@gmail.com]

Verzonden: zaterdag 18 januari 2020 14:01

Aan: 2E

Onderwerp: Re: Laan van Chartroise 166-174A

Dag 2E

Ik kom terug op uw mail van 20 december.

Heeft u eea al uitgezocht?

Graag wil ik met U een gesprek hebben over de manier waarop de gemeente in het reeds bestaande gebruik van 2009 weer terug te zetten in het bestemmingsplan of aanvullende documenten.

Sinds mensenheugenis is er een zeer gemengde bestemming in dit pand geweest, de gronden eromheen zijn in 2006 van bestemming gewijzigd.

In overzicht:

- De gronden om het pand heen zijn aangegeven als openbaar groen, de toenmalige eigenaar, 2E 2E had ze echter aangekocht van de gemeente in 2006; als tuin en erf.
- Er zijn 2 nieuwe panden gebouwd (kantoren op BG en 1^e etage) in 2007, nummer 166B en 166C. Deze zijn niet aangegeven.
- De boerderij en het poortgebouw hebben een bestemming gekregen waar het gebruik op de BG en de 1^e etage verschillend is geregeld. Dat is, al vanuit de 14^e eeuw, nooit zo geweest en was het ook niet ten tijde van het maken van het huidige bestemmingsplan.

Met vriendelijke groeten,

2E
2E
2E
2E Utrecht

www.hofvanchartreuse.nl

Telefoon 2E

Op vr 20 dec. 2019 om 15:42 schreef 2E 2E 2E 2E @utrecht.nl>:

Geachte 2E

Gisteren heb ik u telefonisch gesproken over de percelen en bebouwing met de adressen Laan van Chartreuse 166 t/m 174A.

Samengevat gaf u aan dat u in het verleden (rond 2007) in vier delen grond van de gemeente Utrecht heeft gekocht. U gaf aan dat deze gronden een groenbestemming hebben. U vindt het vreemd dat gronden die bij u (een aantal percelen/gebouwen is inmiddels o.a. in eigendom van uw kinderen) in eigendom zijn een groenbestemming hebben (erf vindt u meer toepasselijk).

Met betrekking tot uw vraag wil ik intern één en ander nagaan. Vanwege de kerstvakantie zal ik u hierover in het nieuwe jaar nader informeren.

Het is overigens juist dat een deel van de percelen (zie hieronder, een uitsnede van de plankaart) in bestemmingsplan 'Ondiep' de bestemming 'Groenvoorziening (G)' heeft met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone (ev)'. Zoals ik telefonisch ook al aangaf bestaat de bestemming 'Erf' in principe niet, maar kunnen gronden hier wel mede voor bestemd zijn (bijvoorbeeld dat bij de bestemming 'Wonen' de gronden ook bestemd zijn als erf).



Daarnaast gaf u aan dat er mogelijk ander gebruik gaat plaatsvinden in het pand met de nummers 170 t/m 174A. Gisteren heb ik met u afgesproken dat ik per e-mail zou laten weten, wat het bestemmingsplan qua gebruik toestaat in dit gebouw. Mocht u meer informatie willen dan kunt u dit via www.ruimtelijkeplannen.nl raadplegen.

Het pand met de nummers 170 t/m 174A heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 2 (GD 2)'. Artikel 9 lid 1 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft aan dat de op de plankaart voor Gemengde doeleinden 2 (GD 2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag vanaf peil;

- dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag vanaf peil, met dien verstande dat beluizen niet zijn toegestaan;
- wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven, waarbij de toegangen, trappenhuizen en bij de woningen behorende bergingen en kelders overal zijn toegestaan;
- bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van water- aan- en afvoer, waterberging en sierwater.

Artikel 1 lid 43 van de bestemmingsplanvoorschriften definieert maatschappelijke voorzieningen als volgt: "voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters."

Artikel 1 lid 32 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft de volgende definitie van dienstverlening: "het beroepsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

- *zakelijke of maatschappelijke dienstverlening en dergelijke:*

het verrichten van administratieve of maatschappelijke en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

- *publieksgerichte dienstverlening:*

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke, met uitzondering van beluizen."

Indien u in het pand gebruik wenst dat afwijkt van bovenstaande, dan is hiervoor niet persé een nieuw bestemmingsplan benodigd. Voor afwijkend gebruik kan ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.

Ik hoop u met bovenstaande voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

2E 2E

2E 2E

T 2E

2E [utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Laan van Chartroise



Luchtfoto 2005



Luchtfoto 2019 (in gebouw achter 166B zit een gymzaal en kleedruimte, blijkt uit tekening bomenkap Squit)



Luchtfoto 2007

17 oktober 2005 (BV2010924) is er een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw en een conferentieruimte op het perceel Laan van Chartroise 166 (is nu 166 C). Toen gold nog VBK en Algemene Leefmilieu verordening (was mee in strijd).

Over Laan van Chartroise 166-174

Hier zijn twee ruimtes van 45m² te huur. Het zijn beide hoekruimtes met veel licht.

- Op de begane grond zijn de monumentale balken in het zicht en er ligt eiken parket.
- Erboven ligt eenzelfde ruimte met een open kap.

De monumentale entree heeft een zitje om mensen te ontvangen van 35m²

- Huurprijs: € 850 en € 920,- /maand netto, inclusief het gebruik van de hal en toegang tot de tuinen.
- Bijkomende kosten € 50,- (parkeren en tuinonderhoud)

Kantoorruimte van 12m², op de 2e etage.

Deze ruimte ligt op het zuiden, het is een zolder, met een enorm raam, waardoor het iets weg heeft van een boomhut,

- Huurprijs € 200,-/maand netto, inclusief het gebruik van de extra hal, vergaderkamer en toegang tot de tuinen.
- Bijkomende kosten voor tuin en parkeren € 20,-

Het gebouw

De beschikbare ruimte ligt in het oorspronkelijke stalgebouw van de monumentale boerderij uit de 2e helft van de 16e eeuw. Delen van deze boerderij dateren van de middeleeuwse gebouwen van het Kartuizerklooster. In 1938 is er een kleuterschool in de oude stallen gevestigd. De nieuwe ideeën over ruimte licht en lucht resulteerden in een zeer hoogwaardige ingreep.

In 2001 is het gebouw opnieuw onder architectuur gerestaureerd. Bij de restauratie zijn moderne materialen toegepast, maar er is ook recht gedaan aan de oorspronkelijke opzet en aan de verbouwing uit 1938. Het zo ontworpen kantoor is volslagen uniek: het gebouw kenmerkt zich door mooie, hoge lichte ruimtes met zicht op en toegang tot tuinen en waterpartijen. Niveau van de afwerking is passend bij de monumentale status.

Algemene gegevens

- Geringe servicekosten, slechts voor parkeren en tuin. Alle andere kosten zijn op basis van gebruik alleen.
- In zeer goede staat van onderhoud
- Zonder aanpassingen te betrekken.

De creatieve enclave

Het gebouw is onderdeel van 6 monumentale panden die samen de 'Hof van Chartreuse' vormen, een overblijfsel van het oude Kartuizerklooster voor de poort van Utrecht. De 6 bedrijfspanden liggen in 5000m² tuinen die deel uitmaken van de ecologische groenzone tussen de Vecht en de voetbalvelden van DHC. Alle panden zijn omringd door hoogwaardig groen. Een unieke plek van stilte en groen in de drukke stad. De andere huurders zijn bedrijven uit de creatieve sector: een adviesbureau voor de Ruimtelijke Ordening; een grafisch ontwerp bureau; twee ICT-bedrijven en een communicatiebureau. Het naastgelegen schoolgebouw, tegenover de grote vijver, biedt ruimte aan een kinderdagverblijf.

- Perfecte bereikbaarheid
- Het pand ligt even ten noorden van het centrum.
- Eigen ruim parkeerterrein
- 5/10 minuten vanaf A27, A28 en A2.
- Bushalte voor de deur, om de 6 minuten een bus naar CS, om de 8 minuten de ringlijn.
- Per fiets naar CS ca. 7 minuten.

Faciliteiten kantoorruimte

- Afrit dichtbij (< 500m)
- Bus dichtbij (< 500)
- Flexibele huurperiode
- Aansluiting glasvezel
- 24 uur toegang
- Parkeerplekken
- Pantry
- Beveiliging / Alarm
- Gratis parkeren
- Eigen parkeerplaatsen

Beschikbaarheid kantoorruimte

Kantoorruimte op deze locatie is per direct beschikbaar. Voor meer informatie kunt u bellen met KantoorBalie.nl op **020-7780352** of onderstaand formulier invullen. U krijgt dan binnen 24 uur informatie toegestuurd zoals de prijzen en beschikbare ruimtes. Ook ontvangt u de contactgegevens van de eigenaar.

<https://kantoorbalie.nl/kantoorruimte/utrecht/laan-van-chartroise-166-174#1>

From: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 28 Jan 2020 13:50:28 +0200
To: "2E" <2E@gmail.com>
Subject: RE: Laan van Chartroise 166-174A

Geachte mevrouw 2E

Het overleg zal morgen (29 januari) plaatsvinden om 10.00 uur op het Stadskantoor (adres Stadsplateau 1 te Utrecht). U kunt met de lift naar de 6^e verdieping gaan en dan zal ik u bij de balie ophalen. Kunt u mij uw 06 nummer mailen, waarop u morgen bereikbaar bent?

Alvast bedank en tot morgen.

Met vriendelijke groet,

2E 2E

2E 2E

T 2E

2E

www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag
Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 2E [2E@gmail.com]
Verzonden: vrijdag 24 januari 2020 11:35
Aan: 2E
Onderwerp: Re: Laan van Chartroise 166-174A

2E

Ik kan woensdag tot half 2, en vrijdag, liefst na 12.

2E

Op do 23 jan. 2020 16:57 schreef 2E 2E <2E@utrecht.nl>:

Geachte mevrouw 2E

Prima, om een gesprek in te plannen. Kunt u wat data aangeven wanneer u kunt?

Met vriendelijke groet,

2E 2E

2E 2E

T 2E

2E

www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Van: [REDACTED] [REDACTED]@gmail.com]

Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 17:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Laan van Chartreuse 166-174A

Geachte [REDACTED]

Wanneer zal dat zijn? Ik heb erg veel gegevens, wilt u die niet hebben, daarom vroeg ik ook dit gesprek. Inmiddels ligt het alweer een maand.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Utrecht

www.hofvanchartreuse.nl

Telefoon [REDACTED]

Op di 21 jan. 2020 om 16:51 schreef [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>:

Geachte [REDACTED]

Van een uitgezette vraag moet ik nog een terugkoppeling krijgen. Zodra ik die heb ontvangen, neem ik contact met u op.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

T [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht

Van: [REDACTED] [REDACTED]@gmail.com]

Verzonden: zaterdag 18 januari 2020 14:01

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Laan van Chartreuse 166-174A

Dag [REDACTED]

Ik kom terug op uw mail van 20 december.

Heeft u eea al uitgezocht?

Graag wil ik met U een gesprek hebben over de manier waarop de gemeente in het reeds bestaande gebruik van 2009 weer terug te zetten in het bestemmingsplan of aanvullende documenten.

Sinds mensenheugenis is er een zeer gemengde bestemming in dit pand geweest, de gronden eromheen zijn in 2006 van bestemming gewijzigd.

In overzicht:

- De gronden om het pand heen zijn aangegeven als openbaar groen, de toenmalige eigenaar, [REDACTED] [REDACTED] had ze echter aangekocht van de gemeente in 2006; als tuin en erf.
- Er zijn 2 nieuwe panden gebouwd (kantoren op BG en 1^e etage) in 2007, nummer 166B en 166C. Deze zijn niet aangegeven.
- De boerderij en het poortgebouw hebben een bestemming gekregen waar het gebruik op de BG en de 1^e etage verschillend is geregeld. Dat is, al vanuit de 14^e eeuw, nooit zo geweest en was het ook niet ten tijde van het maken van het huidige bestemmingsplan.

Met vriendelijke groeten,

2E 2E
2E 2E
2E Utrecht
www.hofvanchartreuse.nl

Telefoon 2E
Op vr 20 dec. 2019 om 15:42 schreef 2E 2E <2E@utrecht.nl>:

Geachte 2E

Gisteren heb ik u telefonisch gesproken over de percelen en bebouwing met de adressen Laan van Chartreuse 166 t/m 174A.

Samengevat gaf u aan dat u in het verleden (rond 2007) in vier delen grond van de gemeente Utrecht heeft gekocht. U gaf aan dat deze gronden een groenbestemming hebben. U vindt het vreemd dat gronden die bij u (een aantal percelen/gebouwen is inmiddels o.a. in eigendom van uw kinderen) in eigendom zijn een groenbestemming hebben (erf vindt u meer toepasselijk).

Met betrekking tot uw vraag wil ik intern één en ander nagaan. Vanwege de kerstvakantie zal ik u hierover in het nieuwe jaar nader informeren.

Het is overigens juist dat een deel van de percelen (zie hieronder, een uitsnede van de plankaart) in bestemmingsplan 'Ondiep' de bestemming 'Groenvoorziening (G)' heeft met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone (ev)'. Zoals ik telefonisch ook al aangaf bestaat de bestemming 'Erf' in principe niet, maar kunnen gronden hier wel mede voor bestemd zijn (bijvoorbeeld dat bij de bestemming 'Wonen' de gronden ook bestemd zijn als erf.

Daarnaast gaf u aan dat er mogelijk ander gebruik gaat plaatsvinden in het pand met de nummers 170 t/m 174A. Gisteren heb ik met u afgesproken dat ik per e-mail zou laten weten, wat het bestemmingsplan qua gebruik toestaat in dit gebouw. Mocht u meer informatie willen dan kunt u dit via www.ruimtelijkeplannen.nl raadplegen.

Het pand met de nummers 170 t/m 174A heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 2 (GD 2)'. Artikel 9 lid 1 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft aan dat de op de plankaart voor Gemengde doeleinden 2 (GD 2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag vanaf peil;
- dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag vanaf peil, met dien verstande dat beluizen niet zijn toegestaan;
- wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven, waarbij de toegangen, trappenhuizen en bij de woningen behorende bergingen en kelders overal zijn toegestaan;
- bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van water- aan- en afvoer, waterberging en sierwater.

Artikel 1 lid 43 van de bestemmingsplanvoorschriften definieert maatschappelijke voorzieningen als volgt: "voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters."

Artikel 1 lid 32 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft de volgende definitie van dienstverlening: "het beroepsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

- *zakelijke of maatschappelijke dienstverlening en dergelijke:*

het verrichten van administratieve of maatschappelijke en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

- *publieksgerichte dienstverlening:*

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke, met uitzondering van beluizen."

Indien u in het pand gebruik wenst dat afwijkt van bovenstaande, dan is hiervoor niet persé een nieuw bestemmingsplan benodigd. Voor afwijkend gebruik kan ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.

Ik hoop u met bovenstaande voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

2E

T 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht

From: "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 30 Jan 2020 14:48:31 +0200
To: "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>; "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>
Subject: nvu 5 Laan van Chartroise
Attachments: nvu 5 Laan van Chartroise.doc

Hoi [REDACTED] 2E en [REDACTED] 2E

Bijgevoegde nota, met relevante informatie, vond ik bij de stukken op de schijf behorende bij bestemmingsplan 'Ondiep'.

Groeten [REDACTED] 2E

DEFINTIEF

Nota van Uitgangspunten Laan van Chartroise 166

2E
2E
2E
2E
2E
2E
2E
2E

DSO Stedenbouw
DSO Milieu en Duurzaamheid
DSO-Bouwbeheer
DSB-Accountmanager
DMO S&R
OGU-Accmanagement
Projectmanagementbureau

12-02-2004

Project Management Bureau
Ravellaan 207
Postbus 8406
3503 RK Utrecht
tel (030) 286 49 44
fax (030) 286 49 47

2E
tel (2E

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.	3
	1.1 Aanleiding: het particulier initiatief	3
	1.2 Het initiatief	3
	1.3 Gemeentelijke beoordeling initiatief	4
	1.4 Probleemstelling	4
	1.5 De nota van uitgangspunten	4
	1.6 Doel van de nota van uitgangspunten	5
	1.7 Aanpak en afbakening	5
2.	Huidige Situatie	6
	2.1 Ruimtelijke omschrijving van het terrein Laan van Chartroise	6
	2.2 Vigerende planologische kaders voor het gebied/bouwwlek	6
3.	Bouwinitiatief	7
	3.1 Functioneel Programma van Wensen	7
	3.2 Relaties met andere projecten en initiatieven	8
4.	Randvoorwaarden en gemeentelijke uitgangspunten	9
	4.1 Algemeen.	9
	4.2 Stedenbouwkundige en monumentale randvoorwaarden en uitgangspunten	9
	4.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit milieukunde en duurzaamheid	10
	4.4 Randvoorwaarden vanuit economisch perspectief	11
	4.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten op privaatrechtelijk gebied	12
	4.6 Randvoorwaarden vanuit het perspectief van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling	13
	4.7 Randvoorwaarden op het gebied van stadsbeheer	13
	4.8 Fasering	13
	4.9 Eisen en wensen samengevat	14
5.	Vervolg: Proces en Procedure	15
	5.1 Besluitvorming met betrekking tot Nota van uitgangspunten	15
	5.2 Te volgen (wettelijke) procedures	15
6.	Resultaten overleg	16
	6.1 Commissie Welstand en Monumenten	16
	6.2 Dienst Maatschappelijke ontwikkeling	16
	6.3 Resultaten inspraak	16

1. Inleiding.

1.1 Aanleiding: het particulier initiatief

1.1.1 Aanleiding voor het initiatief

In 1996 is duidelijk geworden dat de HEAOschool aan de Laan van Chartroise 166 vrij zal komen. Het architectenbureau Feekes/Colijn heeft direct aansluitend daaraan een drietal woningen en kantoren in bezit.

In het restgebied tussen de school, het kantoor en de woningen is door de onduidelijke stedenbouwkundige situatie ter plekke sprake van veel vandalisme en zelfs bedreigingen. Leegstand van een school zou deze situatie verergeren.

Dit heeft er toe geleid dat Feekes/Colijn in eerste instantie aangeboden hebben het pand te kopen om er bij voorbeeld woningen in te realiseren ter verbetering van de veiligheidssituatie.

1.1.2 Ontwikkeling van het initiatief.

Een deel van de school was echter nodig voor de tijdelijke inplaatsing van de jeugdvereniging Geuzenwijk.

De gemeente heeft Feekes/Colijn vervolgens benaderd met het aanbod om de andere helft van de school te kopen ten behoeve van de vestiging van kantoorruimte.

Feekes/Colijn hebben hun bezwaren tegen de bestemmingswijziging ingetrokken. Dit is gepaard gegaan met een toezegging van de gemeente om de situatie ter plekke te verbeteren.

De afspraken daaromtrent (juni 1997) betroffen (brief van april 1998 van Colijn aan J. Zwart)

Bredere toegang tot de sportvelden;

De toegang markeren door middel van een poort.

Een onderdoorgang in het pand voor de Vereniging Geuzenwijk en de gymzaal.

Aanleg van een aantal parkeerplaatsen aan de Laan van Chartroise

Veiliger maken van het gebied door middel van een nieuw kantoor tot in het water.

Een en ander vastgelegd in een schetsplan.

Op 9 sept. 1998 beantwoordt J Zwart de brief van met daarin de bevestiging dat de gemeente positief staat ten opzichte van alle onderdelen van de genoemde afspraken. (Schets A Colijn april 1997).

Daarbij ontstaat tbv de ontsluiting van de gymzaal en de Vereniging Geuzenwijk de verplichting om een onderdoorgang te realiseren en een recht van onderdoorgang te vestigen.

In 1999 en 2000 wordt enerzijds de helft van de school geschikt gemaakt voor de Vereniging Geuzenwijk, wordt de onderdoorgang gerealiseerd en wordt het andere deel van de school in gebruik genomen door Feekes/Colijn annex H+N+S-Landschapsarchitecten.

Tevens worden de onderhandelingen gevoerd over de noodzakelijke grondtransacties Ook wordt het ontwerp voor de uitbreiding kantoorruimte vervaardigd.

1.2 Het initiatief

Het bouwinitiatief voor het tussengebied omvat een tweetal objecten:

Een kantoorgebouw dat de openruimte tussen de oude school en de waterpartij afsluit;

Daar achter wordt tegen de gymzaal een vergaderfaciliteit geprojecteerd voor beide

architectenbureaus. De vergaderfaciliteit wordt uitgebreid met een fietsenstalling voor de Vereniging Geuzenwijk.

Op 14 februari 2001 wordt de bouwvergunning aangevraagd. BV 2010924

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

1.3 Gemeentelijke beoordeling initiatief

Met het ingediend bouwplan wordt de doelstelling die wordt nagestreefd; een veiliger en duidelijker stedenbouwkundige situatie gediend.

Daarvoor zijn een tweetal argumenten aan te voeren:

1. Het openbaar toegankelijke, maar ongecontroleerde achtergebied tussen sportvelden, waterloop en voormalig schoolgebouw wordt voor een belangrijk deel uitgegeven en verliest daardoor zijn openbaarheid.
2. Het resterende deel is niet langer vanaf de openbare straat toegankelijk.

1.4 Probleemstelling

Omdat het proces rond de ontwikkeling van dit bouwplan vele jaren in beslag heeft genomen wordt het bouwplan ingehaald door de tijd.

++

1.5 De nota van uitgangspunten

In het verleden is het niet noodzakelijk geacht om een gemeentelijk toetsingkader op papier te zetten. Dit wrekt zich nu enigszins omdat er onvoldoende basis is voor een integrale afweging van de bouwaanvraag.

De gemeente is vanuit haar publiekrechtelijke taak verantwoordelijk voor de toetsing en beoordeling van een planinitiatief en dient daarbij een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw te waarborgen. Tevens dient zij ervoor te zorgen dat zo goed mogelijk recht wordt gedaan aan alle in geding zijnde belangen.

Om deze toetsing en afweging alsnog mogelijk te maken wordt deze nota vervaardigd. Het resultaat van deze (project)fase is een (concept) nota van uitgangspunten op basis waarvan het bestuur een gefundeerde uitspraak kan doen over het initiatief.

De nota van uitgangspunten omvat daartoe:

Een beschrijving van het plangebied; (hoofdstuk 2)

Een beschrijving van het initiatief; (hoofdstuk 3)

Een beschrijving van de gemeentelijke randvoorwaarden (eisen, wensen en beperkingen) op het gebied van stedenbouw, monumenten, milieu, financiën & juridische aspecten, beheer; (hoofdstuk 4).

Een beschrijving van het vervolgproces en de procedures; (hoofdstuk 5)

Bijlage 1, beschrijving van de benodigde gemeentelijke en wettelijke procedures.

Bijlage 2, overeenkomst met zienswijzeindieners

Bijlage 3, overeenkomst Colijn- DMO

1.6 Doel van de nota van uitgangspunten

Het doel van deze nota van uitgangspunten is de initiatiefnemer inzicht te verschaffen in de randvoorwaarden waaronder de gemeente Utrecht bereid is mee te werken aan het geïnitieerde plan.

1.7 Aanpak en afbakening

Deze nota van uitgangspunten is het resultaat van consultatie van de volgende ambtelijke disciplines:

Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling afd. Sport en Recreatie.

Diens Stadsbeheer;

Dienst Stadsontwikkeling afdeling Stedenbouw en Monumenten;

Dienst Stadsontwikkeling afdeling Milieu & Duurzaamheid;
Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht

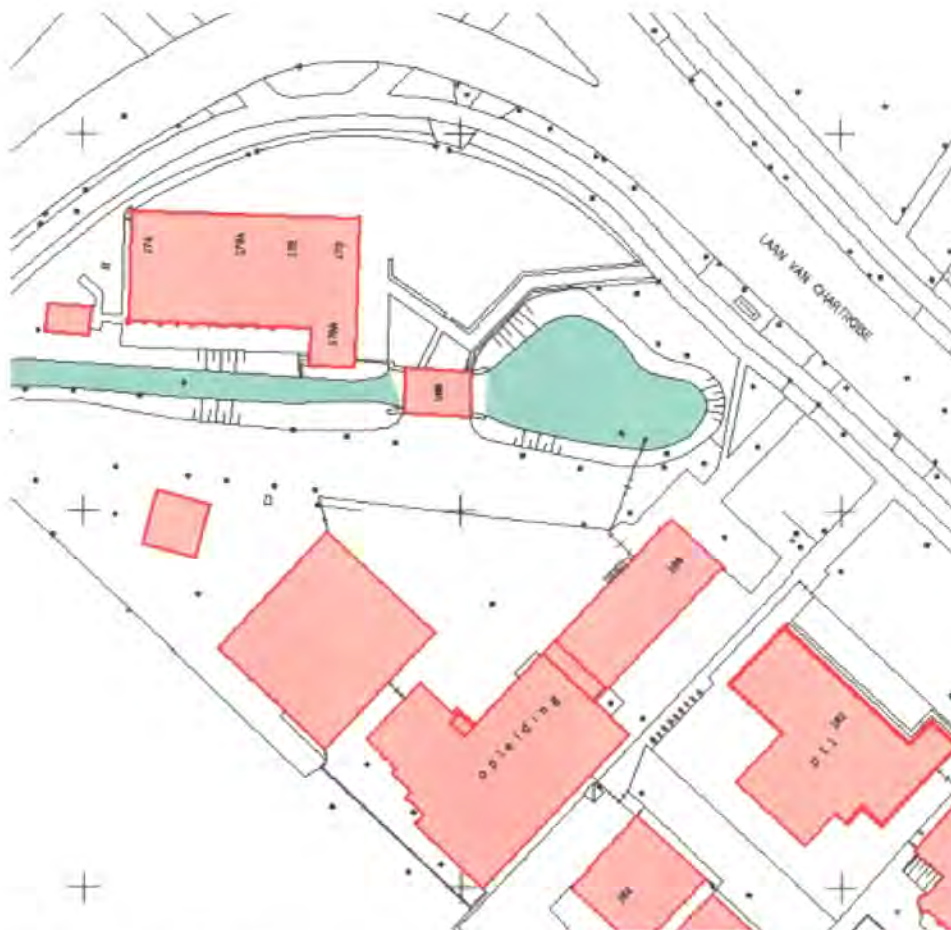
De nota van uitgangspunten beperkt zich tot de ruimtelijk relevante randvoorwaarden. Het uitwerkingsniveau is gericht op het verkrijgen van voldoende informatie voor een besluit over het al dan niet vervolgen van de planvoorbereiding (en als basis voor een verantwoord en kwalitatief hoogwaardig bouwkundig ontwerp). Er is uitsluitend gebruik gemaakt van bij de gemeente beschikbare gegevens.

Details op ontwerpniveau komen nadrukkelijk niet aan de orde. Uitspraken over grondwaarde en precieze voorwaarden verbonden aan een eventuele grondtransactie vallen buiten deze nota van uitgangspunten.

2. Huidige Situatie

2.1 Ruimtelijke omschrijving van het terrein Laan van Chartreuse

Het gebied is een deel van een gebied waar vroeger klooster Nieuwlicht heeft gestaan. Het huidige woonhuis annex kantoor van Feekes/Colijn (LvC 170-174) evenals het poortgebouwtje (LvC 168) in de watergang zijn daar nog restanten van. Tussen de aangelegde sportvelden, de gymzaal, het schoolgebouw (LvC 166) en de oude waterloop is een gebied 'overgebleven' dat nooit een vaste bestemming heeft gekregen. In dit gebiedje bevinden zich de restanten van een oude bunker uit de tweede wereldoorlog. Het gebied inclusief het water is in beheer bij de dienst Stadsbeheer. In feite is het gebied afgesloten door middel van een hekwerk. In de praktijk werkt dit echter niet afdoende en vinden er in het gebied regelmatig ongewenste activiteiten plaats.



Figuur 2: situatieschets

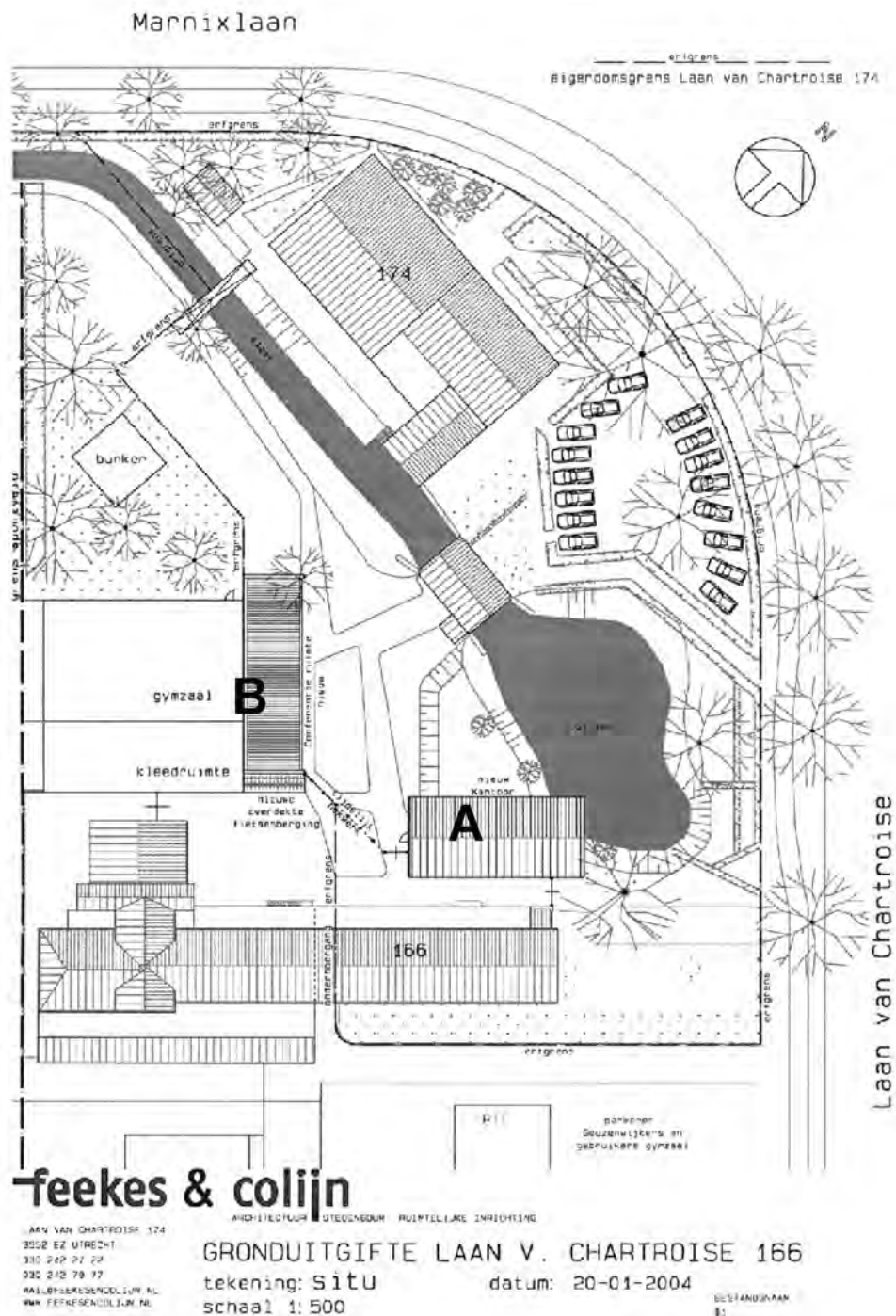
2.2 Vigerende planologische kaders voor het gebied/bouwwlek

Ter plekke geldt de verordening "voorschriften voor Bebouwde kom (VBK)
Volgens deze verordening is enkel woonbestemming toegestaan. Het Initiatief is daarmee strijdig.

3. Bouwinitiatief

3.1 Functioneel Programma van Wensen

In deze paragraaf staan de functioneel-programmatische nieuwbouwwensen van Feekes/Colijn.



Figuur 3 tekening bouwplan gewijzigd 20-01-2004 met door Colijn GEWENSTE gronduitgifte

Het bouwinitiatief van Feekes/Colijn omvat twee locaties.

locatie A, een strook grond op enkele meters gelegen naast de voormalige school, nu in gebruik als kantoor H+N+S Landschapsarchitecten.

locatie B, een strook grond gelegen tegen de gymzaal die in beheer is bij DMO-S&R

Locatie A:

Het voorstel is om hier een kantoorgebouw te realiseren van +/- 160 m²

Dit kantoorgebouw moet de ingang naar het achtergelegen gebied afsluiten om zo een gecontroleerd achtergebied te laten ontstaan.

Locatie B:

Het voorstel is om hier een gebouw te realiseren van +/- 133 m² tbv een vergader/conferentieruimte voor Feekes/Colijn en H+N+S Landschapsarchitecten.

3.2 Relaties met andere projecten en initiatieven

Op het naastgelegen sportpark is er een initiatief gaande om te komen tot wat genoemd wordt een trendpark.

Hier wordt gewerkt aan een combinatie van onderwijs- welzijn en sportvoorziening.

De ruimte moet geschikt gemaakt worden buitensport, voor een sportzaal en een multifunctioneel centrum. Wellicht blijft er dan nog ruimte over voor huizen tbv ouderen uit de buurt.

Dit plan is medio 2003 opgestart en heeft als doelstelling voor het eind van 2004 met een voldragen voorstel te komen.

Aan de Laan van Chartroise is een parkeervoorziening geprojecteerd. Dit maakt deel uit van de afspraken over het bouwplan met betrekking tot de herinrichting van het gebied.

4. Randvoorwaarden en gemeentelijke uitgangspunten

4.1 Algemeen.

Eisen

De in dit hoofdstuk onderscheiden eisen zijn bepalend voor de medewerking van de gemeente aan het plan. Indien het door de initiatiefnemer op te stellen ontwerp niet voldoet aan één of meer van de geformuleerde eisen zal geen medewerking worden verleend.

Wensen

De in dit hoofdstuk onderscheiden wensen zijn niet doorslaggevend voor de medewerking van de gemeente aan het plan. Zij zijn wel een uitdrukkelijke aanbeveling voor het op te stellen ontwerp en het te volgen proces. Afwijkingen dienen door de initiatiefnemer te worden gemotiveerd.

4.2 Stedenbouwkundige en monumentale randvoorwaarden en uitgangspunten

4.2.1 Monumentaal

Het historische karakter van het gebied en de nog aanwezige elementen vraagt om een zorgvuldige benadering.

De afsluiting van ongecontroleerde achtergebieden is in het huidige tijdsbeeld te verdedigen. Het middel van gebouwde voorzieningen in plaats van hekwerken is daarbij in dit geval te prevaleren. De aansluiting van gebouw en water geniet daarbij op dit moment niet de voorkeur. Indien daar in het verleden anders is over geoordeeld dan zij dat zo. Aangevraagd op 5/7/2001 en verkregen op 17/10/2001 is een monumentenvergunning voor het Rijksmonument Laan van Chartreuse 166 te Utrecht.

Dienaangaande heeft de Cie. Welstand en Monumenten op 24/042001 een positief advies uitgebracht.

4.2.2 Stedenbouwkundig

De beoogde plek voor het kantoorgebouw fungeert op dit moment als een toegangsroute voor zowel de Vereniging Geuzenwijk als de gymzaal.

Uiteraard moet de bereikbaarheid van beide voorzieningen gegarandeerd zijn.

De huidige onderdoorgang die daarvoor is gemaakt in het voormalige schoolgebouw voldoet daar in beperkte mate aan. Dat wil zeggen, het achterterrein van waaruit de Vereniging Geuzenwijk en de gymzaal worden onsloten zijn toegankelijk voor personenverkeer en bestelauto's met een maximale breedte van 2,20m.

Bezien door de bril van de beheerder van de gymzaal kan dat als beperkend worden ervaren.

De nu gekozen oplossing om het terrein van de gymzaal en de Vereniging Geuzenwijk alsnog te ontsluiten vanaf de Laan van Chartreuse moet dan ook als een acceptabel compromis worden aangemerkt

De afsluiting van het achterterrein van de openbare straat door de beoogde uitgifte zal de veiligheid in het nog resterende openbare deel van het binnengebied ten goede komen. Dit deel is weliswaar nog wel bereikbaar. Die bereikbaarheid is echter eenzijdig en loopt via de sportvelden. Die eenzijdigheid maakt dat het minder aantrekkelijk wordt voor illegale activiteiten in verband met de verminderde ontsnappingmogelijkheden.

4.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit milieukunde en duurzaamheid

4.3.1 Bodemkwaliteit

Uit een inventarisatie van de bodemgegevens van het te ontwikkelen gebied blijkt dat voor het kantoorgebouw (gebouw A) de bodemkwaliteit onbekend is. Voor deze locatie dient vanuit de Wet Bodembescherming een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden verricht, om te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

De bodem met betrekking tot de conferentieruimte (gebouw B) is wellicht verontreinigd vanwege een nabijgelegen ondergrondse olietank. Dit blijkt uit bodemonderzoek dat verricht is in 1997 door Chemielinco. Gezien de ernst van de verontreiniging is een saneringsplan opgesteld en goedgekeurd. In april 2002 is gestart met de uitvoering van de sanering, maar nog niet afgerond. Omdat de sanering nog niet is afgerond kan er niet vanuit worden gegaan dat de bodem ter plaatse van gebouw B geschikt is voor de geplande functie.

Daarom wordt geadviseerd om voor de locatie van gebouw B ook een bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten verrichten om exact de bodemkwaliteit voor gebouw B vast te stellen.

4.3.2 Luchtkwaliteit

Voor de geplande ontwikkelingen in deze nota is er geen beperking ten aanzien van luchtkwaliteit. De afstand van de nieuw te ontwikkelen gebouwen en de Marnixlaan, een weg met een hoge verkeersintensiteit, is groot genoeg, zodat er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is.

4.3.3 Geluid

Het kantoorgebouw en de conferentieruimte zijn geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Er hoeft geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Wél dient het geluidsniveau in de kantoorruimtes te voldoen aan normen uit het Bouwbesluit.

4.3.4 Water

Voor afvoer van regenwater bestaat de wens deze niet aan te sluiten op de riolering, maar af te koppelen. Afkoppelen wil zeggen dat het water naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd of in de bodem infiltreert. In overleg met de Dienst Stadsbeheer, groep Regie moet per locatie worden onderzocht wat haalbaar is.

4.3.5 Ecologische infrastructuur

Het plangebied is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (Kadernota Stadsnatuur, 1998) én onderdeel van de groene lob van de Vecht. Het groen, de sloot en de vijver zijn hierin ecologisch waardevolle elementen.

Bouwen in deze zone betekent een verstoring van de huidige flora en fauna. In het kader van de Flora en Faunawet, van kracht sinds april 2002, is de initiatiefnemer verplicht een natuurinventarisatie uit te voeren. Het initiatief dient te worden gemeld bij het LNV. Uit de resultaten van de natuurinventarisatie moet blijken of er ontheffing moet worden aangevraagd. Toetsing aan deze wet vindt plaats bij de bouwvergunningaanvraag.

4.3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Ten aanzien van de externe veiligheid zijn er geen beperkingen in de ontwikkeling van het plan.

4.3.7 Duurzaam bouwen

Voor duurzaam bouwen heeft de gemeente de wens dat de initiatiefnemer aangeeft waarom het voorziene gebouw het juiste gebouw op de juiste plek is, nu én in de toekomst. Voor de ontwikkeling aan de Laan van Chartroise 166 betekent dit bijvoorbeeld dat aangegeven wordt, waarom het:

- complex goed past in de stedelijke context?
- een meerwaarde is voor de buurt (sociaal opzicht, leefbaarheid)?
- goed aansluit op het omringende groen, water en ecologie?
- gebouw in de toekomst nog nut heeft (bijv. kan het gebouw in de toekomst worden aangepast aan een andere functie)?

Deze afwegingen geven aan of goed is nagedacht over het complex in zijn context nu én in de toekomst. De toekomstwaarde van het gebouw is in het belang van de initiatiefnemer, maar heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid en duurzaamheid van de buurt, en is dus ook van belang voor de gemeente. Daarom wordt de initiatiefnemer gevraagd deze, en soortgelijke, informatie in een kort document weer te geven (A4). Dit sluit nauw aan bij de items van hoofdstuk 1 (sociale veiligheid).

4.3.8 Energie

Laan van Chartroise 166 ligt in de wijk Ondiep waarvoor de gemeente samen met Mitros een energievisie heeft opgesteld. Novem heeft dit onderzoek gesubsidieerd. Resultaat van dit onderzoek is dat stadsverwarming in de wijk in principe mogelijk is.

Daadwerkelijke implementatie hangt af van de juridische, financiële en organisatorische consequenties, incl. die voor de toekomstige gebruiker van het gebouw. Gemeente en Mitros zijn hierin gezamenlijke partners van elkaar.

Concreet betekent dit voor het complex aan de Laan van Chartroise 166 een kans om gebruik te maken van deze ontwikkeling. Voordeel van stadsverwarming is een onderhoudsvrije, betrouwbare, comfortabele energievoorziening die in het complex minder ruimte vraagt (geen ketel nodig), niet meer dan anders kost (individuele afrekening is eenvoudig mogelijk, ook binnen het pand) en milieuvriendelijk is. Nadelen zijn niet bekend. Aangeraden wordt om bij het maken van het programma van eisen / voorlopig ontwerp contact op te nemen met de gemeente, afd. Milieu & duurzaamheid om na te gaan of de planontwikkeling van de Laan van Chartroise kan aansluiten bij de lopende plannen m.b.t. stadsverwarming in Ondiep.

4.3.9 Wet milieubeheer.

De Wet milieubeheer kent wettelijke bepalingen en het begrip "verruimde reikwijdte".

De wettelijke bepalingen hebben het doel om nadelige gevolgen voor het milieu te beperken of te voorkomen. Het initiatief valt onder het Besluit Woon en verblijfsgebouwen Wet milieubeheer. Het bouwinitiatief is gemeld bij bureau Bedrijfsinspectie. Dit is gebeurd op 23/10/2001 en bevestigd op 15/11/2001.

Het begrip "verruimde reikwijdte" legt nadruk op vermindering van het gebruik van grondstoffen, de verkeersaantrekkende werking, energie en water. Voor energie houdt dit in dat er een energiebesparingsonderzoek moet worden verricht bij een energieverbruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas per kalenderjaar. Voor water moet een waterbesparingsonderzoek worden uitgevoerd bij een waterverbruik van meer dan 5000 m³ per jaar. Tijdens de bedrijfsvoering vindt controle plaats vanwege de Wet milieubeheer en zullen deze getallen uit het voorschrift worden getoetst. Het is aan de initiatiefnemer te beoordelen of een energie-, dan wel waterbesparingsonderzoek vooraf wordt uitgevoerd.

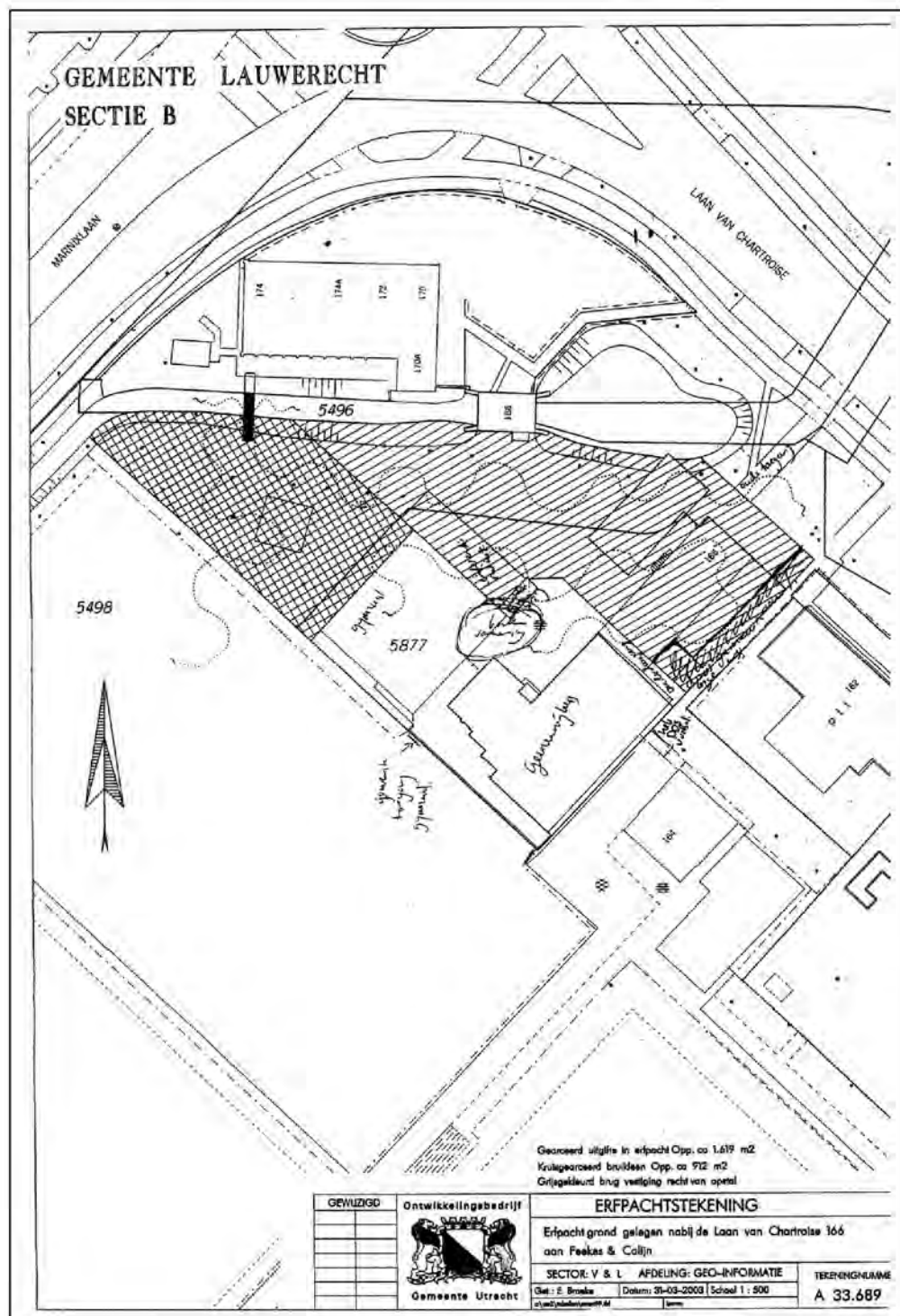
4.4 Randvoorwaarden vanuit economisch perspectief

In verband met de gewenste kantoorfunctie, moet het plan worden aangemeld bij DSO-EZ.

4.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten op privaatrechtelijk gebied

In het kader van het hergebruik van de voormalige HEAO-school zijn er door het Ontwikkelingsbedrijf met Feekes/Colijn diverse afspraken gemaakt.

Formeel is er nog geen getekende overeenkomst tussen de gemeente en [REDACTED]. In principe heeft natuurlijk al het overleg plaatsgevonden onder voorbehoud goedkeuring Raad. Echter, er zijn in het verleden al veel toezeggingen gedaan, er is een concept uitgifte-overeenkomst, er is gesproken over een grondprijs, over een verkaveling, over grenzen, etc. dat een weg terug, zonder bijkomende schade voor de gemeente, niet meer tot de mogelijkheden zal behoren. In het meest gunstige geval zal een rechter oordelen dat de onderhandeling voortgezet moet worden. In het slechtste geval komt daar nog een schadeclaim bij. Kortom, een weg terug is, zonder bijkomende schade en met uitzicht om onder deze "deal" uit te komen, niet erg waarschijnlijk.



Figuur 3: uit te geven kavel oorspr A3 tekening A 33.689 sector V & L d.d. 31/03/2003. De belangrijkste afspraken behelzen het voornemen om een deel van de school in erfpacht uit te geven aan Feekes/Colijn en om een deel van het achterliggende perceel in erfpacht uit te geven aan Feekes/Colijn ten behoeve van de realisatie van twee opstallen met kantoorfunctie. Deze tekening is nog niet verstuurd maar geeft wel weer wat de intentie was/is.

Over de preciese uitgifte grenzen, met name in de buurt van de bunker wordt nog overleg gevoerd tussen OGU en RE. Ook moeten er nog afspraken worden gemaakt en vastgelegd met betrekking tot het gebruik van de strook grond tussen de bestaande school en het nieuw te bouwen kantoor.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot de sanering van de bodemvervuiling (inmiddels gedeeltelijk gebeurd; de bodemwaterverontreiniging dient nog aangepakt te worden) en de inrichting van het openbaar gebied aan de Laan van Chartroise.

Deze laatste wacht nog op de afwikkeling van de erfpachtovereenkomst.

Het ontwikkelingsbedrijf dringt aan op spoedige afhandeling. Zij heeft in het verleden kosten gemaakt die tot op heden niet zijn gecompenseerd.

Ook zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot de toegankelijkheid van de achterliggende functies zoals de Vereniging Geuzenwijk en de gymzaal.

In dat kader zijn er door het OGU werkzaamheden uitgevoerd om die toegankelijkheid te waarborgen door middel van een onderdoorgang in het schoolgebouw.

4.6 Randvoorwaarden vanuit het perspectief van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling

De DMO acht een sociaal veilige entree van de gymzaal een absolute voorwaarde. Ook moet er tbv beheer of calamiteiten gemotoriseerd verkeer bij de zaal kunnen komen.

Voor de eerste twee jaar is er een overeenkomst met RE gesloten over de toegankelijkheid. Voor de periode daarna moet nog een oplossing komen.

Indien de zaal dan nog in gebruik is moet daar een voldoende veilig alternatief voor in de plaats komen. De gerealiseerde onderdoorgang van de voormalige school kan daar wellicht voor dienen. De DMO moet dan recht van overpad krijgen.

Beter is te regelen dat de overeenkomst met RE met betrekking tot het gebruik van de entree aan de Laan van Chartroise een langere looptijd heeft.

4.7 Randvoorwaarden op het gebied van stadsbeheer

Op het achterliggende terrein is een bunker gesitueerd. Het is van belang dat deze bunker voor de dienst Stadsbeheer bereikbaar blijft.

Ten behoeve van de realisering van het initiatief is het noodzakelijk om een drietal bomen te vellen. Een vergunning daartoe moet worden aangevraagd.

De vergunning is daartoe aangevraagd op 13 februari 2002 en verleend op 22 maart 2002. Deze vergunning is echter geëxpireerd en moet opnieuw worden aangevraagd.

4.8 Fasering

In het verleden zijn er beperking gesteld aan de fasering van het bouwplan anders dan die van opruiming bodemverontreiniging, de uitgifte en de realisering van de onderdoorgang in de school.

Op dit moment zijn er echter ontwikkelingen gaande in het aansluitende sportpark die gevolgen kunnen hebben voor de gymzaal en voor de gronden die in eigendom zijn van de DMO.

Het is anno 2004 in principe nog mogelijk om met die ontwikkelingen rekening te houden.

4.9 Eisen en wensen samengevat

	EISEN	WENSEN/AANBEVELINGEN
Stedenbouwkundig	ter goedkeuring van de cie. Welstand	Historisch karakter bewaren
	toegankelijkheid en vluchtwegen van de belendingen garanderen	
Bouwkundig	Bouwbesluit	
Privaatrechtelijk		
OGU	Afname van grond	
DMO	Recht van overpad tbv gymzaal	Regelen voor afgifte BouwV.
Milieukundig	Grondsanering afmaken Bodemonderz cf. NEN 5740	-Groene inrichting buitengebied -Visiedocument toekomstwaarde -Wet verruimde rijkswijde -afkoppelen regenwater
Beheerskundig	Bunker toegankelijk Kapvergunning aanvragen	
Economisch	Melding m2 kantoor	
Fasering		aansluiting zoeken bij omliggende initiatieven

5. Vervolg: Proces en Procedure

5.1 Besluitvorming met betrekking tot Nota van uitgangspunten

Deze NvU is gemaakt om een toetsingskader te hebben voor de een reeds ingediend bouwplan.

In de nota staan vanuit de verschillende betrokken disciplines de randvoorwaarden voor het plan benoemd.

Alle betrokken diensten onderschrijven de in deze nota genoemde randvoorwaarden, en beperkingen.

5.2 Te volgen (wettelijke) procedures

In de volgende projectfases zullen een aantal wettelijke procedures moeten worden doorlopen. Deze staan hieronder vermeld. In bijlage 1 worden de belangrijkste procedures nader toegelicht.

-
- Art 19 WRO procedure: planologische vrijstellingen en bouwplan
- Milieuvergunning.
- Gebruiksvergunning (brandveiligheid). Bij gebouwen waar meer dan 50 mensen tegelijkertijd verblijven is een gebruiksvergunning verplicht. Bij het aanvragen van de bouwvergunning kan het beste ook meteen de gebruiksvergunning worden aangevraagd.
- Kabels en leidingen. Er zijn geen specifieke vergunningen benodigd. Wel zullen REMU, Hydron en KPN van de voorgenomen grondtransactie op de hoogte worden gesteld. Bij feitelijke transactie is Feekes/Colijn verplicht contact met deze bedrijven op te nemen over het eventueel verwijderen of aanpassen van huisaansluitingen en overdoen van rechten.
- Geluidsonderzoek ten behoeve van de milieuvergunning en in het kader van der Wet geluidhinder. Het geluidsonderzoek heeft betrekking op alle relevante geluidsaspecten die met de bedrijfsvoering samenhangen. De beoordeling vindt plaats in het kader van de milieuvergunningenprocedure.
- Kapvergunning

6. Resultaten overleg

6.1 Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan is in februari 2001 besproken in de commissie Welstand.
Het plan is daarin goedgekeurd.

6.2 Dienst Maatschappelijke ontwikkeling

Na overleg aangaande de toegang van de gymzaal is de Dienst Maatschappelijke ontwikkeling node akkoord gegaan met de ontwikkeling en de daarvoor benodigde grondtransactie. Zie bijlage 3

6.3 Resultaten inspraak

Op het plan is de gebruikelijke inspraak van toepassing geweest.
Aan de bezwaren die daarin kenbaar zijn gemaakt door de Vereniging Geuzenwijk is tegemoet gekomen door aanpassing van de hoogte van de erfafscheiding.
Aan het bezwaar dat kenbaar is gemaakt door H+N+S-Landschapsarchitecten is tegemoet gekomen door de tekening van de inrichting van het openbare gebied toe te voegen.

De overeenstemming met de zienswijzeindieners is vastgelegd in een verklaring. zie bijlage 2.

Bijlage 1: Beschrijvingen benodigde wettelijke procedures

Procedure bouwvergunning/artikel 19 WRO

1. De bouwaanvraag wordt binnen de gemeente getoetst (circa 6 weken).
2. Aanlevering publicatie voor de ter inzage legging van het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 3) ten behoeve van de inspraak (circa 2 weken).
3. Ter inzage legging ten behoeve van de inspraak (4 weken):
 - Binnen deze periode kunnen inspraakreacties worden ingediend.
 - Tijdens deze periode dient er ook voldaan te worden aan een mondelinge inspraakmogelijkheid. Dit kan telefonisch of door middel van een inspraakavond. Waar voor gekozen wordt, wordt bepaald d.m.v. overleg tussen de projectleider, de aanvrager en het wijkbureau.
4. Inspraakreacties verwerken (afhankelijk van de hoeveelheid inspraakreacties, circa 5 weken) en aanleveren aan het college van B&W (circa 1 week).
5. Indien inspraakreacties zijn binnengekomen dient B&W in te stemmen met het resultaat van deze verwerking (circa 3 weken), indien er geen reacties zijn binnengekomen kan de *portefeuillehouder* worden verzocht om over te gaan tot publicatie van het bouwplan (circa 1,5 week).
6. Aanleveren publicatie ten behoeve van ter inzage legging (circa 1 week).
7. Ter inzage legging (4 weken). Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.
8. Verwerken zienswijzen (afhankelijk van de hoeveelheid inspraakreacties, circa 5 weken).
9. Portefeuillehouder Wethouder Van Kleef (zie hiervoor) geeft namens het college van B&W al dan niet akkoord om 'commissiebrief' aan te bieden aan de Commissie voor Ruimtelijke Ordening, Wonen, Grondzaken en Onderwijs (circa 1,5 week).
10. Aanleveren commissiebrief (circa 3 weken aanlevertijd).
11. Commissie voor Ruimtelijke Ordening, Wonen, Grondzaken en Onderwijs wordt gehoord over zienswijzen (1 week). Indien er geen zienswijzen binnenkomen heeft de commissie ROWG&O niet gehoord te worden, *tenzij de commissie in een eerder stadium (bij de zogeheten 'melding' van het bouwplan) heeft aangegeven het plan te willen terugzien*.
12. In de hier opvolgende raadsvergadering dient een voorbereidingsbesluit te worden genomen ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (circa 4 weken na raadscommissievergadering).
13. Plan wordt naar de provincie gestuurd voor een verklaring van geen bezwaar (circa 2 weken).
14. Provincie geeft verklaring van geen bezwaar af (circa 8 weken).
15. B&W verleent bouwvergunning (circa 2 weken).

Na deze procedure staat nog de bezwaar- en beroepsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht open.

In bovenstaande procedure zijn de termijnen "sec" weergegeven. In verband met aanlevertermijnen voor onder andere de raadscommissiebehandeling kan de totale proceduredtijd nog worden vergroot. Daarnaast liggen publicatie en commissievergaderingen in de vakantieperiode in de zomer stil

milieuvergunningprocedure

- Beoordelen definitieve aanvraag 8 wkn. + ? (Wettelijke termijn max. 12 wkn.)
- Ontwerp vergunning. 4 wkn. ter inzage + 1 wk. ontvangen bezwaren
- Verwerken evt. bezwaren 3 wkn afh. v.d. ernst v.d. bezwaren
- Definitieve verg. schorsing 6 wkn ter inzage i.v.m. beroep & mogelijke schorsing
- Evt. schorsing 8 à 12 wkn afhankelijk van de Raad v. State

Ofwel na start, d.w.z. ontvankelijke aanvraag: $8 + ? + 4 + 1 + 3 + 6 = 22$ wkn (minimaal)
los van evt. schorsing van ± 12 wkn.

NB 1. Publicatie in de Stadskrant, waarbij de advertentie 2 wkn van tevoren dient te worden opgegeven, kan voor extra vertraging zorgen.

NB. 2 We hebben hier te maken met een wettelijk vastgestelde procedure!

Gebruiksvergunning

Indien een gebruikvergunning noodzakelijk dient deze tijdig te worden aangevraagd, namelijk uiterlijk zeven weken vóór de oplevering van het bouwwerk. De gebruikvergunning is bedoeld om de brandveiligheid te garanderen. Geadviseerd wordt om samen met de aanvraag om bouwvergunning de gebruikvergunning aan te vragen. Dan wordt advies gevraagd aan de brandweer en zullen de door de brandweer gemaakte opmerkingen worden verwerkt in het bouwplan. Een gebruikvergunning wordt aangevraagd bij de afdeling Bouwbeheer.

Sloopvergunning

Het kan voorkomen dat een afzonderlijke sloopvergunning noodzakelijk is; ook hiervoor dient een aanvraag aan de afdeling Bouwbeheer te worden gestuurd. Voor de meeste sloopvergunningen ligt het mandaat bij Bouwbeheer, dus de sloopvergunning kan redelijk snel worden verleend: binnen twee a drie maanden is dit in de meeste gevallen haalbaar. Meestal wordt namelijk alleen bij grote sloopgevallen advies ingewonnen bij Stedenbouw & Monumenten en/of de welstand. Zijn deze adviseurs akkoord dan kan de sloopvergunning meteen worden verleend. Meestal wordt echter gelijktijdig met de aanvraag om bouwvergunning een sloopaanvraag ingediend. Dan worden deze twee ook gelijktijdig verleend. Het kan namelijk een rol spelen dat de gemeente weet wat er in de plaats komt van het te slopen bouwwerk. Zo kan worden voorkomen dat er gaten in de bebouwing ontstaan.

NB. Dit initiatief betreft een stadsvernieuwingsplan waarvoor bijzondere regelgeving geldt.

ingebruikname openbare grond

Als de initiatiefnemer de straat geheel of gedeeltelijk wil gebruiken voor het plaatsen van keten e.d. is daarvoor precario verschuldigd. Precario geldt alleen indien het openbare grond is. Een verzoek tot tijdelijke ingebruikname openbare grond moet worden gericht aan de afdeling bouwbeheer.

NB. Dit initiatief betreft een stadsvernieuwingsplan waarvoor bijzondere regelgeving geldt.

Onttrekking weg aan openbaar verkeer

Indien er sprake is van onttrekking van weg aan openbaarverkeer is daarvoor een procedure noodzakelijk.

Bijlage 2: Overeenkomst zienswijze-indieners

Ondergetekenden:

De vereniging Geuzenwijk, vertegenwoordigd door de heer 2E

HNS Landschapsarchitecten, vertegenwoordigd door de heer 2E

en mevrouw 2E 2E

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Partijen gaan akkoord met de situatietekening, dd 20-01-2004, t.b.v. de overdracht van de grond van de gemeente Utrecht aan mevrouw 2E en de nieuwbouw, zoals vastgelegd in de bouwaanvraag, dd 13-02-2001 en maken daarbij de volgende opmerkingen:

- De aanpassingen en de toegankelijkheid van de gebouwen tijdens de bouwfase zal in onderling overleg worden geregeld,
- Het is bekend aan partijen dat tot anderhalf jaar na de grondonderdracht, de dienst DMO t.b.v. het gebruik van de gymzaal toegang heeft via het hekwerk dat zich op de kop van het gebouw Laan van Chartreuse 166 bevindt, e.e.a. overeenkomstig de brief van de dienst DMO, kenmerk LVC 2000-22, dd 16-01-2004,
- Partijen gaan akkoord met het voorstel, gedaan door de gemeente en weergegeven op de hieronder vermelde tekening en partijen gaan er van uit dat de gemeente uitvoering geeft aan het plan, projectnr. 40150, tek.nr. OSO-01-02-05-02, dd 31-10-2001, gewijzigd dd 20-11-2001, binnen een periode van een half jaar na grondonderdracht. Aanpassing op dit voorstel geschiedt in onderling overleg met partijen.

Aldus opgemaakt en voor akkoord ondertekend

Utrecht, dd 26 januari 2004

de heer 2E 2E

de heer 2E

evrouw 2E 2E

Bijlage 3: Overeenkomst ^{2E} -DMO.

From: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 4 Mar 2020 18:00:11 +0200
To: "2E" <2E@gmail.com>
Cc: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Laan van Chartroise

Geachte 2E

Binnen de gemeente Utrecht heb ik navraag gedaan of er op een deel van de percelen nabij de adressen Laan van Chartroise 168 en 166C in bestemmingsplan 'Ondiep' bewust de bestemming 'Groenvoorziening' met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is opgenomen. Dit is het geval. Deze gronden hebben een hoge ecologische waarde, doordat het onderdeel uitmaakte van de oude Kloostertuin die hier in de afgelopen eeuwen lag. Hierdoor ziet het er op dit moment niet naar uit dat, mocht er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, dat de bestemming 'Groenvoorziening' met de aanduiding 'ecologische verbindingszone' komt te vervallen.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

2E 2E
2E 2E

T 2E
2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 2E
Verzonden: woensdag 29 januari 2020 15:12
Aan: 2E
CC: 2E
Onderwerp: Laan van Chartroise

Geachte mevrouw 2E

Ik heb in het systeem gekeken. Hieruit blijkt dat er op 20 januari 2019 voor de Laan van Chartroise 174 een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het brandveilig gebruiken van een kinderdagverblijf. Deze aanvraag heeft het volgende kenmerk HZ_WABO-20-01971. Uit de gegevens behorende bij de aanvraag blijkt dat het kinderdagverblijf alleen op de begane grond wordt gevestigd. Dit in tegenstelling tot wat u vanmorgen aangaf (tijdens het gesprek vanmorgen vertelde u dat het kinderdagverblijf op de begane grond en de 1^e verdieping

komt). Omdat op grond van bestemmingsplan 'Ondiep' de begane grond van het pand met de nummers 170 t/m 174 A voor maatschappelijke voorzieningen gebruikt mag worden (en een kinderdagverblijf hier onder valt) is dit niet in strijd met het bestemmingsplan. Voor een kinderdagverblijf op alleen de begane grond is dan ook *geen* omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit 'afwijken van de bestemming'. Voor eventuele bouwwerkzaamheden kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' nodig zijn en voor wijzigingen aan het rijksmonument een omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen rijksmonument'. Het kinderdagverblijf mag daarnaast niet eerder in gebruik worden genomen, dan dat de omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is verleend.

Zoals vanmorgen door mijn collega ^{2E} (vastgoedadviseur) is aangegeven, moet de privaatrechtelijke overeenkomst wellicht wel worden aangepast vanwege de eventuele meerwaarde. Hierover wordt u nader door hem geïnformeerd.

Ik ga nog voor u uitzoeken of er op een deel van de percelen, waarvan u/uw kinderen erfpachter bent/zijn bewust de bestemming 'Groenvoorziening' met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is opgenomen.

Met vriendelijke groet,

^{2E} ^{2E}
^{2E} ^{2E}

T ^{2E}
^{2E} @utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



From: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 6 Mar 2020 20:37:58 +0200
To: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Re: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Ben er nog opnieuw langs gefiets en echt bijzonder. Geen twijfel mogelijk

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Datum: 06-03-20 16:46 (GMT+01:00)
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Hoi [REDACTED]

Nog bedankt voor je antwoord!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

T [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 24 februari 2020 11:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Ha [REDACTED]

de grond heeft een hoge archeologische en ecologische waarde. Het maakte onderdeel uit van de oude Kloostertuin die hier in de afgelopen eeuwen lag. Vanuit die reën is het zo specifiek opgenomen en niet als tuin uitgeefbaar gemaakt.

Ook heeft de locatie hoge archeologische waarden die bij de bestemming tuin teniet gedaan kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

T 2E

M 2E

2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

Stadsplateau 1

maandag-dinsdag-woensdag- donderdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 2E

Verzonden: woensdag 5 februari 2020 15:51

Aan: 2E 2E

Onderwerp: RE: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Hoi 2E

Zie de mails hieronder en in de bijlage. Heb jij nog relevante informatie voor mij? Concreet is de vraag of de bestemming 'Groenvoorziening' (G) inclusief de aanduiding 'ecologische verbindingszone' heeft gekregen in bestemmingsplan 'Ondiep' nog steeds wenselijk is (en zo ja, graag de motivering). De grond is een aantal jaar terug in erfpacht uitgegeven en ik heb een verzoek binnengekregen om wanneer er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie komt de bestemming te wijzigen in iets van tuin/erf.

Ik hoor het graag. Alvast bedankt.



Met vriendelijke groet,

2E
2E

T 2E
2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 2E
Verzonden: vrijdag 31 januari 2020 15:36
Aan: 2E; 2E
CC: 2E
Onderwerp: RE: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Ha 2E

Ik denk inderdaad dat deze gronden bewust zo zijn bestemd omdat het middenin een (nieuw) park ligt: Park Kokkenveld. Dit park verbindt het Klokkenveld met het vm Kloosterveld en de sportvelden. Ik ben niet op de hoogte van de historie, [REDACTED] kan daar vast meer over vertellen. Hij is sinds kort ook het aanspreekpunt voor groen in de wijk Noordwest/west.

De reden dat groen wordt opgenomen in de stedelijke groenstructuur, is niet alleen ecologisch. Het kan ook zijn vanwege de cultuurhistorische waarde, het landschap of recreatieve kwaliteiten (zie GSP 2007). Ik kan me goed voorstellen dat dat hier ook zo is i.v.m. het gebouw op de hoek en het oude poortgebouwtje. En misschien dat daarnaast het water i.c.m. de oevers van ecologische betekenis zijn voor dit gebied.

Mocht je voor ecologie meer onderbouwing nodig hebben, dan kan je terecht bij [REDACTED]

Mocht je beter willen inzoomen op de kaart van het groenstructuurplan:
<https://gemu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=008e5b67ae5a484a8f4f0e3e3e814c7c>

Succes!

Groetjes,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 30 januari 2020 10:51

Aan: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: Re: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Hallo [REDACTED]

Daar kan ik inhoudelijk nu niet op reageren omdat ik de locatie niet ken, evenmin als de achterliggende reden van aanwijzing van deze locatie. Ik wil je verzoeken even af te stemmen met [REDACTED] (aangewezen gebiedsadviseur) of [REDACTED] (groenplanoloog).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 januari 2020 14:01:04
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Vraag over groen bij Laan van Chartroise bij 166, 168, 174

Hoi [REDACTED]

Ik heb een vraag over een deel van een perceel bij Laan van Chartroise, die met bestemmingsplan Ondiep (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2007) de bestemming 'Groenvoorziening' (G) inclusief de aanduiding 'ecologische verbindingszone' heeft gekregen (zie hieronder).



Deze grond (en een aantal omliggende gronden) zijn in erfpacht uitgegeven. De erfpachter heeft contact met mij gezocht en zij geeft aan dat ze het vreemd vindt dat deze gronden deze bestemming hebben gekregen (ze vindt erf/tuin meer passend, dit is ook in de privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen). Ik heb aangegeven dat het gebruik zoals dat in een privaatrechtelijke overeenkomst staat aangegeven kan afwijken van de publiekrechtelijke bestemming in het bestemmingsplan. Wel heb ik aangegeven dat ik bereid ben om uit te zoeken of de betreffende gronden terecht deze bestemming en aanduiding hebben gekregen (ik kan me gezien de bijzondere plek/ligging voorstellen dat deze gronden bewust zo zijn bestemd). Mocht dit niet het geval zijn, dan kan dit in de toekomst wellicht worden gewijzigd.

Kan jij mij verder helpen met deze vraag (als een overleg handig is kan dat natuurlijk ook) en zo niet, weet je bij wie ik moet zijn? Hieronder nog artikel 18 'Groenvoorzieningen', informatie uit de toelichting van bestemmingsplan 'Ondiep' en uitsneden van de locatie uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030.

Alvast bedankt!

Artikel 18 Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- ter plaatse van de aanduiding (s) in ieder geval voor speelvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding (ev) tevens voor behoud van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden;
- voet- en fietspaden;
- speelvoorzieningen;
- bermen en bermsloten;
- nutsvoorzieningen;
- waterbeheer, waterberging en sierwater;
- evenementen;
- ontsluiting ten behoeve van onderhoud aan de aan deze bestemming grenzende railverkeersvoorzieningen;
- daarbij behorende voorzieningen zoals kunstwerken (waaronder duikers en bruggen).

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Uit de toelichting:

Groenstructuurplan (1990)

Het groenstructuurplan van Utrecht geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de verschillende bestaande

en te ontwikkelen voorzieningen in het groen van de stad, aan.

In Ondiep zijn in het Groenstructuurplan de volgende onderdelen benoemd:

- de Vecht is samen met de aanwezige of potentiële recreatieve verbindingen één van de groenblauwe dragers van de groenstructuur van Utrecht;
- de bermen en de bomenkaden van de As van Berlage (de Royaards van den Hamkade, de Laan van Chartoise) zijn een sterk en herkenbaar groenelement;
- de boombeplantingen van de Marnixlaan, de Amsterdamsestraatweg en Oudenoord;
- de groene bermen langs het spoor.

Groenvoorzieningen (G), Water (WA)

Op een aantal plekken in het plangebied is de bestemming Groenvoorzieningen (G) opgenomen, waar de gronden specifiek zijn bedoeld voor bijvoorbeeld beplantingen, voet- en fietspaden en water. Daarnaast zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding (s) ook speelvoorzieningen toegestaan.

Voor de gronden die deel uitmaken van de ecologische structuur is de aanduiding (ev), ecologische verbindingzone opgenomen.

Tussen de Thorbeckelaan en de Marnixlaan ligt een sportpark. Momenteel bespelen twee voetbalverenigingen het sportpark: DOS en Holland. Het complex bestaat uit vier voetbalvelden en een klein trainingsveld.

Tussen de sportvelden en de Laan van Chartoise bevinden zich een tweetal scholen en een gebouw van de KPN. De school op de hoek van de Thorbeckelaan en de Laan van Chartoise is, onder andere door zijn ligging, van historische betekenis en is geïnventariseerd als MIPpand (in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project). Het water en de grasvelden vormen hier het decor voor de het Rijksmonument, het poortgebouw van het voormalige Karthuizerklooster. Rondom de sportvelden staat een opgaande boombeplanting met onderbeplanting van heesters.

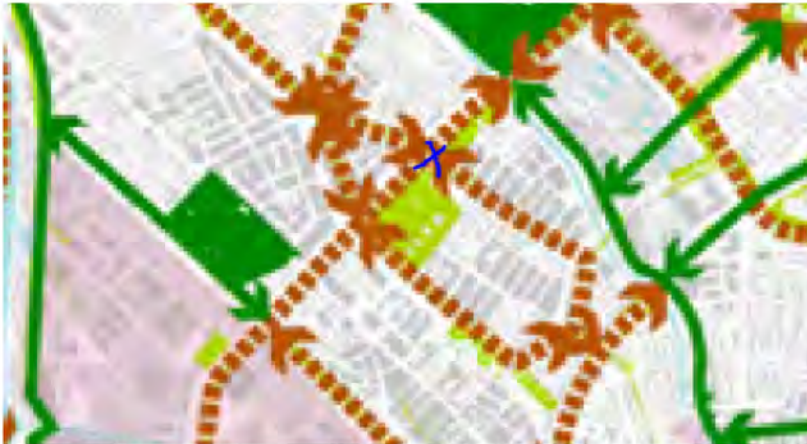
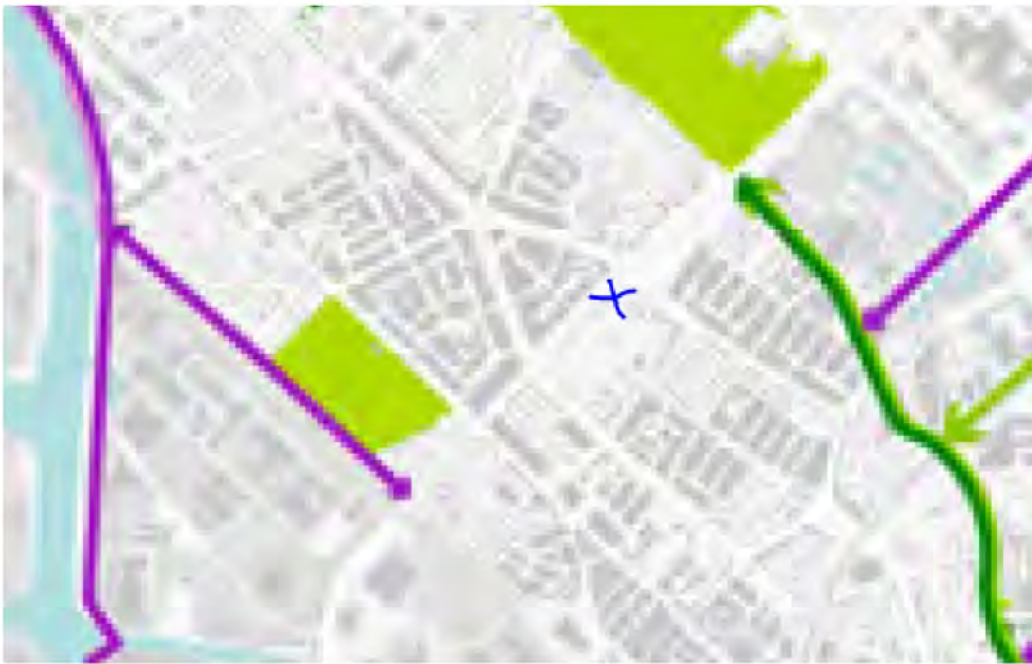
Binnen het plangebied bevinden zich zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten. Daarnaast is een inventarisatie gedaan naar bebouwing uit de jongere bouwkunst.

Ondiep kent twee rijksmonumenten. Aan de Laan van Chartoise bevinden zich restanten van het voormalige Kartuizerklooster, namelijk het poortgebouw en een deel van het kloosterterrein. Het gaat in principe om het gebiedje rond de Laan van Chartoise nummer 166. Het monument bevindt zich voor een deel ook ondergronds in de vorm van archeologische restanten. De watertoren aan de Amsterdamsestraatweg is eveneens aangewezen als Rijksmonument.



(Het maakt dus geen onderdeel uit van NNN).

In de actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 kom ik het volgende tegen:



(Uitbreiding van (wenselijke) verbindingen 2007.

Met vriendelijke groet,

2E 2E
2E 2E

T 2E
2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



From: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 23 Apr 2020 15:43:55 +0200
To: 2E "2E@utrecht.nl"; 2E
<2E@utrecht.nl>
Cc: "2E 2E" <2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Laan van Chartroise, (hoekwoning met torentje bij rotende Marnixlaan), naast oude schoolgebouw waar ooit H+N+S huisde

Hoi 2E en 2E

Mooi dat je mevrouw gisteren gesproken hebt. Zoals ik al had aangegeven in de mail is er al een overleg geweest (op het Stads kantoor) met een collega (2E 2E) inmiddels houdt 2E 2E zich bezig met het privaatrechtelijke deel van het dossier) over het feit dat zij erpachter is van de grond. In de (privaatrechtelijke) akte staat dat het als 'tuin' gebruikt kan worden. Dit betekent echter niet dat in het bestemmingsplan niet zou mogen staan dat delen van die percelen de bestemming 'Groenvoorziening' met de aanduiding 'ecologische verbindingszone' zouden mogen hebben. Dit is toegestaan. Hier hoeft dan ook niet opnieuw naar gekeken te worden (daarnaast moeten we oppassen voor 'shopgedrag'.

Ik heb wel aan haar aangegeven dat ik wilde uitzoeken of op deze percelen bewust de bestemming 'Groenvoorziening' met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is opgenomen. Dit bleek inderdaad het geval te zijn.

@ 2E er bevindt zich op het terrein een bunker, dit is een gemeentelijk monument.

Met vriendelijke groet,

2E 2E
2E 2E

T 2E
2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 2E 2E
Verzonden: donderdag 23 april 2020 9:20
Aan: 2E
CC: 2E

Onderwerp: RE: Laan van Chartroise, (hoekwoning met torentje bij rotende [REDACTED]), naast oude schoolgebouw waar ooit H+N+S huisde

Ha [REDACTED] gisteren gesproken met [REDACTED]. Wat speelt is dat zij een deel van het gebied al aantal jaren geleden heeft gekocht van gemeente en in koopcontract (voorlopig koopcontract al) staat TUIN.

ER is verder niet anders opgenomen.

Zij zoekt even uit van wanneer dat koopcontract is. Wij zouden even moeten kijken van welke datum ons bestemmingsplan is (of beheers verordening??) Kun jij dat zien?

Dan blijft over wie nu hier juist heeft gehandeld. En als wij als TUIN hebben verkocht herstellen wij dat dan in volgende herziening??

Zij bestrijdt ook dat haar deel archeologisch waardevol is. Dat zou vragen aan de archeologen en cultuurhistorici ([REDACTED]?) hoe haar torentje en tuin en watergang nu onderdeel uitmaakten van het oude kloostercomplex.

Zij stuurt mij kopie koopcontract.(is ze aan het opzoeken)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

T [REDACTED]

M [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

Stadsplateau 1

maandag-dinsdag-woensdag- donderdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 16 april 2020 17:00

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: RE: Laan van Chartroise

Hoi [REDACTED]

Heb jij al contact gehad met mevrouw [REDACTED]?
Ik hoor het graag. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

2E [redacted] 2E [redacted]
2E [redacted] 2E [redacted]

T 2E [redacted]
2E [redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 2E [redacted] 2E [redacted]
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 10:13
Aan: 2E [redacted]
Onderwerp: Re: Laan van Chartroise

Yep. Ze kent mij mogelijk nog

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

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

Van: '2E [redacted]' <2E [redacted]@utrecht.nl>
Datum: 18-03-20 09:37 (GMT+01:00)
Aan: '2E [redacted]' <2E [redacted]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Laan van Chartroise

Hoi 2E [redacted]

Je kan haar ook bellen (is nu met Corona wellicht ook wel handig). Haar telefoonnummer is: 2E [redacted] (en ze heet 2E [redacted]). Kan ik haar mailen en zeggen dat jij contact met haar opneemt?

Met vriendelijke groet,

2E [redacted] 2E [redacted]
2E [redacted] 2E [redacted]

T 2E [redacted]
2E [redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 2E [redacted] 2E [redacted]
Verzonden: woensdag 11 maart 2020 10:34
Aan: 2E [redacted]
Onderwerp: RE: Laan van Chartroise

Ha 2E [redacted] ik zal een keer met haar gaan praten. EN ja, ze is zeker aanhoudend type. Ik zal dan samen gaan met collega van Erfgoed.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted] 2E [redacted]

T 2E [redacted]
M 2E [redacted]
2E [redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Duurzame Stad
Stadsplateau 1
maandag-dinsdag-woensdag- donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 2E [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 maart 2020 11:25

Aan: 2E 2E
Onderwerp: FW: 2E

Hoi 2E

Onderstaande reactie krijg ik van mevrouw terug. Kan je daar op reageren of wil je bijvoorbeeld dat ik haar je contactgegevens geef? Het is overigens wel een aanhoudend type.

Over haar laatste punt hebben we al een overleg gehad. Dit is al uitgelegd (hier hoeft je het niet met haar over te hebben).

Ik hoor graag wat je voorkeur heeft. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

2E 2E
2E 2E

T 2E
2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: 2E [2E@gmail.com]
Verzonden: maandag 9 maart 2020 12:07
Aan: 2E
Onderwerp: Re: Laan van Chartreuse

Dag 2E

Waar nu de tuinen liggen, is nooit een kloostertuin geweest.
Zou het kunnen dat u me in contact brengt met degene die hier meteen over gaat?
Wellicht kunnen we dan wat rechtekken als er weer een bestemmingplan gemaakt wordt.

Ook is het gekocht als tuin, niet als verbindingszone. Wie gaat daarover?

Met vriendelijke groeten,

2E 2E
2E 2E
2E Utrecht

www.hofvanchartreuse.nl

Telefoon [REDACTED]

Op wo 4 mrt. 2020 om 17:00 schreef [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>:

Geachte mevrouw [REDACTED]

Binnen de gemeente Utrecht heb ik navraag gedaan of er op een deel van de percelen nabij de adressen Laan van Chartroise 168 en 166C in bestemmingsplan 'Ondiep' bewust de bestemming 'Groenvoorziening' met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is opgenomen. Dit is het geval. Deze gronden hebben een hoge ecologische waarde, doordat het onderdeel uitmaakte van de oude Kloostertuin die hier in de afgelopen eeuwen lag. Hierdoor ziet het er op dit moment niet naar uit dat, mocht er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, dat de bestemming 'Groenvoorziening' met de aanduiding 'ecologische verbindingszone' komt te vervallen.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

T [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 januari 2020 15:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Laan van Chartroise

Geachte mevrouw [REDACTED]

Ik heb in het systeem gekeken. Hieruit blijkt dat er op 20 januari 2019 voor de Laan van Chartroise 174 een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het brandveilig gebruiken van een kinderdagverblijf. Deze aanvraag heeft het volgende kenmerk HZ_WABO-20-01971. Uit de gegevens behorende bij de aanvraag blijkt dat het kinderdagverblijf alleen op de begane grond wordt gevestigd. Dit in tegenstelling tot wat u vanmorgen aangaf (tijdens het gesprek vanmorgen vertelde u dat het kinderdagverblijf op de begane grond en de 1^e verdieping komt). Omdat op grond van bestemmingsplan 'Ondiep' de begane grond van het pand met de nummers 170 t/m 174 A voor maatschappelijke voorzieningen gebruikt mag worden (en een kinderdagverblijf

hier onder valt) is dit niet in strijd met het bestemmingsplan. Voor een kinderdagverblijf op alleen de begane grond is dan ook *geen* omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit 'afwijken van de bestemming'. Voor eventuele bouwwerkzaamheden kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' nodig zijn en voor wijzigingen aan het rijksmonument een omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen rijksmonument'. Het kinderdagverblijf mag daarnaast niet eerder in gebruik worden genomen, dan dat de omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is verleend.

Zoals vanmorgen door mijn collega 2E (vastgoedadviseur) is aangegeven, moet de privaatrechtelijke overeenkomst wellicht wel worden aangepast vanwege de eventuele meerwaarde. Hierover wordt u nader door hem geïnformeerd.

Ik ga nog voor u uitzoeken of er op een deel van de percelen, waarvan u/uw kinderen erfpachter bent/zijn bewust de bestemming 'Groenvoorziening' met daarbij de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is opgenomen.

Met vriendelijke groet,

2E 2E

2E 2E

T 2E
2E 2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stadsplateau 1
dinsdag t/m vrijdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht





J.L. Spekman

*Wethouder voor Sociale Zaken, Maatschappelijke Opvang, Sport en
de wijken Utrecht-noordwest en Utrecht-zuid*

Gemeente Utrecht

Postadres: Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres: Korte Minrebroedersstraat 2, Utrecht
Telefoon: 030 - 286 11 10
Fax: 030 - 286 14 71
Internet: www.utrecht.nl

Jeugd en Ontspanningsvereniging Geuzenwijk
Utrecht
t.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] UTRECHT

Behandeld door:
Doorkiesnummer: 286 [REDACTED]
e-mail:
Bijlage(n): geen
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum: 14 december 2005
Oms kenmerk: 05.140702
Onderwerp: gymzaal c.a.

Verzonden:
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Onlangs hebben u en de heer [REDACTED] namens de vereniging Geuzenwijk opnieuw gesprekken gevoerd met medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht en de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling over de toegang tot het pand van uw vereniging en de situatie rond de gymzaal aan de laan van Chartoise.

U heeft aangegeven dat het in het belang is van uw vereniging om gebruik te kunnen blijven maken van de gymnastiekzaal aan de laan van Chartoise. Ik onderschrijf dit belang van harte gezien de activiteiten die uw vereniging organiseert. Ik kan u dan ook het volgende toezeggen.

Indien de gymzaal en het voorterrein van de zaal (voor de ingang van de gymzaal) haar bestemming zou verliezen en de gemeente Utrecht in dat geval de percelen welke vrijkomen niet zal betrekken bij de realisatie van het Thorbeckepark (voorheen was de werknaam Trendpark Ondiep) en dus over zal gaan tot afstoting, zal de gemeente Utrecht in eerste instantie met uw Vereniging Geuzenwijk in onderhandeling treden over mogelijke verkoop (erfpacht of recht van opstal behoort ook tot de mogelijkheden) van genoemde percelen aan uw vereniging. Ook indien het terrein van de huidige gymzaal betrokken wordt bij de realisatie van het Thorbeckepark, maar het voorterrein daarvoor niet gebruikt hoeft te worden, zal de gemeente in eerste instantie met uw Vereniging Geuzenwijk in onderhandeling treden over de aankoop van het voorterrein door uw vereniging.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd. Een kopie van deze brief is verstuurd aan de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, ter attentie van de heer Stam, manager sportaccommodaties. Omdat de DMO namens de gemeente bovengenoemde gronden in beheer heeft, heb ik hem verzocht om ook in de toekomst deze toezegging te bewaken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Postadres: Postbus 2158, 3500 GD Utrecht

Bezoekadres: Kaalstraat 1, Utrecht

Telefoon: 030 - 286 59 99

Fax: 030 - 286 28 28

Internet: www.utrecht.nl

Jeugd en Ontspanningsvereniging Geuzenwijk
Utrecht
t.a.v. de heer 2E
2E 2E 2E
2E UTRECHT

Behandeld door: 2E
Doorkiesnummer: 286 2E 2E

Bijlage(n):
Uw kenmerk:
Uw brief van:
Geregistreerd
onder kenmerk:

Datum: 4 november 2005
Ons kenmerk: 05.559248
Onderwerp: gymzaal

Verzonden:
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 2E

Onlangs heeft u namens de vereniging Geuzenwijk opnieuw gesprekken gevoerd met medewerkers van het OGU (de heren 2E en 2E 2E) over de toegang tot het pand van uw vereniging en de situatie rond de gymzaal aan de laan van Chartoise.

Opnieuw heeft u aangegeven belang te hechten aan een eerste recht van koop op de gymzaal en het stuk grond voor de ingang van uw pand en de ingang van de gymzaal. Telefonisch heb ik dat reeds eerder besproken met de heer 2E van uw vereniging. Hierbij bevestig ik namens de DMO de volgende afspraak.

Indien de gymzaal en het voterrein van de zaal (voor de ingang van de gymzaal) haar bestemming verliest en de gemeente Utrecht de percelen niet zal betrekken bij de realisatie van het Thorbeckepark (voorheen was de werknaam Trendpark Ondiep) en dus over zal gaan tot afstoting, zullen wij in eerste instantie met uw Vereniging Geuzenwijk in onderhandeling treden over verkoop van genoemde percelen aan uw vereniging. Ook indien het terrein van de huidige gymzaal betrokken wordt bij de realisatie van het Trendpark maar het voterrein daarvoor niet gebruikt hoeft te worden, zullen wij in eerste instantie met uw Vereniging Geuzenwijk in onderhandeling treden over de aankoop van het voterrein door uw vereniging.

Het verkopen van grond (in erfpacht uitgeven) aan particulieren is voorbehouden aan het College van Burgemeester en Wethouders van Utrecht. Deze toezegging is dan ook onder voorwaarde van goedkeuring door het College.

Met de heer 2E heb ik telefonisch het volgende nog besproken. Uw verzoek tot een eerst recht van koop in bovenstaande gevallen acht ik zeer legitiem. Ik zal dit dan ook voorleggen aan de heer Spekman, wethouder Sport en Recreatie en met hem bespreken of een bestuurlijke bevestiging van bovenstaande toezeggingen tot de mogelijkheden behoort. Ik zal dat doen op dinsdag 22 november in een regulier overleg dat wij hebben met de heer 2E. Ik zal u zo spoedig mogelijk daarna op de hoogte stellen van de uitkomst van dit gesprek.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd. Een kopie van deze brief verstuur ik aan het OGU ter attentie van de heren 2E en 2E 2E

Met vriendelijke groet,

B. Stam
Manager sportaccommodaties

2E



JEUGDVERENIGING **GEUZENWIJK** UTRECHT

Opgericht: 21 mei 1945 - Koninklijk goedgekeurd: februari 1960

85 Jan 1999
Herman Modedstraat 10
3553 VL Utrecht
Telefoon 030 - 2431922

Postbank: 614070
Crediet- en Effectenbank:
69.93.13.368

Mevrouw ^{2E} [redacted]
^{2E} [redacted]
^{2E} [redacted] UTRECHT

Kenmerk: GW99/RS/7
Betreft: overeenkomst

Behandeld door:

Utrecht, 26 januari 1999

Geachte mevrouw ^{2E} [redacted]

Bijgaand treft u de door alle betrekken partijen getekende overeenkomst inzake de locatie Laan van Chartroise 166 te Utrecht.

Wij vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, en wensen u succes met de verbouwing van uw gedeelte van deze locatie.

met vriendelijke groet,
Bestuur vereniging Geuzenwijk.

R. Smoorenburg secretaris.

Bijlage: overeenkomst

OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

Jeugdvereniging Geuzenwijk, gevestigd te Utrecht, Laan van Chartreuse 166 te dezer zake vertegenwoordigd door de heer L. Dekker, voorzitter, R. Smoorenburg, secretaris en J. Damen penningmeester, hierna te noemen "de vereniging".

en

Mevrouw ^{2E} [redacted] ^{2E} [redacted] gevestigd te Utrecht, ^{2E} [redacted] hierna te noemen "de architect"

en

De gemeente Utrecht, ter dezer zake vertegenwoordigd door de Directeur Ontwikkelingsbedrijf, de heer Ir. A.H. Kalt, hierna te noemen "de gemeente"

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen.

1. De vereniging draagt zorg op 4 januari 1999 voor de ontruiming van door de gemeente aan de architect op te leveren drie lokalen op de begane grond, en de twee eerste lokalen, alsmede tweederde gedeelte van het derde lokaal op de eerste verdieping vanaf de voorzijde gezien van het perceel aan de Laan van Chartreuse 166. In verband met een activiteit in het weekend van 9 januari 1999 van de vereniging krijgt de architect op maandag 11 januari 1999 de beschikking over het resterende tweederde gedeelte van het derde lokaal op de eerste verdieping
2. De vereniging wordt eigenaar van de doorgang op de begane grond, en het resterende eenderde gedeelte van het derde lokaal op de eerste verdieping. Het perceel wordt hier door verticaal gesplitst. Voor de onderdoorgang op de begane grond en het resterende eenderde gedeelte van het derde lokaal op de eerste verdieping zal een separate regeling tussen de vereniging en de gemeente moeten worden getroffen. Hierin zullen onder meer afspraken worden vastgelegd over de prijs van het aan de vereniging te leveren gedeelte van het gebouw en de onderdoorgang, de te maken kosten in verband met deze levering en het waarborgen van toegang tot de gymzaal.
3. Mocht voor 1 februari 1999 blijken dat de doorgang op de begane grond groter moet zijn dan het eenderde gedeelte van de eerste verdieping, zal de architect ervoor zorgdragen dat de genoemde doorgang op aangeven van de gemeente (Ontwikkelingsbedrijf en Brandweer), de juiste afmetingen krijgt.
4. De architect is bekend met alle activiteiten van de vereniging, met de daarbij behorende last, welke op werkdagen grotendeels in de avonden, alsmede op zaterdag - zaterdagavond en zondag - zondagavond plaatsvinden.
5. Conform artikel 14 van de bijzondere bepalingen en bedingen uit de notariële akte tussen de vereniging en de gemeente, gedateerd 3 juli 1997, nummer S951001J. "De verbouwing van de begane grond, zodanig dat er een grote zaal ontstaat van circa 240 vierkante meter.....(enzovoorts) zal voor wat betreft de casco aanpassingen alsmede de geluidsisolatie volgens de wettelijke normen in opdracht van de gemeente geschieden".
6. De gemeente dient zorg te dragen voor een akte van splitsing ter goedkeuring van de vereniging en de architect.

V indien noodzakelijk in aanvulling op de te sluiten uitgifte-overeenkomsten

^{2E} [redacted]

^{2E} [redacted]

^{2E} [redacted]

7. De architect is bekend met de bij de gemeente liggende voorlopige bouwaanvraag van de vereniging, inzake de verbouw en uitbreiding van het gebouw Laan van Chartroise 166 te Utrecht. De architect zal geen bezwaren aantekenen tegen deze bouwaanvraag, indien deze voldoet aan alle wettelijke eisen en normen voor geluidsisolatie, en die ten aanzien van de splitsing tussen de betreffende gebouwen.
8. Voor het plaatsen van de wand van fundering tot nok, zijnde de scheidingswand tussen beide gebouwdelen, alsmede de kosten hiervan zal de gemeente zorgdragen. Dit volgens de gemaakte afspraak op 18 maart 1997 met Mevr. ^{2E} [redacted] van de gemeente. * Deze wand dient te voldoen zoals aan de eisen, zoals onder artikel 7 vernoemd.
* *waartoe het College van Burgemeester en Wethouders op 17 juni 1997 heeft besloten.*
9. Alle kosten voor het afsluiten van het elektra, van de genoemde lokalen in artikel 1 komen voor rekening van de architect. De architect zal deze door factureren aan de gemeente, en ervoor zorgdragen dat alles op de juiste wijze zal geschieden.
10. De vereniging heeft bij het perceel behorende adres Laan van Chartroise 166 toegewezen gekregen, en zal dit zo mogelijk behouden. Indien dit niet mogelijk is, zullen de door de vereniging te maken kosten voor wijziging van genoemd adres voor rekening komen van de gemeente.
11. Alle geschillen, uit deze overeenkomst voortvloeiende, zowel juridisch als feitelijke, van welke aard die ook mogen zijn, ook al worden ze slechts door een der partijen als zodanig gekenmerkt, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de arrondissementsrechtbank te Utrecht.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht, 04 - 01 1999

de vereniging,

^{2E} [redacted]

de architect,

^{2E} [redacted]

de gemeente

^{2E} [redacted]

OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT

12 augustus 2005

Ondergetekenden,

De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de heer R.W. Nijveld, Hoofd afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht, hierna te noemen "de Gemeente";

en

Mevrouw [2E] [2E] wonende [2E] [2E] te Utrecht, hierna te noemen "de erfpachter";

Overwegende dat:

- a. de erfpachter en de gemeente het wenselijk achten dat het aan de gemeente toebehorende gedeelte van het voormalige schoolgebouw Laan van Chartreuse 166 te Utrecht verbouwd wordt tot kantoor en het omliggende terrein wordt heringericht, zodat een kantoorbebouwing wordt gerealiseerd van in totaal maximaal 700 m² bruto vloeroppervlakte en het terrein minder toegankelijk wordt voor onbevoegden;
- b. de erfpachter het uit te geven gedeelte van het pand op basis van een overeenkomst van bruiklening vanaf 1 april 1999 om niet in gebruik heeft genomen en de erfpachter een vergunning heeft aangevraagd voor bebouwing en herinrichting van het omliggende terrein;
- c. indien de grondexploitatie positief sluit tengevolge van de uitgifte van deel A, zoals hierna nader omschreven, zal (een deel van) de opbrengst hiervan worden aangewend ten behoeve van het openbaar parkeren langs de Laan van Chartreuse;

verklaren onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring het volgende te zijn overeengekomen:

1. DE OVEREENKOMST**1. Aanduiding perceel**

1.1 De Gemeente zal in erfpacht uitgeven aan de erfpachter, die in erfpacht zal aanvaarden:

- a. het perceel grond met opstallen, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Laan van Chartreuse te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht sectie B nummer 5877 en 5498 (beide gedeeltelijk), groot circa 906 m², zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c schetsmatig is aangegeven met kruisarcering, hierna ook te noemen: deel A;
- b. het perceel grond, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Laan van Chartreuse te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht sectie B nummer 5877 en 5498 (beide gedeeltelijk), groot circa 126 m², zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c schetsmatig is aangegeven met honingraatarcering, hierna ook te noemen: deel B;
- c. het perceel grond, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Laan van Chartreuse 166 (gedeeltelijk) te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht, sectie B, nummers 5877 en 5498 (beide gedeeltelijk), groot circa 918 m², zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige arcering, hierna ook te noemen: deel C;
- d. het perceel grond met opstallen, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Laan van Chartreuse te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht sectie B nummer 5877 en 5498 (beide gedeeltelijk), groot circa 81 m², zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c schetsmatig is aangegeven met driehoekige arcering, hierna ook te noemen: deel D;

paraaf gemeente:

[2E]

paraaf erfpachter:

[2E]

g. het perceel grond met opstallen, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Laan van Chartroise 166 (gedeeltelijk) te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht, sectie B, nummers 5877 en 5498 (beide gedeeltelijk), groot circa 314 m², zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige arcering, hierna ook te noemen: deel E.

- 1.2 Op de percelen grond bevinden zich opstallen, bestaande uit een gedeelte van een voormalig schoolgebouw en een bunker welke in de uitgifte in erfpacht zullen zijn begrepen.
2. Grondprijs en kosten.
- 2.1 De uitgifte in erfpacht zal geschieden voor onbepaalde tijd.
- 2.2 De voorlopige grondprijs van het perceel grond genoemd in artikel 1 lid 1 sub a (deel A) bedraagt EUR 26.000,-- (prijspeil 1 januari 2005).
- 2.3 De voorlopige grondprijs van de percelen grond genoemd in artikel 1 lid 1 sub b, c en d (deel B, C en D) bedraagt EUR 26.000,-- (prijspeil 1 april 1999).
- 2.4 De voorlopige grondprijs van de percelen grond genoemd in artikel 1 lid 1 sub e (deel E) bedraagt EUR 26.000,-- (prijspeil 1 april 1999).
- 2.5 De voorlopige prijzen genoemd in artikel 2.2, 2.3 en 2.4 worden, voor wat betreft de in artikel 2.2 genoemde grondprijs vanaf 1 januari 2005 en voor wat betreft de in artikel 2.3 en 2.4 genoemde grondprijzen vanaf 1 april 1999, tot en met de datum van notariële vestiging van het erfpachtsrecht danwel tot en met de datum waarop ingevolge artikel 3.1 van deze overeenkomst een reserveringsvergoeding verschuldigd is, geïndexeerd met 4% op jaarbasis.
- 2.6 Bij uitgifte in erfpacht is de erfpachter over de grondprijs en over de prijs voor de opstallen voor de delen A, D en E in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht omzetbelasting verschuldigd zijn, dan is dat voor rekening en risico van de erfpachter.
- 2.7 Bij uitgifte in erfpacht is de erfpachter over de grondprijs voor deel B en C in beginsel omzetbelasting verschuldigd. Mocht overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, dan is dat voor rekening en risico van de erfpachter.
- 2.8 Alle kosten, rechten en belastingen die op de uitgifte in erfpacht vallen zijn voor rekening van de erfpachter. Hiertoe behoren de kosten van de akte/tekening ad EUR 80,-- (exclusief BTW).
- 2.9 De betaling van de prijs voor grond en opstallen en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht. De Gemeente stemt er mee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het onroerend goed geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

3. Reserveringsvergoeding.

- 3.1 Met ingang van twee maanden nadat zowel de bestuurlijke goedkeuring is verleend, als de gemeente in staat is het perceel overeenkomstig art. 5.2 van de AV 1989 in erfpacht uit te geven, is de erfpachter een reserveringsvergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de geïndexeerde geldende grondprijzen genoemd in artikel 2.2, 2.3 en 2.4.
- 3.2 De reserveringsvergoeding moet telkens voor een periode van drie maanden bij vooruitbetaling worden voldaan. Bij het verlijden van de akte van vestiging zal eventueel teveel betaalde reserveringsvergoeding met het door de erfpachter verschuldigde worden verrekend.
- 3.3 Over betaalde c.q. nog te betalen reserveringsvergoeding is slechts omzetbelasting verschuldigd indien de uitgifte in erfpacht geen doorgang vindt.

4. Waarborgsom.

- 4.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst, daaronder begrepen het verlenen van medewerking aan het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht en de betaling van de grondprijs en de prijs voor de opstallen, is de erfpachter aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van EUR 25.000,-- exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom dient door de erfpachter binnen veertien dagen na verzending van een daartoe strekkende nota aan de Gemeente te worden voldaan.

paraaf gemeentebestuurder

paraaf erfpachter:

- 4.2 De waarborgsom wordt aan de erfpachter gerestitueerd indien deze aan zijn verplichtingen jegens de Gemeente heeft voldaan met dien verstande dat bij het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht de helft van de waarborgsom met het door de erfpachter verschuldigde zal worden verrekend. Het restant van de waarborgsom wordt gerestitueerd indien erfpachter aan de bebouwingsverplichting als bedoeld in artikel 15.1 heeft voldaan.
- 4.3 De waarborgsom vervalt aan de Gemeente, indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan haar verplichtingen genoemd in artikel 4.1 en de erfpachter ingebreke is gesteld, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op verdere schadevergoeding en/of tot ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 7.
Bij het vervallen van de waarborgsom aan de Gemeente is de erfpachter over de waarborgsom omzetbelasting verschuldigd.
- 4.4 Onder waarborgsom wordt in dit verband eveneens verstaan een ten gunste van de Gemeente gestelde bankgarantie, verstrekt door een in Nederland gevestigde bankinstelling, die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank.
5. Vergunningen.
- 5.1 De erfpachter heeft op 14 februari 2001 onder nummer BV 2010924 een aanvraag ingediend bij de gemeente Utrecht voor het verkrijgen van een bouwvergunning, die voldoet aan de in deze overeenkomst opgenomen bestemming/gebruik, aan het gestelde in de Woningwet, het Bouwbesluit en de Utrechtse Bouwverordening.
- 5.1.1 Indien Gedeputeerde Staten de voor de verkrijging van de bouwvergunning benodigde verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in art. 19 Wet R.O. en/of art. 50 lid 6 Woningwet, weigeren, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie.
- 5.1.2 Indien de bouwvergunning ten gevolge van een voorlopige voorziening door de president van de rechtbank, sector bestuursrecht wordt geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht wordt vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie.
- 5.2 De erfpachter zal vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van aansluitingen zijn voor rekening van de erfpachter.
6. Datum van levering en uitgifte.
- 6.1 De notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht betreffende de delen A, B, C en E zal worden verleden uiterlijk twee maanden nadat zowel de bouwvergunning en de bestuurlijke goedkeuring voor de onderhavige uitgifte is verleend, als de gemeente in staat is het perceel grond overeenkomstig art. 5.2 van de AV 1989 op te leveren. Alsdan zal de Gemeente zo spoedig mogelijk met de erfpachter in overleg treden over het vaststellen van de datum van uitgifte alsmede over de notaris ten overstaan van wie de akte zal worden verleden.
- 6.2 De notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht betreffende deel D zal worden verleden uiterlijk twee maanden nadat zowel de bouwvergunning en de bestuurlijke goedkeuring voor de onderhavige uitgifte is verleend, als de gemeente in staat is het perceel grond overeenkomstig art. 5.2 van de AV 1989 op te leveren, doch niet eerder dan nadat de gymzaal, partijen genoegzaam bekend, zijn functie als zodanig heeft verloren. Alsdan zal de Gemeente zo spoedig mogelijk met de erfpachter in overleg treden over het vaststellen van de datum van uitgifte alsmede over de notaris ten overstaan van wie de akte zal worden verleden.
- 6.3 Indien tegen de bouwvergunning een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing bij de president van de rechtbank, sector bestuursrecht is ingediend wordt de in artikel 6.1 vermelde termijn verlengd en wel tot één maand is verlopen na de afwijzing van het verzoek.
7. Ontbinding van de overeenkomst, wanprestatie.
- 7.1 Indien één van de partijen bij deze overeenkomst met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft en nadat de wederpartij hem daartoe schriftelijk ingebreke heeft gesteld, is deze partij in gebreke.
De wederpartij heeft alsdan de keus tussen:
a. nakoming van de overeenkomst te vorderen, dan wel
b. de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst uiterlijk op de eventueel overeengekomen datum van uitgifte te ontbinden.

paraaf gemeente:

2E

paraaf erfpachter:

2E

Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij; een en ander onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.

- 7.2 Indien het overleg genoemd in artikel 5.1.1 en 5.1.2 niet binnen drie maanden tot overeenstemming leidt, heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden en zonder dat partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding zijn gehouden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij. De Gemeente zal alsdan de betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom aan de erfpachter terugbetalen.

8. Bevoegde rechter.

Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement Utrecht.

II. DE UITGIFTE IN ERFPACHT

9. Toepassing Algemene voorwaarden.

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Mitsdien maken de AV 1989 onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken danwel ter aanvulling op de AV 1989 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. De erfpachter verklaart een exemplaar van de AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

10. Staat van het onroerend goed.

- 10.1 De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het onderhavige perceel grond zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld. Voorts aanvaardt de erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het perceel grond die niet zijn ingeschreven in voorengenoemde openbare registers, maar voor de erfpachter kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de erfpachter geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

- 10.2 Het erfpachtsrecht betreffende het perceel grond zal overigens worden geleverd in de staat, waarin dit zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan en overigens overeenkomstig art. 5 van de AV 1989.

- 10.3 De Gemeente heeft voor zowel het - overeenkomstig de door erfpachter aangevraagde bouwvergunning ex artikel 5.1 - te bebouwen deel van de uit te geven grond (deel B en een gedeelte van deel C) als voor het overige deel van de uit te geven grond opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in art. 5.3. van de AV 1989. De resultaten van deze onderzoeken worden vastgelegd in twee verkennende bodemonderzoeksrapporten, welke rapporten aan de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht zullen worden gehecht. Voor wat betreft voormeld te bebouwen deel van de uit te geven grond zijn de resultaten inmiddels vastgelegd in een verkennend bodemonderzoeksrapport van Ingenieursbureau Utrecht d.d. 13 juni 2005 (dossiernummer 402.30098.055). Uit dit rapport blijkt dat dit deel van de uit te geven grond geschikt is voor de in artikel 12.1 van deze overeenkomst genoemde bestemming en het gebruik. Deze grond kan derhalve overeenkomstig artikel 5.2 van de AV 1989 in erfpacht worden uitgegeven.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek van het overige, niet te bebouwen deel van de uit te geven grond zijn nog niet vastgelegd in een verkennend bodemonderzoeksrapport. Indien uit dit rapport mocht blijken dat dit perceel grond niet geschikt is voor de in artikel 12.1 van deze overeenkomst genoemde bestemming en het gebruik, waardoor de Gemeente niet in staat is het

paraaf gemeente:

2E

paraaf erfpachter:

2E

perceel grond uiterlijk twee maanden nadat de bestuurlijke goedkeuring hiervoor is verleend overeenkomstig art. 5.2. van de AV 1989 in erfpacht uit te geven, zullen partijen nader overleg plegen over de ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden tot overeenstemming leidt, heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden en zonder dat partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding zijn gehouden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij. De Gemeente zal alsdan de waarborgsom aan de erfpachter terugbetalen. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige verontreiniging van de bodem anders dan vermeld in bovengenoemde verkennende bodemonderzoeksrapporten.

- 10.4 In afwachting van definitieve meting van het perceel grond als bedoeld in art. 2.4. van de AV 1989 zullen de grenzen van het perceel grond, indien nodig en op verzoek van de erfpachter, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 10.5 Indien het perceel grond moet worden opgehoogd of afgegraven, met uitzondering van de in 10.3 genoemde saneringswerkzaamheden, is de erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond; ophoging van het perceel grond mag alleen geschieden met zuiver zand of goede tuingrond, voor zover het perceel bestemd is tot tuin.
- 10.6 De erfpachter heeft het recht voor het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht het onroerend goed van binnen en van buiten te inspecteren.
- 10.7 De Gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
- 10.8 De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat normale gebruik belemmeren en die aan de erfpachter kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.
- 10.9 De erfpachter is ermee bekend dat op de direct aan het in erfpacht uit te geven perceel 'Trendpark', partijen genoegzaam bekend, wordt ontwikkeld. Dit plan omvat onder meer de realisatie van sportvelden, kantine voor een sportvereniging, kleedkamers, lichtinstallaties voor sportvelden, woningen, en diverse voorzieningen zoals sportzaal, horeca, fitnesscentrum en maatschappelijke dienstverlening.
- 10.10 In het erfpachtsrecht is niet inbegrepen datgene, waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.
- 10.11 De gemeente heeft in het bestaande pand Laan van Chartreuse 166 te Utrecht een onderdoorgang gerealiseerd, zodat zowel het pand Laan van Chartreuse 166, als de daarnaast gelegen gymzaal te allen tijde bereikbaar zijn.
11. Risico-overgang, beschadiging door overmacht.
- 11.1 De op het perceel grond aanwezige opstallen zijn vanaf het moment van het verlijden van de akte van vestiging of, indien het perceel - na voorafgaande toestemming van de Gemeente - eerder in gebruik wordt genomen vanaf de datum van ingebruikname, voor rekening en risico van de erfpachter. Indien de grond of opstallen voor het van toepassing zijnde tijdstip door overmacht worden beschadigd danwel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden en is de Gemeente niet tot nakoming van haar verplichtingen gehouden, tenzij:
- de erfpachter nakoming verlangt van deze overeenkomst, in welk geval de Gemeente aan de erfpachter in erfpacht uitgeeft het perceel met opstallen in de staat waarin het zich dan bevindt; danwel,
 - de Gemeente verklaart de schade binnen drie maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen in welk geval het verlijden van de notariële akte van vestiging zal worden opgeschort tot na herstel van de schade; vindt herstel binnen genoemde termijn niet ten genoegen van de erfpachter plaats dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden.
12. Bestemming en gebruik.
- 12.1 Het in erfpacht uit te geven perceel grond met opstal(len) is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de bouw en instandhouding van een kantoor met een maximale bruto vloeroppervlakte van 700 m², opgebouwd uit het bestaande gebouw (deel E) met een oppervlakte van 362 m² BVO en (een) nieuw op te richten pand(en) met een oppervlakte van maximaal 338 m² BVO.

paraaf gemeente:

2E

paraaf erfpachter:

2E

Onder bruto vloeroppervlakte wordt verstaan de BVO zoals die is gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580).

- 12.2 Na de bebouwing en inrichting dient het perceel grond met opstallen uitsluitend te worden gebruikt als kantoorruimte met tuin en erf.
- 12.3 Onder de werking van artikel 7 van de AV 1989 valt naast wijziging van de bestemming en/of het gebruik ook de wijziging van het aantal m²s BVO voorzover dit het in artikel 12 lid 1 genoemde metrage overstijgt.
- 12.4 Het perceel grond mag niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel of van een horecabedrijf.
- 12.5 Op het perceel grond mag zich geen installatie voor verkoop op levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.

13. Kwalitatieve verplichting.

- 13.1 De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van door of vanwege Eneco-Energie Infra Utrecht N.V. aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten, dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voorzover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de datum van vestiging van het erfpachtsrecht kunnen soortgelijke voorzieningen door Eneco-Energie Infra Utrecht N.V. slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de erfpachter.
- 13.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden en van de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de datum van eigendoms-overdracht aangebrachte voorzieningen, zal ter keuze van Eneco-Energie Infra Utrecht N.V. door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de erfpachter worden vergoed.
- 13.3 Op het perceel mogen zonder overleg met en voorafgaande toestemming van Eneco-Energie Infra Utrecht N.V. geen gebouwen worden gebouwd en geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant, indien dit hinderlijk kan zijn voor de aanleg, de instandhouding en de exploitatie van de onder 14.1 genoemde bedrijfsmiddelen.
- 13.4 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de erfpachter aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex art. 6:252 BW ten behoeve van Eneco-Energie Infra Utrecht N.V. en rustende op het onderhavige registergoed. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

14. Kettingbeding: Gebruik parkeerplaatsen.

- 14.1 De erfpachter is verplicht de gebruikers van het aan erfpachter uit te geven perceel grond met opstallen te laten parkeren op het bij het pand Laan van Chartreuse 174 te Utrecht aanwezige parkeerterrein, welk parkeerterrein zo optimaal mogelijk door de erfpachter zal worden ingericht. Indien, overeenkomstig de stedenbouwkundige richtlijnen en eisen, op het bestaande parkeerterrein onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is, dient op eigen terrein voldoende aanvullende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Indien, overeenkomstig de stedenbouwkundige richtlijnen en eisen, op het bestaande terrein onvoldoende laad- en losgelegenheid aanwezig is dient voldoende ruimte als laad- en losruimte te worden ingericht, zoals in de te verlenen bouwvergunning is aangegeven.

15. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het perceel grond.

- 15.1 De erfpachter is verplicht binnen een maand na het verlijden van de akte van vestiging te beginnen met bebouwing van het perceel grond. De bouw moet regelmatig worden voortgezet en binnen 2 jaar na de datum van uitgifte zover zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende bouwvergunning. Uiterlijk binnen een maand na voltooiing van de bouw overeenkomstig de vorige volzin zal een afscheiding van het perceel zijn aangebracht en zal de inrichting van het perceel grond geheel zijn voltooid.

paraaf gemeente:

2E

paraaf erfpachter:

2E

- 15.2 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het perceel grond door of vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de Gemeente worden vergoed.
16. Kettingbeding: Erfafscheiding.
- 16.1 De erfpachter is verplicht jegens de gemeente als eigenaar van het aangrenzende perceel grond een erfafscheiding aan te brengen, welke voldoet aan de volgende voorwaarden:
- de erfafscheiding mag niet bestaan uit een gemetselde stenen muur;
 - de erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,80 meter;
 - 5 meter vanaf de erfafscheiding mogen geen bomen worden geplant; de aanplant van struiken en heesters zijn binnen dit gebied wel toegestaan.
17. Kettingbeding: Instandhouding bunker en archeologisch onderzoek.
- 17.1 De bunker die aanwezig is op het uit te geven perceel is een (gemeentelijk) monument. Erfpachter is verplicht deze bunker ongewijzigd in stand te houden.
- 17.2 Het uit te geven perceel grond deel A ligt op of direct tegen het archeologisch zeer waardevolle kartuizerklooster aan, bij eventuele bouwactiviteiten in de toekomst is erfpachter verplicht voor eigen rekening en risico archeologisch onderzoek te laten verrichten en zich te conformeren aan de daaruit voortvloeiende adviezen/aanbevelingen.
18. Kettingbeding: Watergang.
- 18.1 Erfpachter is verplicht langs de watergang, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht sectie B nummer 5496, een obstakel vrije, berijdbare strook van 3,50 meter voor het baggeren beschikbaar te houden ten behoeve van het baggeren van de watergang.
- 18.2 De Gemeente is gerechtigd minimaal 2 maal per jaar gebruik te maken van deze strook grond ten behoeve van het baggeren danwel de controle daartoe.
- 18.3 Het baggeren van de watergang is voor rekening en risico van de gemeente.
- 18.4 Het dagelijks onderhoud van de watergang is voor rekening en risico van de erfpachter.
19. Kettingbeding.
- 19.1 De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in de artikelen 14 tot en met 18 van deze overeenkomst.
- Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 19.2 In geval van het niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in de artikelen 14 tot en met 18 alsmede onderhavig artikel kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989 onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
20. Vestiging opstalrecht ten behoeve van brug.
- 20.1 De gemeente en de erfpachter komen overeen om bij de vestiging van het onderhavig erfpachtrecht voor rekening van de erfpachter een recht van opstal te vestigen op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Lauwerrecht, sectie B, nummers 5496 en 5498 (beide gedeeltelijk), zoals schetsmatig met een zeer fijne stippelarcering zijn aangegeven op situatietekening nummer A 33.689c, inhoudende het recht voor erfpachter tot het bouwen, (in eigendom) hebben, gebruiken, instandhouden en onderhouden van een brug over de waterloop gelegen ten noorden van het uit te geven perceel grond.

paraaf gemeente:

2E

paraaf erfpachter:

2E

- 20.2 Deze brug dient ten opzichte van de watergang op zodanige hoogte te worden gerealiseerd dat deze op gelijke hoogte ligt als de doorgang onder het pand Laan van Chartreuse 168 te Utrecht.
- 20.3 Terzake van de vestiging van het opstalrecht is erfpachter geen vergoeding verschuldigd.
21. Vestiging erfdienstbaarheid: Recht van overpad.
- 21.1 Bij de uitgifte in erfpacht zal ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Lauwrecht sectie B nummers 5877 (ged.) en 5498 (ged.) en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Lauwrecht sectie B nummers 5877 (ged.) en 5498 (ged.), zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 33.689c schetsmatig is aangegeven met een driehoekige arcering en in deze overeenkomst deel D is genoemd, een recht van overpad worden gevestigd om te komen van en te gaan naar de Laan van Chartreuse te voet en te fiets en voor de hulpdiensten onder opschortende voorwaarde van juridische levering van deel D, zoals genoemd in artikel 6.2, aan de erfpachter.
22. Planschade/nadeelcompensatie.
- 22.1 De erfpachter is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade jegens derden wegens het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de bestemmingsplanschade ex artikel 49 WRO wegens gebruikmaking van de verleende vrijstellingen en bouwvergunningen. Afhandeling geschiedt conform de "Procedure verordening Planschade 18 januari 2001". Tevens wordt daaronder begrepen de nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van bouw- en woonrijp maken, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage. De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor de hierboven bedoelde schade.
23. Bekendheid met de inhoud.
- 23.1 De erfpachter verklaart dat hij voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van de gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen te Utrecht, d.d. 25-8- 2005.

De Gemeente

2E

handtekening

2E

De erfpachter,

handtekening

2E

Besluit in mandaat genomen d.d. 30-9-2005 nr. 05-121235
op basis van mandaatregeling OGU 2004 zoals vastgesteld bij collegebesluit d.d.
11 mei 2004 met kenmerk OGU 04.105558.

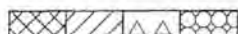
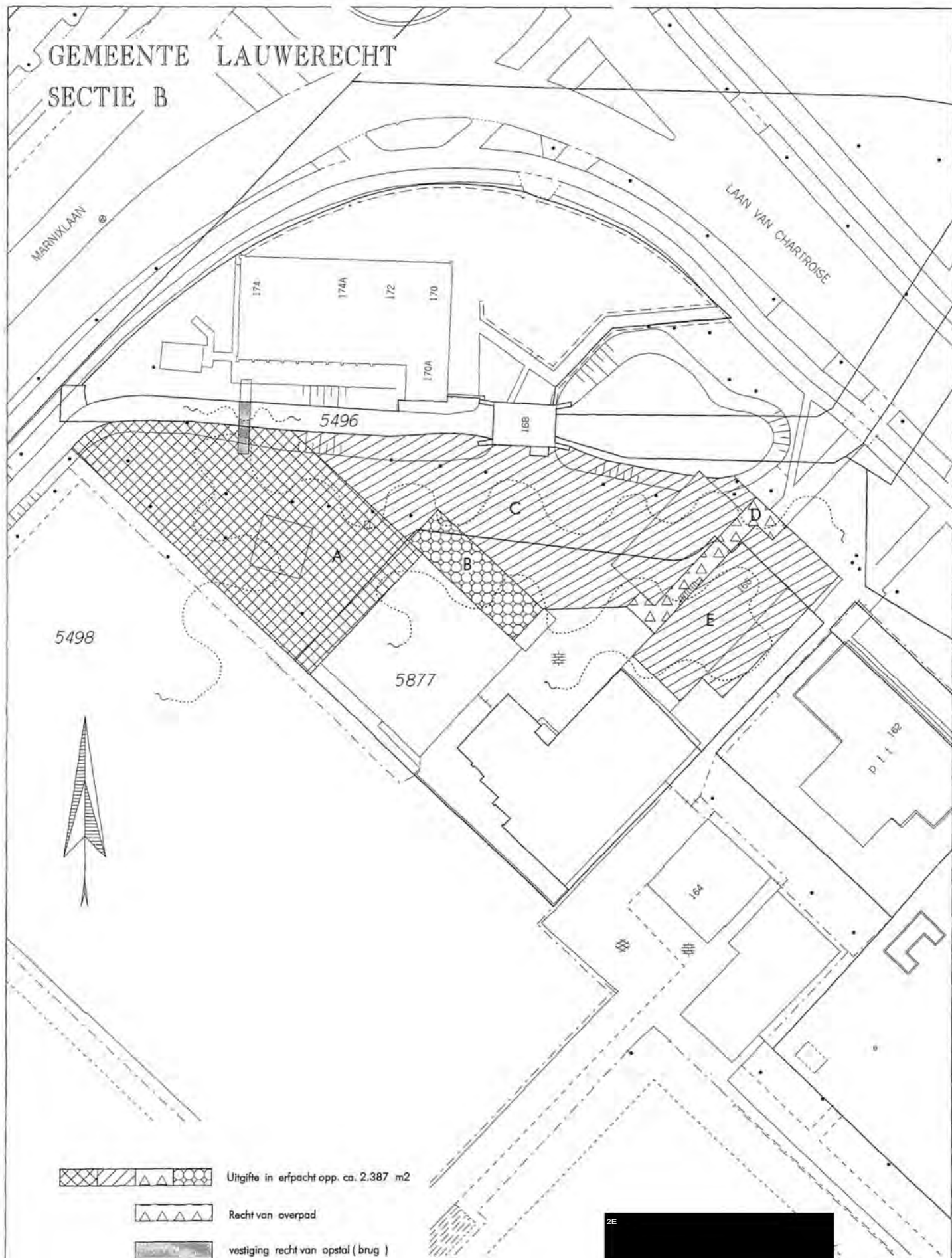
paraaf gemeente:

2E

paraaf erfpachter:

GEMEENTE LAUWERECHT

SECTIE B



Uitgifte in erfpacht opp. ca. 2.387 m2



Recht van overpad



vestiging recht van opstal (brug)

GEWUJZIGD	
30-03-2005	PI
10-05-2005	SB
23-05-2005	DO
27-07-2005	PI

Ontwikkelingsbedrijf



Gemeente Utrecht

ERFPACHTTEKENING

Erfpacht grond gelegen nabij de Laan van Chartroise 166
aan Feekes & Colijn

SECTOR: V & L AFDELING: GEO-INFORMATIE

Gef.: 2E Datum: 31-03-2003 Schaal 1 : 500

TEKENINGNUMMER

A 33.689 c

OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

De gemeente Utrecht, te dezer zake vertegenwoordigd door de Directeur Ontwikkelingsbedrijf, de heer A. H. Kalt, hierna te noemen "de Gemeente"

en

Jeugdvereniging Geuzenwijk, gevestigd te Utrecht, Den Brielstraat 25 te dezer zake vertegenwoordigd door de heer L. Dekker, voorzitter, R. Smoorenburg, secretaris en J. Damen, penningmeester, hierna te noemen "de vereniging"

overwegende,

- dat de Gemeente bloot eigenaar is van het perceel grond, gelegen te Utrecht, Den Brielstraat 25, kadastraal bekend Gemeente Lauwerecht, sectie B, nummer 4830, groot 530 m²;
- dat bij akte van 8 februari 1967 ten overstaan van notaris ^{2E} de Gemeente aan de vereniging in erfpacht voor bepaalde tijd heeft uitgegeven bovengenoemd perceel grond, welk recht eindigde op 7 februari 1992;
- dat in deze akte is opgenomen dat "de in erfpacht uit te geven grond is bestemd voor de stichting en instandhouding van een jeugdgebouw, ten gebruike van het jeugdwerk en andere interne doeleinden van de Jeugdvereniging Geuzenwijk";
- dat de gemeente in verband met de uitgifte in erfpacht van een perceel grond aan Mabon B.V. dient te beschikken over de grond aan Den Brielstraat 25;
- dat op 25 januari 1995 de Gemeente bij deurwaardersexploit het erfpachtsrecht voor het perceel Den Brielstraat 25, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie B, nr. 4830 heeft opgezegd, met inachtnaam van een opzegtermijn van 1 jaar en dat derhalve voor 1 februari 1996 de grond en het daarop gestichte ontruimd en verlaten diende te zijn;
- dat de vereniging op basis van de op het bedoelde erfpachtsrecht van toepassing zijnde "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht 1961" (artikel 18) een bedrag toekomt als vergoeding van de waarde der opstallen;
- dat in een Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen aan de vereniging is toegezegd dat een mogelijke liquidatie van de vereniging ongewenst is, en dat de vereniging, binnen de grenzen van redelijkheid, zodanig schadeloos gesteld moet worden dat een voortbestaan mogelijk is;

verklaren onder voorbehoud van goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht het volgende te zijn overeengekomen,

1. De vereniging verbindt zich onherroepelijk om aan de gemeente in vol eigendom over te dragen alle rechten, en met name het tijdelijk erfpachtsrecht, welke zij, uit welke hoofde dan ook, kan doen gelden op het perceel grond met opstal aan Den Brielstraat 25, kadastraal bekend Gemeente Lauwerecht, sectie B, nr. 4830.

2. Als vergoeding voor de overdracht van alle rechten zal de gemeente ten behoeve van de Vereniging een recht van opstal voor onbepaalde tijd vestigen ten laste van het bij de gemeente in eigendom zijnde gedeelte van het perceel Laan van Chartroise 166 zoals op de bijgaande tekening bijlage I met een enkele arcering schetsmatig aangegeven, kadastraal bekend gemeente Lauwerecht, sectie B, nr. 4541 gedeeltelijk inhoudende het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van een clubgebouw in de kelder, de begane grond en de verdieping ten behoeve van de Vereniging Geuzenwijk.
Voor het vestigen van dit recht van opstal is de vereniging een vergoeding van f 1,-- verschuldigd aan de gemeente.
3. Indien de vereniging overgaat tot het vervreemden van het in artikel 2 genoemde recht van opstal heeft de gemeente het zgn. eerste recht van koop. De waarde van de opstal zal in dit geval bepaald worden door drie deskundigen, een aan te wijzen door de vereniging, een door de gemeente en deze twee gezamenlijk wijzen een derde deskundige aan. De aangewezen deskundigen dienen zo spoedig mogelijk na ontvangst van de opdracht, een gezamenlijk taxatierapport uitbrengen aan beide partijen. De kosten van de taxatie zijn voor rekening van de gemeente. Uiterlijk twee maanden nadat vorenbedoeld taxatierapport door de taxateurs is uitgebracht, dient de gemeente binnen drie maanden schriftelijk aan de vereniging kenbaar te maken of ze te aankoop tegen de getaxeerde waarde wenst over te gaan. Indien de gemeente de wens tot aankoop niet binnen deze termijn hebben kenbaar gemaakt, is de vereniging vrij tot verkoop aan een derde over te gaan, mits niet tegen een lagere prijs of minder bezwarende voorwaarden. Indien de gemeente tot aankoop wenst over te gaan zal de akte van transport worden verleden uiterlijk binnen vijf maanden nadat het taxatierapport door de deskundigen is uitgebracht. De kosten en rechten van de akte van transport zijn voor rekening van de gemeente. Indien de gemeente gebruik maakt van haar eerste recht van koop zal de gemeente bij het verlijden van de notariële akte van overdracht 70 % van de door de deskundigen vastgestelde waarde als vergoeding zal betalen.
4. Vooruitlopend op de notariële afwikkeling van het in artikel 2 omschreven recht van opstal krijgt de vereniging het op aangehechte tekening bijlage II schetsmatig met een enkele arcering aangegeven gedeelte van de Laan van Chartroise in gebruik nadat door de gemeente in nauw overleg met de vereniging de bovenverdieping casco zodanig is aangepast dat de vereniging kan blijven functioneren.
5. De vereniging is bereid een aantal werkzaamheden met betrekking tot de afwerking van de bovenverdieping zelf uit te voeren. De werkzaamheden die de vereniging zelf uitvoert zijn op bijlage III nader benoemd met de aanduiding GW.
De gemeente stelt hiervoor een vergoeding beschikbaar van f. 80.000,-- te voldoen in de maand juni 1997, 50% zodra de aannemer in opdracht van de gemeente met de casco aanpassingen van de bovenverdieping gestart is en 50% bij de feitelijke levering van het perceel Den Brielstraat 25. Deze feitelijke levering is gepland op 23 juni 1997, tenminste als de casco-aanpassingen op de verdieping aan de Laan van Chartroise 166 17 juni 1997 afgerond zijn.
6. De vereniging zal zelf opdracht geven voor de aanpassing van de Centrale Verwarming installatie, en voor het aanbrengen van boardmateriaal. De gemeente zal de hieruit voortvloeiende kosten na overlegging van de betreffende nota's betalen. De begroting hiervan is f. 15.000,-- excl. btw.
7. De vereniging krijgt op de avonden: maandag/dinsdag/donderdag/ vrijdag van 18.00u-24.00u en op de zaterdag en zondag van 8.00u-18.00u om niet de beschikking over de nabij gelegen gymzaal, waarbij de vereniging garandeert dat de door de gemeente in bijlage IV opgenomen verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaal worden nagekomen, en derhalve zal de gemeente op de afgesproken tijdstippen de gymzaal niet aan derden in gebruik geven, tot het moment dat de begane grond conform art. 14 verbouwd is.
8. Indien de gemeente besluit tot de uitgifte in erfpacht van het perceel grond met opstal zijnde de gymzaal ten behoeve van cultureel/maatschappelijke doeleinden heeft de vereniging een eerste recht hierop. Hetgeen in artikel 3 is opgenomen is overeenkomstig van toepassing met dien verstande dat de vereniging binnen drie maanden nadat de getaxeerde waarde bekend is

schriftelijk kenbaar zal maken of het perceel met opstal in erfpacht wenst te nemen en dat de vereniging zo spoedig mogelijk zal meewerken aan het opstellen van een overeenkomst tot uitgifte dusdanig dat deze overeenkomst binnen een termijn van vijf maanden door partijen getekend kan worden. Tevens is de laatste zin van artikel 3 niet van toepassing.

9. De feitelijke levering van het tijdelijke erfpachtsrecht van het perceel grond met opstal aan Den Brielstraat 25 geschiedt op het moment dat de vereniging kan beschikken over de partijen bekende ruimten op de eerste verdieping van het bij de gemeente in eigendom zijnde gebouw aan de Laan van Chartroise 166. Deze feitelijke levering is gepland op 23 juni 1997, tenminste als de casco-aanpassingen op de verdieping aan de Laan van Chartroise 166 17 juni 1997 afgerond zijn.
10. De vereniging is op de hoogte van het feit dat de gemeente het opstal aan Den Brielstraat 25 direct na de oplevering zal laten slopen en is derhalve bevoegd zelf al hetgeen de vereniging in de nieuwe locatie kan gebruiken te verwijderen en mee te nemen.
11. De gemeente zal zorgdragen voor de overschrijven van alle benodigde vergunningen, die thans van kracht zijn op het clubhuis aan Den Brielstraat 25, naar het perceel Laan van Chartroise 166.
12. Omtrent de feitelijke erfafscheiding van het totaal door de vereniging te gebruiken perceel dat ontstaat nadat aan de voorzijde een vleugel is aangebracht aan de Laan van Chartroise 166 zullen partijen nader overleg hebben, een en ander in samenhang met de definitieve regeling van het naastgelegen gedeelte van het pand.
Gezien het feit dat er na verbouwing een binnenterrein ontstaat, waarvan de gemeente eigenaar blijft, doch zowel als toegang dient voor het opstal van de vereniging als van de gemeente (gymzaal) zal de gemeente de gymzaal slechts ten behoeve van sportactiviteiten verhuren, waarop dezelfde gebruiksvoorschriften van toepassing zijn als bedoeld in artikel 7 van toepassing zullen zijn.
13. De start van de verbouwing van de begane grond vindt plaats binnen één maand na datum van de afgifte van de bouwvergunning.
14. De verbouwing van de begane grond, zodanig dat er een grote zaal ontstaat van circa 240 m² (zie aangehechte tekeningen) zal voor wat betreft de casco aanpassing alsmede de geluidsisolatie volgens de wettelijke normen in opdracht van de gemeente geschieden, terwijl de vereniging de afbouw en afwerking zelf zal uitvoeren. Betreffende de constructie voor de grote zaal, zullen uitsluitend kolommen geplaatst worden zoals op aangehechte tekening schetsmatig is aangegeven, dat wil zeggen gezien vanaf de voorzijde van het pand aan de rechterzijde.
15. De vereniging verklaart zich bereid f. 43.000,-- zelf te investeren in de casco aanpassingen en de afwerking van het gebouw. Daarnaast verplicht de vereniging zich tot het aangaan van een nieuwe hypothecaire lening met een looptijd van 10 jaar, zodanig dat de jaarlasten voor de vereniging f. 7.822,-- bedragen.
Indien blijkt dat de kosten van de totaal werkzaamheden hoger zijn dan de eerdergenoemde f. 43.000,-- én de geldlening, zullen partijen gezamenlijk deze kosten vaststellen en zal de gemeente na de accoording van de kosten het bedrag boven de bijdrage en geldlening voor haar rekening nemen.
Bij de vaststelling van de kosten zal als referentie dienen het afwerkingsniveau van het pand aan Den Brielstraat 25. Teneinde dit ook na de sloop van dit opstal dit niveau te kunnen blijven beoordelen zal de vereniging van dit opstal detailfoto's maken
16. Zo spoedig mogelijk na de datum van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders tot goedkeuring van deze overeenkomst zal de notariële akte tot beëindiging van het erfpachtsrecht alsmede de vestiging van het opstalrecht worden verleden.
17. Er zal niet met de sloop van de opstal aan de Den Brielstraat 25 worden begonnen dan nadat het College van Burgemeester en Wethouders deze overeenkomst heeft goedgekeurd.
18. Alle kosten, rechten en belastingen van deze beëindiging van het erfpachtsrecht alsmede de vestiging van het opstalrecht zijn voor rekening van de gemeente.

18. Alle kosten, rechten en belastingen van deze beëindiging van het erfpachtsrecht alsmede de vestiging van het opstalrecht zijn voor rekening van de gemeente.

19. Alle zakelijke lasten komen met ingang van datum notariële akte voor rekening en risico van de vereniging.

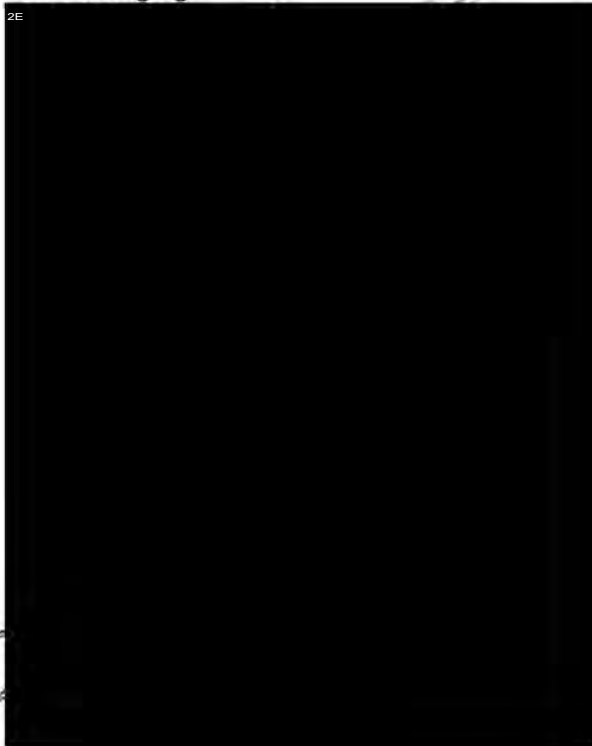
20. Alle geschillen, uit deze overeenkomst voortvloeiende, zowel juridisch als feitelijke, van welke aard die ook mogen zijn, ook al worden zij slechts door één der partijen als zodanig gekenmerkt, zullen worden onderworpen aan het oordeel van arrondissementsrechtbank te Utrecht.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht, 12-6-1997

de Gemeente,

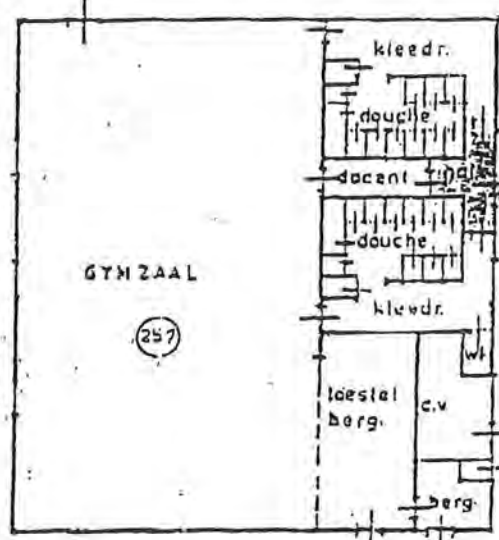


de vereniging

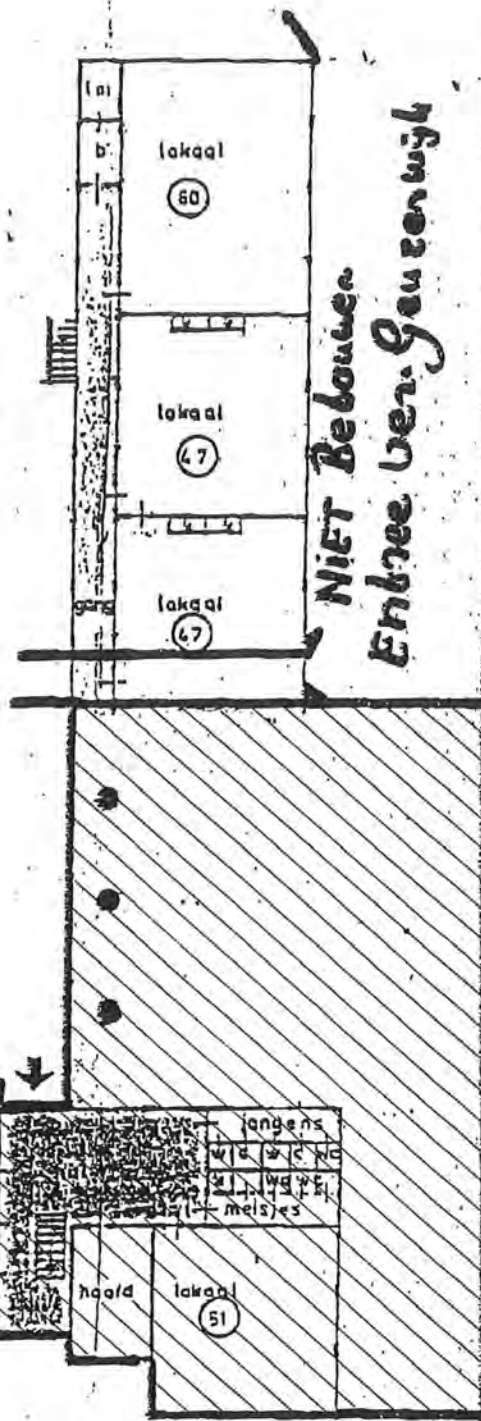


Bijlage I

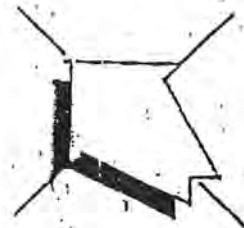
gearcord = te vestigen rechts
van opstal
eindvariant beginne grond



oppervlak lokalen in (m²) aangegeven
lokaal oppervlak 995 m²
lundering saal balk oppelen
verwarming olie cv.
bouwjaar 1954/52
hoogte lok./gymz. plafond 36/55m.
vloer



Toegangspad Sportvelden



DIENST VAN OPENBARE WERKEN - UTRECHT

AFDELING

WERK

school/gymzaal LAAN V CHARTOISE 156

OMSCHR.

BEGANEGARMO

GET. 2E

GEC

SCHAAL

0 3 6 9m

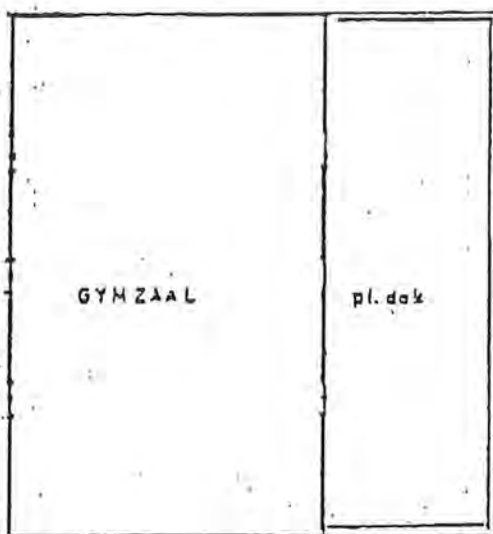
3-1-74

FORM.

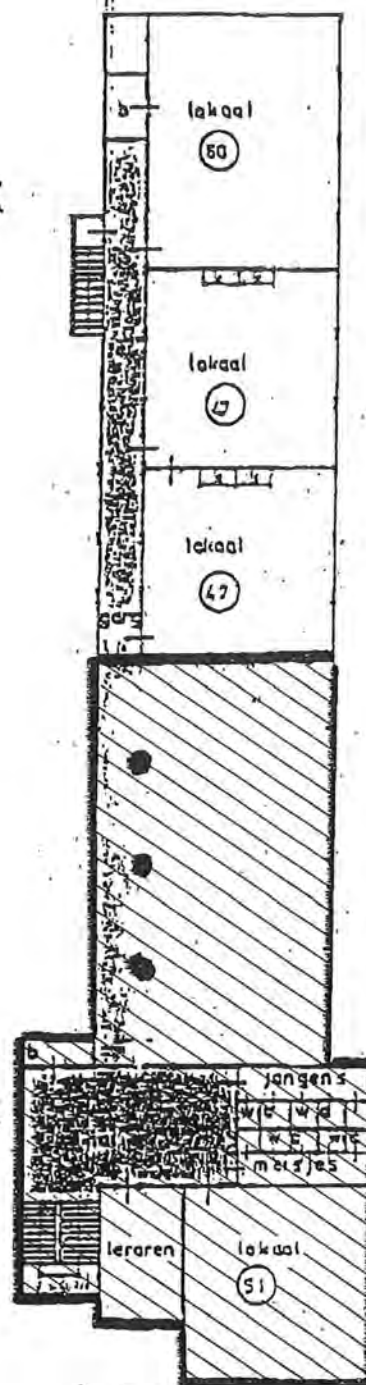
A4

Bijlage I

Eindvariant Verdieping



oppervlak lokalen in m² aangegeven
 totaal oppervlak 520 m²
 hoogte lok. plafond 3.40 m.
 vloer



DIENT VAN OPENBARE WERKEN - UTRECHT

AFDELING

WERK

SCHOOL LAAN V. CHARTOISE 166

GZT.

GEC.

SCHAAL

8-1-76

0 3 6 9m

FOR

A.

OMSCH.