

Duurzaamheidseisen Park Zuid, blok 9

29-07-2021

5.1.2E

Gemeente Utrecht.

In blok 9 van Park Zuid worden 10 kavels verkocht. Dit zijn vrijstaande, grondgebonden woningen gerealiseerd via zelfbouwkavels. Woningen met een hoge mate van duurzaamheid zijn milieuvriendelijke woningen met een comfortabel binnenklimaat. De woningen zijn energiezuinig en wekken veel duurzame energie op. Materialen hebben geen giftige uitstoot en hebben een fraaie uitstraling, zoals hout.

Voor deze woningen worden de volgende duurzaamheidseisen gesteld, thematisch verdeeld:

1. Integrale duurzaamheid.

Van het plan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning een GPR Gebouw berekening ingediend, gemaakt door een GPR Gebouw expert. Als gemiddeld eindcijfer wordt een 8,25 als ondergrens aangehouden. Het gemiddelde wordt bepaald door van de vijf hoofdstukken het rapportcijfer te nemen en te middelen. Bij oplevering van de woning wordt door een onafhankelijk GPR Assessor een assessment gemaakt die aantoont dat de duurzaamheidprestatie is behaald. Daarmee heeft de koper en gemeente bewijs dat de woning de duurzaamheid heeft dat aan de voorkant is afgesproken. De gemeente biedt kosteloos een licentie voor GPR Gebouw aan. Op de website van W/E adviseurs staat de lijst met GPR Gebouw experts.

2. Circulair Bouwen.

- a. De woning wordt met een lage milieubelasting gebouwd. Dit betekent een MPG Schaduwprijs niet hoger dan €0,50/m²bvo.jr. Dit kan bereikt worden door milieuvriendelijke materialen toe te passen, anders te ontwerpen of hergebruikte materialen hoogwaardig her te gebruiken.
- b. Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort opgesteld is met ten minste de volgende onderdelen: alle elementen en componenten van het gebouw, inzicht in toxiciteit van materialen en demontabiliteit (losmaakbaarheid). De bewoners hebben na oplevering toegang tot dit paspoort.

3. Energie

- a. De woning produceert minimaal voldoende hernieuwbare energie om over het jaar heen het eigen gebruik te compenseren. Dit is gelijk aan Nul op de Meter. Dit kan gerealiseerd worden door voldoende zonnepanelen op het dak te plaatsen.
- b. De woning maakt gebruik van lokale hernieuwbare bronnen om te voorzien in de verwarming en koeling. Dit kan zijn: bodem, lucht, of zonlicht.
- c. De woning heeft voldoende koeling om in de zomer geen oververhitting te ervaren.
- d. Er wordt geen biomassaverbranding zoals een pelletkachel of sierhaard op basis van houtstook toegepast.

4. Groene gezonde verstedelijking.

- a. De woning heeft het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- b. Er wordt per m² verhard oppervlak 45mm waterberging gerealiseerd op eigen terrein. Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd. Bij een bui van 80mm per uur mag er geen schade aan de woning ontstaan.

- c. De toegepaste materialen staan niet op de Cradle to Cradle banned list of chemicals¹.
- d. Er worden geen uitlogende materialen toegepast op plekken waar ze in contact komen met hemelwater. Dit betekent geen toepassing van zink, lood en koper.
- e. Het toegepaste hout is van duurzame oorsprong, te bewijzen met het gebruik van FSC of PEFC gekeurd hout. Na oplevering worden facturen van de houtleverancier overlegd om aan te tonen dat hieraan is voldaan.
- f. In de gevel van de woning worden minimaal twee dierverblijfplaatsen geplaatst, zoals voor de gierzwaluw, huismus of dwergvleermuis. Bij inpassing van de verblijfplaatsen is aandacht nodig voor zaken als de juiste oriëntatie en voldoende uitvliegruimte².
- g. Wanneer er wordt gekozen voor groene daken dient de beplanting zoveel mogelijk inheems te zijn om de lokale fauna te ondersteunen.

¹ Zie <https://www.c2ccertified.org/resources/detail/cradle-to-cradle-certified-banned-list-of-chemicals>

² Zie: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parken-en-groen/dieren/wilde-dieren-helpen/diervriendelijk-bouwen/>

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 3 Aug 2021 09:14:18 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: ParkZuid blok 9 en 10

Hoi 5.1,2E

Om je vragen te beantwoorden:

1. Een voorbeeld van een materialenpaspoort kan je hier zien: <https://madaster.nl/paspoort/>.
2. Nul op de meter gaat nog iets verder dan EPC 0 omdat het ook het gebruikersgebonden deel compenseert (de tv, ovens, etc.). Welke waarde het precies is, is afhankelijk van de gebouwvorm en dergelijke. BENG 2 zal dus kleiner dan 0 zijn. De verordening van de legeskorting is nog verouderd, ik heb daar vorig jaar een advies voor geschreven maar die is niet overgenomen.. Wel is het zo dat als men aan deze eisen voldoet men eigenlijk op alle punten een goede inzet pleegt op de Utrechtse duurzaamheidsambities. Door een beroep te doen op artikel 4.2.6: *een initiatief dat anderszins een bijdrage levert aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen, bedraagt de vermindering maximaal 100% van de verschuldigde leges. Hierbij staat de vermindering in verhouding tot de bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.* Men stelt dan bij de aanvraag omgevingsvergunning een memo op met de getroffen maatregelen en dat men aanspraak doet op deze regel. Zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR647475>

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Adviseur 5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E 5.1,2E@utrecht.nl
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 14:56
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: ParkZuid blok 9 en 10

Hoi 5.1,2E

Bedankt voor het document.
Ik heb een paar vraagjes.

1. Heb jij een voorbeeld van een materialenpaspoort? Of is dit alleen webbased?
2. We eisen nul op de meter. Dit is gelijk aan een EPC van 0. De kopers kunnen dan ook een deel van de leges terugkrijgen. Namelijk 50%. Aangezien er geen EPC meer wordt gevraagd. Maar BenG. Hoe gaan we dan om met de korting op de leges? Moeten ze hiervoor dan alsnog een EPC berekening indienen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: donderdag 29 juli 2021 12:02

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

Onderwerp: RE: ParkZuid blok 9 en 10

Dag 5.1.2E

Bijgaand de duurzaamheidseisen voor blok 9. Voor blok 10 doe ik nog een voorstel. Wordt er gewerkt met een waarborgsom? Dan kunnen we die gebruiken om de bewijsstukken af te dwingen zoals ook bij tenders e.d..

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Adviseur 5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

Verzonden: maandag 19 juli 2021 14:51

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

Onderwerp: ParkZuid blok 9 en 10

Beste 5.1.2E

In september gaan wij weer 10 kavels in ParkZuid blok 9 verkopen. Hiervoor hebben wij recent de precisering laten vaststellen. Zie [Gemeentebblad 2021, 213438 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)
Voor blok 9 hebben wij nooit aanvullende duurzaamheidseisen vastgelegd. Is dit voor blok 9 ook akkoord of wil je aanvullende eisen stellen?

Voor het bestemmingsplan blok 10 is een duurzaamheidsparagraaf nodig. Wil jij hiervoor een opzet maken?
Ik heb als bijlage bij deze mail het laatste beeldregieboekje bijgevoegd.

Ik zie graag je reactie tegemoet,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 2 Dec 2021 10:21:27 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: duurzaamheidseisen Park Zuid
Attachments: 20200729 - Duurzaamheidseisen Park Zuid.pdf

Dag 5.1.2E

Bijgaand een lijstje met duurzaamheidseisen voor de vrije kavels ParkZuid, die dure vrijstaande woningen tegen de zuidpunt van het maximapark aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Adviseur 5.1.2E 5.1.2E

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



Duurzaamheidseisen Park Zuid, blok 9

29-07-2021

5.1.2E

Gemeente Utrecht.

In blok 9 van Park Zuid worden 10 kavels verkocht. Dit zijn vrijstaande, grondgebonden woningen gerealiseerd via zelfbouw kavels. Woningen met een hoge mate van duurzaamheid zijn milieuvriendelijke woningen met een comfortabel binnenklimaat. De woningen zijn energiezuinig en wekken veel duurzame energie op. Materialen hebben geen giftige uitstoot en hebben een fraaie uitstraling, zoals hout.

Voor deze woningen worden de volgende duurzaamheidseisen gesteld, thematisch verdeeld:

1. Integrale duurzaamheid.

Van het plan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning een GPR Gebouw berekening ingediend, gemaakt door een GPR Gebouw expert. Als gemiddeld eindcijfer wordt een 8,25 als ondergrens aangehouden. Het gemiddelde wordt bepaald door van de vijf hoofdstukken het rapportcijfer te nemen en te middelen. Bij oplevering van de woning wordt door een onafhankelijk GPR Assessor een assessment gemaakt die aantoont dat de duurzaamheidprestatie is behaald. Daarmee heeft de koper en gemeente bewijs dat de woning de duurzaamheid heeft dat aan de voorkant is afgesproken. De gemeente biedt kosteloos een licentie voor GPR Gebouw aan. Op de website van W/E adviseurs staat de lijst met GPR Gebouw experts.

Commented [5.1.2]: Bij wie opvragen? Graag instructie.

Commented [5.1.2E]: Dit kan bij mij. Ik maak die licenties aan.

2. Circulair Bouwen.

- De woning wordt met een lage milieubelasting gebouwd. Dit betekent een MPG Schaduwprijs niet hoger dan €0,50/m²bvo.jr. Dit kan bereikt worden door milieuvriendelijke materialen toe te passen, anders te ontwerpen of hergebruikte materialen hoogwaardig her te gebruiken.
- Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort opgesteld is met ten minste de volgende onderdelen: alle elementen en componenten van het gebouw, inzicht in toxiciteit van materialen en demontabiliteit (losmaakbaarheid). De bewoners hebben na oplevering toegang tot dit paspoort.

3. Energie

- De woning produceert minimaal voldoende hernieuwbare energie om over het jaar heen het eigen gebruik te compenseren. Dit is gelijk aan Nul op de Meter. Dit kan gerealiseerd worden door voldoende zonnepanelen op het dak te plaatsen.
- De woning maakt gebruik van lokale hernieuwbare bronnen om te voorzien in de verwarming en koeling. Dit kan zijn: bodem, lucht, of zonlicht.
- De woning heeft voldoende koeling om in de zomer geen oververhitting te ervaren.
- Er wordt geen biomassaverbranding zoals een pelletkachel of sierhaard op basis van houtstook toegepast.

Commented [5.1.2]: Alleen maar veel zonnepanelen toepassen en verder weinig doen heeft geen zin. Trias energetica..

Commented [5.1.2E]: De BENG wetgeving voorziet daarin. Die stelt eisen aan de mate van isolatie, etc. Strenger isoleren dan dat leidt tot weinig extra energiebesparing.

Commented [5.1.2]: Hoe gaan we dit regelen? Bij de omgevingsvergunning aantal m² oppervlak aangeven en de infiltratievoorziening. Krijgen we dan niet de situatie dat op de omgevingsvergunning vrijwel geen verharding staat aangegeven maar in de praktijk de tuin wordt vol getegeld?

Commented [5.1.2E]: Wat de bewoners uiteindelijk doen kunnen we helaas niet beïnvloeden nee, maar wel de bebouwde oppervlaktes.

4. Groene gezonde verstedelijking.

- De woning heeft het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Er wordt per m² verhard oppervlak 45mm waterberging gerealiseerd op eigen terrein. Hemelwater wordt lokaal geïnfilteerd. Bij een bui van 80mm per uur mag er geen schade aan de woning ontstaan.

Datum 12-10-2022



- c. De toegepaste materialen staan niet op de Cradle to Cradle banned list of chemicals¹.
- d. Er worden geen uitlogende materialen toegepast op plekken waar ze in contact komen met hemelwater. Dit betekent geen toepassing van zink, lood en koper.
- e. Het toegepaste hout is van duurzame oorsprong, te bewijzen met het gebruik van FSC of PEFC gekeurd hout. Na oplevering worden facturen van de houtleverancier overlegd om aan te tonen dat hieraan is voldaan.
- f. In de gevel van de woning worden minimaal twee dierverblijfplaatsen geplaatst, zoals voor de gierzwaluw, huismus of dwergvleermuis. Bij inpassing van de verblijfplaatsen is aandacht nodig voor zaken als de juiste oriëntatie en voldoende uitvliegruimte².
- g. Wanneer er wordt gekozen voor groene daken dient de beplanting zoveel mogelijk inheems te zijn om de lokale fauna te ondersteunen.

Commented [5.1.2E]: Aantallen staan al in het advies van 5.1.2E

Commented [5.1.2E]: Hoe vrijblijvend zijn de groene daken, kunnen we dit nog in een bepaalde manier stimuleren? Of kunnen we groene gevels stimuleren? Bijvoorbeeld door dan een andere eis te verminderen of te laten vervallen?

Commented [5.1.2E]: Ik heb het niet al randvoorwaarde gesteld omdat groene daken niet altijd overal toepasbaar zijn. We kunnen wel zeggen dat het een kansrijke optie is voor o.a. klimaatadaptatie en biodiversiteit.

¹ Zie <https://www.c2ccertified.org/resources/detail/cradle-to-cradle-certified-banned-list-of-chemicals>

² Zie: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parken-en-groen/dieren/wilde-dieren-helpen/diervriendelijk-bouwen/>

Duurzaamheidseisen Park Zuid, blok 9

09-09-2021

5.1.2E

Gemeente Utrecht.

In blok 9 van Park Zuid worden 10 kavels verkocht. Dit zijn vrijstaande, grondgebonden woningen gerealiseerd via zelfbouwkavels. Woningen met een hoge mate van duurzaamheid zijn milieuvriendelijke woningen met een comfortabel binnenklimaat. De woningen zijn energiezuinig en wekken veel duurzame energie op. Materialen hebben geen giftige uitstoot en hebben een fraaie uitstraling, zoals hout.

Voor deze woningen worden de volgende duurzaamheidseisen gesteld, thematisch verdeeld:

1. Integrale duurzaamheid.

Van het plan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning een GPR Gebouw berekening ingediend, gemaakt door een GPR Gebouw expert. Als gemiddeld eindcijfer wordt een 8,25 als ondergrens aangehouden. Het gemiddelde wordt bepaald door van de vijf hoofdstukken het rapportcijfer te nemen en te middelen. Bij oplevering van de woning wordt door een onafhankelijk GPR Assessor een assessment gemaakt die aantoont dat de duurzaamheidprestatie is behaald. Daarmee heeft de koper en gemeente bewijs dat de woning de duurzaamheid heeft dat aan de voorkant is afgesproken. De gemeente biedt kosteloos een licentie voor GPR Gebouw aan. Op de website van W/E adviseurs staat de lijst met GPR Gebouw experts.

2. Circulair Bouwen.

- a. De woning wordt met een lage milieubelasting gebouwd. Dit betekent een MPG Schaduwprijs niet hoger dan €0,50/m²bvo.jr. Dit kan bereikt worden door milieuvriendelijke materialen toe te passen, anders te ontwerpen of gebruikte materialen hoogwaardig her te gebruiken.
- b. Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort opgesteld is met ten minste de volgende onderdelen: alle elementen en componenten van het gebouw, inzicht in toxiciteit van materialen en demontabiliteit (losmaakbaarheid). De bewoners hebben na oplevering toegang tot dit paspoort.

3. Energie

- a. De woning produceert minimaal voldoende hernieuwbare energie om over het jaar heen het eigen gebruik te compenseren. Dit is gelijk aan Nul op de Meter. Dit kan gerealiseerd worden door voldoende zonnepanelen op het dak te plaatsen.
- b. De woning maakt gebruik van lokale hernieuwbare bronnen om te voorzien in de verwarming en koeling. Dit kan zijn: bodem, lucht, of zonlicht.
- c. De woning heeft voldoende koeling om in de zomer geen oververhitting te ervaren.
- d. Er wordt geen biomassaverbranding zoals een pelletkachel of sierhaard op basis van houtstook toegepast.

4. Groene gezonde verstedelijking.

- a. De woning heeft het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- b. Er wordt per m² verhard oppervlak 45mm waterberging gerealiseerd op eigen terrein. Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd. Bij een bui van 80mm per uur mag er geen schade aan de woning ontstaan.

Datum 9-9-2021

- c. De toegepaste materialen staan niet op de Cradle to Cradle banned list of chemicals¹.
- d. Er worden geen uitlogende materialen toegepast op plekken waar ze in contact komen met hemelwater. Dit betekent geen toepassing van zink, lood en koper.
- e. Het toegepaste hout is van duurzame oorsprong, te bewijzen met het gebruik van FSC of PEFC gekeurd hout. Na oplevering worden facturen van de houtleverancier overlegd om aan te tonen dat hieraan is voldaan.
- f. In de gevel van de woning worden dierverblijfplaatsen geplaatst, zoals voor de gierzwaluw, huismus of dwergyleermuis. Bij inpassing van de verblijfplaatsen is aandacht nodig voor zaken als de juiste oriëntatie en voldoende uitvliegruimte².
- g. Wanneer er wordt gekozen voor groene daken dient de beplanting zoveel mogelijk inheems te zijn om de lokale fauna te ondersteunen.

¹ Zie <https://www.c2ccertified.org/resources/detail/cradle-to-cradle-certified-banned-list-of-chemicals>

² Zie: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parken-en-groen/dieren/wilde-dieren-helpen/diervriendelijk-bouwen/>

KOOPOVEREENKOMST¹

Parkzichtlaan Noordwest, Leidsche Rijn, Utrecht
(versie 16 augustus 2017)

Ondergetekenden,

1. **Gemeente Utrecht**, te dezen woonplaats kiezende Stadsplateau 1, (postadres: Postbus 8406, 3503 RK) te Utrecht, te dezer zake vertegenwoordigd door de Directeur (IRM) Stedelijke Ontwikkeling en Economie van de gemeente Utrecht, de heer L. Middelkoop, hierna te noemen: "**de gemeente**";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Reuvers Projectontwikkeling en Polman Investment B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 5347 KD Oss, Maaskade 18, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65159322, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J.H. Reuvers en M. Polman, hierna te noemen "**de koper**";

de gemeente en de koper hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**";

in aanmerking nemende dat:

- de gemeente eigenaar is van bouwperceel Parkzichtlaan Noordwest, bouwveld 2.23, gelegen in het deelgebied Het Zand te Leidsche Rijn, en doende is met de ontwikkeling hiervan;
- dit bouwperceel krachtens het vigerend bestemmingsplan Het Zand vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012 (onherroepelijk per 27 februari 2013), valt onder de bestemming Wonen (Wonen - 4). De gemeente dit bouwperceel binnen deze bestemming ontwikkeld wenst te zien ten behoeve van de realisering van maximaal 10 eengezinswoningen in de categorie dure koop, met per woning minimaal één autoparkeerplaats op eigen terrein met instandhoudingsplicht;
- de gemeente in april 2017 een selectieprocedure is gestart ten behoeve van de levering en ontwikkeling van dit bouwperceel, waarbij drie ontwikkelaars zijn uitgenodigd om een bod te doen en een plan in te dienen;
- de voorwaarden waaronder de levering en de ontwikkeling dient plaats te vinden, door de gemeente zijn vastgelegd in de "Selectieleidraad Parkzichtlaan Noordwest, Het Zand, d.d. april 2017 (bijlage 2)", evenals de nadien in aanvulling op deze selectieleidraad opgestelde Nota van Inlichtingen (bijlage 4);
- de gemeente naar aanleiding van de selectieprocedure de koper, op grond van het door haar ingediende (en op 13 juni 2017 gepresenteerde) schetsplan en het daar op volgende verifiërend gesprek (d.d. 26 juni 2017) over de verdere uitwerking van dit schetsplan, heeft geselecteerd ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van maximaal 10 eengezinskoopwoningen in de categorie dure koop, met per woning minimaal één autoparkeerplaats op eigen terrein met instandhoudingsplicht;
- de gemeente ter uitvoering van de selectieprocedure aan de koper bouwperceel 2.23 Het Zand in volle eigendom zal leveren met inachtneming van de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden en de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden gemeente Utrecht 2014 (hierna te noemen de "AV 2014", bijlage 9),

1

I. De selectieleidraad en deze overeenkomst vormen één geheel. In geval van (vermeende) discrepantie(s) bepaalt de gemeente welke bepaling prevaleert.

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

I. DE OVEREENKOMST

1. Definities.

- 1.1 Tenzij uitdrukkelijk uit de tekst van deze overeenkomst het tegendeel blijkt, hebben de volgende begrippen in deze overeenkomst de navolgende betekenis:

Bruikbare omgevingsvergunning:

Alle voor de realisering van de Bouwopgave te verlenen omgevingsvergunningen waartegen:

- binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend; dan wel
- (een) bezwaarschrift(en) respectievelijk (een) beroepschrift(en) zonder schorsingsverzoek is/zijn ingediend; dan wel
- (een) bezwaarschrift(en) respectievelijk (een) beroepschrift(en) met schorsingsverzoek is/zijn ingediend binnen de hiervoor vermelde termijn en waarvan het/de schorsingsverzoek(en) is/zijn afgewezen.

Bvo:

Bruto vloeroppervlakte gemeten conform de huidige norm NEN 2580, versie mei 2007.

Bouwopgave:

De door de koper te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave, bestaande uit maximaal 10 eengezinskoopwoningen in de categorie dure koop, met per woning één autoparkeerplaats op eigen terrein met een instandhoudingsverplichting, waarbij een garage niet als parkeerplaats wordt meegerekend.

Definitief Ontwerp:

Het definitief ontwerp van de woningen zijnde:

de vastlegging van het betreffende de woningen voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- (a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het betreffende Bouwblok;
- (b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- (c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailering voor zover nodig voor de architectonische bepaling.

Deze vastlegging houdt onder meer in het maken van:

- I. tekeningen met een schaal van 1:100 van alle plattegronden, van de gevels en van de belangrijkste doorsneden;
- II. een gedetailleerde omschrijving van de toe te passen constructies, installaties, materialen, afwijkingen en kleuren; en
- III. een oppervlakte- en inhoudsbepaling.

Planproducten:

De producten en/of ontwerpen die de koper in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst moet vervaardigen en opleveren.

Tekening:

De tekening met nummer A 38.490, d.d. 11 april 2017, waarvan een exemplaar als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht.

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

paraaf ko

5.1.2E

Voorlopig Ontwerp:

Het voorlopig ontwerp van de woningen, zijnde de globale voorstelling van de betreffende woningen voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdingeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten, met als resultaat:

- (a) een ruimtelijke en architectonische voorstelling van de woningen;
- (b) toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en W-/E-installaties;
- (c) een voorlopige raming van de bouwkosten;
- (d) een globaal inzicht in de opbouw van de investeringskosten.

1.2 Zonder verlies van inhoudelijke betekenis kunnen definities in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2. Ontwikkeling Bouwopgave.

2.1 Het in opdracht van de koper vervaardigde en bij de selectieprocedure ingediende schetsplan voor de Bouwopgave, **Utrecht Parkzichtlaan Noordwest** (bijlage 1) d.d. 8 juni 2017 dient te worden uitgewerkt op basis van het gestelde in dit artikel. De te ontwikkelen Bouwopgave zal in de fasen van Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

2.2 De koper heeft voor de te ontwikkelen Bouwopgave de heer ^{5.1,2E} van VFO Architect | Urban designs b.v. als architect aangesteld, die de goedkeuring heeft van de door de gemeente aangestelde supervisor, de heer ^{5.1,2E} van het stedenbouwkundig bureau Hans Ebberink. De koper is verantwoordelijk voor een voldoende overleg tussen de architect en de supervisor. Het overleg met de supervisor vindt buiten het planteam plaats.

De keuze voor een andere architect dan degene die is goedgekeurd door de gemeentelijke supervisor dan wel een wijziging van het bij de selectieprocedure door de koper ingediende schetsplan c.q. een wijziging van de Bouwopgave kan alleen in overleg en met schriftelijke toestemming van de gemeente (Project Leidsche Rijn) plaatsvinden. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.

2.3 De koper dient het door hem bij de selectieprocedure ingediende schetsplan met inachtneming van de opmerkingen op het plan zoals vermeld in het vergaderverslag (d.d. 26 juni 2017) van het verifiërend gesprek (bijlage 5) uit te werken in een Voorlopig Ontwerp en dit Voorlopig Ontwerp, tezamen met een kavelinrichtingsplan voor de uit te geven percelen grond, bij de gemeente (Project Leidsche Rijn) in te dienen binnen de daarvoor, conform de in lid 6 van dit artikel bedoelde planning, opgenomen termijn. Het Voorlopig Ontwerp van de Bouwopgave dient, zulks ter beoordeling van de gemeente, te voldoen aan:

- de in de "Selectieleidraad Parkzichtlaan Noordwest, Het Zand, april 2017 onder 1.5 opgenomen randvoorwaarden (bijlage 2);
- de grenzen van het matenplan Leidsche Rijn (uitsnede), d.d. 14 april 2017 (bijlage 8),.

2.4 De koper dient zich te conformeren aan het bestemmingsplan het Zand, vastgesteld door de raad op 21 juni 2012, en onherroepelijk per 27 februari 2013.

2.5 De koper zal een Definitief Ontwerp van de Bouwopgave, alsmede een kavelinrichtingsplan voor de uit te geven percelen grond bij de gemeente (Project Leidsche Rijn) indienen binnen de daarvoor, conform de in lid 6 van dit artikel bedoelde planning, opgenomen termijn.
Het Definitief Ontwerp van de Bouwopgave moet gebaseerd zijn op het door de gemeente (Project Leidsche Rijn) goedgekeurde Voorlopig Ontwerp. Tevens moet genoemd Definitief Ontwerp alsmede het kavelinrichtingsplan voldoen aan de in lid 3 van dit artikel genoemde toetsingskaders.

paraaf gemeente

^{5.1,2E}

paraaf

^{5.1,2E}

^{5.1,2E}

2.6 De koper is verplicht volgens de in de "Selectieleidraad Parkzichtlaan Noordwest, Het Zand, april 2017" onder 1.6 opgenomen planning (bijlage 2) en hetgeen bij vraag 1 van de Nota van Inlichtingen 1 d.d. 23 mei (bijlage 4B) is gemeld, derhalve uiterlijk 26 januari 2018, een ontvankelijke aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Deze aanvraag dient gebaseerd te zijn op het door de gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp en dient te voldoen aan het in deze overeenkomst opgenomen gebruik, de voorschriften en bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan "Het Zand", vastgesteld door de raad op 21 juni 2012, en onherroepelijk per 27 februari 2013, en aan het gestelde in de van toepassing zijnde (overige) publiekrechtelijke regelgeving, waaronder het Bouwbesluit en de Utrechtse Bouwverordening.

De indiening van de ontvankelijke aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning door de koper mag pas geschieden nadat de koper op de concept aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een akkoord heeft verkregen van Project Leidsche Rijn van de gemeente, waarbij Project Leidsche Rijn in ieder geval toetst aan de in artikel 2.3 opgenomen documenten (met inbegrip van tussen partijen overeengekomen afwijkingen hiervan).

De definitieve aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dient vervolgens gelijkluidend te zijn aan de door Project Leidsche Rijn van de gemeente geaccordeerde concept aanvraag. De koper is ervan op de hoogte dat de accordering van de concept aanvraag door Project Leidsche Rijn geen garantie is voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

2.7 Ten behoeve van de ontwikkeling van de Bouwopgave is een planning opgesteld (Par. 1.6 van de Selectieleidraad/ bijlage 2). In afwijking van deze planning geldt hetgeen bij vraag 1 van de Nota van Inlichtingen 1 d.d. 23 mei (bijlage 4) is gemeld. Afwijkingen van de planning door de koper zijn enkel mogelijk voor zover dit in onderling overleg overeen is gekomen en vervolgens schriftelijk is vastgelegd.

2.8 De koper is bij de planuitwerking verplicht het Definitief Ontwerp aan te leveren in dgn (MicroStation) formaat of dwg (AutoCad) formaat met RD coördinaten en hoogtematen in NAP. Het gaat hierbij om de buitenzijde van het/de bouwblok(ken) (gevels en daken) die op een stedenbouwkundig niveau zijn uitgewerkt. Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand. De digitale aanlevering van (overige) ondergronden dient plaats te vinden conform de "Procedure aanlevering digitale bestanden door externe partijen ten behoeve van Project Leidsche Rijn (bijlage 11)".

3. Planologische procedure en andere goedkeuringen

3.1 De koper die ingevolge het bepaalde in deze overeenkomst verantwoordelijk is voor de realisatie van de Bouwopgave, draagt - voor zijn risico - zorg voor de indiening van de ontvankelijke aanvragen voor de (omgevings)vergunning(en), vrijstelling(en), ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van de Bouwopgave. De aanvragen dienen volledig te zijn en te voldoen aan alle daarvoor geldende eisen. De koper verplicht zich jegens de gemeente om voormelde ontvankelijke aanvragen uiterlijk op de in artikel 2.6 vermelde datum of data in te dienen.

3.2 De gemeente spant zich in om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de uitvoering van de Bouwopgave indien en voor zover de aanvragen ontvankelijk zijn en met inachtneming van het in artikel 2.6 van deze overeenkomst bepaalde zijn opgesteld.

3.3 Onder het zich inspannen om publiekrechtelijke medewerking te verlenen als bedoeld in artikel 3.2 wordt verstaan, dat de gemeente zich zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zal inspannen om - na ontvangst van de desbetreffende aanvragen - te bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van de Bouwopgave worden verleend. Onder de hiervoor genoemde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege verstaan partijen onder meer - maar niet limitatief - omgevingsvergunningen, vrijstellingen, sloopvergunningen, milieuvergunningen, aanlegvergunningen, onttrekkingen aan de openbaarheid zoals bedoeld in de Wegenwet, besluiten op grond van de Wet geluidshinder, alsmede besluiten op grond van de Grondwaterwet.

paraaf gemeente

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

para

3.4 Voor zover de gemeente ter zake van het in artikel 3.3 bepaalde zelf besluiten dient te nemen zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen met inachtneming van de wettelijke beslistermijnen.

3.5 Indien en voor zover mocht blijken dat de in artikel 3.3 bedoelde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen niet verleend kunnen worden, dan wel niet onherroepelijk kunnen worden, verplicht de koper zich om in overleg met de gemeente de door hem ingediende aanvragen zodanig aan te passen dat bedoelde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen alsnog verleend respectievelijk onherroepelijk kunnen worden. Deze aanpassing dient binnen de kaders van deze overeenkomst plaats te vinden.

4. Goedkeuring Planproducten en/of werkzaamheden koper

4.1 Indien en voor zover in deze overeenkomst is bepaald dat de resultaten van de Planproducten dan wel de werkzaamheden van de koper ter goedkeuring aan de gemeente moeten worden aangeboden, geldt de procedure zoals omschreven in deze bepaling, zulks met uitzondering voor de aanvraag omgevingsvergunning en de (overige) aanvragen als omschreven in artikel 3. De koper stelt de resultaten - met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.8 - digitaal beschikbaar aan de betreffende projectmanager van Project Leidsche Rijn. De koper verschaft daarbij alle gegevens en documenten van de resultaten die nodig zijn voor een deugdelijke beoordeling door de gemeente, voorzien van een duidelijke inventarisatie.

4.2 In het kader van deze goedkeuringsprocedure vindt toetsing plaats van de door de koper overlegde (resultaten van) de Planproducten en werkzaamheden aan het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlagen, voor zover relevant voor de aan de orde zijnde werkzaamheden. De gemeente kan redelijke eisen aan haar goedkeuring verbinden.

4.3 Binnen tien werkdagen na ontvangst van de betreffende documenten en gegevens deelt de gemeente aan de koper schriftelijk mee of deze volledig zijn. Bij onvolledigheid deelt de gemeente eveneens binnen tien dagen na ontvangst schriftelijk mee welke gegevens en/of documenten ontbreken.

4.4 De gemeente deelt de koper uiterlijk binnen dertig werkdagen na ontvangst van de volledige gegevens en documenten schriftelijk - en in geval van niet-goedkeuring tevens gemotiveerd - mee of de resultaten door haar worden goedgekeurd.

4.5 Indien een reactie binnen dertig werkdagen niet mogelijk is deelt de gemeente binnen die termijn mee binnen welke termijn alsnog een reactie te verwachten is, waarbij de gemeente zich inspanst zo spoedig mogelijk te reageren.

4.6 Indien bijzondere omstandigheden een onmiddellijke reactie van de gemeente volgens de koper nodig maken, gaat de gemeente daartoe zo spoedig mogelijk - bij voorkeur binnen twee (2) werkdagen - over.

4.7 Indien (de resultaten van) de Planproducten en werkzaamheden worden goedgekeurd, wordt zulks uiterlijk binnen veertien dagen na goedkeuring door de gemeente schriftelijk vastgelegd in een goedkeuringsdocument, dat aan de koper wordt toegezonden. In het goedkeuringsdocument worden ook eventuele afspraken vastgelegd over in de resultaten nog aan te brengen wijzigingen en/of de bij de verdere uitwerking van de resultaten in acht te nemen aandachtspunten.

4.8 De termijnen als genoemd in dit artikel zullen door de gemeente zoveel mogelijk in acht worden genomen. Vakantieperioden, ziekte etc. kunnen ertoe leiden dat termijnen worden overschreden. De koper kan in dat geval geen boete en/of schade claimen bij de gemeente. Wel gelden dergelijke vertragingen aan de kant van de gemeente als overmacht voor de koper, in het overleg als bedoeld in artikel 11 zullen zij ook als zodanig worden beschouwd. Tevens zal voor de periode van de door de gemeente veroorzaakte vertraging geen rente worden gerekend als bedoeld in artikel 7.1.

5. Aanduiding verkochte

De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt:
het perceel grond, gelegen in deelgebied Het Zand te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie V nummers 4820 en 4596 (beide gedeeltelijk), groot circa 3.387 m², of zoveel meer of minder als bij nadere uitmeting zal blijken, zoals op de aan deze overeenkomst gehechte

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

paraaf !

5.1.2E

tekening nummer A 38.490 (bijlage 6) schetsmatig is aangegeven met een lijnarcering (hierna te noemen "het verkochte"). Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een slootje. Er is geen beschoeiing aanwezig. De ontwikkelaar moet op de waterlijn een lage beschoeiing aanbrengen. Het is zeer onwenselijk dat de beschoeiing wordt opgetrokken tot het vloerpeil van de toekomstige woningen. De beschoeiing komt in eigendom van de kopers. Steigers of andere bouwwerken in de watergang zijn niet toegestaan.

6. Koopsom en kosten

- 6.1 Onverminderd het in artikel 6.2 bepaalde bedraagt de koopsom van het verkochte (de grondprijs) EUR, 5.1.2B, exclusief BTW en met prijspeil 1 juli 2017.
- 6.2 De koopsom wordt vanaf 1 juli 2017 tot en met de datum van het passeren van de akte van levering, dan wel tot en met de (eerdere) datum waarop overeenkomstig artikel 7.1 of artikel 8.1 een rentevergoeding verschuldigd is, met 2,0% op jaarbasis geïndexeerd. Over deze index is omzetbelasting verschuldigd tot en met de datum van het passeren van de akte van levering dan wel tot en met de datum waarop ingevolge artikel 7.1 dan wel artikel 8.1 een rentevergoeding is verschuldigd.
- 6.3 Partijen constateren dat er sprake is van een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft die bestemd is om te worden bebouwd. Ter zake van de levering van het verkochte is de koper over de koopsom omzetbelasting verschuldigd.
- 6.4 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de onderhavige verkoop en levering zijn voor rekening van de koper. Hiertoe behoren de kosten van de aktekening van EUR 545,-- (exclusief BTW).
- 6.5 Alle baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van het passeren van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de afkoopsom.
- 6.6 De betaling van de koopsom (zoals omschreven in lid 1 van dit artikel en vermeerderd met de index als omschreven in lid 2 van dit artikel) en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering. De gemeente stemt er mee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan kan worden geleverd.
Indien er sprake is van eerdere ingebruikname zoals genoemd in artikel 8 is de koopsom (zoals omschreven in lid 1 van dit artikel en vermeerderd met de index als omschreven in lid 2 van dit artikel) verschuldigd op de datum van eerdere ingebruikname. Betaling van deze (geïndexeerde) koopsom vindt uiterlijk op de datum van eerdere ingebruikname plaats op een rekening van de gemeente.
- 6.7 Indien door de koper aan degenen met wie de koper een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten opties worden aangeboden die betrekking hebben op een vergroting van de inhoud van de woning en het volume van de af te nemen opties bij een woning (niet zijnde bijgebouwen die niet verankerd zijn aan de woningen zoals een overdekt buitenterras, een veranda, een berging, etc.) in totaliteit uitkomt boven een bruto inhoud van 50 m³, zal de koper over het meerdere boven 50 m³ een koopsom betalen van EUR 221,06 (exclusief BTW en prijspeil 1 januari 2017) per m³. Deze koopsom wordt vanaf 1 januari 2017 tot en met de datum van betaling, dan wel de datum waarop overeenkomstig dit artikel een rentevergoeding is verschuldigd, met 2,0% op jaarbasis geïndexeerd.
- 6.8 Betaling van de overeenkomstig het bepaalde in het vorige artikellid vast te stellen koopsom vindt plaats halverwege de opleveringsperiode van alle verkochte woningen. De koper levert hiertoe bij de start van de oplevering een opleveringsschema aan bij de gemeente. De gemeente zendt vervolgens een factuur voor de te betalen koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

paraaf gemeente

5.1.2E

paraaf koper

5.1.2E

5.1.2E

6.9 Indien de in in het vorige artikellid genoemde factuur niet is betaald halverwege de opleveringsperiode van de verkochte woningen, is de koper vanaf dat moment tot aan het moment van betaling over het bedrag van de (extra) koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd.

7. Rentevergoeding

7.1 Indien de akte van levering wordt gepasseerd na 29 mei 2018 is de koper vanaf voormelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van levering een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de in artikel 6 genoemde en geïndexeerde koopsom.

7.2 De rentevergoeding moet telkens voor een periode van zes maanden bij vooruitbetaling worden voldaan. Bij het passeren van de akte van levering zal eventueel teveel betaalde rentevergoeding met het door koper verschuldigde worden verrekend dan wel het te weinig betaalde alsnog worden betaald.

7.3 Over betaalde c.q. nog te betalen rentevergoeding is slechts omzetbelasting verschuldigd, indien de levering geen doorgang vindt. Rentevergoeding is in deze situatie verschuldigd tot de datum van ontbinding van deze overeenkomst.

8. Eerdere ingebruikname

8.1 Voor zover door koper niet is voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de koopsom op de datum van de eerdere ingebruikname zoals in artikel 6.6 is bepaald, is koper vanaf de datum van eerdere ingebruikname van het verkochte tot aan de datum van ontvangst van de koopsom door de gemeente een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de in artikel 6 genoemde en geïndexeerde koopsom.

8.2 Eerdere ingebruikname is alleen mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en met inachtneming van nader door de gemeente te stellen voorwaarden. Ingebruikname van het verkochte vooruitlopend op de formele goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders geschiedt altijd voor risico van de koper. Indien het college van burgemeester en wethouders onverhoopt de verkoop en levering niet goedkeurt, is de koper verplicht onverwijld het verkochte in de oorspronkelijke staat, zoals blijkt uit opleveringsrapport als bedoeld in artikel 16.7 van deze overeenkomst, aan de gemeente terug te leveren. De gemeente betaalt alsdan de betaalde koopsom – zonder rente – terug.

9. Waarborgsom

9.1 Tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, waaronder de verplichting tot medewerking aan het passeren van de akte van levering, tot betaling van de totale koopsom en tot het realiseren van de bebouwing conform het bepaalde in artikel 18, is de koper aan de gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 10% van de in artikel 6.1 genoemde koopsom. De waarborgsom dient door de koper binnen vijftien werkdagen, nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend, aan de gemeente te worden voldaan op nader via een factuur door de gemeente aan te geven wijze onder vermelding van "waarborgsom levering Parkzichtlaan Noordwest, kavel 2.23 Het Zand (Leidsche Rijn)".

9.2 De waarborgsom wordt aan de koper gerestitueerd indien deze heeft voldaan aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, met dien verstande dat bij het passeren van de akte van levering de helft van de waarborgsom met het door de koper verschuldigde zal worden verrekend. Het restant van de waarborgsom wordt gerestitueerd indien de koper aan zijn verplichtingen conform artikel 18 heeft voldaan en is geconstateerd dat vanwege de bouw en inrichting van het verkochte door de koper, c.q. in opdracht van de koper werkende derde(n), geen schade is toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut, zulks ter beoordeling van de gemeente.

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

paraaf

- 9.3 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de koper niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in deze overeenkomst en de koper – na daartoe ingebreke te zijn gesteld – in verzuim is, een en ander onverminderd het recht van de gemeente op verdere schadevergoeding en/of tot ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 12.
De waarborgsom vervalt eveneens aan de gemeente indien deze overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 12.4 of 12.6 wordt ontbonden.
De waarborgsom vervalt voor de helft aan de gemeente indien deze overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 12.8 wordt ontbonden.
Bij het vervallen van de waarborgsom aan de gemeente is de koper over de waarborgsom omzetbelasting verschuldigd.
- 9.4 Onder waarborgsom wordt in dit verband eveneens verstaan een ten gunste van de gemeente gestelde onherroepelijke bankgarantie, verstrekt door een in Nederland gevestigde bankinstelling, die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank. De bankgarantie dient:
- onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - te bevatten;
 - voort te duren tot minimaal één maand na de overeenkomstig artikel 13 van toepassing zijnde (uiterste) datum van levering voor wat betreft het gehele bedrag van de krachtens artikel 9.1 verschuldigde waarborgsom, respectievelijk tot minimaal één maand na de datum waarop de koper van de gemeente een schriftelijke bevestiging heeft ontvangen dat hij aan alle uit artikel 18 van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan voor wat betreft de helft van voormelde waarborgsom; en
 - in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekening.
- 9.5 Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed.
10. Nutsvoorzieningen, vergunningen
- 10.1 De koper dient zich tijdig te laten informeren over de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen. De koper is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting op de nutsvoorzieningen (de huisaansluitingen daaronder begrepen). Ditzelfde geldt voor de aansluiting op de riolering.
De gemeente stelt de informatie in verband met de aansluiting op de riolering, voor zover de gemeente daarover beschikt, beschikbaar aan de koper.
De koper is verplicht alle, voor het verkrijgen van aansluitingen op riolering alsmede op kabels en leidingen van nutsbedrijven, benodigde vergunningen tijdig aan te vragen. De aansluiting op de riolering dient de koper tijdig te regelen met de betreffende gemeentelijke afdeling(en).
Koper is ermee bekend dat hijzelf moet zorgdragen voor de mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van koper.
- 10.2 Alle kosten verband houdende met de aansluiting van de riolering op het hoofriool zijn voor rekening van de koper overeenkomstig het bepaalde in de vigerende Aansluitverordening riolering. De werkzaamheden die hiermee verband houden zullen worden uitgevoerd door de gemeente overeenkomstig het bepaalde in de vigerende Aansluitverordening riolering. Alle kosten verband houdende met de aansluiting van de kabels en leidingen van de nutsbedrijven op de hoofdaansluiting in het openbaar gebied, waaronder tevens worden begrepen de kosten voor de aanleg tussen de huisaansluiting en de hoofdaansluiting, zijn eveneens voor rekening van de koper, maar de werkzaamheden die hiermee verband houden zullen worden uitgevoerd door de nutsbedrijven.
- 10.3 Bij de ontwikkeling en realisering van de Bouwopgave gelden ten aanzien van de nutsvoorzieningen voorts de navolgende randvoorwaarden en eisen:
- de gemeente plaatst geen tijdelijke voorzieningen;
 - eventuele nutsruimte(n) worden voor rekening van de koper geïntegreerd in de bebouwing casu quo erfafscheiding;
 - de koper legt voor eigen rekening de nutsleidingen aan binnen het verkochte;
 - de aansluiting op de hoofdnuts-tracés wordt - in overleg met de koper - bepaald door de gemeente en de nutsbedrijven;

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

paraaf k

5.1.2E

- de gemeente staat geen gasaansluiting toe
- vanuit de nutsbedrijven kunnen meer specifieke eisen volgen, waarbij op de koper de verplichting rust om zich hierover te laten informeren door de nutsbedrijven.

10.4 Bij de ontwikkeling en realisering van de Bouwopgave gelden ten aanzien van de riolering voorts de navolgende randvoorwaarden en eisen:

- De koper legt op eigen kosten de riolering aan binnen het verkochte;
- De aansluiting op de hoofdriolering wordt - in overleg met de koper - bepaald door de gemeente;
- Op bijlage 15 (onderdeel van het ontwerp rioleringsplan) is de afwateringsrichting van het hemelwater per gekleurd te leveren terrein weergegeven. De hemelwaterafvoer dient, met inachtneming van het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde, te worden aangesloten op het gemeentelijke (infiltratie transport) riool.

10.5 De koper is verplicht alle voor de bouw en voor de bedrijfsuitoefening benodigde vergunningen tijdig aan te vragen.

11. Overlegsituaties

11.1 Indien niet uiterlijk zes (6) maanden na het overeenkomstig artikel 2.6 indienen van de ontvankelijke aanvra(a)g(en) een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) is verleend, plegen partijen nader overleg.

11.2 Indien de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) ten gevolge van een voorlopige voorziening door de president van de rechtbank, sector bestuursrecht wordt/worden geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht wordt/worden vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie.

12. Tekortkoming, ingebrekestelling, ontbinding

12.1 Een partij verkeert in verzuim indien zij, na deugdelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft binnen de gestelde termijn aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Iedere ingebrekestelling dient schriftelijk per aangetekende met bericht van ontvangst te geschieden met inachtneming van een termijn van veertien dagen, tenzij de aard van de tekortkoming een kortere termijn rechtvaardigt.

12.2 De partij die in verzuim verkeert, is verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. Ook indien de nalatige partij na ingebrekestelling binnen de gestelde termijn alsnog haar verplichtingen nakomt, is zij gehouden de schade te vergoeden die de wederpartij als gevolg van de tekortkoming in de nakoming heeft geleden of zal lijden. Geen verplichting tot schadevergoeding rust op de nalatige partij, aan wie de tekortkoming in de nakoming niet kan worden toegerekend. Vertraging in de vergunningverlening is nimmer aan de gemeente toerekenbaar.

12.3 Onverminderd haar recht op schadevergoeding als bepaald in het vorige lid, kan de koper niet de gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze overeenkomst inroepen, met uitzondering van de in lid 8 van dit artikel bedoelde ontbinding.

12.4 Onverminderd het in artikel 12 van de AV 2014 bepaalde heeft de gemeente het recht, indien het overleg genoemd in artikel 11 lid 1 en/of lid 2 niet binnen drie (3) maanden tot overeenstemming leidt, deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat de gemeente ten opzichte van de koper tot enige schadevergoeding is gehouden. Genoemde termijn van drie (3) maanden kan op schriftelijke aanzegging van de gemeente worden verlengd met maximaal drie (3) maanden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de koper. De reeds betaalde waarborgsom (ex artikel 9) vervalt in dit geval aan de gemeente.

12.5 Onverminderd het in lid 8 van dit artikel bepaalde geven gewijzigde marktomstandigheden geen recht de onderhavige overeenkomst te ontbinden noch om aanpassing daarvan te verlangen.

- 12.6 Indien de gemeente op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet BIBOB) ertoe overgaat de overeenkomstig artikel 2.6 aangevraagde omgevingsvergunning (activiteit bouwen) te weigeren c.q. in te trekken, heeft de gemeente het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat de gemeente ten opzichte van de koper tot enige schadevergoeding is gehouden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de koper. De reeds betaalde waarborgsom (ex artikel 9) vervalt in dit geval aan de gemeente.
- 12.7 In geval van ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in lid 4 en/of lid 6 van dit artikel van deze overeenkomst zal de gemeente, indien het verkochte ten tijde van de ontbinding (deels) is geleverd (en de koopsom dienovereenkomstig aan de gemeente is voldaan), de betaalde koopsom (onder aftrek van de betaalde waarborgsom ex artikel 9) aan de koper terugbetalen en zal het (betreffende deel van het) verkochte aan de gemeente worden teruggeleverd onder dezelfde voorwaarden als deze gelden op het moment van de levering.
- 12.8 Indien het overleg genoemd in artikel 11.1 en 11.2 niet binnen drie (3) maanden tot overeenstemming leidt, hebben beide partijen het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat de gemeente ten opzichte van de koper tot enige schadevergoeding is gehouden. Genoemde termijn van drie (3) maanden kan op schriftelijke aanzegging van één van de partijen worden verlengd met maximaal drie (3) maanden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij. In het geval van ontbinding op grond van dit artikellid vervalt de helft van de door de koper krachtens artikel 9 verschuldigde waarborgsom aan de gemeente. Het restant van de waarborgsom wordt door de gemeente aan de koper gerestitueerd.
13. Datum van levering
- De notariële akte van levering zal worden gepasseerd uiterlijk op 6 maart 2018, of zoveel later als partijen in overleg overeenkomen conform het antwoord van de gemeente op vraag 3 in de nota van inlichtingen d.d. 12 mei 2017 (bijlage 4B).
De door de koper gekozen notaris, die in opdracht van de koper de akte van levering zal passeren, behoeft de goedkeuring van de gemeente.
14. Bevoegde rechter
- Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement Midden-Nederland.

II. DE LEVERING

15. Toepassing Algemene verkoopvoorwaarden
- 15.1 Deze verkoop en levering vindt plaats onder de AV 2014 (bijlage 9), tenzij daarvan in deze overeenkomst wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AV 2014 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. De AV 2014 zijn te verkrijgen bij de ontwikkelorganisatie Ruimte van de Gemeente Utrecht, Stadsplateau 1 te Utrecht. De koper verklaart een exemplaar van de AV 2014 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
- 15.2 Koper is verplicht en verbindt zich het kettingsbeding (artikel 11 jo. artikel 13) en de kwalitatieve verplichting (artikel 10) uit de AV 2014 in de notariële akte van levering woordelijk op te nemen.
16. Staat van het verkochte
- 16.1 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en instandhouding van: 9 eengezinskoopwoningen in de categorie dure koop, met per woning één autoparkeerplaats op eigen terrein met instandhoudingsplicht, een garage wordt niet als parkeerplaats meegerekend.

paraaf gemeente

5.1,2E

paraaf

5.1,2E

5.1,2E

- 16.2 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de de AV 2014 en deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie. Indien na ondertekening van deze overeenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de koper zijn medewerking daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren bouwopgave.
- 16.3 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard als bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en overigens overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014.
- 16.4 De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 6.1 van de AV 2014. De resultaten hiervan zullen worden vastgelegd in een verkennend bodemonderzoeksrapport, welk rapport aan de notariële akte van levering is gehecht (bijlage 10)². Indien uit dit rapport mocht blijken dat het verkochte niet overeenkomstig artikel 6.1 van de AV 2014 kan worden geleverd, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan 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 koper - zonder rente - terugbetalen.
- 16.5 In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het verkochte, indien nodig en op verzoek van de koper en voor rekening van de koper, door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 16.6 De gemeente zal op de krachtens artikel 13 van toepassing zijnde datum van levering het verkochte bouwrijp opleveren overeenkomstig het bepaalde in de definitie "bouwrijp en bouwwegen" (bijlage 12).
Onder bouwrijp wordt niet begrepen de draagkracht beïnvloedende factoren en/of het aanbrengen van drainage onder de woningen, noch het aanbrengen van een eventueel benodigde beschoeiing. Deze zaken komen voor rekening van de koper.
De openbare ruimte sluit met betrekking tot het verkochte aan op de peilhoogtes zoals aangegeven op de uitsnede van het matenplan Leidsche Rijn (bijlage 8).
Het verkochte wordt op circa een halve meter onder het peil van de aansluitende openbare ruimte opgeleverd.
- 16.7 De koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte te inspecteren. Voorafgaande aan het passeren van de akte van levering zal tussen partijen een grondschoon plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal (opleveringsrapport).
- 16.8 Het verkochte zal bij de levering of bij eerdere ingebruikname alsdan met inachtneming van alle voorwaarden en verplichtingen van deze overeenkomst de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor het beoogde gebruik nodig zijn.
- 16.9 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
- 16.10 De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.

² Het bodemonderzoek zal plaatsvinden als onderdeel van het bouwrijp maken van het verkochte. Het verkennend bodemonderzoeksrapport wordt door gemeente uiterlijk één maand voor het passeren van de akte van levering aangeleverd.

16.11 De gemeente streeft ernaar om de te realiseren bouwwerken en voorzieningen op de aan het verkochte grenzende gronden en die van belang zijn voor het (volledig) kunnen functioneren bij oplevering van de door de koper te ontwikkelen Bouwopgave zodanig te (laten) realiseren dat bedoelde bouwwerken en voorzieningen zoveel mogelijk gelijktijdig met de Bouwopgave zijn gerealiseerd en in gebruik kunnen worden genomen.

Daartoe dient de koper in overleg met de gemeente (afdeling Realisatie van Project Leidsche Rijn) vanaf vier maanden voor de eerste oplevering een periodiek overleg te houden, waarbij beide partijen gemandateerde personen leveren die de planningsvolgorde in gezamenlijk overleg vaststellen en monitoren. Bij het eerste overleg tussen de koper en de gemeente (de zgn. Kick-off) zullen aan de hand van een checklist alle van belang zijnde punten worden doorgesproken. De checklist is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd.

17. Kettingbeding: Nutsbedrijven, Stadsverwarming

17.1 Indien voor de datum van het passeren van de akte van levering mocht blijken dat de nutsbedrijven, in deze vertegenwoordigd door Eneco-Energie Infra Utrecht N.V., het noodzakelijk achten dat er ten behoeve van het leveren van nutsvoorzieningen aan het door de koper te realiseren vastgoed één of meerdere nutsruimtes geplaatst dient/dienen te worden, is de gemeente niet gehouden de hiervoor benodigde grond te verkopen aan koper. Deze gedeelten worden derhalve uitgezonderd van het verkochte.

17.2 De koper dient in overleg te treden met Eneco-Energie Infra Utrecht N.V. over het plaatsen van de nutsvoorzieningen en de locatie van de nutsruimte(s), waarbij uitgangspunt is de integratie van de nutsruimte(s) in de bebouwing casu quo erfafscheiding. Voor zover in dit stadium bekend hoeven er op het verkochte geen nutsruimtes te worden ingepast, behoudens mogelijk één of meerdere CAI-kasten (artikel 22).

17.3 Indien na de datum van het passeren van de akte van levering mocht blijken dat van het verkochte een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van kabels en/of leidingen c.q. nutsruimte(n) ten behoeve van nutsbedrijven dan wel een erfdiensbaarheid voor het hebben en houden van een rioolleiding ten behoeve van de gemeente, zal de vestiging van genoemde zakelijke rechten alleen na goedkeuring van de koper kunnen plaatsvinden. De koper zal deze goedkeuring niet zonder redelijke grond weigeren.

17.4 Partijen komen overeen dat in het geval de bovengenoemde omstandigheden van toepassing zijn dit op de minst bezwarende wijze dient te geschieden en het uitgangspunt is dat er geen belemmering in de bedrijfsvoering van de koper mag optreden. De gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met de koper treden over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden.

17.5 De koper kan de gemeente en de exploitant (i.c. Eneco) verzoeken om de in artikel 16.1 bedoelde woningen voor eigen rekening en risico van koper te doen aansluiten en alsdan aangesloten te houden op dit systeem en om geen alternatieve verwarmingssystemen te (doen) realiseren. Gemeente is met de leverancier van stadsverwarming overeengekomen dat koper niet verplicht is om de woningen aan te sluiten op het gasnetwerk en/of het stadsverwarmingnetwerk.

17.6 De koper moet de woningen die grenzen aan het Máximapark en die niet dieet aan de Parkzichtlaan zijn gelegen, bereikbaar en toegankelijk houden voor nutsbedrijven.

18. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte

18.1 De koper is verplicht binnen twee maanden na het passeren van de akte van levering en het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning, te beginnen met de integrale bebouwing overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet, doch uiterlijk binnen 15 maanden na het start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel en op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

er

18.2 Overeenkomstig het door koper vervaardigde en bij de selectieprocedure ingediende plan voor de Bouwopgave, verplicht koper zich om gemiddeld voor de 9 woningen te voldoen aan:

- een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), die niet hoger is dan $<-0,3>$;
- een GPR Gebouw score voor de woningen gemiddeld over de 5 thema's die minimaal $<8,75>$ bedraagt;
- een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) die maximaal $<€0,50/m^2>$ bedraagt.

Bij de gemeente kan een sublicentie van het prestatie-eis gerichte toetsingsinstrument GPR Gebouw worden verkregen. De koper dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie <http://www.lente-akkoord.nl/wp-content/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt de EPC-score – zoals aangeboden in het kader van de indiening van het plan voor de Bouwopgave – daadwerkelijk is behaald.

- 18.3 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw 2015" in acht nemen, dat als bijlage 13 aan deze overeenkomst is gehecht. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen gereed zijn gemeld bij de gemeente dient de koper bewijzen te overleggen dat volledig voldaan is aan de in het IWK 2015 opgelegde maatregelen.

Ten aanzien van de bouwplicht conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de gemeente van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex) respectievelijk een Toepassing hout-certificaat.

Indien de koper niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikellid en de koper in gebreke is gesteld, kan aan de koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig de bedragen als vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage B bij IWK 2015, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, het recht op verdere schadevergoeding en/of het recht tot ontbinding van de overeenkomst.

- 18.4 De woningen die grenzen aan het Máximapark en niet direct aan de Parkzichtlaan zijn gelegen, worden ontsloten via een toegangsweg vanaf de Parkzichtlaan. De verharding van deze toegang wordt aangebracht door de koper en komt in beheer van de toekomstige koper(s). Koper(s) moet bereikbaarheid en toegankelijkheid van deze woningen waarborgen, ook ten behoeve van nutsvoorzieningen en dient dit ook te waarborgen via kettingbeding(en).

- 18.5 Uiterlijk 6 maanden na voltooiing van de bouw zal de inrichting van het verkochte geheel zijn voltooid overeenkomstig het goedgekeurde kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting dient in stand te worden gehouden. Wijzigingen op de inrichting zijn slechts mogelijk na goedkeuring van de gemeente.

- 18.6 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het verkochte door of vanwege de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.

- 18.7 Met betrekking tot de erfafscheidingen van het verkochte gelden de randvoorwaarden en/of beperkingen zoals opgenomen in het document Randvoorwaarden Parkzichtlaan Noordwest, welke voor rekening en risico van koper(s) gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden. en koper(s) dient dit ook te waarborgen via kettingbeding(en).

- 18.8 Met betrekking tot de erfafscheiding langs de openbare weg dan wel percelen in eigendom van de gemeente geldt dat deze geheel op eigen terrein dienen te staan en koper(s) dit ook dient te waarborgen via kettingbeding(en).

- 18.9 Met betrekking tot over het onderhoud van de beschoeiing langs de watergangen/ sloten komt het beheer en onderhoud van de beschoeiing volledig voor rekening van de koper(s) en koper(s) dient dit ook te waarborgen via kettingbeding(en).

paraaf gemeente

5.1,2E

5.1,2E

19. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties

19.1 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het bepaalde in het Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht d.d. 16 februari 2015 (bijlage 14) in acht nemen.

19.2 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het verkochte in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.

19.3 Alle op het verkochte te bouwen koopwoningen dienen door de koper te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

20. Kettingbeding

20.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 19 en dit artikel alsmede het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AV 2014, bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

20.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 18.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 17.5, 18.4 en 18.6 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.

21. Kwalitatieve verplichtingen

21.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.

21.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AV 2014 wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

22. Recht van opstal ten behoeve van CAI-kast

22.1 Indien ten behoeve van het door de koper te realiseren vastgoed dan wel hieraan grenzend vastgoed één of meerdere CAI-kasten geplaatst dienen te worden, zal de plaatsing hiervan op het verkochte moeten plaatsvinden. De koper treedt hiertoe in overleg met Ziggo Netwerk B.V., waarbij geldt dat de CAI-kasten geïntegreerd dienen te worden in de bebouwing casu quo erfafscheiding. De koper verplicht zich aan Ziggo Netwerk B.V. bij de akte van levering om niet een of meerdere zelfstandige rechten van opstal te verlenen terzake van het aanleggen, hebben, gebruiken, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en/of wegnemen van deze CAI-kasten, aan te leggen door het betreffende nutsbedrijf. De gemeente heeft eveneens het recht zich bij de levering van het verkochte een of meerdere van de hiervoor bedoelde rechten van opstal voor te behouden ten behoeve van andere nutsbedrijven. Voor zover nodig verleent de koper aan de levering van het recht van opstal om niet haar medewerking. Alle met de vestiging van de opstalrechten verband houdende kosten zijn voor koper.

- 22.2 In verband met voormeld recht van opstal zal de koper zich bij de notariële akte tot levering jegens de nutsbedrijven verplichten:
1. om ter breedte van de strook grond en tot 50 cm aan weerszijde ervan geen bouwwerken op te richten, geen aaneengesloten verhardingen aan te brengen, geen ontgrondingen uit te voeren, geen leidingen, kabels etc. te leggen, geen diepwortelende bomen en/of struiken te planten of in zijn algemeenheid anderszins handelingen te verrichten, die nadelig kunnen zijn voor de uitoefening van het recht van opstal.
 2. geen handelingen te verrichten, na te laten of toe te staan, waardoor het overbrengen van energie, antennesignalen, telecommunicatie etc. door middel van de werken zou kunnen worden gehinderd of belet.
- Indien de koper in gebreke blijft in de nakoming van het gestelde in dit artikel, zijn de nutsbedrijven gezamenlijk of individueel bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar zijn/hun oordeel om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van produkten dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht(en) van opstal noodzakelijk zijn.
- 22.3 Elk van de nutsbedrijven is gerechtigd zijn recht van opstal over te dragen. Indien het verkochte mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de genoemde recht(en) van opstal hoofdelijk verbonden jegens de nutsbedrijven. Voldoening door het nutsbedrijf(en) van zijn/hun verplichtingen bevrijdt hem/hen jegens alle mede-eigenaren. De rechten van opstal zijn eeuwigdurend en door de koper niet opzegbaar. De nutsbedrijven zijn gerechtigd te allen tijde afstand van de opstalrechten te doen. De koper zal hieraan op eerste verzoek meewerken.
- 22.4 De koper is gerechtigd de nutsbedrijven te vragen afstand te doen van de rechten van opstal. De nutsbedrijven zullen aan dit verzoek voldoen, indien:
- a. in plaats van het te verlaten tracé een voor de nutsbedrijven ander tracé kan worden gevonden;
 - b. op het nieuwe tracé ten behoeve van de nutsbedrijven een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door de nutsbedrijven daaraan te ontlelen rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die als hier vermeld;
 - c. de koper en de nutsbedrijven overeenstemming bereiken over het tijdsbestek, waarin de nutsbedrijven de verplaatsing van het tracé zullen moeten hebben voltooid, alsmede over een bijdrage door de koper in de kosten van de eventuele verwijdering van de oude werken en het aanleggen van de nieuwe werken gepaard gaande kosten. De koper zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening moeten nemen, terwijl de kosten van datgene wat nodig is voor het roeyement van de inschrijving van de rechten van opstal voor rekening van de koper komen.
- 22.5 Bij het teniet gaan van de rechten van opstal hebben de nutsbedrijven het recht de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maken zij van dit recht geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet zijn weggenomen aan de koper en worden de werken geacht onderdeel te vormen van het verkochte. De koper is in dat geval gerechtigd de nutsbedrijven te verzoeken de werken te verwijderen. Behoudens in het geval als bedoeld in het vorige lid, geschiedt het verwijderen op kosten van de nutsbedrijven.
- 2.6 Koper zal in de periode liggende tussen het sluiten van de overeenkomst en de levering van het verkochte geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht van opstal kunnen hinderen.

23. Bijdrage communicatie

- 23.1 Met de inzet van communicatiemiddelen is het doel van Project Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht het opbouwen van een sterk imago en het bevorderen van de informatievoorziening ten behoeve van de opbouw van het zich hier betreffende deelgebied. Ten behoeve van een bijdrage in de kosten hiervan stelt koper een bedrag van EUR 150,- exclusief BTW per te realiseren woning beschikbaar aan de gemeente. Voor deze bouwopgave betreft het in totaal een bijdrage van EUR 1.350,- exclusief BTW, zulks (uiterlijk) door de koper te voldoen bij het passeren van de akte van levering.

24. Vervreemding en hoofdelijke aansprakelijkheid

- 24.1 De koper is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde anders dan met schriftelijke toestemming van de gemeente. Indien door de gemeente toestemming wordt gegeven aan voormelde overdracht kan de gemeente aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarde dat, gedurende de termijn dat de bouw van de opstallen nog niet is voltooid en de Bouwopgave nog niet voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit en nog niet is opgericht overeenkomstig de verleende bouwvergunning, koper en een eventuele garant naast de toekomstige koper hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst.
- 24.2 De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren door (een of meer van) haar dochtermaatschappijen in de zin van artikel 2:24a BW, van (delen van) de ontwikkeling en realisatie van de beoogde Bouwopgave Parkzichtlaan Noordwest, bouwveld 2.23 gelegen in het deelgebied Het Zand te Leidsche Rijn, waaronder een eventuele overdracht van rechten en/of verplichtingen (inclusief overdracht zakelijk recht), nadat daartoe tussen Gemeente en Koper voorafgaand schriftelijk overeenstemming is bereikt over de voorwaarden en condities welke naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid nodig zijn ter deugdelijke nakoming van deze Overeenkomst.
- 24.3 Zolang niet is voldaan aan één of meer van de in artikel 8.1 van de AV 2014 vermelde verplichting(en) (waaronder de hiervoor in artikel 18 lid 1 vermelde bouwplicht), mag de koper het verkochte niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- Onder de voorwaarde dat door koper aan het gestelde in artikel 20 van deze overeenkomst wordt voldaan, is het bepaalde in dit artikellid niet van toepassing bij vervreemding aan degenen met wie de koper een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten.

25. Overige bepalingen

- 25.1 De koper draagt voor eigen rekening zorg voor het sluiten van de gebruikelijke verzekeringen waaronder in elk geval een aansprakelijkheidsverzekering. De koper overhandigt de gemeente op eerste verzoek afschriften van de polissen. De koper is gehouden een adequate (CAR-) verzekering af te sluiten voor de realisering van de Bouwopgave. De (CAR-)verzekering mag door een door de koper aangestelde aannemer zijn afgesloten, maar de koper blijft hiervoor verantwoordelijk.
- 25.2 De betrokkenheid van de gemeente bij de uitvoering van deze overeenkomst laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de koper voor de tijdige en behoorlijke uitvoering van deze overeenkomst onverlet.

26. Planteam

- 26.1 Partijen gaan uit van goed afgebakende taken en verantwoordelijkheden tussen de gemeente en koper. Voor de bewaking van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken en de afstemming van het ontwerpproces van de Bouwopgave op het ontwerpproces van de openbare ruimte, wordt regelmatig overlegd in een planteam. In dit planteam behoudt iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid.

Het planteam is te beschouwen als een contractueel overleg tussen de gemeente en de koper waar de contractverplichtingen van beide partijen worden bewaakt. Beide partijen geven dan ook inzicht in de voortgang en kwaliteit van de aangegane verplichtingen. Hier wordt ook besloten over zaken die niet eenduidig zijn vastgelegd, maar wel passen binnen de geest van de onderhavige overeenkomst. Beide partijen leveren voor dit overleg gemandateerde projectleiders, die beslissingen kunnen nemen. Bij verschil van inzicht of bij afwijking van de gesloten overeenkomst wordt een korte gezamenlijke notitie opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan een tweemanschap bestaande uit de directeur van Project Leidsche Rijn en de directeur van de koper. Zij maken daarvoor op zo kort mogelijke termijn een afspraak en nemen daar een besluit over de voorstellen.

Het planteam komt in principe maandelijks bijeen, onder voorzitterschap van de projectleider van de gemeente. De voorzitter verzorgt tevens voor het kort vastleggen van de afspraken middels een afsprakenlijst.

26.2 Afwijkingen die leiden tot aanpassing van de uitgangspunten voor het bouwrijp opleveren van het verkochte zijn niet toegestaan. Uitzondering op deze regel is dat aanpassing toegestaan is als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Beide partijen gaan inhoudelijk akkoord met de aanpassing.
2. De gevolgen in tijd en geld voor het bouwrijp maken zijn vastgesteld.
3. Beide partijen gaan akkoord met de gevolgen in de tijd.
4. De partij die verzoekt om de wijziging betaalt de extra kosten die gepaard gaan met de wijziging.

27. Mededelingen

27.1 Verklaringen en mededelingen aan de gemeente worden, voor zover niet anders is bepaald, schriftelijk gedaan per brief, per fax of per e-mail aan de directeur van Project Leidsche Rijn van de gemeente of een andere door de gemeente aan te wijzen persoon.

27.2 Verklaringen en mededelingen aan de koper worden, voor zover niet anders is bepaald, schriftelijk gedaan per brief, per fax of per e-mail aan de directie van de koper of een andere door de koper aan te wijzen persoon. De koper dient er zorg voor te dragen dat namens hem één vaste contactpersoon, voorzien van voldoende mandaat, wordt aangewezen.

28. Volledigheid, wijzigingen

28.1 Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen partijen ter zake van de uitvoering van het werk weer.

28.2 Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

29. Bekendheid overeenkomst/ informatieverstrekking aan derden

29.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

29.2 Het is partijen niet toegestaan hetgeen zij uit hoofde van deze overeenkomst, de totstandkoming, alsmede het selectieproces voorafgaande aan de totstandkoming van deze overeenkomst, aan informatie hebben verkregen, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder toestemming van de andere partij. Het bepaalde in dit artikel laat de verplichtingen van de gemeente ingevolge de Wet openbaarheid van Bestuur onverlet.

30. Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

30.1 Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht daartoe heeft besloten.

31. Bijlagen.

31.1 De volgende bijlagen – welke niet in volgorde van belangrijkheid zijn aangegeven – maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- | | |
|-------------|--|
| Bijlage 1. | Schetsplan " Utrecht Parkzichtlaan Noordwest " d.d. 8 juni 2017 |
| Bijlage 2. | Selectieleidraad Parkzichtlaan Noordwest, Het Zand, d.d. juni 2017 |
| Bijlage 3. | Checklist en bespreekpunten voor kick-off overleg, ongedateerd; |
| Bijlage 4A. | Nota van inlichtingen, d.d. 12 mei 2017; |
| Bijlage 4B. | Nota van inlichtingen, d.d. 23 mei 2017; |
| Bijlage 5. | Verslag verifiërend overleg d.d. 26 juni 2017; |
| Bijlage 6. | Tekening nr. A 38.490, d.d. 11 april 2017; |
| Bijlage 7. | Memo m.b.t. Circulair bouwen |
| Bijlage 8. | Uitsnede Matenplan Leidsche Rijn (Parkzichtlaan Noordoost), d.d. 14 april 2017; |
| Bijlage 9.. | Algemene voorwaarden voor de levering in eigendom van gronden gemeente Utrecht 2014 (AV 2014); |
| Bijlage 10. | Bodemrapportage "'t Zand 2.23 te Utrecht", d.d. 7 december 2015; |
| Bijlage 11. | Procedure aanlevering digitale bestanden, ongedateerd; |
| Bijlage 12. | Definitie bouwrijp en bouwwegen, versie augustus 2006; |
| Bijlage 13. | Integrale Woningkwaliteit 2007, gewijzigd d.d. 1 februari 2015; |

paraaf gemeente

5.1.2E

5.1.2E

Bijlage 14. Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht d.d. 16 februari 2015;
Bijlage 15. Rioleringsplan, gewijzigd d.d. 16 november 2015;

- 31.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bijlagen beslist de gemeente, met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omtrent hetgeen prevaleert, met dien verstande dat de Nota('s) van Inlichtingen prevaleren boven de overige bijlagen.

Aldus overeengekomen te Utrecht,

De gemeente, d.d. 12-10- 2017


L. Middelkoop
Directeur (IRM) Stedelijke Ontwikkeling
en Economie


Ontwikkelorganisatie Ruimte
Gemeente Utrecht

De koper, d.d. 31-08- 2017


A.J.H. Reuver
Directeur


M. Polman
Directeur


Reuvers Projectontwikkeling en Polman
Investment B.V.

Besluit in mandaat genomen d.d. nr. handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. d.d. 28 maart 2017, kenmerk 4258827 (Vaststelling Mandaatregister Gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2017, nummer 52560 en zoals gepubliceerd op 31 maart 2017 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 28 maart 2017, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2017, nummer 52578 en zoals gepubliceerd op 31 maart 2017, alsmede het besluit van de IRM Stedelijke Ontwikkeling en Economie en de IRM Ruimtelijke Kwaliteit en Mobiliteit d.d. 28 maart 2017, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2017, nummer 52592 en zoals gepubliceerd op 31 maart 2017 (Ondermandaat en volmacht Ruimte).

paraaf gemeente



paraaf koper



Selectie Parkzichtlaan Noordwest, 't Zand

Indiening Reuvers Bouw en Ontwikkeling



Inhoudsopgave:

a. Tekstuele beschrijving planopzet	pagina 4 en 6
b. Drie impressies op ooghoogte	pagina 7, 9 en 11
c. Gemaatvoerde situatietekening 1:500	pagina 12
d. Voorbeelduitwerkingen van plattegronden 1:200	pagina 13, 14, 15 en 16
e. Gevelbeelden schaal 1:200	pagina 17, 18, 19, 20 en 22
f. Referentie details	pagina 23 en verder
g. Visie op markttechnische haalbaarheid	pagina 8
h. Visie op duurzaamheid	pagina 10
i. Kleuren materialen staat	pagina 21

Bijlagen:

1. Verklaring + certificaat GPR Expert LBP Sight
2. GPR + MPG berekening
3. EPC berekening kavel 4
4. EPC berekening kavel 5

Ambitie:

Met veel ambitie, zorg en aandacht hebben wij als ontwikkelteam ons ingezet voor een zo mooi, passend en duurzaam mogelijk plan.

Ontwikkelteam:

VFO Architects | Urban design b.v.

SamenThuis Vastgoedontwikkeling

Reuvers Bouw en Ontwikkeling

Adviseur GPR expert:

LBP Sight

Balans van techniek en architectuur

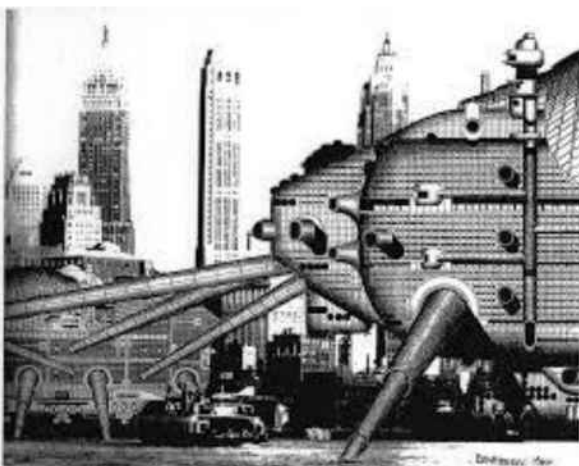
Referentiekader architectuur

Onderdeel van deze prijsvraag is te komen tot een haalbaar plan met bieding wat voldoet aan het hoge ambitieniveau van de gemeente Utrecht. De locatie ligt aan de noordzijde van het Maxima Park aan de Parkzichtlaan, zuidelijk van de Utrechtseweg. Een haalbaar plan is niet voldoende. In het kader van duurzaam bouwen en de circulaire economie wordt extra inzet gevraagd van de inschrijvende partij. Graag willen wij als ontwikkelteam deze handschoen oppakken. Ons ontwikkelteam bestaat uit VFO Architects | Urban design b.v., SamenThuis Vastgoedontwikkeling en Reuvers Bouw en Ontwikkeling.

Uitgangspunten zijn al eerder vernoemd in de uitvraag en worden in deze aanbieding uitgebreid behandeld. Het is goed om de stedenbouwkundige en architectonische kaders nogmaals te schetsen in het licht van de aspecten die het ambitieniveau nastreeft. Dit zijn die uitgangspunten die een eigen dynamiek hebben en zo ook invloed hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen, op de architectuur.

"Nul op de Meter" als een uitgangspunt, zo'n hoog mogelijke duurzaamheidseisen, Circulair Bouwen, circulaire economie en de door ons gebruikte methodiek van de "Natural Step" gedachte hebben ook hun weerslag op het beeld van de uiteindelijke woningen.

In de zestiger jaren van de vorige eeuw was er een architectuurstroming die een gebouw als een machine voorspelde en daar futuristische beelden bij zag. Buckminster Fuller kan hierin gezien worden als een van de initiators; meer constructeur dan architect, laat hij nieuwe technieken en constructieve experimenten, leidend zijn in zijn ontwerpen. Het Londens architecten team Archigram, vormt een logische voortzetting van deze gedachten. In deze beeldvorming en architectuur theorie kan je ook architecten als Peter Cook met zijn "Plug-in City" en Ron Herron met onder andere "Walking City" en werk van Holzbauer plaatsen. Wonen in een machine wordt door vele criticasters niet als een ideale situatie gezien. Zeker niet door de zich gelijktijdig ontwikkelende stroming van romantici die het Postmodernisme in al zijn varianten onderzoeken en propageren. Met in begin negentiger jaren de Prince of Wales als warm pleitbezorger. Zijn medewerking aan de documentaire "The Earth in Balance" en een aantal van zijn speeches pleitten onder andere voor een sterk historiserende architectuur. Met genoemde voorbeeldprojecten van Scott Merrill, Leon Krier en bijvoorbeeld het Belvedere Village in Ascot van Demetri Porphyrios. Een project waarin trouwens een duidelijke beeldtaal is te ontdekken die aansluit bij onze ideeën over architectuur.



Toch zien we juist op dit moment een snelle opmars van techniek in de woning. Behalve de bekende installaties voor warmtevoorziening, elektriciteit, riolering en ventilatie, komen in snel tempo andere technieken de woning binnen. Daarbij veranderen genoemde technische facetten snel onder druk van hogere duurzaamheidseisen, veranderende inzichten en meerdere bereikbare en beschikbare innovaties. Ook domotica, wifi, "Internet of Things" en de intelligente meterkast en thermostaat leggen technische en communicatieve verbanden binnen en zelfs buiten de woning. Gedeeltelijk autonoom en buiten de directe invloedssfeer van de bewoner, gedeeltelijk gestuurd door de gebruiker. Via de smartphone bedien je afwasautomaat, koffiezetapparaat, licht en verwarming. Voor de gemiddelde gebruiker, bewoner, wordt dit steeds ondoorzichtiger en komt toch het gevoel van wonen in een machine weer opdoemen. Het controle hebben en begrip van de technieken en processen in de woning is belangrijk voor het thuisgevoel.

Een andere uitdaging blijft om deze technieken te verwerken in een beeld wat samengaat met de huidige, vaak geuite, wens om een historiserende architectuur. De architect heeft hier een dubbele verantwoordelijkheid. Natuurlijk bewaken en ontwerpen wij de esthetische uitgangspunten met de integratie van toevoegingen zoals de op dit moment onvermijdbare PV-cellen. Het is echter ook zaak om de installaties begrip- en uitlegbaar te houden. Hierbij hoort ook een flink stuk voorlichting en begeleiding van de toekomstige gebruiker. Wij stellen dan ook voor om de maatregelen die wij nemen en moeten nemen voor de "Nul op de meter" woning duidelijk te communiceren en onderdeel te maken van het proces van bewonersparticipatie wat een vast onderdeel is in het ontwerpproces dat we in dit project in Utrecht willen volgen.

Wat we ten alle tijden willen vermijden is een toekomstige gebruiker die geen vat heeft op de technieken die hem dagelijks omringen en juist zouden moeten dienen.

Het Postmodernisme had een duidelijk andere visie op architectuur als de eerdergenoemde stroming die een machine als woning voorspelde. In Nederland zie je eind jaren tachtig een duidelijk vraag ontstaan naar nieuwe identiteit. Rob Krier, met zijn stedenbouwkundig ontwerp en ideeën voor Brandevoort Helmond, concretiseert dit als eerste op een grotere schaal als een nieuwe stad. In een streng maar duidelijk idioom bouwt hij aan een organisch gegroeid model alsof het er altijd heeft gestaan. Langzaam zag je steeds meer vraag komen naar een dergelijke architectuur. Op niet alle plaatsen even fijn uitgewerkt en vaak als platte kopieën, zonder meerwaarde, zonder nieuwe inbreng, niet in de juiste context of met een verkeerde of karige detaillering.

De omgeving van deze prijsvraag is voor een flink deel reeds ontwikkeld en gebouwd. Rond de locatie is al duidelijk en herkenbaar hoe de ontwikkeling uiteindelijk zal zijn. Het gerealiseerde deel heeft een erg prettige en gemoedelijke sfeer. De woningen in de wijk hebben vaak een duidelijke verwijzing naar een architectuur uit het begin van de vorige eeuw. Dit zonder een smakeloos kopie te zijn van andere dertiger-jaren wijken. Voor de locatie willen wij graag een voor bewoners herkenbare taal ontwikkelen die iedereen herkent en omarmt, maar die ook iets nieuws en eigen accenten brengt. Graag presenteren we het plan als een moderne maar leesbare vertaling van de woningen die het karakter van de Utrechtseweg verzorgen. Kleine pachthuizen uit het begin van de vorige eeuw maar ook veel woningen die weleens omschreven worden als ruilverkavelings-woningen.

Situatie dak



08 juni 2017

Selectie Parkzichtlaan Noordwest, 't Zand – indiening Reuvers Bouw en Ontwikkeling

Een voorzichtige stedenbouwkundige analyse

Ondanks de ligging aan de Parkzichtlaan is de locatie toch een soort rest-locatie. In de kromming van de weg ligt als afronding van de reeds ontwikkelde buurt een mogelijke locatie voor zo'n tien woningen. Ontsluiting gebeurt vanaf de Parkzichtlaan. De meeste woningen hebben hun voorzijde aan deze wijkontsluiting. Voor een klein aantal woningen geldt dat zij een bijzondere ligging hebben aan de noordzijde van het park. Hiermee wordt hun achtergevel een tweede voorgevel. Een van de uitgangspunten is om maar vier ontsluitingen te maken aan de Parkzichtlaan. Een van de ontsluitingen is de toegangsweg tot een drietal woningen. De andere drie zijn de ontsluitingen van de parkeerplaatsen en de daarbij behorende opritten. Aan de achterzijde van het grootste gedeelte van de woningen komt een toekomstige ontwikkeling van woonwagendplaatsen. De drie woningen aan de parkzijde zijn een logisch gevolg van de eerder ontwikkelde vrijesectorwoningen aan de parkrand.

In het algemeen kan ook gesteld worden dat in de stedenbouwkundige opzet geen individuele woningen gemaakt zijn maar veel meer gezocht is naar een architectuur van de buurt. De vrijstaande woningen hebben nergens de verschijningsvorm van een halve tweekapper. De tweekappers zijn op het eerste gezicht niet herkenbaar als twee woningen.

Deze prachtige plek, aan het park met alle voorzieningen om de hoek, leent zich perfect als invulling voor de huidige veel grotere vraag dan het aanbod van woningen in het hoge segment. Enerzijds om het hoge ambitieniveau mogelijk te maken, anderzijds om een evenwichtige buurt te kunnen maken. De afmetingen en randvoorwaarden vanuit de gemeente en de aan ons zelf gestelde eisen maken het voor ons onmogelijk de gevraagde kwaliteit met een plan van tien woningen te kunnen maken. Uiteindelijk hebben wij gekozen voor een buurt van negen woningen. De waarde die deze negen woningen in het hoge segment genereren, maakt onze hoge duurzaamheidsambitie samen met een hoogwaardige architectuur en mooi groundbod mogelijk.

Om een goede uitwerking samen met de vier toegestane ontsluitingen te maken hebben wij na veel proefverkavelingen uiteindelijk gekozen voor vijf vrijstaande geschakelde en twee tweekappers. Hierbij zijn aan de parkzijde drie vrijstaande woningen aan een hofje geplaatst wat tevens dient om de achter-ontsluiting van de overige woningen te maken. Gezien het ongewisse karakter van de toekomstige ontwikkeling van het kampje kiezen wij om deze zijde van de locatie van een gemetselde tuinmuur en leilindes te voorzien. De woningen en tweekappers hebben alle een vergrootte woonruimte die tevens de mogelijkheid biedt om een woning te realiseren die aan vier zijden een volwaardige gevel krijgt. Er is bewust gekozen om in het basisplan geen garages toe te passen maar buitenbergingen. De stedenbouwkundige setting is zo gemaakt dat aan de Parkzichtlaan hoge topgevels de hoofdtoon voeren en dat iedere woning binnen de melodie zijn eigen timbre aanneemt.

Gereedschapskist die verbindt

Graag presenteren we een architectuur die de buurt tot een eenheid maakt en de individuele woning in zijn waarde laat. Wij zoeken graag naar een aantal middelen die verbinden maar ook verder uitgewerkt kunnen worden. De gemeente vraagt in haar beeldkwaliteitsplan om veelzijdige woningen in een roodbruine kleur aansluitend bij de architectuur van de Utrechtseweg maar ook een moderne vertaling van deze referentiebeelden. De referentiewoningen in de omgeving hebben binnen het

ensemble ieder een eigen, vaak sober, karakter. Veel ambachtelijk metselwerk, met diverse verbanden en accenten. Dit wordt vaak onderstreept door wit metselwerk of een beperkte houten gevelbetimmering. Bij de meeste woningen gaat veel aandacht uit naar de driehoek onder de kap. Kenmerkend daarbij is dat er veel topgevels zijn zonder overstek maar met gevelpan gedetailleerd liggen op boerenvlechtwerk, staande strek of muizentand.

Wij hebben als ontwerpers ervoor gekozen deze sobere dakrandafwerking met daaronder veel aandacht voor de top over te nemen. Veel boerenvlechtwerk, vlinders en ander bijzonder metselwerk is herkenbaar. Kloeke witte houten kozijnen in een mooie oranje-bruine steen. Als herkenbaar element naast de gebruikte steen heeft iedere woning een vorm van verticale penanten afgedekt met betonblokjes die als sierelementen uit de gevel springen. Vaak onderdeel van een erker of balkon. De eventuele toekomstige kopers zal veel vrijheid geboden worden om deze erkers verder te ontwikkelen of uit te breiden.

Bij een uitwerking van deze buurt vinden wij, dat er sterk aansluiting gezocht moet worden bij de genoemde architectuur uitgangspunten. Er is duidelijk een verbindende gereedschapskist met architectonische elementen te onderkennen vanuit de bestaande architectuur van de Utrechtseweg en het beeld wat nu geschetst wordt van de buurt. De toekomstige koper heeft veel vrijheid en mogelijkheden om de vergrote woonruimte in te delen. Denk aan varianten van woonkeukens voor of achter, kantoor aan huis, speelkamer of een grote kamer en suite. Bij de inwilliging van deze wensen zal ook de gevel veranderen. Wij willen deze mogelijkheid bieden maar wel vanuit de gereedschapskist met mogelijkheden en zo de architectonische kwaliteit borgen.

Communicatie en participatie

Zoals al eerder aangegeven zijn wij als architecten niet alleen verantwoordelijk voor de te kiezen uitstraling en esthetische vormgeving van de woningen. Beelden ontwikkel je samen met je opdrachtgever en zijn het resultaat van een iteratief ontwerpproces. Onze insteek en werkwijze ondersteunt dat de architect, door een grotere inbreng van de koper, weer vaker een bekende opdrachtgever heeft. Geen ontwikkelaar maar een gebruiker. Gelukkig wordt tegenwoordig hier voor een groot deel ondersteuning gegeven door het hele verkoopproces zo in te richten dat hier de mogelijkheid voor ontstaat. De wensen maar ook het weerwoord van een gebruiker versterken het ontwerpproces en dus het uiteindelijke resultaat. Ontwerpen kan je alleen met iemand die de kritische opdrachtgeversrol vervult. Wij staan dan ook open voor een architectuur discussie en verdere gezamenlijke uitwerking en beeldvorming van het nu geschetste beeld.

Het architectonisch detail geeft de uiteindelijke kwaliteit...



Selectie Parkzichtlaan Noordwest, 't Zand – indiening Reuvers Bouw en Ontwikkeling

Marktvisie

In de huidige woningmarkt in de stadsregio Utrecht is de vraag momenteel groter dan het aanbod. Dit geldt ook zeker voor woningen in het hogere segment.

Kopers in het hogere segment zijn vaak ervaren en zeer bewuste kopers. Vanuit hun ervaring in hun woon carrière weten ze goed wat ze wel en niet willen. Deze kopers willen goed worden bediend en ontzorgd met een hoog kwaliteitsniveau, dat op maat kan worden aangepast.

Ook waarderen kopers in het hogere segment vaak meer dan gemiddeld een duurzame woning die zelf voorziet in de opwekking van energie.

Door de sterke waardeinstijging van de afgelopen jaren en de huidige zeer lage rente is verhuizen naar een grotere woning zeer aantrekkelijk. Het spaargeld levert op de bank niks op en investeert men liever in een energie leverende woning die vervolgens weer lagere maandlasten oplevert.

Reuvers Bouw en Ontwikkeling en SamenThuis Vastgoedontwikkeling zijn eind 2016 gestart met de bouw van tien energie neutrale villa's in Houten, die in korte tijd allemaal zijn verkocht. Dit project is goed vergelijkbaar met Parkzichtlaan Noordwest. Ook dichtbij voorzieningen, een van de laatste ontwikkellocaties in een nieuwbouwwijk, een hoge duurzaamheidsambitie en een vergelijkbare doelgroep. Ook bij dit project hebben we gekozen voor een combinatie van een zeer hoog afwerkniveau en een energie neutrale woning. Alle tien de kopers van dit project hebben aangegeven direct verliefd te zijn geworden op dit project.

Deze ervaring hebben wij meegenomen in ons plan voor de Parkzichtlaan Noordwest.

Wij bieden een basis afwerking van gestucte wanden en plafond, stompe deuren, houten binnendeur kozijnen, ingedeelde zolder, totaal 6 slaapkamers, 2 zeer luxe badkamers, 2 toiletten en een zeer luxe keuken met hoogwaardige apparatuur biedt kopers een kant en klaar product waarbij de wensen (of misschien eisen) van deze doelgroep direct kunnen worden meefinancierd in de hypotheek. Ook alle voorzieningen en installaties (EPC gemiddeld -0,3) van deze energie leverende woning zitten in de koopsom en kunnen dus worden meefinancierd. De woningen worden voorzien van vloerverwarming en -koeling die per ruimte bedienbaar is.

Daarnaast is in het bijzonder gekozen voor de mogelijkheid van een aparte kamer op de begane grond die kan worden gebruikt als kantoor aan huis.

Na aankoop hebben kopers nog alle vrijheid om de al zeer complete woning uit te breiden en aan te passen naar persoonlijke wensen, zoals:

- een (wijn-)kelder;
- diverse domotica opties en infrastructuur die het mogelijk maken om nieuwe technische ontwikkelingen in de toekomst te integreren in de woning;
- diverse ruimte vergrotende opties zoals uitbouw, aanbouwen, opbouwen en extra erkers;
- diverse indelingsmogelijkheden zoals kamer en-suite, kantoor aan huis met aparte entree, master bedroom met geïntegreerde badkamer en inloopkast;
- een integraal ontworpen tuinhuis met berging en veranda;
- extra duurzaamheidsmaatregelen zoals extra PV-panelen;
- oplaadpunten voor elektrische voertuigen;
- en wensen op maat waar kopers zelf naar vragen.

Twee gerenommeerde makelaars uit Utrecht hebben onafhankelijk van elkaar een advies uitgebracht voor ons plan.

Uit door hen aangeleverde data van Funda blijkt dat er op dit moment honderden zoekers zijn in de stad Utrecht naar nieuwbouw vrijstaande woningen en tweekappers in het segment boven €550.000,- van ca. 200m² GO en groter. Een voorbeeld van deze huidige veel grotere vraag dan het aanbod van nieuwbouwwoningen in dit segment is het project De Paleistuin waren 1100 inschrijvingen voor slechts 18 woningen.

Deze makelaars adviseren voor ons plan op basis van bovenstaande uitgangspunten een opbrengst van circa €3.600,- per m² GO. Met een gemiddeld oppervlak van 200 m² GO levert dit een gemiddelde koopsom van €720.000,- per woning.

De 3 vrijstaande woningen aan het park met ruime kavels van gemiddeld 470m² zijn met een gemiddelde koopsom van €850.000,- voor 220m² GO woonoppervlak goed vergelijkbaar met de in 2016 verkochte woningen aan de Max Ernstlaan met huisnummer 14 en 18 voor respectievelijk €895.000,- en €1.095.000,- met een woonoppervlak van respectievelijk 225 en 222 m² GO.

De 2 geschakelde vrijstaande woningen met achtertuinen van ca. 10x15 m² zijn met een gemiddelde koopsom van €695.000,- voor 200m² GO woonoppervlak goed vergelijkbaar met de vrijstaande woningen in het project de Paleistuin van € 689.000 tot € 759.000 v.o.n. voor 184 tot 192 m² GO woonoppervlakte.

De 4 stuks twee-onder-een-kap-woningen zijn met een gemiddelde koopsom van €635.000,- voor 200m² GO woonoppervlak goed vergelijkbaar met de twee-onder-een-kap-woningen in het project de Paleistuin Van € 575.000 tot € 615.000 v.o.n. voor 189 tot 193 m² GO woonoppervlakte.

Resumé:

De historiserende architectuur, zeer hoogwaardige afwerking en EPC van -0,3 in ons plan sluit goed aan op de huidige vraag naar nieuwbouw woningen in het hogere segment.



Selectie Parkzichtlaan Noordwest, 't Zand – indiening Reuvers Bouw en Ontwikkeling**Visie Duurzaamheid****Inleiding**

Onze duurzaamheid ambitie is hoog. Deze hoge ambitie hebben we vertaald naar ons plan, dat we graag samen met de gemeente Utrecht verder uitwerken naar een Definitief Ontwerp. De woningen hebben een lange levensduur. De woningen kunnen flexibel gebruikt worden. Ze zijn zeer energiezuinig en wekken hun eigen energie op. Bij de materiaalkeuze gaan we uit van circulair bouwen en zo veel mogelijk biobased materialen.

EPC -0,3

Voor ons ontwerp hebben we een EPC berekening van 2 maatgevende types gemaakt. Door een combinatie van de opwekking van eigen energie door PV panelen, een ruim bemeten warmtepomp met bron, vloerverwarming, een CO2-gestuurd ventilatie systeem met warmte terugwinning en warmte terugwinning uit douchewater voldoen alle woningen aan een EPC van (min)-0,3 of lager.

GPR score gemiddeld 8,75 & MPG score kleiner dan €0,50/m2.a

De GPR Gebouwberekening inclusief de MPG berekening is opgesteld en geaccordeerd door GPR Gebouw expert ^{5.1.2E} van adviesbureau LBP Sight uit Nieuwegein. De gemiddelde GPR score van alle 5 de onderdelen komt uit op 8,75. De MPG is kleiner dan €0,50/m2.a.

Op deze manieren is ons plan circulair:**1. Zo veel mogelijk Biobased materialen die zichzelf hernieuwen binnen de levensduur van de woning of zijn een duurzaam alternatief voor grondstoffen, waaronder:**

- Houten buitenkozijnen, binnendeur kozijnen, deuren, dakranden, gootconstructie, aanbouwen en dak elementen van duurzaam hout met het keurmerk Duurzame Bosbouw.
- Plantaardige dakbedekking
<https://www.derbigum.nl/oplossingen/plantaardige-ecologische-dakbedekking> (o.g.)

2. Toepassen van recyclebare materialen:

- Sandwich elementen in hellend dak.
- Steenwol is uiterst duurzaam als isolatie materiaal: niet alleen helpt het bij het creëren van duurzame gebouwen, het wordt ook duurzaam geproduceerd en gemaakt van duurzame grondstoffen. Het draagt bij aan CO2-reductie en is 100% recyclebaar.
- Dragende wanden van kalkzandsteen:
Kalkzandsteen is een bijzonder duurzaam bouw materiaal dat bestaat uit uitsluitend de natuurlijke grondstoffen zand, kalk en water. Grondstoffen die ruim voorradig zijn, nu en in de toekomst. De productie vraagt relatief weinig energie en kent geen schadelijke uitstoot. De meeste processen die tijdens de productie van kalkzandsteen plaatsvinden, zijn nauwelijks energie vragende chemische processen. Belangrijk is ook dat kalkzandsteen tijdens het gebruik bijdraagt aan een beter milieu. In de zomer blijven gebouwen van kalkzandsteen koeler, waardoor minder hoeft te worden gekoeld met bijvoorbeeld airconditioning, terwijl ze in de winter langer warm blijven, waardoor er minder hoeft te worden verwarmd. Juist vanwege deze bijzondere accumulerende en isolerende eigenschappen levert kalkzandsteen een bijdrage aan minder energieverbruik. Het behoudt zijn eigenschappen gedurende de hele levensduur van een bouwwerk en kan daarna eenvoudig worden hergebruikt bij de productie van nieuw kalkzandsteen.

3. Beperken van materiaalgebruik: verbruiken van zo min mogelijke materialen en deze zo onderhoudsarm mogelijk toepassen door slim ontwerpen en bouwen. Bijvoorbeeld behalen we extra hoge geluidsisolatie tussen verblijfsruimtes door een scheidingswand met een hoger soortelijk gewicht toepassen, in plaats van een lichtere scheidingswand gecombineerd met isolatie materiaal.**4. Efficiënt ruimtegebruik** (dubbelgebruik functies / minimale verkeersruimte: ontsluitingen via de binnentuin) met in het ontwerp mogelijkheid voor maatwerk voor kopers nu en in de toekomst.**5. Toepassen van maximaal natuurlijke daglichttoetreding** in de woonkamer en keuken (min. 60% transparante gevels richting tuin) en daardoor beperken lichtbronnen.**6. Toepassen duurzame energiesystemen:**

Zonnepanelen op het dak waarmee de woningen van stroom worden voorzien. In combinatie met een vloerverwarming systeem op een warmtepomp met bron dat kan verwarmen en koelen. Daarnaast triple glas, zeer hoge kierdichting, hoogwaardige isolatie en terugwinning van warmte uit douchewater.

7. Watersysteem:

Regenwateropvang in de tuin gebruiken ten behoeve van toiletspoeling en bewatering tuin.

8. Prefab elementen:

De volgende elementen worden onder ideale omstandigheden fabrieksmatig geproduceerd (geprefabriceerd), waardoor er sprake is van minimaal materiaal gebruik, minimale verspilling van materialen en een minimale milieu belasting doordat er minder transportbewegingen van zowel arbeiders, materiaal als materieel naar de bouwplaats nodig zijn:

- Sandwich elementen in hellend dak.
- Geprefabriceerde complete bergingen.
- Kanaalplaten VBI Groen (o.g.).
- Kapla kozijnen <http://www.sbrurnet.nl/producten/publicaties/kiezen-voor-kapla/1-algemene-informatie-over-kapla-kozijnen> (o.g.)
- Geprefabriceerde complete goot elementen.

9. Zeer levensloopbestendig ontwerp:

- Voldoet aan Woonkeur.
- Voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Extra geluidsisolatie (tussen de verblijfsruimtes en tussen de woningen onderling).
- Extra ventilatievoud (1,5x meer dan Bouwbesluit).
- Breed scala aan indelings- en uitbreidingsmogelijkheden in en aan de woningen.

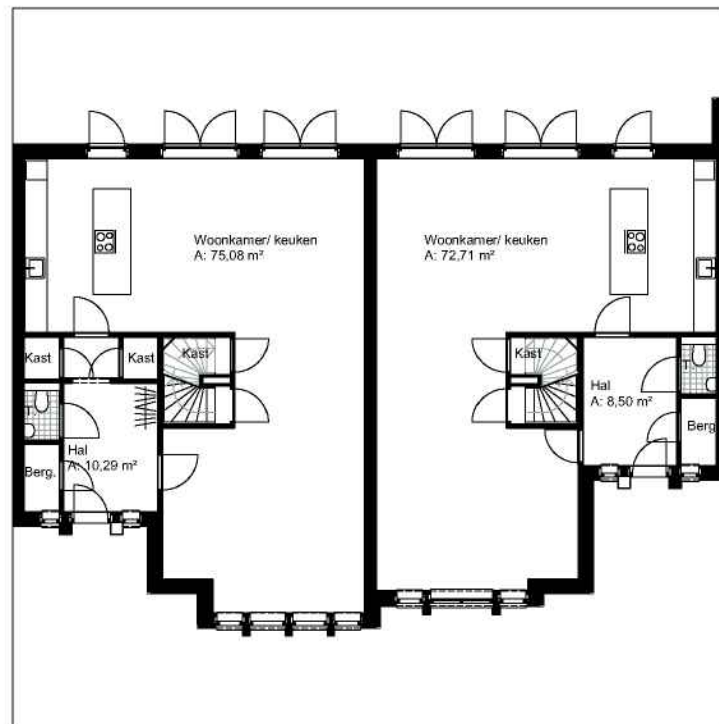
Resumé

Met een **EPC van gemiddeld minimaal -0,3** en een **GPR van gemiddeld 8,75** en een **MPG kleiner dan €0,50/m2.a** en onze concrete en pragmatische visie voor bouwmethodes en bouwmaterialen, hebben we een ontwerp samengesteld binnen de geldende eisen van het bouwbesluit en Garantiekeurmerk Woningborg. Dit resulteert in een prachtig tijdloos ontwerp dat goed aansluit op haar omgeving en bij de functionele wensen van de beoogde doelgroep. Het plan voorziet in de levensloopbestendige flexibiliteit door de keuze- en uitbreidings- mogelijkheden die zowel nu als in de toekomst nog mogelijk zijn. De combinatie van hoogwaardige isolatie en kierdichting met vloerverwarming en een warmtepomp (die kan verwarmen en koelen) zorgen voor een zeer comfortabel binnenklimaat in zowel de winter als de zomer.

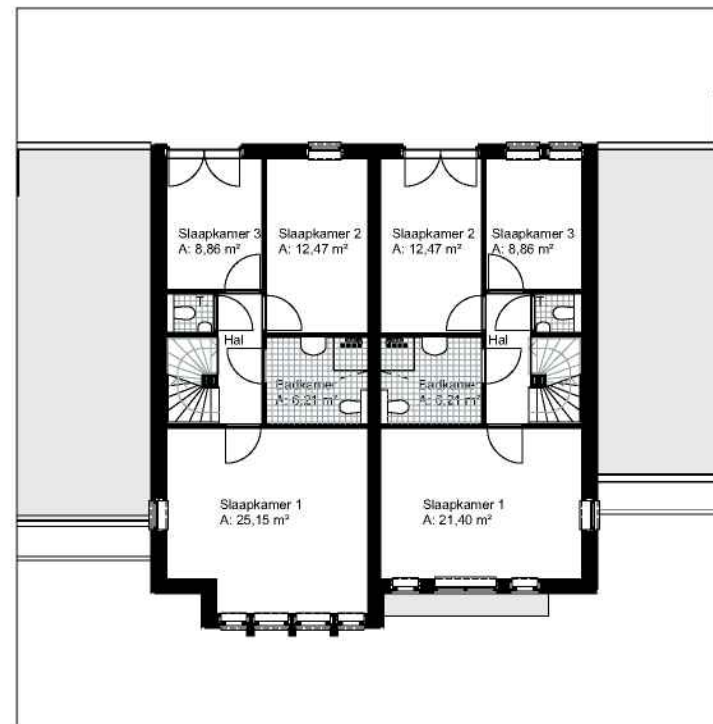
Tot slot kunnen deze All Electric en dus gasloze woningen, bij een bewust en duurzaam energieverbruik van de bewoners, in de eigen energie behoefte van haar bewoners voorzien.



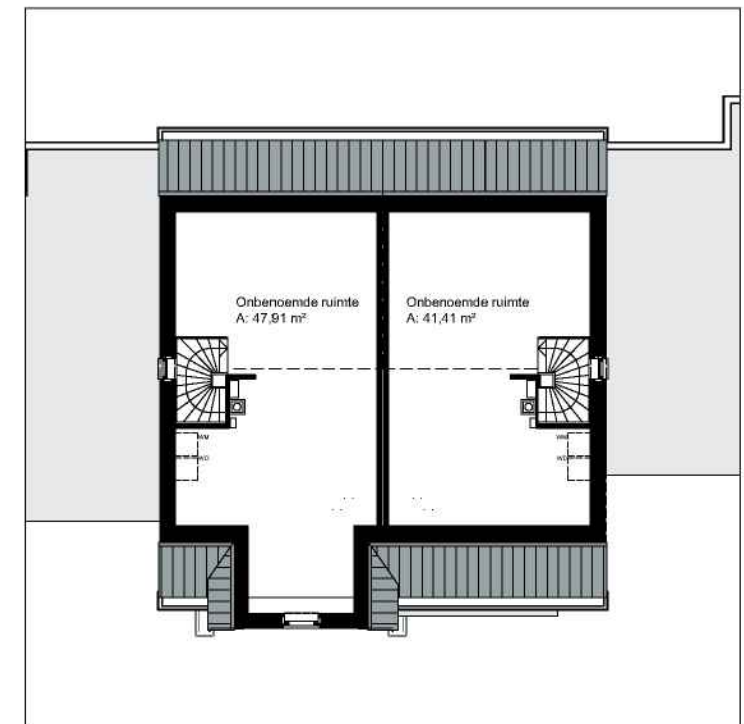




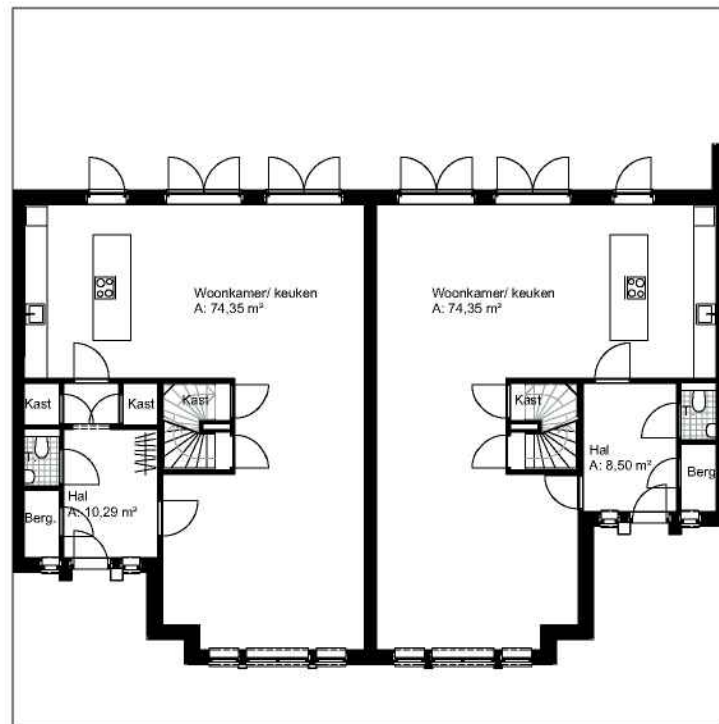
Begane grond
1:200



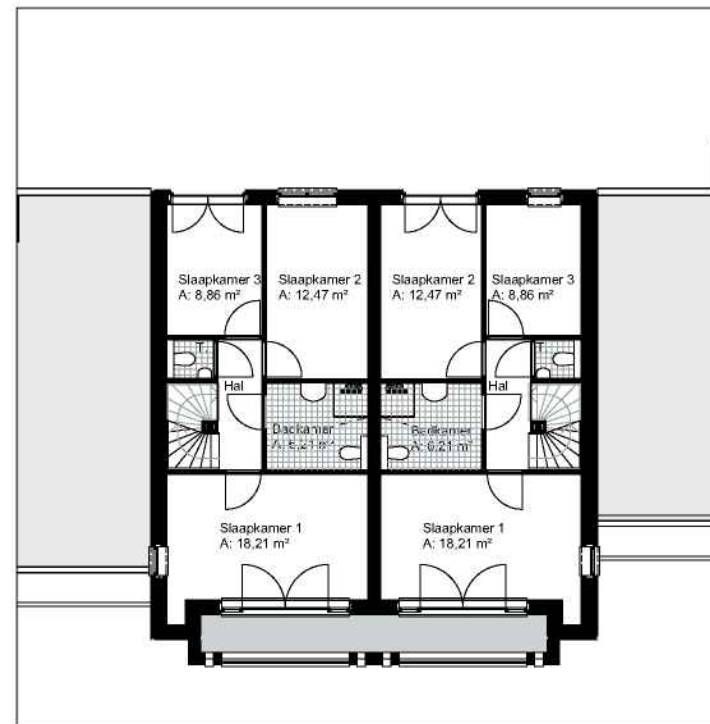
1e verdieping
1:200



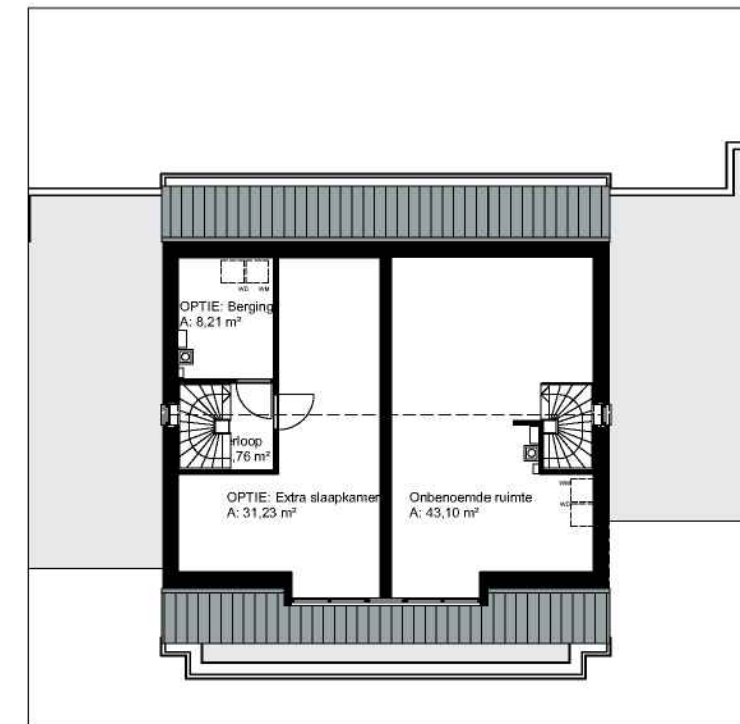
2e verdieping
1:200



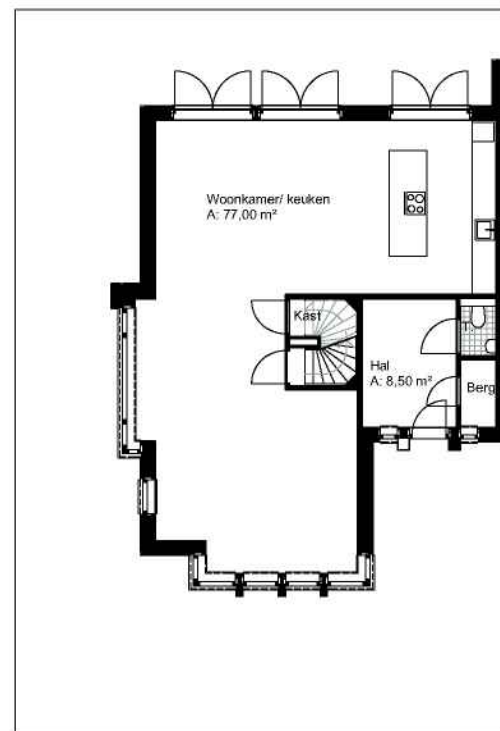
Begane grond
1:200



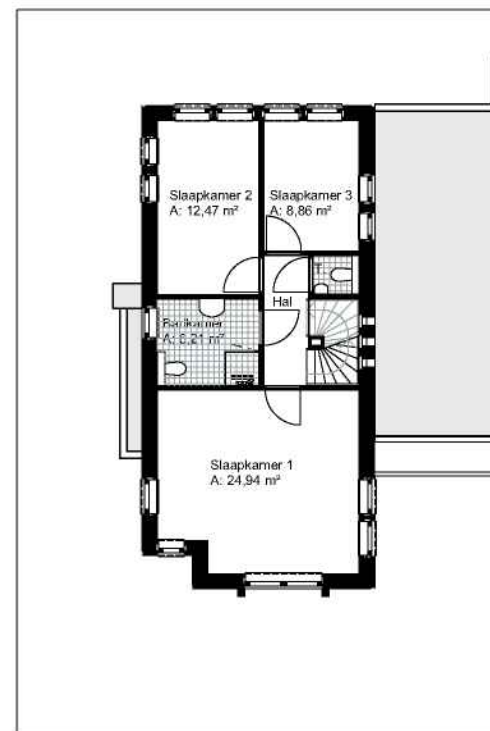
1e verdieping
1:200



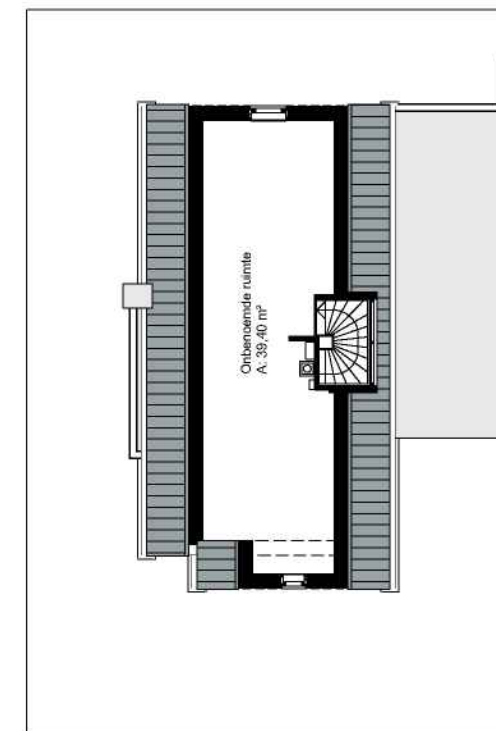
2e verdieping
1:200



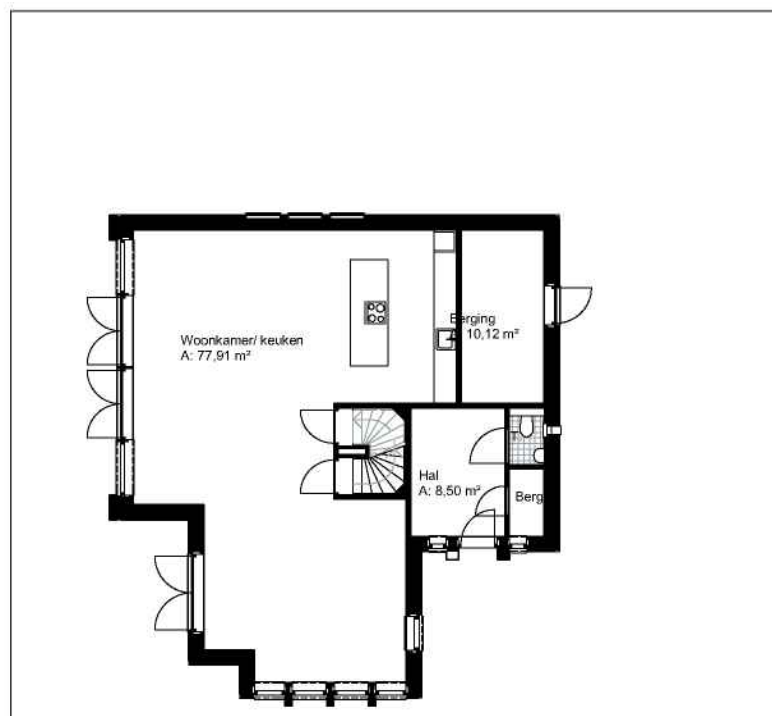
Begane grond
1:200



1e verdieping
1:200



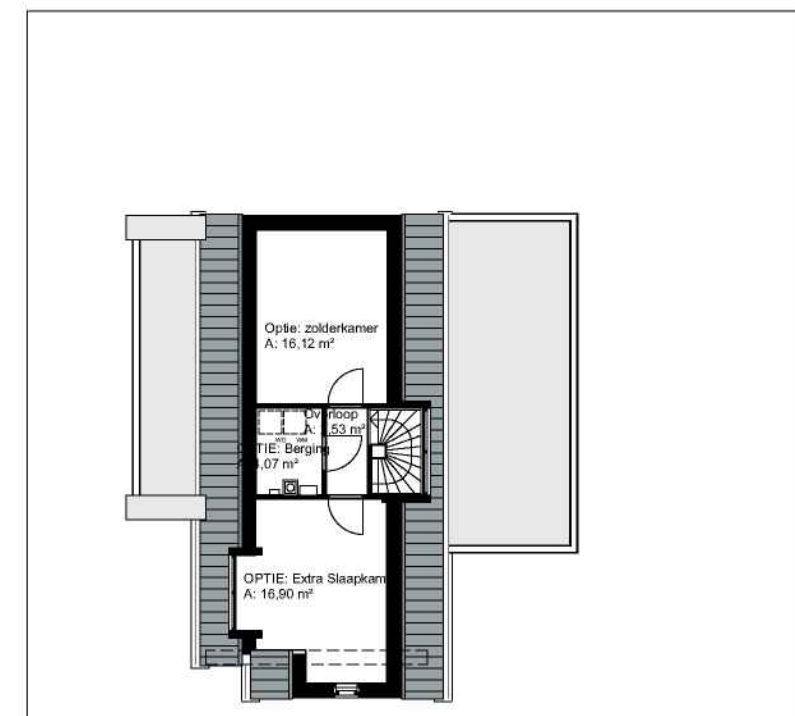
2e verdieping
1:200



Begane grond
1:200



1e verdieping
1:200



2e verdieping
1:200



straatbeeld Utrechtseweg
1:200



Straatbeeld Parkzicht
1:200



Straatbeeld Parkzicht
1:200



Binnenhof
1:200

Kleuren materialen staat

Onderdeel	Materiaal	Kleur / type	Nader omschrijving	Onderdeel	Materiaal	Kleur / type	Nader omschrijving
Metselwerk vd woningen, rollage en sierwerken	Baksteen, WS WF Haaften	Wienerberger Haaften Goudsbloem		Dakbedekking	EPDM	Standaard zwart	v.z.v. ballast, t.p.v. dakkapellen mech. bevestigd
Gevelplint en rollagen	Baksteen WS WF	Wienerbergen HKS Schwarz		Dakrand	Gecoat zink	Naturel	Kleine kraal, bij garage, dakkapellen en dakgoten
Voegwerken voor gevelsteen en plint	Zand/cement	Antraciet	Voegen 8mm terugliggend "doorstrijken" Monster t.g.v. architect	Dakgoot; tpv tweekappers en vrijstaande woningen	Betimmerde goot bekleed met Aluminium Goot met kraal Gecoat zink	Wit Ral 9010	Met aluminium kraal
Metselwerk lateien	Metaal, thermisch verzinkt+gecoat	Ral 8004 bij	gevelmetselwerk 12N102	Verholten goot; tpv dakkapellen		naturel	
Buitenkozijnen en draaidelen	Hardhout.	Wit Ral 9010		Dakpannen	Keramische pan Model: OVH	Blauwgesmoord	Voorzien van strip met zonnecellen
Entree deuren vd woningen	Hout (geïsoleerd)	Wit Ral 9010	Diverse typen i.o.m. koper	Hemelwater-afvoeren	Gecoat zink	Naturel	
Tuin-en bergings deuren	Hardhout	Wit Ral 9010		Nood-overstorten	Gecoat zink	Naturel	
Deurdopels	Kunststeen	Zwart	Holonite o.g.	Dakkapellen, boeiboorden, zijwangen en overige betimmeringen	WBP Multipaint.	Wit Ral 9010	
kantplanken	Prefab beton,	grijs		Afdekkap dakkapel/ dakranden	Gecoat zink	Naturel	
Boeiboord, overig	mutlipaint	Wit Ral 9010	Multipaint o.g.	Bergingen	Gemetseld in gevelsteen	Rood 12N102	Conform monster bord t.g.v. architect
Waterslagen	Prefab beton,	grijs		Bepanting tussen erfafscheiding	beukenhaag begroeiing		600mm tpv voortuinen en 1800mm hoog tpv zijerven grenzend aan openbaar gebied
Luifels boven entreedeur	Hout betimmerd,	Wit Ral 9010		Frans balkon hekwerk	Staal in kleur gepoedercoat	Zwart Ral 9005	Bevestiging conform de normen en kwaliteitseisen
Ornamenten/ versieringen/ spekbanden	Prefab beton,	grijs					
Beglazing	Geïsoleerd conform. EPG berekening	Blank					



Straatbeeld Maximapark
1:200

Details

hardhouten kozijn
beglazing volgens EPG-berekening

waterslag prefab beton voorzien van waterhol
open stootvoeg 1/m1

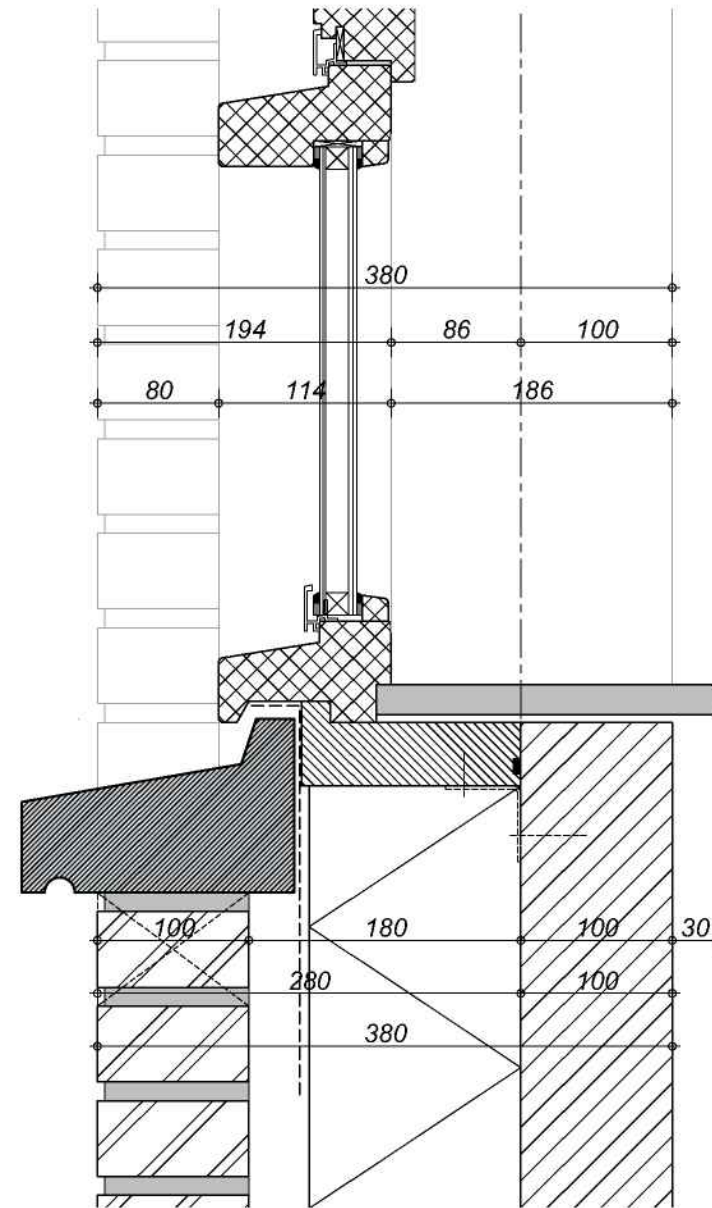
O.k. Kozijn = 3.688

O.k. Betondorpel = 3.575+P

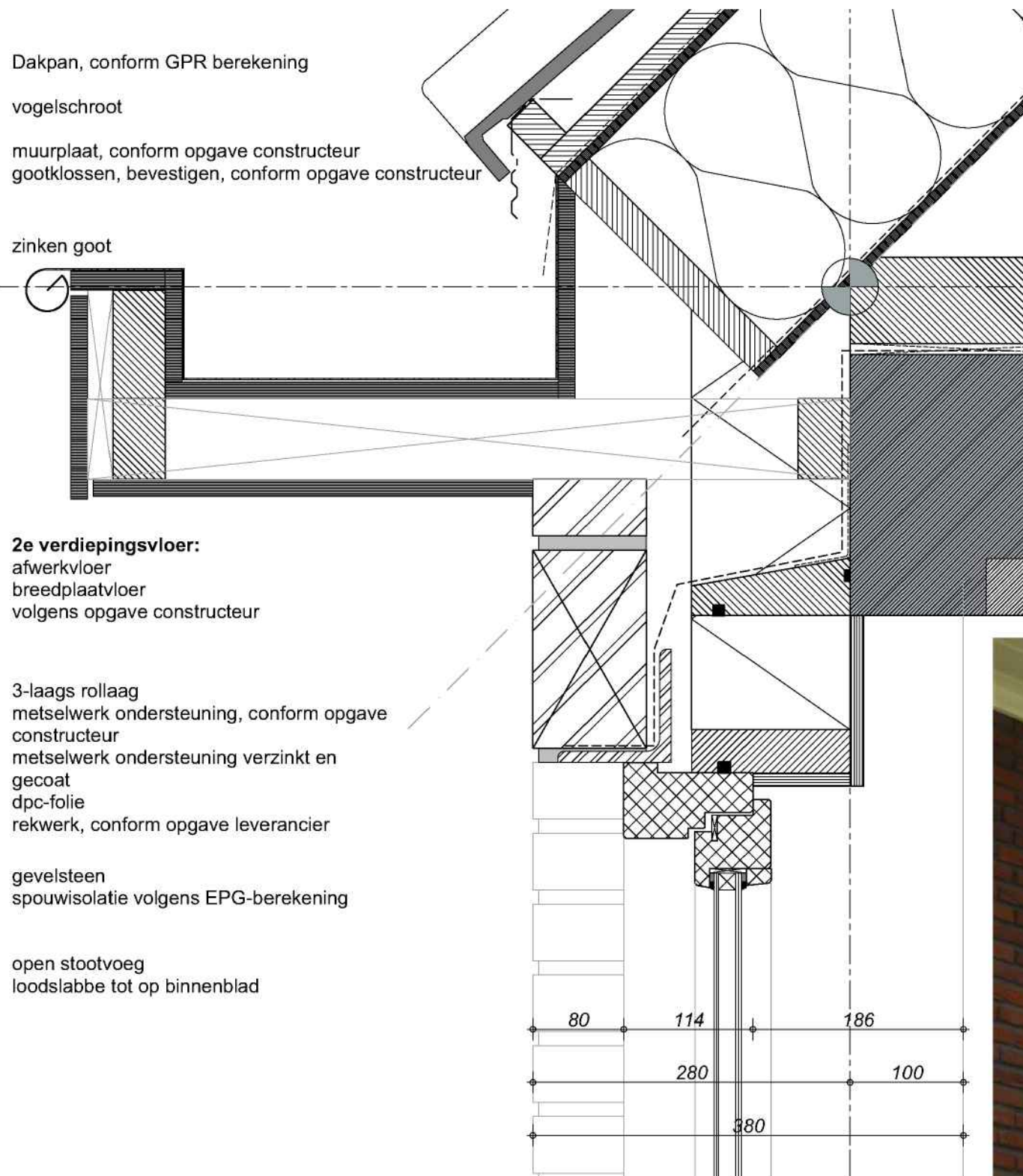
gevelsteen

spouwisolatie volgens
EPG-berekening

kalkzandsteen volgens
opgave constructeur



Details



Beeldregie PARKzuid_veld 10

Máximapark

Zelfbouwkavels

juli 2021

FARO architectuur/research



BEELDREGIEREGELS ZELFBOUWKAVELS

behorend bij
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Woningbouw rond Leidsche Rijn Park

FARO architectuur / research
in opdracht van Projectbureau Leidsche Rijn

1. Inleiding
2. Locatie
- 3.. Beeldregie
4. Beeldregieregels kavels
5. Special
6. Hoekkavels
7. Materialisering
8. Referentiebeelden
9. Natuurinclusief

PARKzuid_veld 10

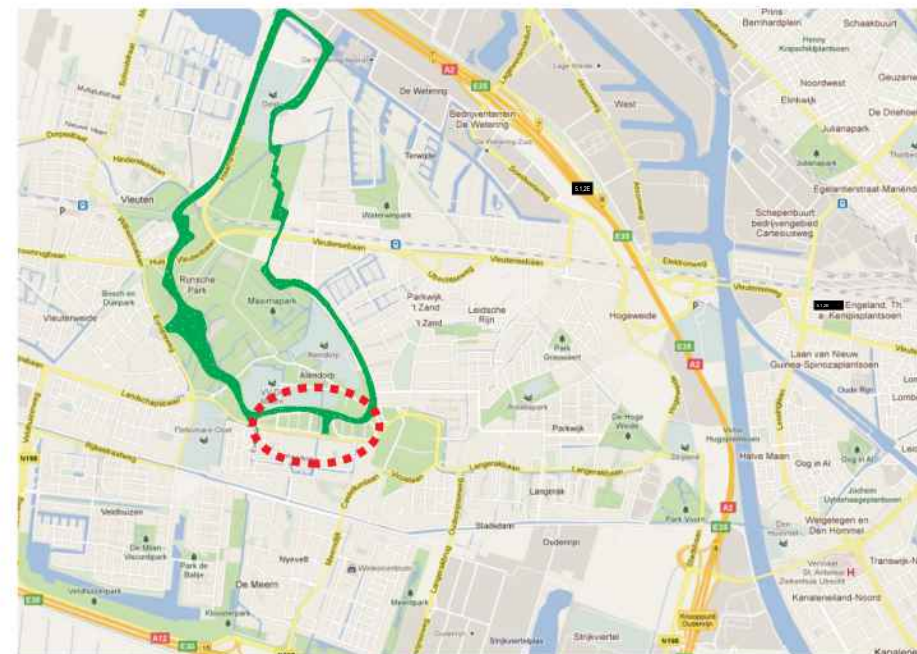
1. Inleiding

Park Zuid is de naam voor de meest zuidelijke ontwikkeling binnen het Máximapark (voorheen Leidsche Rijn Park) waarin landschap en woningen een sterk samenhangend geheel vormen; een groot deel van de woningen grenst direct aan het park.

Het park ligt centraal in Leidsche Rijn en is een groengebied van ruim 300 hectare groot. Ter vergelijking: dat is even groot als de Utrechtse binnenstad. Een heerlijke plek om te ontspannen, te wandelen en te sporten.

De ambitie van dit plan is het realiseren van een bijzonder woonmilieu aan de rand van het park.

Dit beeldkwaliteitsplan hoort bij het overkoepelende stedenbouwkundig plan 'Leidsche Rijn Park'. Een plan waarin een viertal woningbouwlocaties aan het park worden omschreven en verbeeld, Park Zuid is er daar één van. De locatie heeft grote kwaliteiten en verdient om die reden een hoogwaardig plan met een hoge toekomstwaarde. Woonmilieus die de tand des tijds goed hebben weerstaan worden vaak gekenmerkt door voldoende eenheid in verscheidenheid (en kwaliteit) in de bebouwing en de openbare ruimte. Vaak zijn het de natuurlijke materialen zoals baksteen, keramische dakpannen of rieten dakbedekking die duurzaam blijken te zijn. Kwaliteit valt vaak af te lezen aan een zorgvuldige detaillering van de uitgewerkte plannen. Meestal gaat het om ogenschijnlijk ondergeschikte details zoals de kleur en de diepte van het voegwerk of de bevestiging van een dakgoot. Met behulp van dit beeldkwaliteitsplan willen wij een ambitieniveau vastleggen om een mooi en duurzaam resultaat voor Park Zuid te garanderen.



■ Het Lint, Utrecht
■■■■ Park Zuid



Woningbouwlocaties rondom het Máximapark

- Berlagekavels
- Woningbouw locaties
- Het Lint

PARKzuid_veld 10

2. Locatie

Park Zuid is onderdeel van een reeks locaties rondom het Máximapark in Utrecht. Ze zijn alle aan het Het Lint gesitueerd, een bijna 10 kilometer lange groene boulevard, Het Lint is de verbinding tussen de woningbouwlocaties aan het Máximapark. Door zijn vormgeving als parkstrook met duidelijke en scherpe randen is Het Lint een zeer herkenbaar element. Op deze locaties is telkens plek voor een aantal zogenaamde Berlagekavels, die opvallen door materiaaltoepassing of ruimtelijkheid. De Berlage-kavels vallen onder supervisie van West 8, Urban design & Landscape Architecture.



Park Noord: "pronkkamers aan h



Park Oost: "veranda's"



Park Zuid: "rijzig"



Park West: "panoramaramen"

PARKzuid_veld 10

3. Beeldregie

Voor alle woningbouwlocaties aan het park is één stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 oktober 2006. Voor elke locatie wordt een nadere uitwerking van dit stedenbouwkundig plan gemaakt waarin duidelijk wordt wat de randvoorwaarden per kavel zijn. Deze uitwerking noemen we de beeldregieregels.

Doel van de beeldregieregels is enerzijds het creëren van samenhang tussen deze locaties en anderzijds een diversiteit die vooral voortkomt uit de specifieke randvoorwaarden van de plek. Omdat de oriëntaties van de locaties verschillend zijn, zal per locatie op een andere wijze de relatie met het park worden gemaakt. De diversiteit die gemaakt wordt is vooral stedenbouwkundig/typologisch van aard. De samenhang wordt gevormd door rustig en duurzaam kleur- en materiaalgebruik.

Park Zuid moet een vertaling worden van eind 19de eeuwse Nederlandse parkranden en singelmilieus zoals die te vinden zijn in Utrecht, Rotterdam en Amsterdam.

De architectuur is een interpretatie van bovenstaande stijl en mag bijvoorbeeld ook in een moderne vormtaal. In plaats van een aaneengesloten wand langs het park, is het een gevelwand met rijzige vrijstaande woningen met smalle tussenruimten, de hoogte van de woningen is groter dan de breedte ($H > B$).

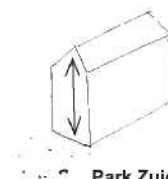
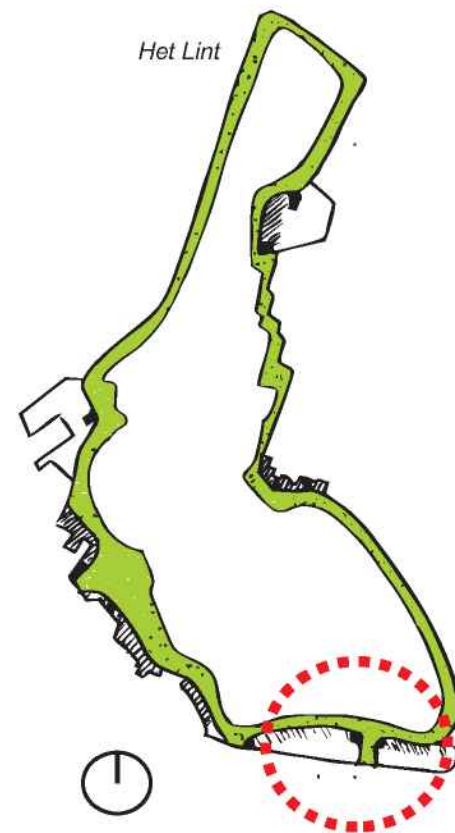
Om dit beeld in de praktijk te waarborgen zijn er randvoorwaarden vastgelegd die in deze publicatie worden toegelicht.



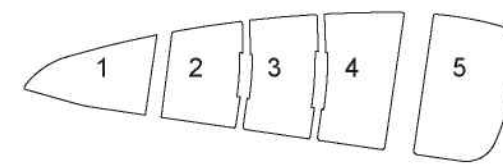
19de eeuwse parkranden



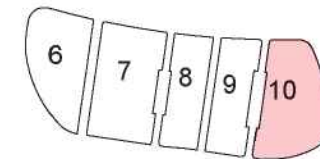
Park Zuid: vertaling van de 19de eeuwse parkranden



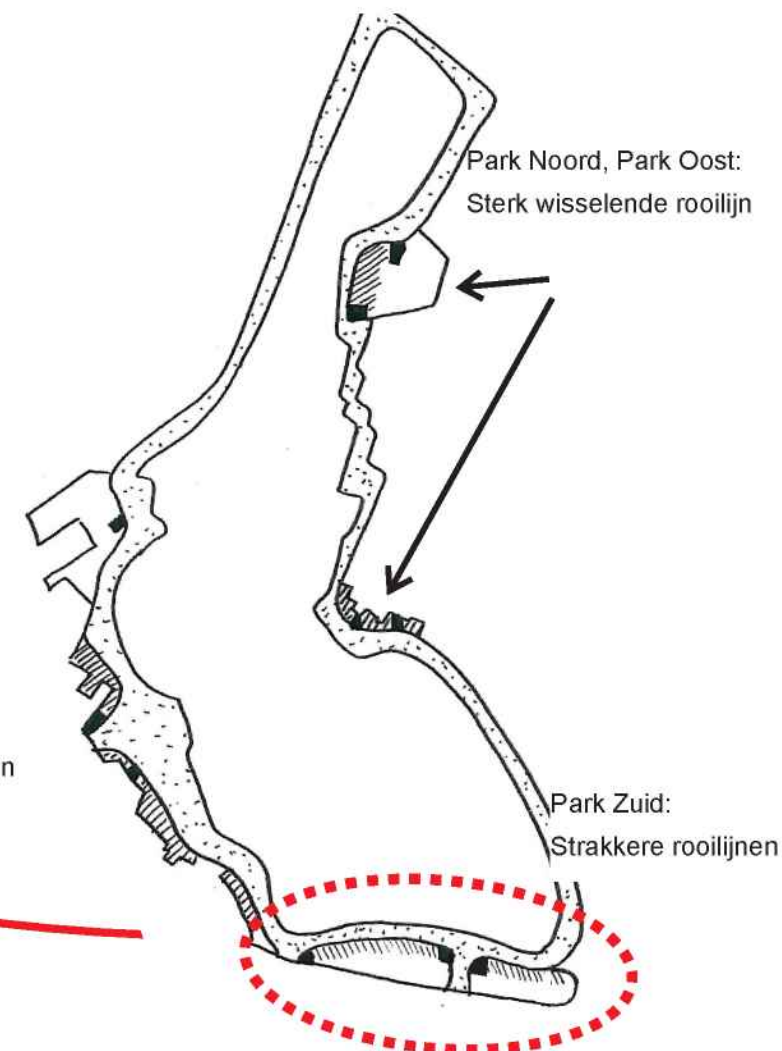
Park Zuid
rijzig
hoogte > breedte
strakke rooilijnen



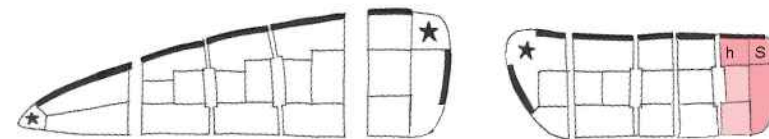
indeling voor verkaveling Park Zuid



Park West:
Wisselende rooilijn

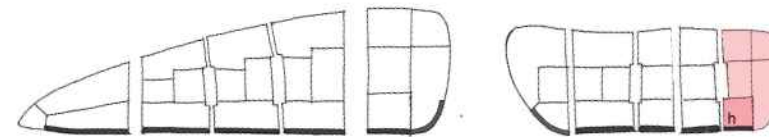


randvoorwaarden parkrand:

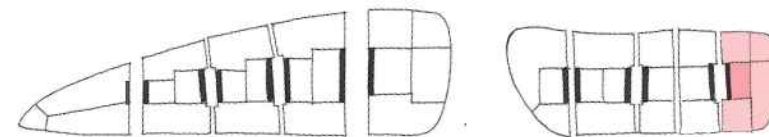


★ Berlage kavel
S Special
h hoekkavel

randvoorwaarden zuidrand:

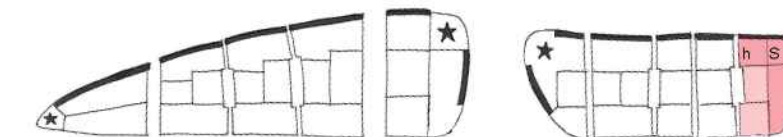


randvoorwaarden binnenstraten:



Binnen de basisregels bestaan drie verschillende categorieën randvoorwaarden, de Berlage kavels vormen nog een extra categorie, de Speciale kavel heeft eigen randvoorwaarden daarnaast gelden extra randvoorwaarden voor de hoeken

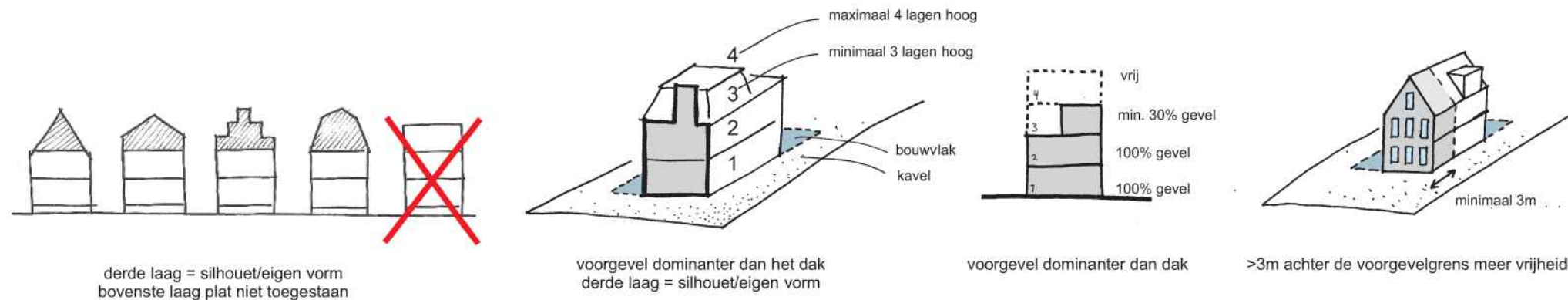
Kavels - Parkrand



S Special
h hoekkavel

Woningen langs de parkrand:

- verplichte voorgevelroo lijnen
- bouwhoogte: minimaal 10m, maximaal 13m
- minimaal 3 lagen, maximaal 4 lagen hoog
- hoogte van de woning is groter dan de breedte
- een extra hoge 1ste bouwlaag (begane grond netto min. 3.0m)
- de 3de laag (en alles daarboven) heeft een 'eigen' vorm
- symmetrische kap
- de eerste 3m achter de voorgevel geen ingrepen in het dak
- overwegend verticale ramen
- voorgevel begane grond min. 1/2 glas, verdiepingen daarboven min 1/3e glas en min. 1/5e glas onder de kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide parkeerplaatsen liggen achter de roo lijn (=2x 2.5x5.0m opstelplaats)
- aandacht voor detail : o.a. bijzondere metselwerkdetails (p. 24-25)



Park Zuid moet een vertaling worden van eind 19e eeuwse Nederlandse parkranden en singelmilieus zoals die te vinden zijn in Utrecht, Rotterdam en Amsterdam.



Trefwoorden zijn rijzige, statige vrijstaande huizen met een hoge eerste bouwlaag, rijke detaillering, verticale ramen, een karakteristieke dakbeëindiging en eventueel een erker. Een geschakelde woning, geschakeld tpv de garage, is ook mogelijk.

PARKzuid_veld 10

4. Kavels - Parkrand

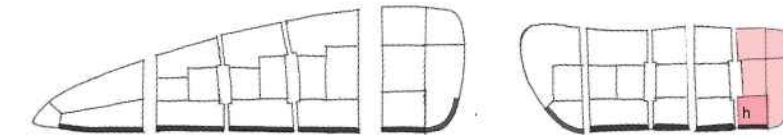


voorbeeld woningen langs parkrand

veld 10_ PARKzuid

4. Kavels - Zuidrand

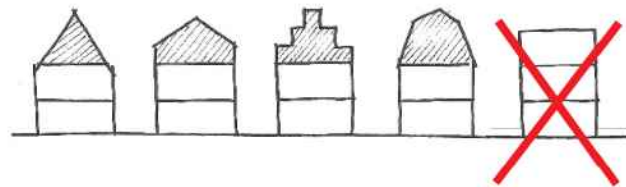
Kavels - Zuidrand



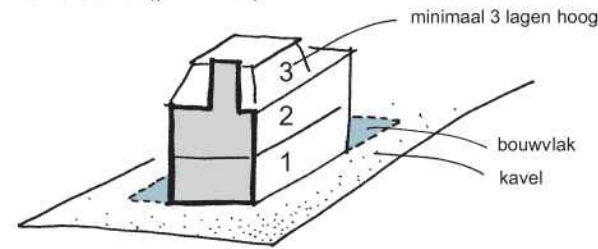
h hoekkavel

Woningen langs de Zuidrand - Burgemeester Middelwaardbaan:

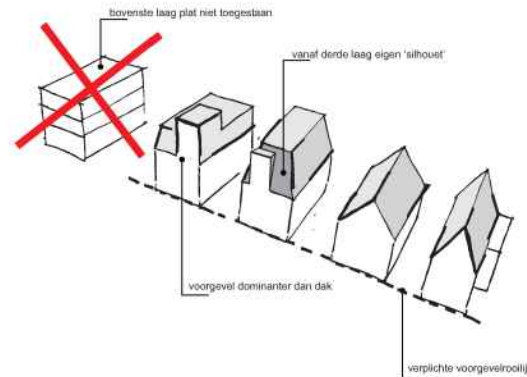
- verplichte voorgevelrooilijnen
- bouwhoogte: minimaal 8m, maximaal 11m
- minimaal 2 lagen plus kap
- hoogte van de woning is groter dan de breedte
- de 3de laag (en alles daarboven) heeft een 'eigen' vorm
- voorgevel doortrekken vanaf de 3de bouwlaag;
voorgevel is dominantanter dan het dak
- symmetrische kap
- de eerste 3m achter de voorgevel geen ingrepen in het dak
- overwegend verticale ramen
- voorgevel begane grond min. 1/2 glas,
verdiepingen daarboven min 1/3e glas en min. 1/5e glas onder de kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn (=2x 2.5x5.0m opstelplaats)
- aandacht voor detail : o.a. bijzondere metselwerkdetails (p. 24-25)



derde laag = silhouet/eigen vorm
bovenste laag plat niet toegestaan

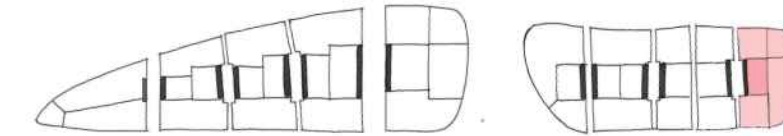


voorgevel dominantanter dan het dak
derde laag = silhouet/eigen vorm



>3m achter de voorgevelgrens meer vrijheid

Kavels - Binnenstraten

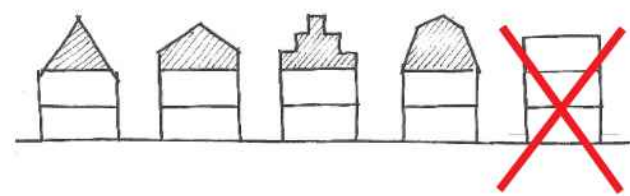


PARKzuid_veld 10

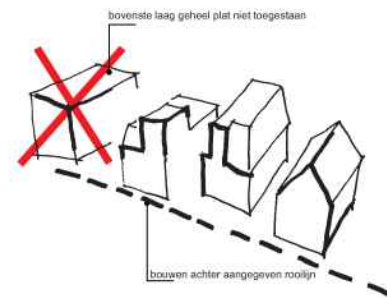
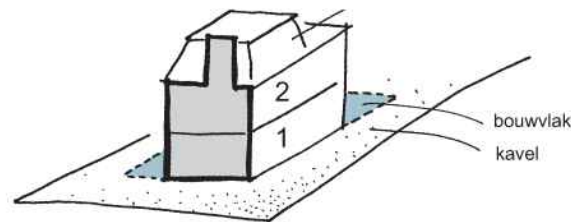
4. Kavels - Binnenstraten

Woningen in de binnenstraat:

- positie voorgevel op of achter de op tekening aangegeven verplichte rooilijn
- bouwhoogte: minimaal 8m, maximaal 11m
- minimaal 2 lagen plus kap
- hoogte van de woning is groter dan de breedte
- de 3de laag (en alles daarboven) heeft een 'eigen' vorm
- symmetrische kap
- de eerste 3m achter de voorgevel geen ingrepen in het dak
- overwegend verticale ramen
- voorgevel begane grond min. 1/2 glas, verdiepingen daarboven min 1/3e glas en min. 1/5e glas onder de kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn (=2x 2.5x5.0m opstelplaats)
- aandacht voor detail : o.a. bijzondere metselwerkdetails (p. 24-25)



derde laag = silhouet/eigen vorm
bovenste laag plat niet toegestaan

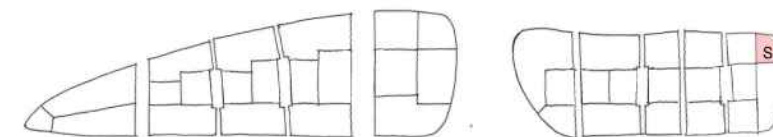


>3m achter de voorgevelgrens meer vrijheid

veld 10_PARKzuid

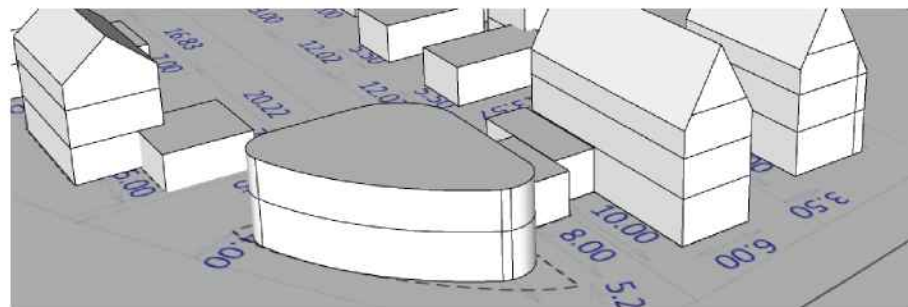
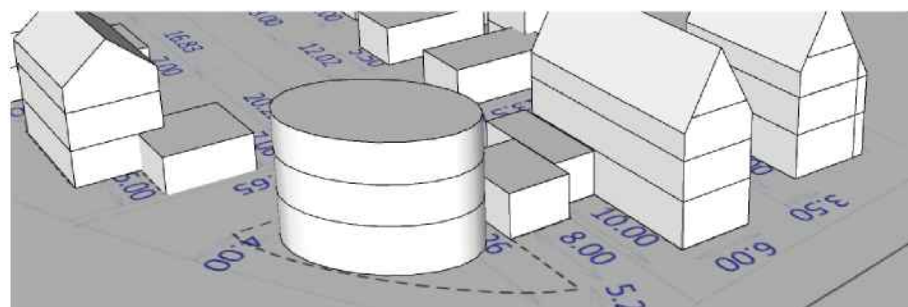
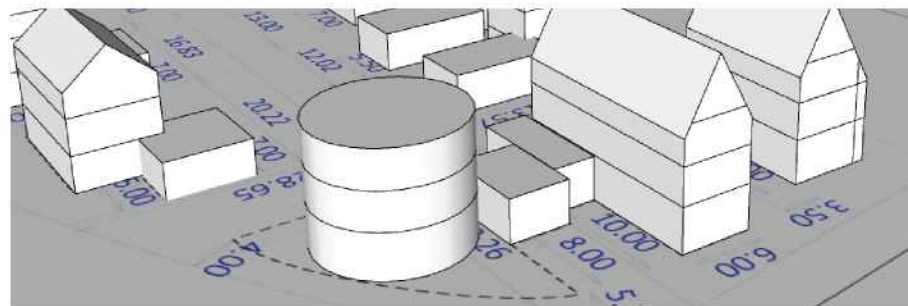
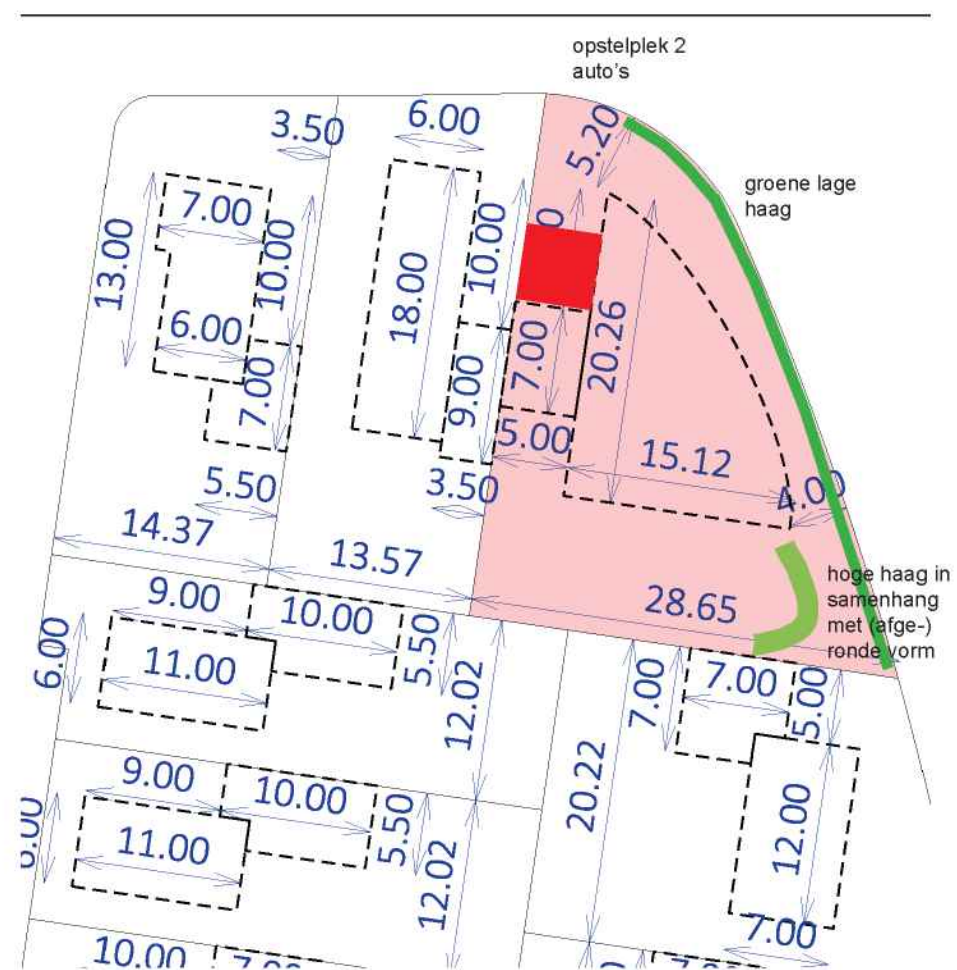
5. Speciale kavel

Special



Special:

- positie voorgevel op of achter de op tekening aangegeven verplichte rooilijn
- afgeronde gevel aan straatzijde
- bouwhoogte: minimaal 8m, maximaal 11m
- gebouwwolume maximaal 1000m³
- minimaal 2 lagen, max. 3 lagen.
- (afge-)ronde hoeken aan de straatzijde, straal 2.5m min.
- breedte van de woning is groter dan de hoogte
- een extra hoge 1ste bouwlaag (begane grond netto min. 3.0m)
- plat dak
- horizontale geleding
- voorgevel min. 1/2 glas.
- garage/carport + 2 parkeerplaatsen (=10m opstelplaats) op eigen terrein verplicht
- eenduidig kleurbeeld : wit of zwart
- aandacht voor detail.



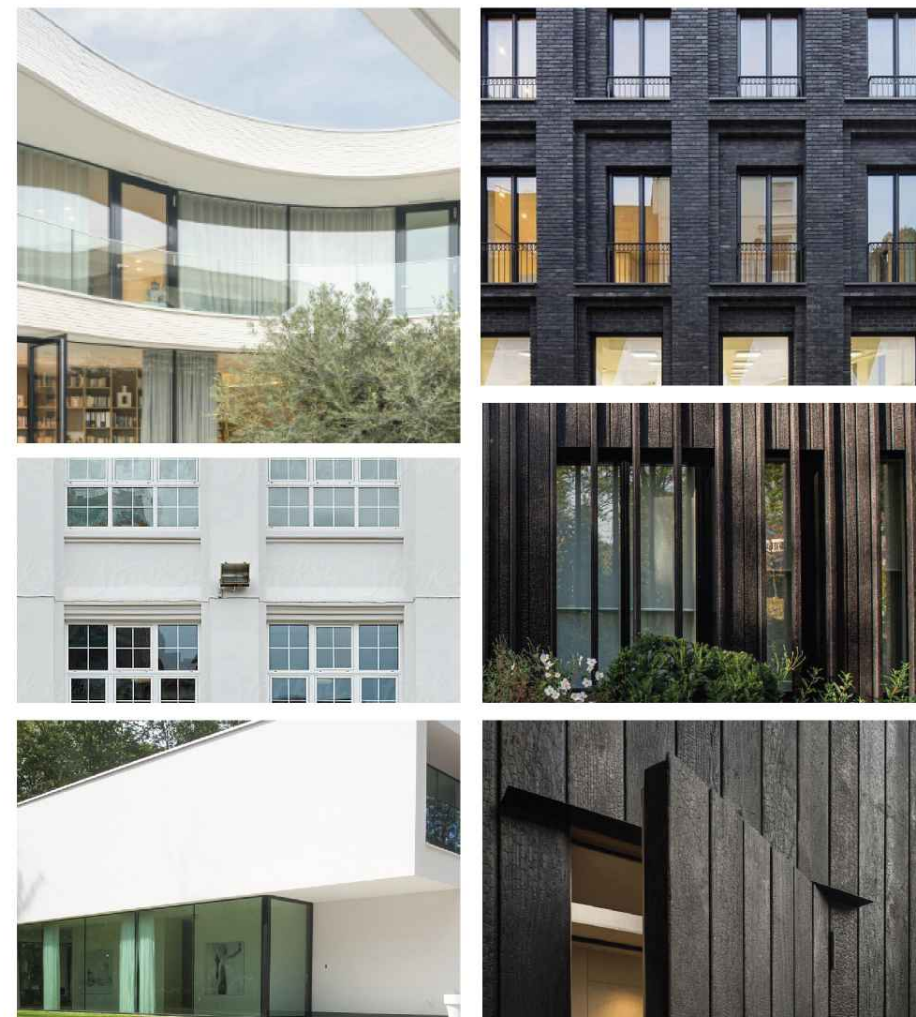
nog verschillende massa's mogelijk op de kavel : rond, ovaal, afgeronde hoeken.



ronde gevel aan de straatzijde met horizontaal beeld

PARKzuid_veld 10

5. Special



hoofdkleur wit of zwart

veld 10_ PARKzuid

6. Hoekkavels

Hoekkavels:

- om de hoeken te accentueren, zal niet alleen de voorkant worden benadrukt maar ook de zijgevel.
Daarvoor is ruimte opgenomen in de bouwvelop.
- Parkrand en Zuidrand zijn hierin dominanter dan de binnenstraat



Ook de zijgevel wordt benadrukt

PARKzuid_veld 10

7. Materialisering

Binnen de materiaalvoorwaarden zijn veel mogelijkheden om een eigen signatuur te maken. Doel van de randvoorwaarden is om een buurt te maken waar sprake is van samenhang;
Materiaal- en kleurafstemming heeft een sterk bindend effect.



Verskil maken: extra kwaliteit met natuurlijke materialen

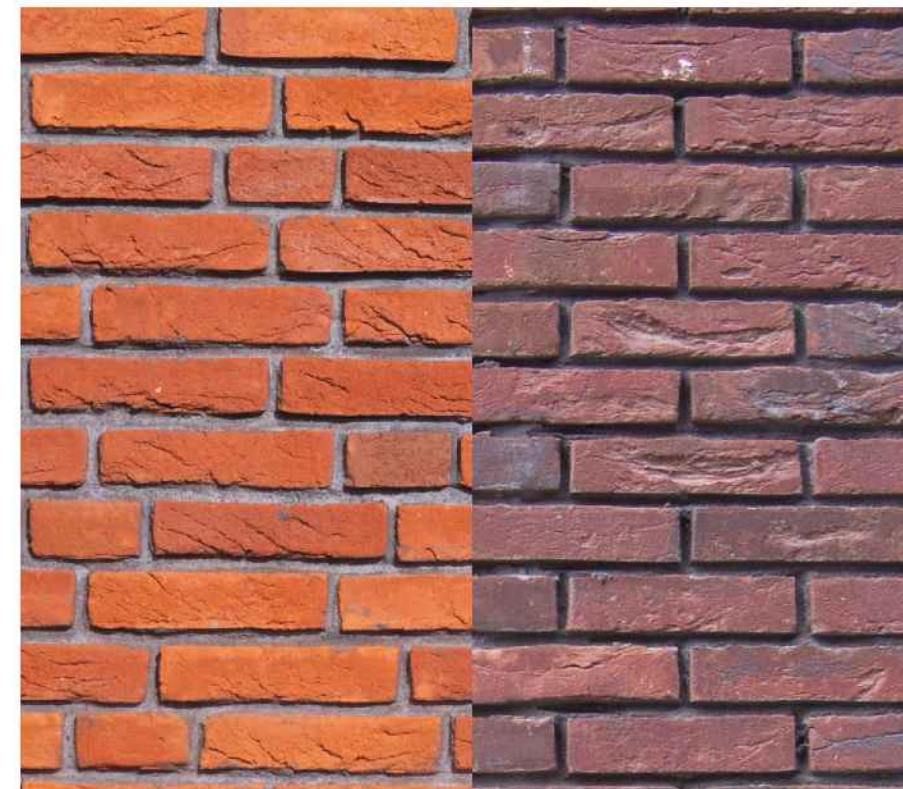


Samenhang : materialen en kleuren

veld 10_PARKzuid

7. Materialisering

Hoofdmateriaal is een handvorm baksteen in een warm kleurpalet van oranje-rood tot paarsbruin.
Alleen bij de binnenstraten, Berlagekavels en Special zijn wit gestucte en gekeimde gevels toegestaan.



PARKzuid_veld 10

7. Materialisering

Om de hoge kwaliteit te waarborgen wordt veel aandacht voor detail gevraagd: bijzondere metselwerkdetails, mooie dakranden, goede oplossingen voor de hemelwaterafvoeren en installaties op het dak. Dakkapellen vormen onderdeel van het totaalontwerp.



aandacht voor detail : oplossingen HWA's (in vlak metselwerk) en PV op het dak (geïntegreerd in dakvlak), pijperij zo veel mogelijk uit het zicht

verfijning en kwaliteit door detail in metselwerk



dakkapel als onderdeel van het totaalontwerp

veld 10_ PARKzuid

7. Materialisering



terugliggende metselwerkvlakken, verschillende verbanden, diepe negge (schaduwwerking), strakke boeidelen tonen verfijning van het ontwerp en waarborgen kwaliteit

PARKzuid_veld 10

8. Referentiebeelden



De sfeer van het park strekt zich uit tot in de voortuinen en tot aan de voorgevels.

Trefwoorden:

- rijzig
- statig
- baksteen
- vrijstaande huizen
- verticale ramen
- rijke detaillering: ornamenten voordeurpartijen erkers karakteristieke dakbeëindiging



Dak dominanter dan de gevel



Hagen (groen) als erfafscheiding



Woningen park- en zuidzijde: gevel dominanter dan het dak

Witte accenten toegestaan



Woningen park- en zuidzijde: gevel dominanter dan het dak

PARKzuid_veld 10

9. Natuurinclusief/Diervriendelijk bouwen

Het advies diervriendelijk bouwen geeft invulling aan de ambitie om in Utrecht het 'Diervriendelijk bouwen' de standaard te laten zijn bij nieuwbouw. Hierbij geeft de gemeente Utrecht invulling aan de wens tot een groene, gezonde verstedelijking.

Randvoorwaarde diervriendelijk bouwen blok 10:

Voor de nieuwbouwwoningen in blok 10 geldt de volgende randvoorwaarde:

Alle woningen hebben minimaal 1 ingebouwde verblijfplaats voor de gier-zwaluw of huismus en 1 ingebouwde verblijfplaats of entreesteen voor vleermuizen. Deze verblijfplaats dient te voldoen aan de 'voorwaarden voor de maatregelen', zoals onderstaand opgenomen.

Dit is een minimaal aantal. Het toepassen van meer verblijfsplaatsen heeft de voorkeur. Afstemming van de definitieve locatie en afwijkingen dienen in overleg met een ecooloog van de gemeente worden bepaald.

In aanvulling op neststenen en kasten kunnen speciale oplossingen voor insecten, groendaken en minimale verharding worden ingezet om de biodiversiteit te bevorderen. Door de keuze voor bepaalde plantensoorten/vegetatie kan rekening worden gehouden met de voedselbehoefte en leefomgeving van de verschillende diersoorten.



Voorwaarden voor de maatregelen

Inbouwsteen gierzwaluw

- Voldoende vrije valruimte onder de nestopening: plaatsing zo hoog mogelijk, minimaal op 4 meter hoogte;
- De aanvliegroute naar de neststeen dient vrij te zijn van obstakels, zoals bomen en openslaande ramen. Houdt hiervoor een (blijvende) vrije ruimte met een straal van 3 meter aan rondom de locatie van de neststeen;
- Invliegopening dient naar het noorden gericht te zijn, of de neststeen dient onder een voldoende uitstekend dak-overstek geplaatst te worden;
- De onderlinge afstand tussen de openingen van de nestplekken dienen minimaal 50 centimeter uit elkaar te liggen;
- Bij voorkeur geen neststenen gebruiken met een vlieggaatinzetstuk. Bij toepassing van neststenen met vlieggaatinzetstuk, het inzetstuk vast zetten met silicone of een ander afdichtingsmiddel, om te voorkomen dat het eruit glijdt;
- De neststenen dienen van voldoende duurzaam materiaal te zijn en op een voldoende duurzame wijze te worden aangebracht.

Inbouwsteen huismus

- De inbouwsteen dient op minimaal 3 meter en maximaal 8 meter hoogte te worden geplaatst;
- Invliegopening dient naar het oosten of noorden gericht te zijn, of de neststeen dient onder een voldoende uitstekend dak-overstek geplaatst te worden;
- De onderlinge afstand tussen de openingen van de nestplekken dienen minimaal 50 centimeter uit elkaar te liggen;
- De neststenen dienen van voldoende duurzaam materiaal te zijn en op een voldoende duurzame wijze worden bevestigd.

De keuze bestaat uit:

A-1 Inbouwsteen gierzwaluw en huismus;

zie bijvoorbeeld: <http://www.vivarapro.nl/IB-GZ-03-Inbouwsteen-Gierzwaluw> of <https://www.kfn.nl/product/opbouwkast-gierzwaluw-a/>;

En:

B-1 Inbouwsteen vleermuis paarverblijf;

zie bijvoorbeeld: <http://www.vivarapro.nl/IB-VL-01-Inbouwsteen-Vleermuizen>

Of:

B-2 Inbouwsteen vleermuis entreesteen*;

zie bijvoorbeeld <http://www.vivarapro.nl/IB-VL-03-Entreesteen-Vleermuizen> of <https://www.kfn.nl/product/entreesteen-vleermuizen-inbouw/> *indien open spouw beschikbaar.

PARKzuid_veld 10_

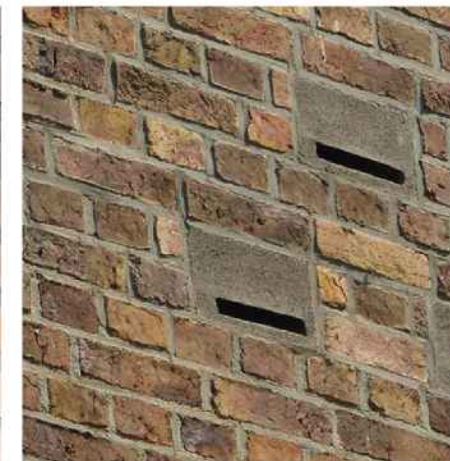
9. Natuurinclusief/Diervriendelijk bouwen

Inbouwsteen vleermuis paarverblijf

- De voorziening dient minimaal op 3 meter hoogte te worden geplaatst;
- De voorziening dient op een zonnige plek in de gevel te worden geplaatst (zuiden of oosten);
- De voorziening dient op een locatie te worden geplaatst met zo min mogelijk kunstlicht (lantaarnpalen, grondspots) in de directe omgeving;
- De locatie zo kiezen dat de aanvliegroute (4 meter) van de voorziening vrij is van bomen of obstakels;

Inbouwsteen vleermuis groepsverblijfsplaats

- De voorziening dient minimaal op 4 meter hoogte te worden geplaatst;
- De voorziening dient bij voorkeur in een gevel te worden geplaatst waar in de middag / avond de zon op staat;
- De voorziening dient op een locatie te worden geplaatst met zo min mogelijk kunstlicht (lantaarnpalen, grondspots) in de directe omgeving;
- De locatie zo kiezen dat de aanvliegroute (4 meter) van de voorziening vrij is van bomen of obstakels;



voorbeelden inbouwstenen en kasten voor vogels en vleermuizen

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Utrecht

Stedenbouwkundige:

FARO architectuur / research, Lisserbroek

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Juli 2021



W:\LRUCAD\p\hpf\MAIL_in\2021-02-26-1

Máximapark
10 t.b.v. mpn

Parkzuid blok 10 t.b.v.

ONTWERPSTUDIO®UIMTE

01-03-2021

1:500

A4



01-03-2021

