

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@ovast.nl>  
**Verzonden:** maandag 22 december 2014 16:53  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] Oostveen, Wim (Extern)  
**Onderwerp:** RE: Rijnvliet Zuid - Verslag Overleg BOUWPROGRAMMA 24-03-2014

Geachte [REDACTED]

De opmerkingen van Ovast Rijnvliet op uw reactie op het verslag van het overleg betreffende het project Rijnvliet d.d. 25 maart 2014 zouden wij u nog doen toekomen.  
Bij bestudering van uw reactie vinden wij het noodzakelijk om in overleg met de gemeente het plan opnieuw bekijken en er een uitgebreide bespreking over te houden.

Qua tijdreserving graag rekening houden met een bespreking van ca. 3uur voor het volgende overleg op 5 januari 2015.

In het contract is vastgelegd dat om-en-om het verslag zal worden gemaakt. Wij zullen daarom de verslaglegging van het overleg van 5 januari a.s. verzorgen.

Voor wat betreft het bouwrijp maken, zoals vastgelegd in het verslag van 5 december j.l., heeft Ovast reeds overleg gehad met [REDACTED]. Het bouwrijp maken voor Rijnvliet Zuid duurt volgens [REDACTED] ca. 17 maanden, te weten 12 maanden voorbelasting en 5 maanden resterende tijd voor de werkzaamheden. De verwachting is dat na overeenstemming op 5 januari binnen 6 maanden de omgevingsvergunning gereed zou kunnen zijn. Het bouwrijp maken neemt zoals gezegd, ca. 17 maanden in beslag, dus is het ons inziens noodzaak dat de gemeente direct start met het voorbelasten van de grond. En zij mag geen nadere eisen stellen aan een afnamewaarborging.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Ovast Rijnvliet B.V.  
't Zand 17 (3544 NC) te Utrecht

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[www.woneninhetzand.nl](http://www.woneninhetzand.nl)

Op dit e-mailbericht is een e-maildisclaimer van toepassing, welke te lezen is op [www.ovast.nl](http://www.ovast.nl).



Find us on  
**Facebook**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 4 april 2014 13:15  
**Aan:** [REDACTED] Wim Oostveen; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] Architecten BNA [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Rijnvliet Zuid - Verslag Overleg BOUWPROGRAMMA 24-03-2014

Beste [REDACTED]

Zoals eerder al aangegeven is de gemeente het niet volledig eens met onderstaand verslag. In jullie verslag is dit in het rood aangegeven.

Verder willen wij nog het volgende aangeven met betrekking tot punt 1 t/m 4:

### **1. Speelplaatsen:**

Gemeente is inderdaad verantwoordelijk voor inpassing speelplaatsen. Dit is correct. Nadat de definitieve verkaveling bekend is gaat de gemeente het voorlopig Inrichtingsplan opstellen waar o.a. de speelplaatsen en exacte locatie parkeerplaatsen e.d. in worden vastgelegd. De gemeente maakt een inrichtingsplan waarop Ovast kan reageren, waar mogelijk zullen deze reacties worden verwerkt

### **2. garage in relatie tot buitenberging:**

Intern navraag bij de afdeling Frontoffice Vergunningen leert het volgende:

Als de garage op de vergunningstekening is aangemerkt als garage dan telt hij inderdaad niet als berging. In de praktijk merken ontwikkelaars een dergelijke ruimte daarom vaak als geheel als berging aan. Vervolgens ventileren zij het op niveau garage waardoor het in combinatie wordt gebruikt. Zodra het wordt aangemerkt als garage is nog een separate berging noodzakelijk (of de garage moet groot genoeg zijn voor beide functies).

Uitgangspunt voor het SP is dat Ovast bij de duurdere categorieën (volgens bouwclaimovereenkomst vanaf categorie S5a) [S5a moet zijn S5b] 1 parkeerplaats op eigen terrein realiseert. Hoe Ovast dit realiseert maakt de gemeente niets uit. Daarnaast moet Ovast uiteraard voldoen aan het bouwbesluit.

Overigens merkt de gemeente op dat indien bij een opstelplaats in eigen tuin een instandhoudingsverplichting wordt opgelegd dan mag deze voor de parkeerbalans geteld worden als 1 volwaardige parkeerplaats op eigen terrein (ook zonder garage).

Er zijn in onze ogen daarom meerdere opties:

- Ovast realiseert een parkeerplaats op eigen terrein in de tuin (middels instandhoudingsplicht in uitgifteovereenkomst) en realiseert daarnaast een berging. Zij kunnen dan natuurlijk kiezen om de berging het formaat van een garage (en de ventilatie-eisen) te geven om zo extra kwaliteit en keuzevrijheid richting de kopers te bieden. Ovast noemt het in de vergunningaanvraag echter berging.
- Ovast realiseert een garage naast de woning en benoemt deze ook zo in de vergunningaanvraag. Dan is een opstelplaats zonder instandhoudingsverplichting afdoende. Ovast realiseert elders in de woning (bereikbaar van buitenaf) of in de tuin (bereikbaar van buitenaf) zijn berging.
- Ovast maakt waar mogelijk een garage die qua omvang zowel de garage als de bergingsfunctie bevat. Dan mag het in vergunningaanvraag ook zo genoemd worden. De eis is dan wel dat bergingsdeel direct benaderbaar moet zijn van buitenaf, danwel via genoeg ruimte in de garage.

### **3. Normen openbaar parkeren:**

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede inrichting van de openbare ruimte en heeft daarvoor interne richtlijnen opgesteld (handboek inrichting openbare ruimte en Atlas voor de openbare ruimte). Deze richtlijnen zijn, net als tot nu toe in heel Leidsche Rijn, uitgangspunt voor het ontwerp van de openbare ruimte van Rijnvliet Zuid. Deze normen wijken af van de NEN norm die door Ovast wordt aangehaald.

Voor wat betreft politiekeurmerk veilig wonen dient Ovast ervoor te zorgen dat de woningen hieraan voldoen en dient de gemeente zorgen dat de openbare ruimte hieraan voldoet.

### **4. Achterpaden**

Komen in eigendom van de bewoners. Het is de verantwoordelijkheid van Ovast om te voldoen aan de eisen met betrekking tot Politiekeurmerk Veilig Wonen. Overigens merkt de gemeente op dat een breder pad pas nodig is als er *per zijde* meer dan 10 woningen aan gelegen zijn, niet in totaal. Eventuele overschrijdingen hierin kunnen vaak middels het plaatsen van een hek (halverwege het pad) worden opgelost of door twee bergingen op het achterpad te zetten als scheiding. Daar waar



Ovast en een corporatie een gezamenlijk achterpad delen moet gewerkt worden met erfdienstbaarheid. De gemeente geeft aan dat achterpaden altijd onderdeel uitmaken van het uitgeefbaar en is het op dit punt dus niet eens met Ovast.

#### **Algemeen:**

Ovast tekent, net als eerder afgesproken, eerst het Stedenbouwkundig Plan [REDACTED] na, voordat zij met alternatieve verkavelingen komt. In de huidige toegestuurde tekeningen is niet inzichtelijk wat nou echt niet past in de ogen van Ovast en wat simpelweg een wenselijke omzetting is. Er is qua blokverdeling nog marge mogelijk binnen de blokken als het net niet lekker uitkomt qua kopgevels. Kopgevels zijn [REDACTED] niet getekend, in de praktijk is dit op woningniveau in de regel oplosbaar. Daar waar het echt niet kan geeft Ovast dit aan.

Ovast tekent nu een aantal 'standaard' types woningen. Dit zegt nog niets over de uiteindelijke verschijning van de woningen op de kavel. Uitgangspunt van het SP is dat er met name bij de hoeken gebouwde hoekoplossingen worden gehanteerd en/of schuine gevels. Het SP inclusief beeldkwaliteitsplan blijft hierin leidend, niet de tekening/standaardwoning van Ovast.

Nadat Ovast een aangepaste tekening heeft gestuurd met daarin expliciet aangegeven wat is gewijzigd, dan wordt door gemeente getoetst of dit qua grondwaarde akkoord is.

Tenslotte heeft de gemeente aangegeven dat de geluidsproblematiek in haar visie verregaande gevolgen heeft voor de locatie Rijnvliet. U zou een akoestisch bureau inschakelen en daarna bij de gemeente op dit onderwerp terugkomen. Graag ontvangen wij thans uw bevindingen.

#### **De velden:**

opmerkingen hieronder in het rood per onderdeel aangegeven. Zie ook de bijlage voor een visualisatie van de opmerkingen en afspraken die volgens de gemeente zijn gemaakt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

#### **Gemeente Utrecht**

Projectbureau Leidsche Rijn  
Plan, Ontwikkelen, Wonen

**Postadres** postbus 8613 3503 RP Utrecht  
**Bezoekadres** Beneluxlaan 4, 3527 HT Utrecht  
**Telefoon** [REDACTED]  
**E-mail** [REDACTED]  
**Internet** [www.utrecht.nl/www.leidscherijn.nl](http://www.utrecht.nl/www.leidscherijn.nl)

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 25 maart 2014 17:37  
**Aan:** [REDACTED] Wim Oostveen; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] Architecten BNA | [REDACTED]  
**Onderwerp:** Rijnvliet Zuid - Verslag Overleg BOUWPROGRAMMA 24-03-2014

Beste dame en heren,

Hierbij de punten en acties wat tijdens het overleg betreffende het bouwprogramma en verkaveling Rijnvliet d.d. 24-03-2014 zijn besproken:

Aanwezig: [REDACTED] W.J. Oostveen (WJO),  
[REDACTED]

Naar aanleiding van vragen [REDACTED] betreffende de verkaveling en bouwprogramma is dit overleg ingepland. Eerst worden de generieke vragen behandeld:

- 1 **Waar komen de speelplekken in de wijk, zoals aangegeven in het vastgesteld SP en heeft dit wijzigingen tot gevolg voor de tekeningen? Zie hierboven**  
[REDACTED] geeft aan dat Ovast Rijnvliet hier geen rekening mee hoeft te houden. De gemeente [REDACTED] zal de speelplekken verder inpassen. De aangeleverde tekeningen (SP) t.b.v. de verkaveling/bouwprogramma hoeven hier niet op te worden aangepast.  
[REDACTED] merkt nog op dat de door [REDACTED] vervaardigde tekeningen niet waren afgekeurd, maar dat er nog wel aanpassingen zouden moeten plaatsvinden.  
Dit naar aanleiding van de opmerking [REDACTED] dat er na het SP nog verschillende wijzigingen zijn aangebracht op de tekeningen, waaronder het inpassen van de speelplekken.  
[REDACTED] "zou jij dit nog nader willen toelichten? Wat was er bijvoorbeeld dan nog niet goed aan de tekeningen?"
- 2 **Hoe moet er met de BB2012-eis worden omgegaan betreffende de aanwezigheid van en buitenberging? Zie hierboven**  
[REDACTED] geeft aan dat de berging bedoeld is voor het stallen van fietsen en deze vanaf de openbare weg rechtstreeks (dus niet via een andere functie) bereikbaar moet zijn.  
Als de buitenberging achter in de garage wordt gesitueerd en er geen achterom bij de woning aanwezig is, zal wellicht niet aan de eis worden voldaan.  
[REDACTED] geeft aan dat de garage dan moet worden omschreven als garage/buitenberging. Het is volgens haar dan ook niet nodig om een extra oppervlak voor de buitenberging in de garage op te nemen.  
[REDACTED] twijfelt aan deze uitleg. Ovast Rijnvliet wil de woning met een garage verkopen, zonder dat hier restricties voor de koper aan zijn.  
[REDACTED] vraagt bij bouwbeheer na hoe zij hiermee omgaan.  
[REDACTED] wacht de officiële reactie van Vrom af n.a.v. van zijn gestelde vraag hieromtrent.
- 3 **Welke normen worden aangehouden bij de openbare parkeerterreinen? Zie hierboven**  
[REDACTED] geeft aan dat de ontwerpen van de openbare parkeerterreinen op sommige punten wellicht niet voldoen aan de NEN2443 (2013) en vraagt wat het uitgangspunt is voor de gemeente.  
Uit de lengtemaat van 6m voor een parkeervak (langsparkeren) welke [REDACTED] doorgeeft, wordt opgemaakt dat de NEN2443 (2013) niet is aangehouden en de gemeente andere uitgangspunten hanteert. [REDACTED] zullen aangeven wat er wordt aangehouden bij het openbaar parkeren.  
Verder wordt aangegeven door de gemeente dat de openbare parkeerterreinen aan het PKVW zullen moeten voldoen en dat zij hiervoor zal zorgen.
- 4 **Moeten de achterpaden aan het PKVW voldoen? Zie hierboven**  
[REDACTED] geeft aan dat de achterpaden aan het PKVW moeten voldoen en dat dit een zaak is voor de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is van mening dat de achterpaden niet bij het uitgeefbare terrein horen en openbaar zijn, zoals reeds eerder vermeld.  
[REDACTED] geeft aan dat, zoals nu is aangegeven op de tekeningen van het SP, op een aantal plekken de achterpaden niet voldoen.  
Er worden mogelijkheden besproken om de achterpaden af te sluiten met hekken of bergingen. [REDACTED] zal dit op tekening verwerken zodat de achterpaden voldoen.

#### De velden

##### Algemeen:

- De veldnummering is op de tekeningen verschillend aangeduid. De nummering die in het vervolg zal worden gehanteerd is de nummering met de klok mee; veld 1.1, 1.2, 1.3 ....., zoals op de tekeningen van de gemeente is aangegeven.
- Het uitgangspunt bij de verkaveling ten tijde van het SP is door [REDACTED] van een beukmaat van 3m t.p.v. de garages uitgegaan, wat op een inwendige maat van ca. 2,65m uitkomt.  
[REDACTED] vindt dit krap en wil graag 3m als inwendige maat aanhouden. [REDACTED] geeft aan dat 2,6m de minimale maat voor een garage is; maar kan niet achterhalen uit welke NEN-norm dit komt. Hij zoekt dit nog na. [REDACTED] geeft aan dat 2,6m een goede maat is die door alle ontwikkelaars in Leidsche Rijn voor een garage wordt aangehouden.  
Door het verschil in de aangehouden afmeting van de garage wordt geconcludeerd dat dit logischerwijs van invloed is op het inpassen van het bouwprogramma op de kavels.



geeft als voorbeeld aan dat de woningen met een beukmaat van de garage van 3m passen in de verkaveling, en wanneer de ontwikkelaar een grotere breedte van de garage wil toepassen dit tot gevolg zal hebben dat er minder woningen gebouwd kunnen worden, maar dan moet wel de onderliggende grondwaarde worden betaald bij het plan met een beukmaat voor de garage van 3m.

merkt nog op dat als de conclusie wordt dat er in de garage een vrije doorgang gerealiseerd moet worden naast de auto om zo de buitenberging te kunnen bereiken, de breedte van de garage nog groter zal moeten. Ovast bekijkt of de garagemaat weer kleiner kan worden. Ovast rekent overall met een binnenmaat van 3 meter voor garages heeft getekend met een buitenmaat van 3 meter. Ovast wil, mede gezien bergingen punt, bredere garages.

Standpunt gemeente: Huidige maat is gedurende hele SP ontwikkeling aangehouden. Hier is Ovast zeer intensief bij betrokken. 3-meter buitenmaat van is leidend. Ovast staat het vrij om waar mogelijk bredere garages te maken, zie ook hierboven onder 2.

- is van mening dat als de buitenberging in de garage wordt gesitueerd dit als extra afmetingen in de garage moet worden meegenomen, waardoor de diepte van de garage op ca. 7,3m (uitwendig) uit zou komen (1,8m extra). Volgens is dit niet nodig en kan met de minimale maat voor een garage worden volstaan. Zie hierboven onder 2
- geeft aan dat de genoemde maat van 6m in de atlas openbare ruimte bij parkeren in de voortuin alleen geldt als de opstelplaats voor de woning is. Bij een opstelplaats voor een garage kan volgens worden volstaan met 5,5m.

#### **Veld 1.1**

Veld 1.1 is akkoord, behoudens de uitkomst voor wat betreft de toegankelijkheid van de buitenberging, wat van invloed kan zijn op het plan. Dit is dus op alle velden van toepassing.

De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op. Indien er situaties ontstaan waar binnen de onder 2 genoemde oplossingsrichtingen aantoonbaar geen oplossing mogelijk is, legt Ovast dit voor aan de gemeente en zal worden gezien of aanpassing van Stedenbouwkundig plan en eventueel programma noodzakelijk is.

#### **Veld 1.7**

De kavels aan de noordzijde zijn te smal.

Op de linker kavel past de garage (+opstelplaats) niet zoals aangegeven (totale beschikbare ruimte 10,5m). Op de rechter kavel ontbreekt een garage welke bij het type woning (S5b). Woningtype S5b, S6a en S6b dient er in de ogen van Ovast over een garage te beschikken.

De getekende rechthoek op de SP-tekening op dit kavel betreft een traforuimte.

heeft geschoven met de woningtypes om het passend te krijgen. Verschil met SP is dan dat er 1x S5b minder is en 1xS5a meer.

tekent in op de linker kavel een garage zonder opstelplaats en op de rechter kavel een garage met ernaast een opstelplaats en een traforuimte.

Het maakt verschil of de garage 7,3m diep moet worden of dat een minder diepe garage met buitenberging volstaat.

geeft verder aan dat een enkele garage zoals nu getekend is tussen de S4-woning en de S6a-woning niet wenselijk is, vanuit architectonisch oogpunt.

zal daarom met de woningen wisselen zodat dit niet meer het geval is.

De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op.

**Algemene opmerkingen veld 1.7:**

bij de twee meest noordelijke woningen zijn er vragen of het qua garages/bergingen allemaal past (zie ook eerdere punt mbt berging irt garage). er moet hier inderdaad ook een Middenspanningsruimte worden gerealiseerd. De locatie daarvan aan het noordelijke troittoir is vrij om te wijzigen. In overleg met de gemeente zal Ovast meerdere opties zoals besproken in het overleg uittekenen waarbij het past. Indien dit inderdaad een omzetting vereist van 1x S5b naar 1xS5a dan wordt dit door de gemeente meegenomen in de financiële afweging.

#### **Veld 1.6**

Afgesproken wordt dat de S6b-woning in de oksel komt te vervallen. De kavel van de aanliggende S6b-woning wordt min-of-meer "rechthoekig" gemaakt (de afgeschuinde hoek vervalt).

De extra ruimte komt bij de kavels van de aanliggende woningen.

Gemeente controleert de eisen betreffende het openbaar parkeerterrein.

controleert achterpaden.

De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op.

Niet akkoord. Het is juist dat de S6B woning komt te vervallen, maar het is niet akkoord dat deze volledige kavel wordt toebedeeld aan de andere kavels. Afgesproken is dat de kavel ten westen van een S6A wordt opgewaardeerd tot een S6B en dat de rest van de kavel ten bate komt van het openbaar gebied.

#### **Veld 1.5**

Als gevolg van bredere garages en extra maat t.p.v. de kopgevel past de woning rechts-bovenin niet meer.

Wanneer de breedte van de garages op 2,65m (beukmaat van 3m) gezet kan worden, zou dit wellicht opgelost zijn. Anders wordt het een andere (lagere) categorie. Nog geen standpunt ingenomen. Garages met een beukmaat van 3 meter zijn uitgangspunt.

Ook is er in dit veld een enkele garage tussen de woningen aanwezig. (Ook al in het SP). Dit is vanuit architectonisch oogpunt niet wenselijk. Wellicht kan er nog geschoven worden. Dit is akkoord.

Gemeente wacht voorstel Ovast af.

Gemeente controleert de eisen betreffende het openbaar parkeerterrein.

■■■■ controleert achterpaden.

De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op.

#### **Veld 1.4**

De driehoek in de kavel aan de zijgevel bij zuidelijkste S5a kavel wordt bij de naastliggen S6a woning getrokken.

Voor de S5a zal een verrekening in de grondprijs komen. Niet akkoord. Dit is niet zo besproken.

Wel besproken is dat Ovast op deze locatie schuine gevel recht mag trekken.

Bij het woongebouw op de hoek moet Ovast Rijnvliet 26 p.p. op eigen terrein realiseren.

■■■■ controleert achterpaden.

De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op.

#### **Veld 1.3**

De onderste S4-woning past niet op de kavel. In het SP heeft het kavel t.p.v. de woning al niet overal een breedte van 5,4m. Ovast geeft aan liever geen schuine woningen te willen ontwikkelen, zeker niet in de S4-categorie. ■■■■ zegt dat dit inderdaad een lastige hoek is. Afgesproken worden de kavels vanaf onder op de juiste maat op te schuiven en dan te kijken wat er van de laatste kavel rechtsboven overblijft. Wellicht dat deze hoek dan van categorie S6a naar S5b moet. Gemeente wacht voorstel Ovast af. Gemeente schat in dat S6a ook dan nog steeds mogelijk is.

■■■■ controleert achterpaden.

De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op.

#### **Veld 1.2**

Kavel in de oksel vervalt. Het naastliggende kavel krijgt er dan een hoek bij. Achter in de tuin bij het openbare parkeerterrein heeft dit type een garage. De overgebleven extra ruimte door het vervallen van de kavel wordt bij de andere woningen in de rij aan de westzijde getrokken.

Niet akkoord. S5a woning in de hoek vervalt. De woning daarboven (nu S5a) kan opgewaardeerd worden naar S5B. In overleg niet zo besproken, maar gemeente is van mening dat in dat geval ook de woning rechtsonder de vervallen woning opgewaardeerd kan worden. een eventueel restant van de kavel komt ten bate van het openbaar gebied.

Ovast doet verder niets met de sociale huur woningen en gaat er vanuit dat deze goed getekend zijn.

Als aandachtspunt wordt nog door ■■■■ aangegeven dat het achterpad een gemeenschappelijk pad is tussen koop en huur.

Gemeente controleert de eisen betreffende het openbaar parkeerterrein.

■■■■ controleert achterpaden.


De gemeente lost de posities van de parkeervakken van het langsparkeren op.


Ik verzoek u dit verslag door te lezen. Als er op- of aanmerkingen zijn op het verslag, dan hoor ik dit graag. Zo niet, dan graag uw goedkeuring op dit verslag..

Met vriendelijke groet,

■■■■

Ovast Rijnvliet B.V.  
't Zand 17 (3544 NC) te Utrecht



 [www.woneninhetzand.nl](http://www.woneninhetzand.nl)

Op dit e-mailbericht is een e-maildisclaimer van toepassing, welke te lezen is op [www.ovast.nl](http://www.ovast.nl).



Find us on  
**Facebook**

**Proclaimer**

