

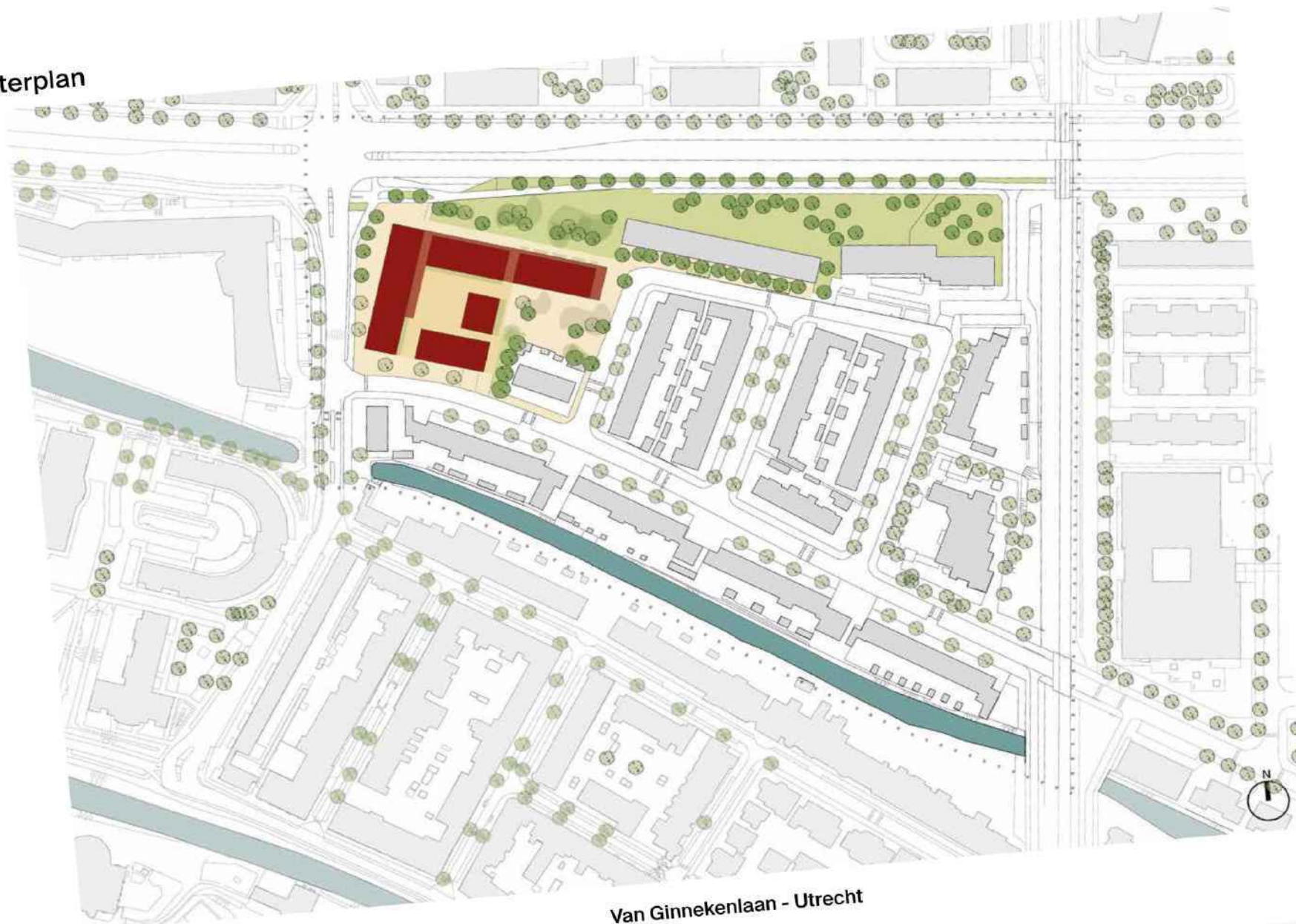
Referenties



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Masterplan



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht



schaal 1:1000

Bouwhoogtes



DETAILHANDEL
oppervlakte - 390 m²

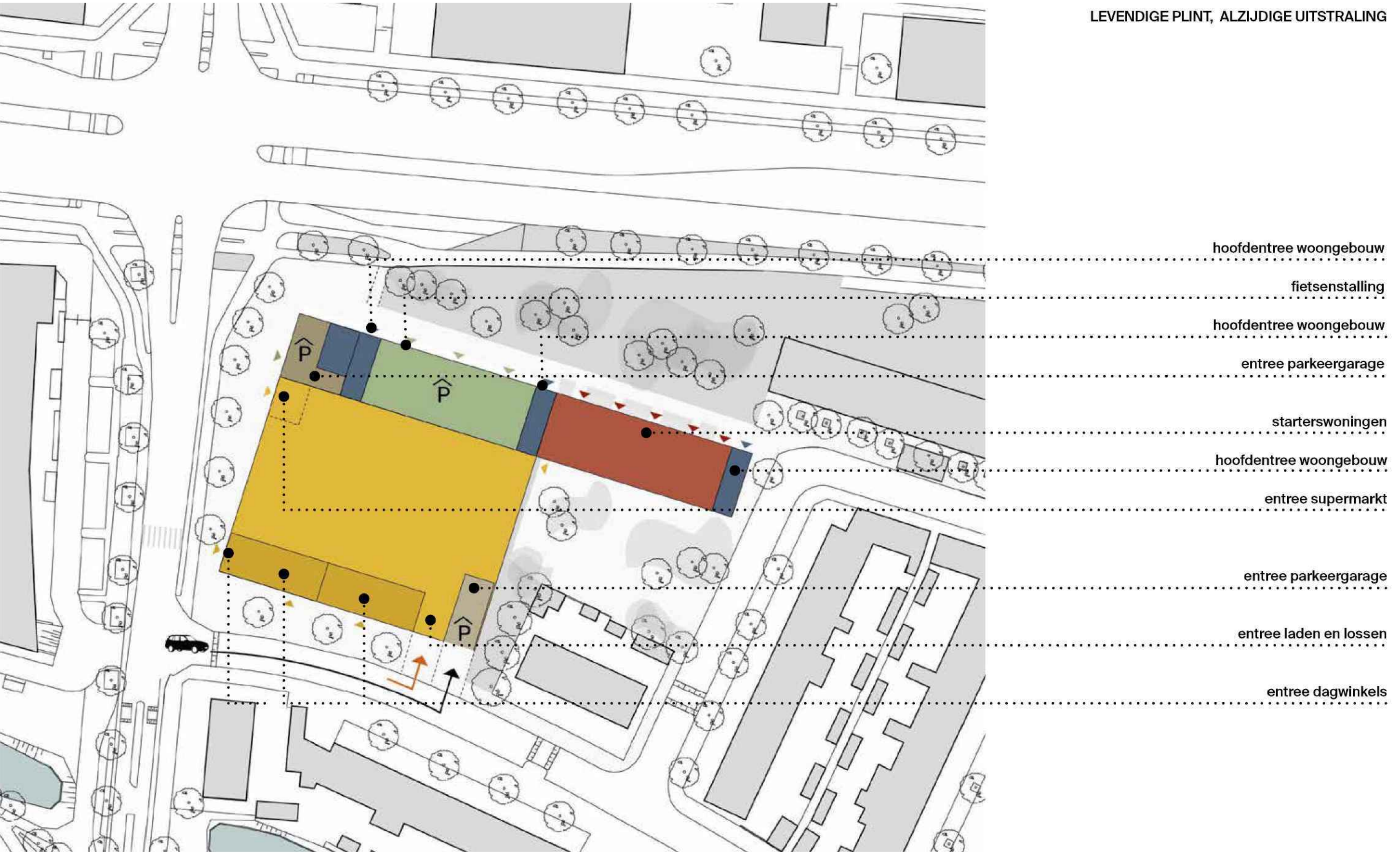
SUPERMARKT
oppervlakte - 1810 m²

WONINGEN
aantal woningen - 104

WOONDEK -
groene ontmoetingsplek bewoners

PARKEERGARAGE
in basis ruimte voor 95 parkeerplaatsen uit te breiden
naar 120 parkeerplaatsen

Functie en entree_ begane grond



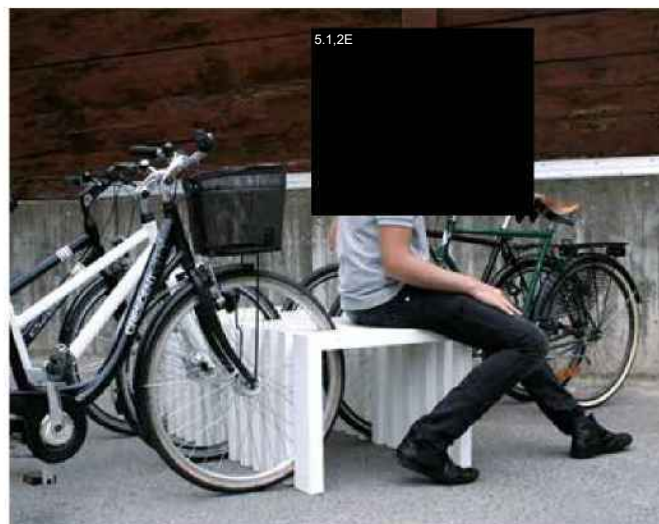
Referenties



entree aan de gevel



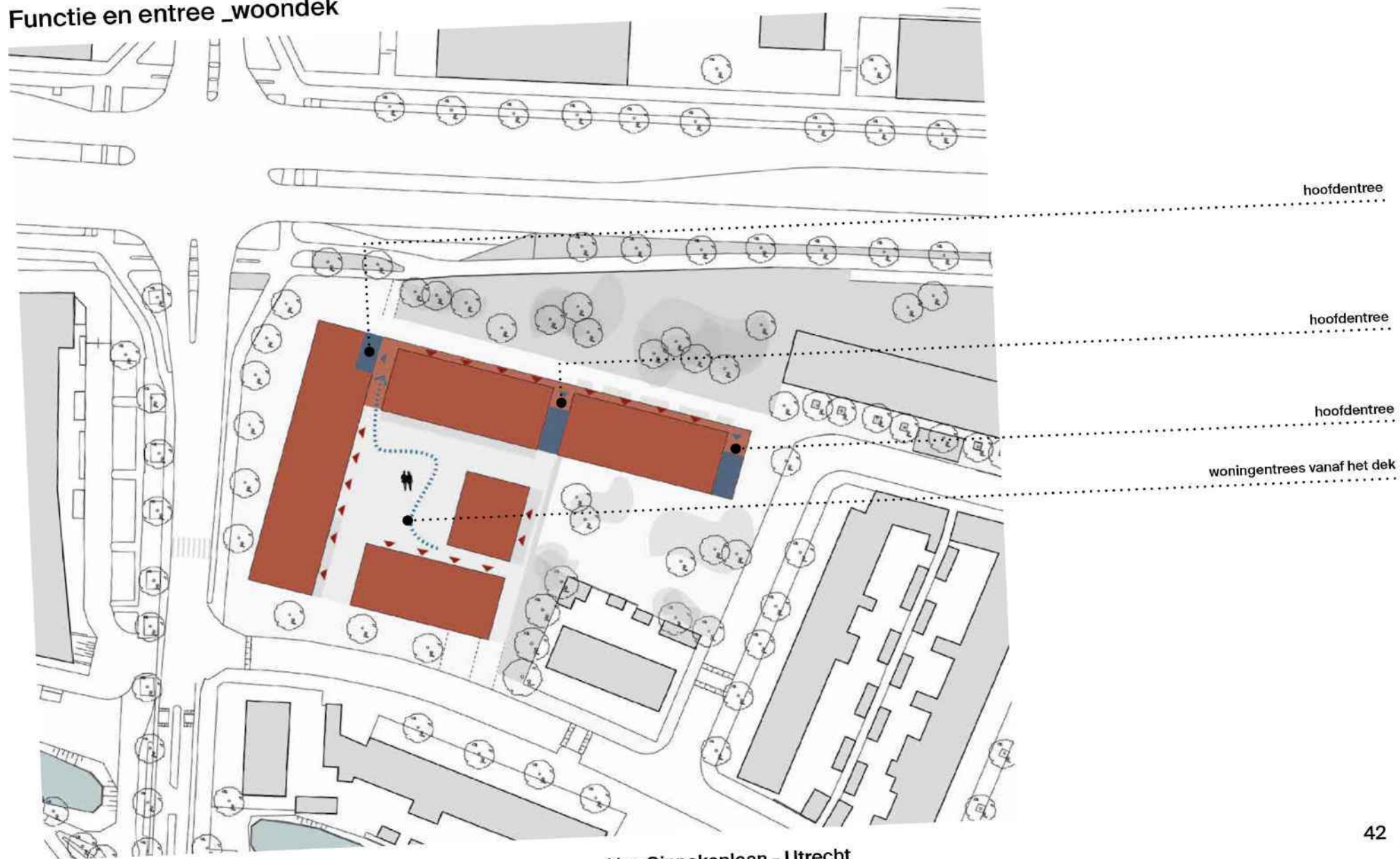
trappenhuis aan de gevel



fietsenstalling met loopruimte aan de gevel



Functie en entree _woondek



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

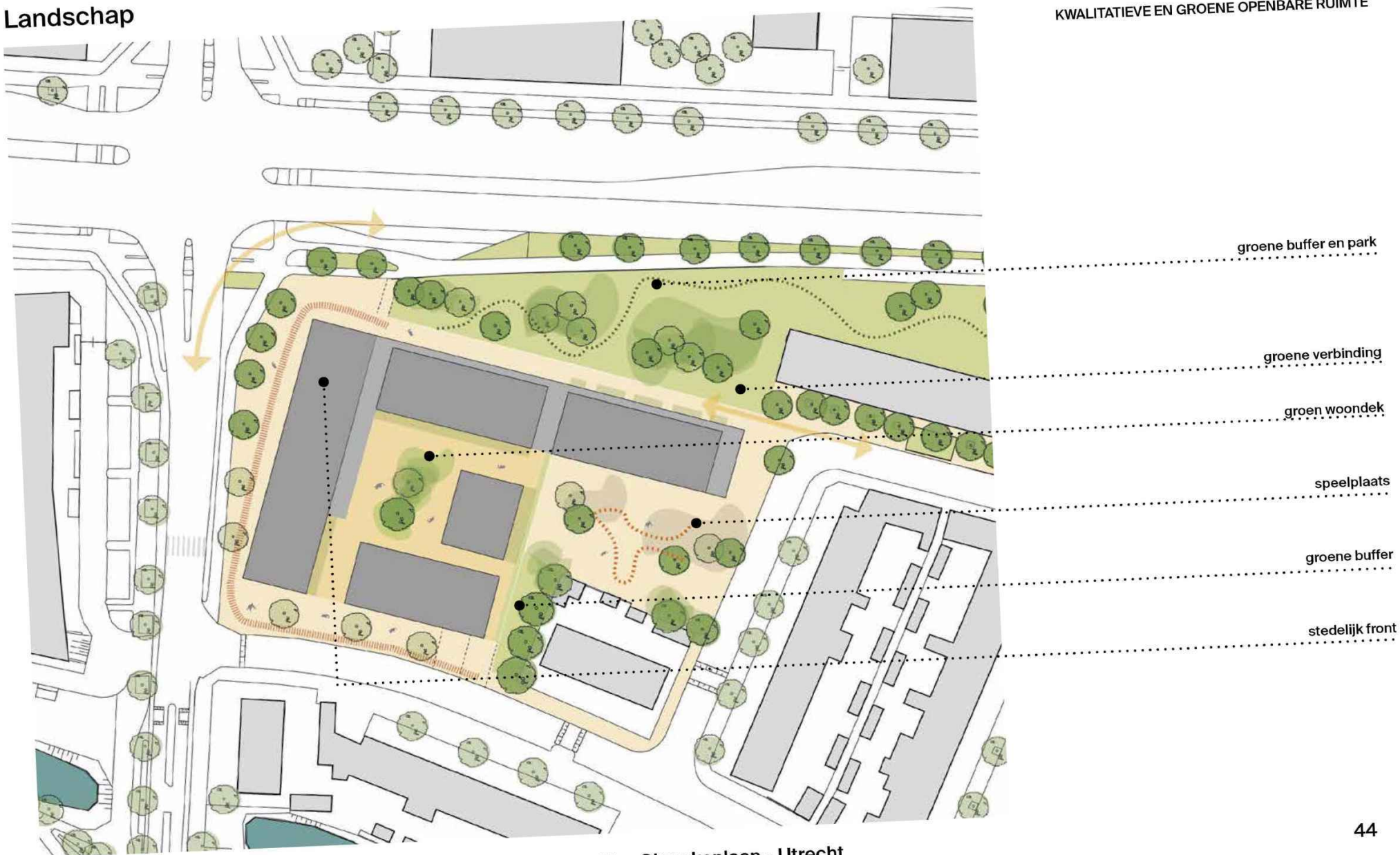
Referenties

Zorg ervoor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt door het creëren van gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten.



Landschap

KWALITATIEVE EN GROENE OPENBARE RUIMTE



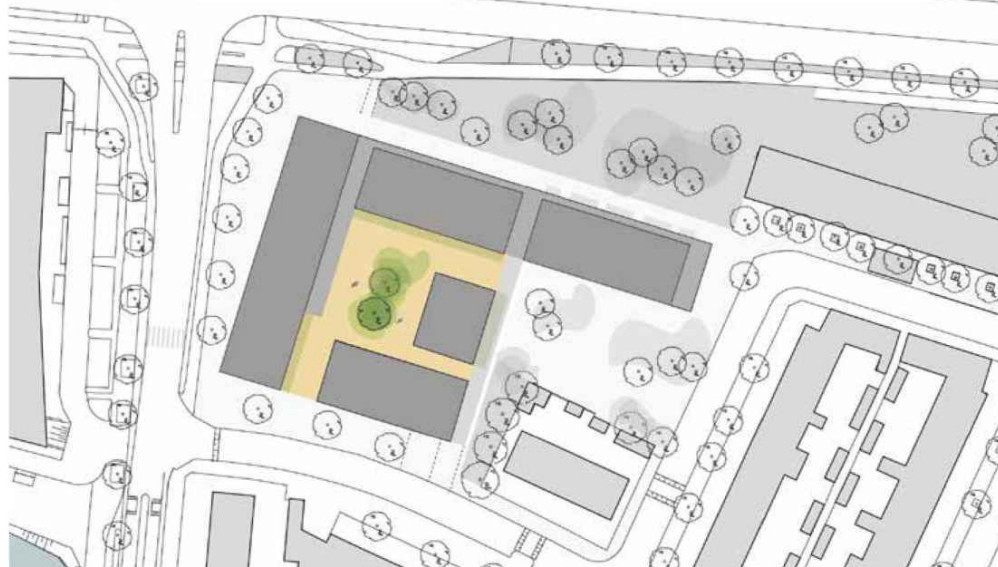
Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Landschap | elementen



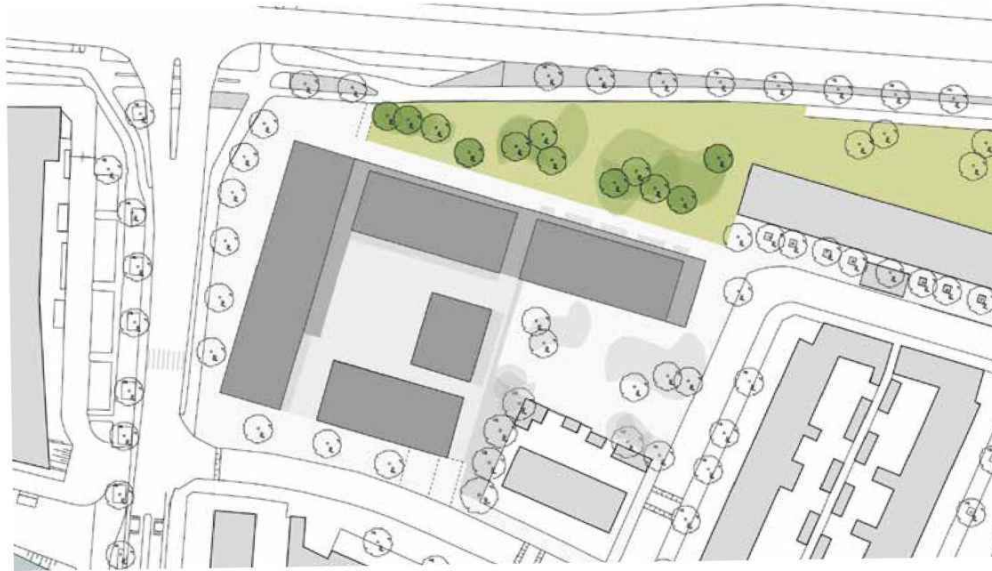
stedelijk ruimte, brede stoepzone op de hoek



dek met groen- en verblijfsvoorzieningen



Landschap | elementen



heuvelachtige informele parkzone

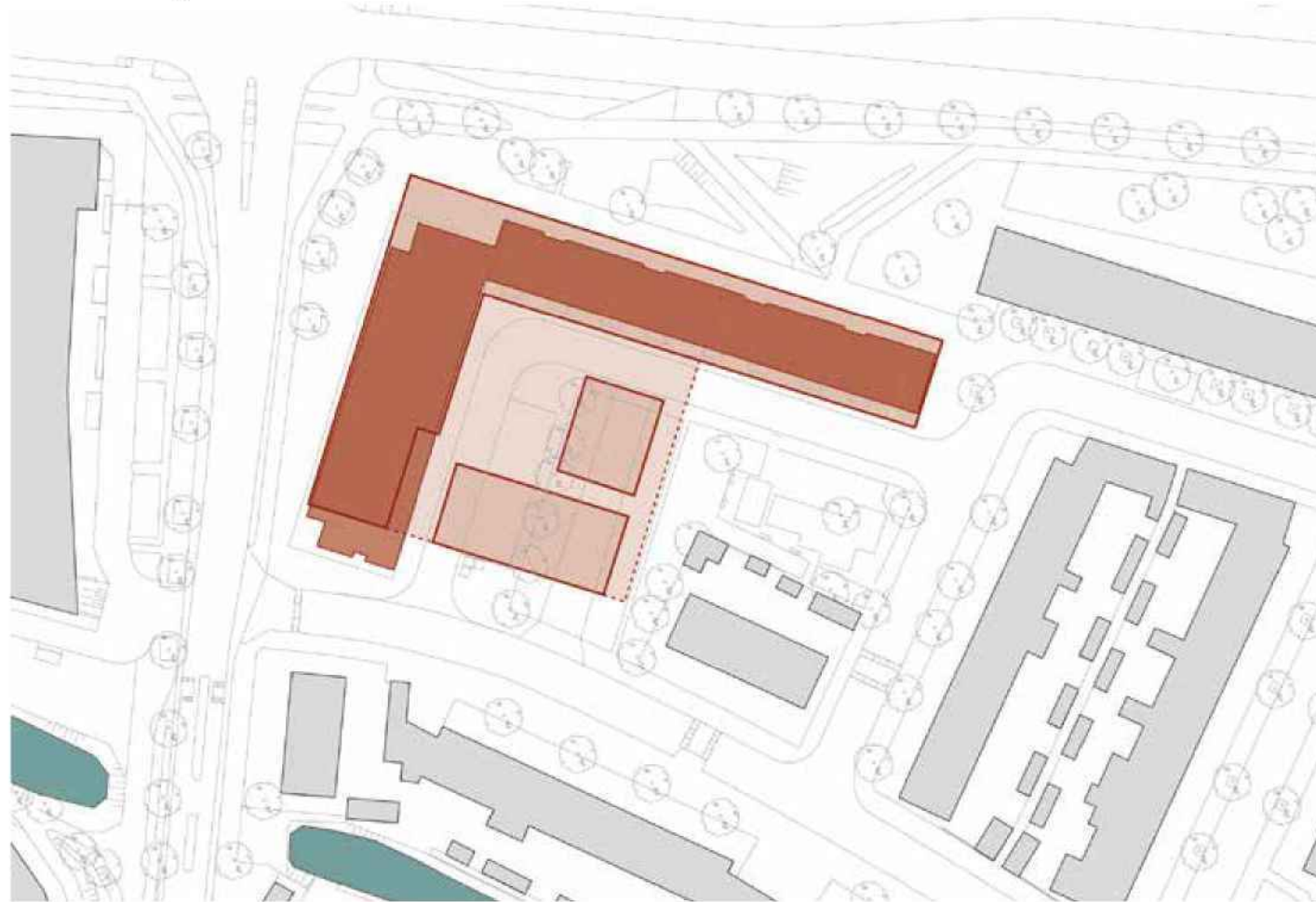


speelplaats en groene buffer



Huidige - nieuwe situatie

bebouwing



- plot
- nieuwe bebouwing
- nieuw dek

bomen



- bestaande te handhaven bomen: 22
- bestaande te verwijderen bomen (indien mogelijk herplanten): 5; zie foto hieronder
- nieuwe bomen (of herplant): 4



Duurzaamheid

“Utrecht wil een duurzame stad zijn.

Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe woningen dienen dan ook met een epc 0 te worden gerealiseerd.”

Integrale aanpak duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid integraal benaderen betekent een onderling versterkende balans van de aspecten stedenbouwkundige inpassing, gebouw- en woningoriëntatie, flexibele indelingsmogelijkheden, omgang met groen, water, energie en openbare ruimte.

ENERGIECONCEPT, een lokale (collectieve) oplossing

De combinatie van functies wonen en winkel geeft de kans te zoeken naar een innovatief energieconcept. Met de overvloedige warmte van de supermarkt willen we de woningen verwarmen.

Verwarmen met vriezers, het lijkt elkaar tegen te spreken. Uit onderzoek blijkt dat de inzet van restwarmte uit vriesapparatuur van een supermarkt voor de verwarming van de woningen uit het blok zou kunnen zorgen. Op deze wijze kunnen we goede woningen met lage woonlasten realiseren zo creëren we ook een maatschappelijk meerwaarde.

We willen inzetten op een integraal energieconcept. Samen met een adviseur een plan maken waarin we kijken naar zonnepanelen voor de supermarkt en gebruik van deze restwarmte voor de woningen. Het resterende dak- en dekoppervlak kan dan optimaal worden ingezet voor het stroomgebruik van apparaten van bewoners en groenvoorziening. Groen dat enerzijds zorgt voor vertraging van de afvoer van het regenwater en anderzijds een enorme toegevoegde waarde heeft in de belevingskwaliteit voor de bewoners en omwonenden.

In de huidige ontwerpopzet is rekening met gehouden een horizontale bufferzone tussen supermarkt en dek.

Een laag waarin installaties kunnen worden opgenomen, bomen kunnen worden geplant. Dit betekent een dek met extra hoogte, stabiliteit, draagkracht en kosten die nodig zijn om dit te kunnen verwezenlijken.

Zaken als circulair bouwen en bewust (her)gebruik van materiaal zien we als vanzelfsprekend onderdeel van deze opgave.



Gezonde verstedelijking

Nieuwe plannen voor de stad van de toekomst moeten duurzame waarden toevoegen aan de omgeving, óók met betrekking tot gezondheid en welzijn. Dit heeft betrekking op diverse stedelijke ontwikkelingstrajecten:

- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn
- Sociale vitaliteit, participatie en zelfredzaamheid
- Sport, bewegen, voorzieningen en recreatie
- Aantrekkelijke en beschermende woon-, werk- en leefomgeving
- Technologie en het verhogen van leefomgevingskwaliteit
- Ruimtelijke (her)inrichting, bestuur en organisatie
- Vergroten van economische vitaliteit en concurrentiekracht

GEZOND WOON- EN LEEFKLIMAAT TE REALISEREN

goed akoestisch woon- en leefklimaat

Uit onderzoeken is gebleken dat de geluidshinder ervaren (en daarmee gezondheid) meer samenhangt met het geluidsniveau buiten voor de gevel dan in de woning. Dit moet dan ook een belangrijk aandachtspunt vormen bij de herontwikkeling van de Van Galenstraat/Huizingalaan.

We zullen zorgen voor geluidsluwte bij de voordeur. Tevens zorgt het woongebouw voor geluidsluwte voor de wijk

GEZONDHEIDSBEVORDERING

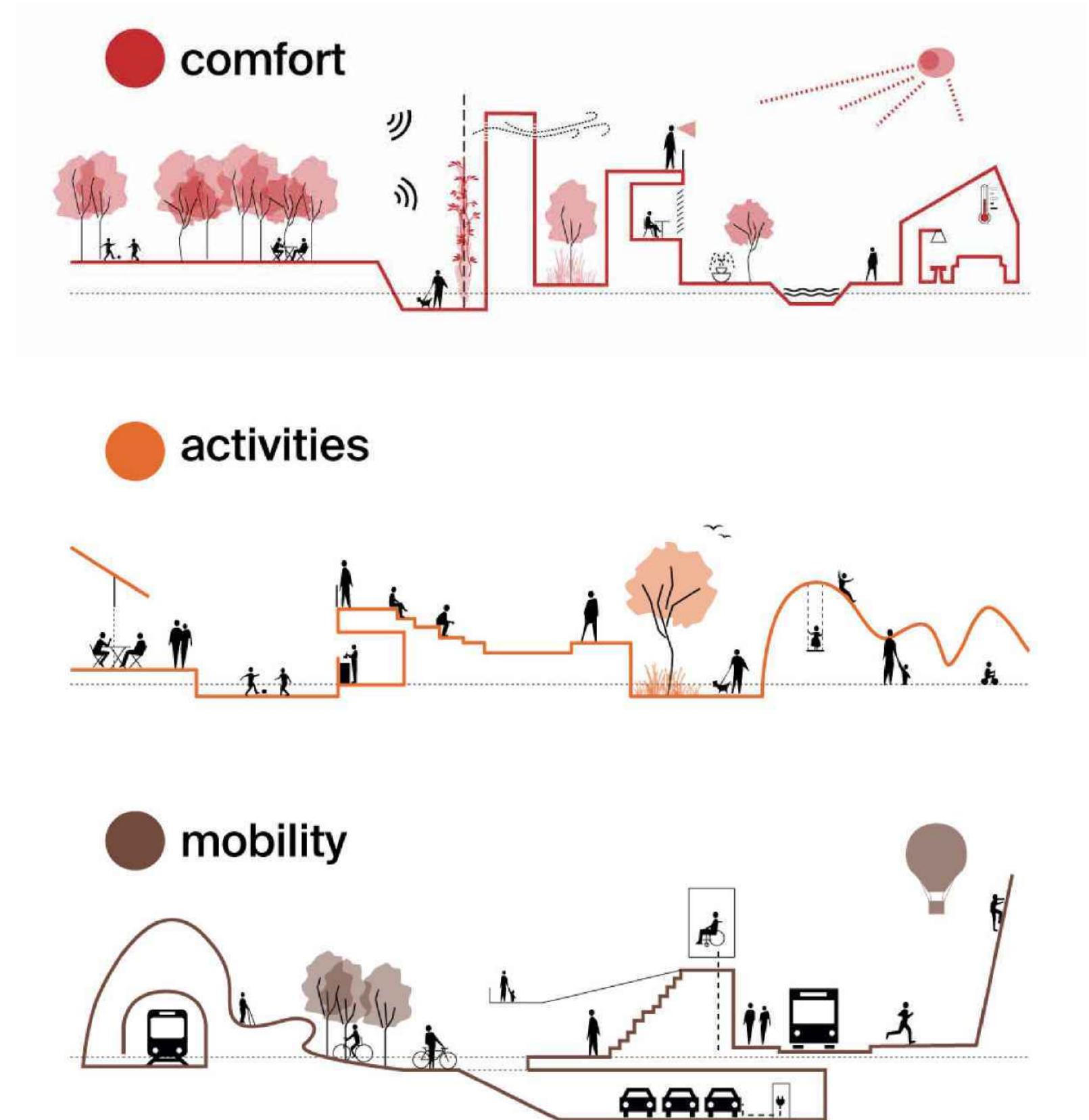
Fiets- en voetpaden

Een gezonde leefomgeving nodigt uit tot bewegen en sporten. Het woongebouw sluit aan op belangrijke voet- en fietsroutes door de stad en heeft een brede stoepzone rondom het gebouw

Trap

Het gebruik van trappen stimuleren (i.p.v. lift). Geen directe lift vanuit de ondergrondse parkeergarage naar de woningen.

Ontwerp de openbare ruimte zodanig dat dit beweging van de bewoners stimuleert.



Gezonde verstedelijking

GEZONDHEIDSBEVORDERING

Fietsenstalling

Een goed toegankelijke fietsvoorziening, dit maakt dat de fiets de gemakkelijke keuze wordt (op de begane grond is met weinig/geen tussendeuren).

10% van de parkeereis voor auto's mag worden vervangen door fietseplekken.

Deelauto

Onderzoek of het mogelijk is om een systeem van autodelen aan de toekomstige bewoners aan te bieden. Dit impliceert dat steeds een bewuste keuze wordt gemaakt: vervoer per fiets, of per OV, of per fiets/voet; dit resulteert in meer beweging.

Voor 20% van de parkeereis mag je deelauto's inzetten. 1 deelauto i.p.v. 4 openbare parkeerplaatsen.

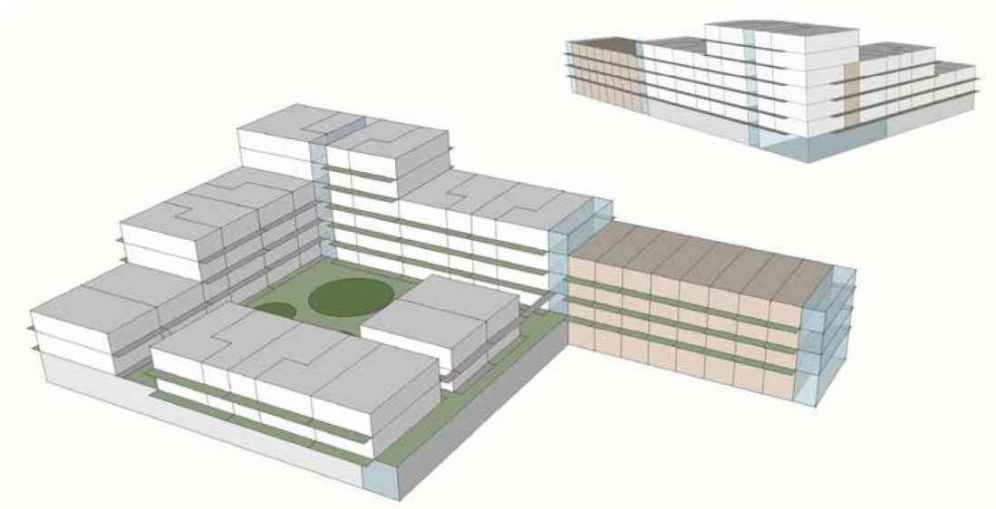
In de woninghuur een mobiliteitspakket aanbieden, waarbij men gebruik kan maken van een E- deelauto (We drive Solar).

Reduceren parkeerplaatsen door gedeelde E-auto ~ 10-30%

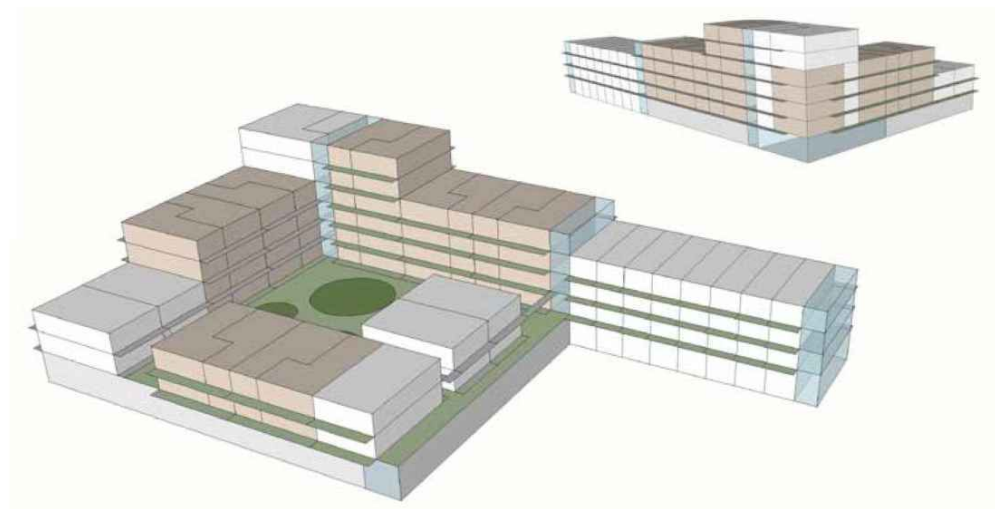


Rekenmodel

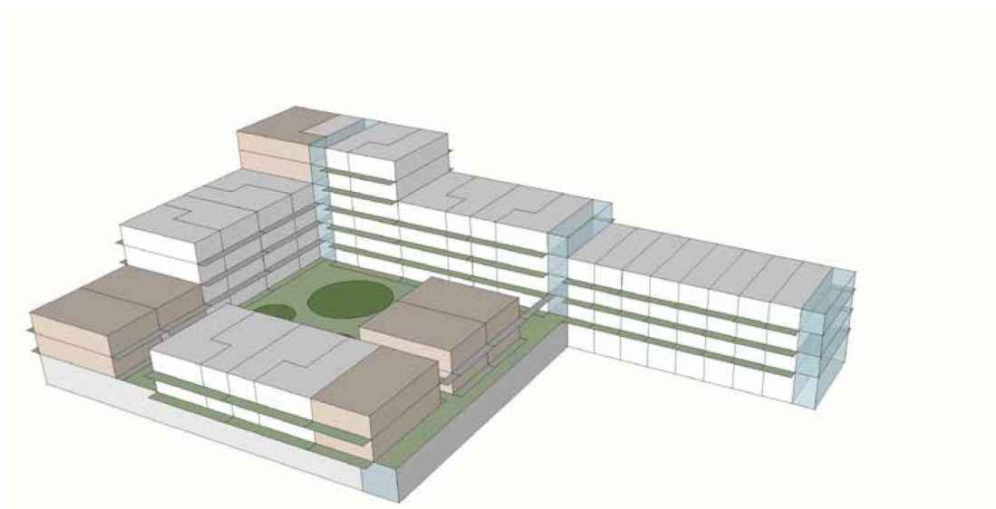
Programma



36 sociale huurwoningen 48m² GBO (type A)



52 middensegment huurwoningen 74m² GBO (type B)
4 middensegment huurwoningen 72m² GBO (type C)

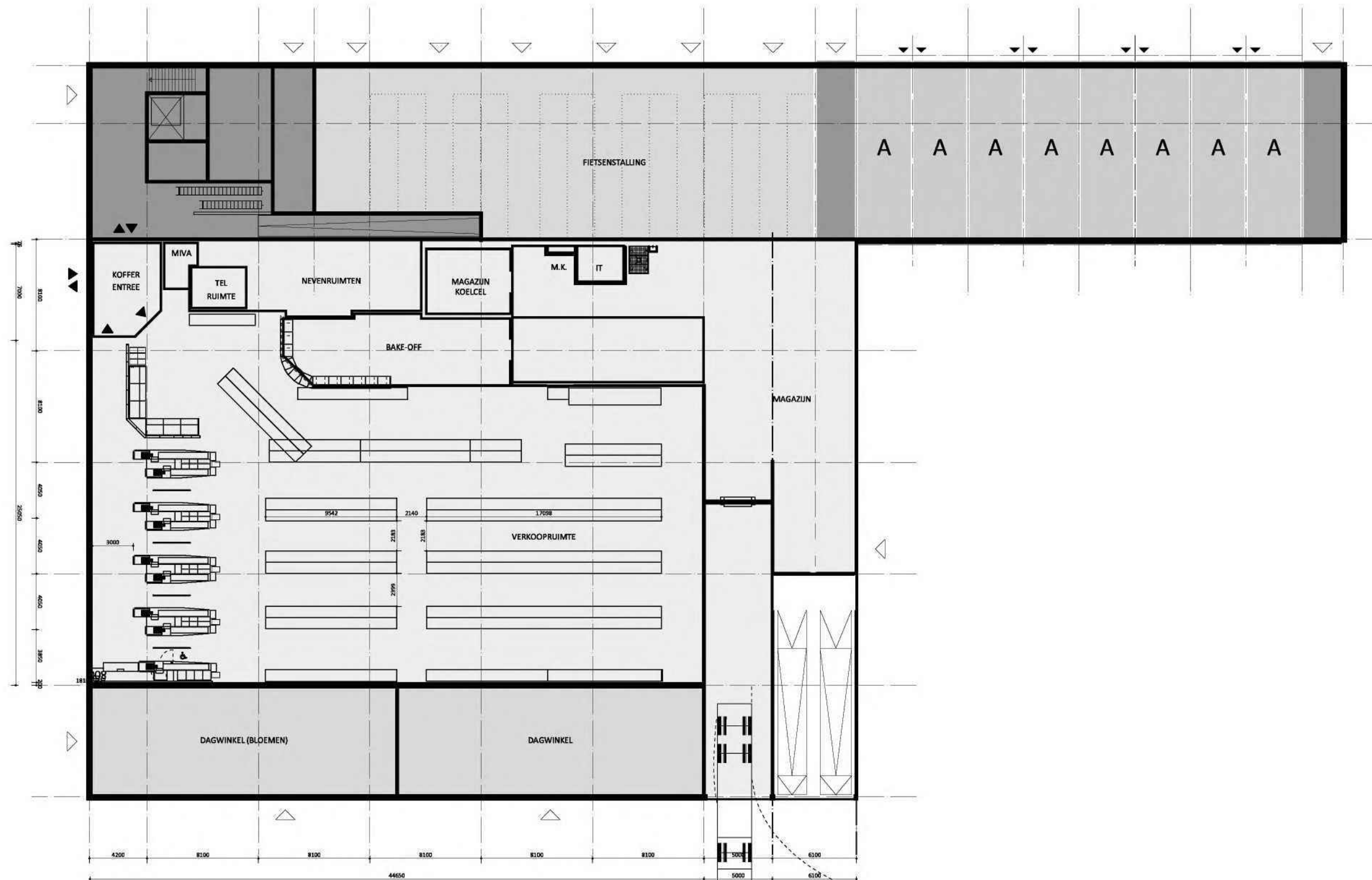


10 vrije sector huurwoningen 100m² GBO (type D)
2 vrije sector huurwoningen 120m² GBO (type E)

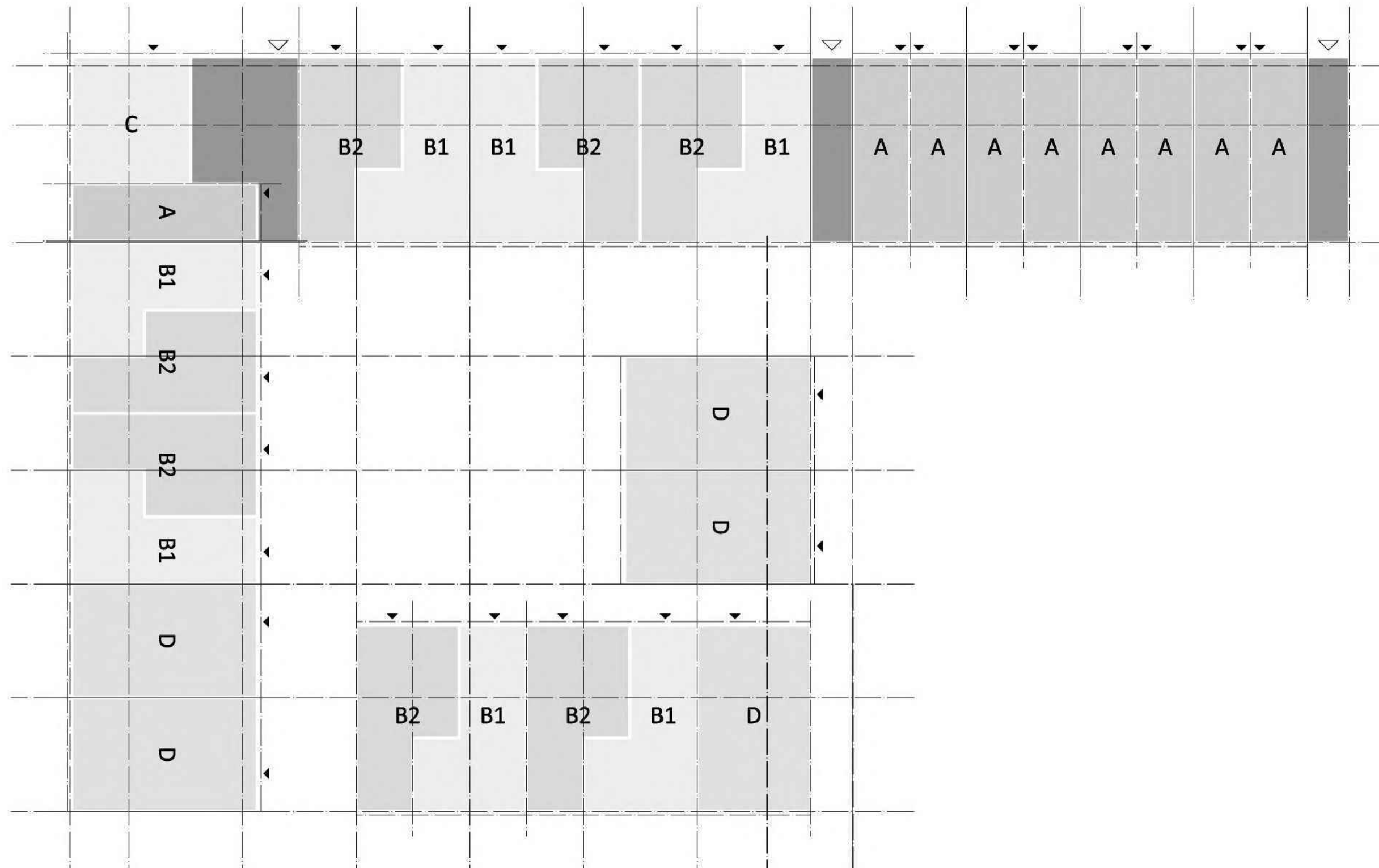


LIDL supermarkt 1810m² BVO
DAGWINKELS 390m² BVO

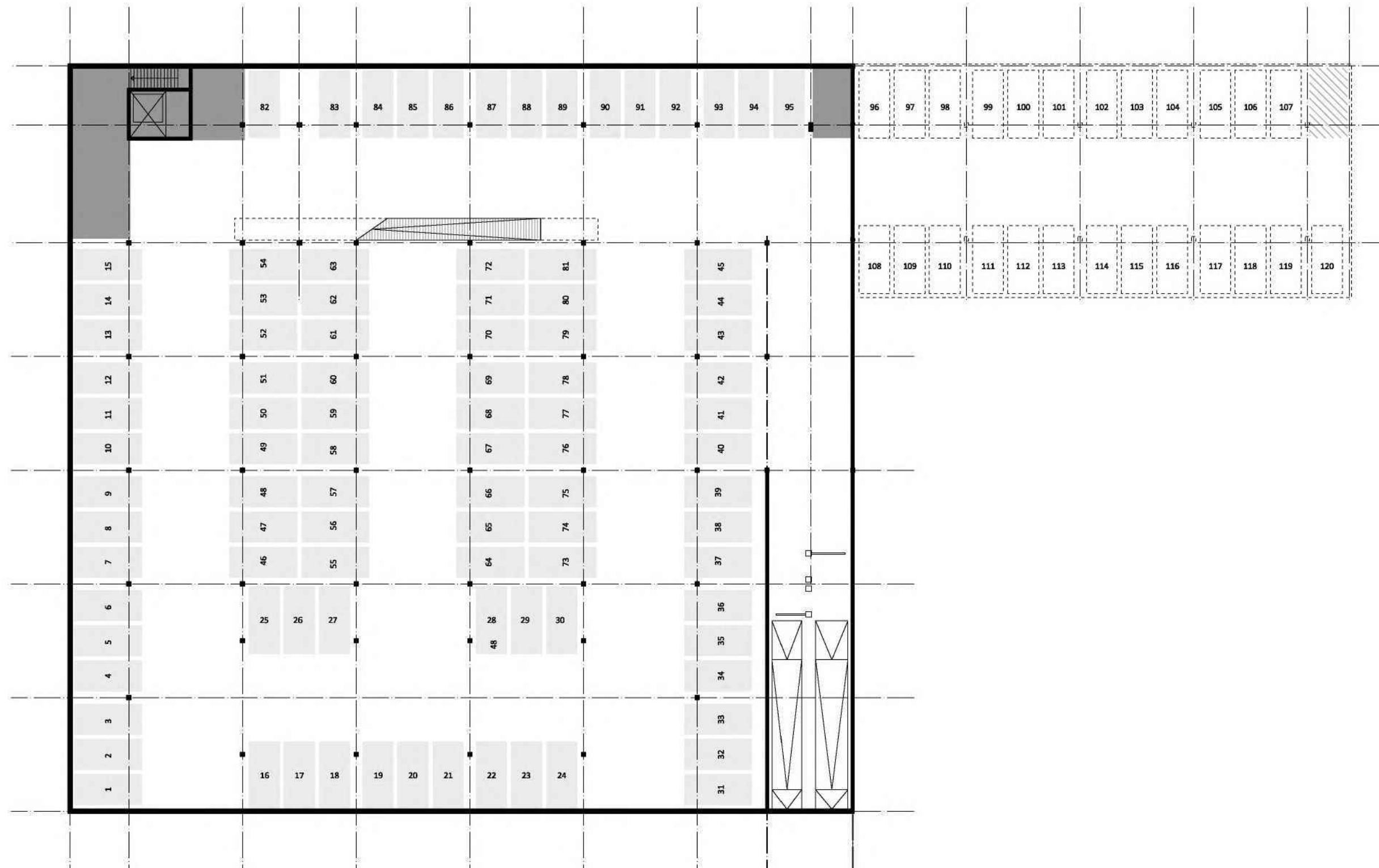
Begane grond



Woondek



Parkeergarage



Fiets- en autoparkeren

Utrechtse autoparkeernormen 2012	aantal	P/woning	P bezoekers
gebied B1 wonen			
minimale norm incl. bezoekers			
boven 130m2 BVO		1,11	0,3
tussen 80 en 130m2 BVO		1,02	0,25
tussen 55 en 80 m2 BVO		0,94	0,2
woningen tot 55m2 BVO		0,43	0,2
geormerkte studentenwoning tot 45m2 BVO		0,17	0,2

gebied B1 winkels	min	max	m2 BVO	P min	P max
supermarkt per 100m2 BVO	1,36	3,8	1810	24,616	68,78
detailhandel per 100m2 BVO	2,3	3,7	390	8,97	14,43
				<u>33,586</u>	<u>83,21</u>

** Grootte winkeloppervlak supermarkt rond 1100m2

FIETSPARKEREN	fietsen	woningen	totaal
Gebruiksoppervlakte per woning			
<i>kleiner dan 50m2</i>	2	36	72
50 – 75 m2	3	56	168
75 – 100 m2	4		0
100 – 125 m2	5	12	60
		104	<u>300</u>

PARKEREN	aantal	P/woning	bezoekers	P woning	P bezoek
woning A	36	0,43	0,2	15,48	7,2
woning B1	26	0,94	0,2	24,44	5,2
woning B2	26	0,94	0,2	24,44	5,2
woning C	4	0,94	0,2	3,76	0,8
woning D	10	1,02	0,25	10,2	2,5
Woning E	2	1,02	0,25	2,04	0,5
<u>totaal</u>	<u>104</u>			<u>80,36</u>	21,4

Minimale parkeervraag bij gescheiden oplossing wonen en (winkel)bezoekers **114**

Scenario's reduceren parkeervraag

Dubbelgebruik

zaterdagmiddag winkels en supermarkt	100%	33,586
zaterdagmiddag wonen	60%	48,216
gereduceerde parkeervraag		<u>82</u>

zaterdagavond bewoners	80%	47,168
zaterdagavond bezoekers	100%	21,4
zaterdagavond supermarkt	40%	13,4344
gereduceerde parkeervraag		<u>82</u>

Mobiliteitsplan inzetten van deelauto's (gescheiden oplossing bewoners (winkel)bezoekers

<u>8 deelauto's</u>	8	4	32
gereduceerde parkeervraag			<u>90</u>

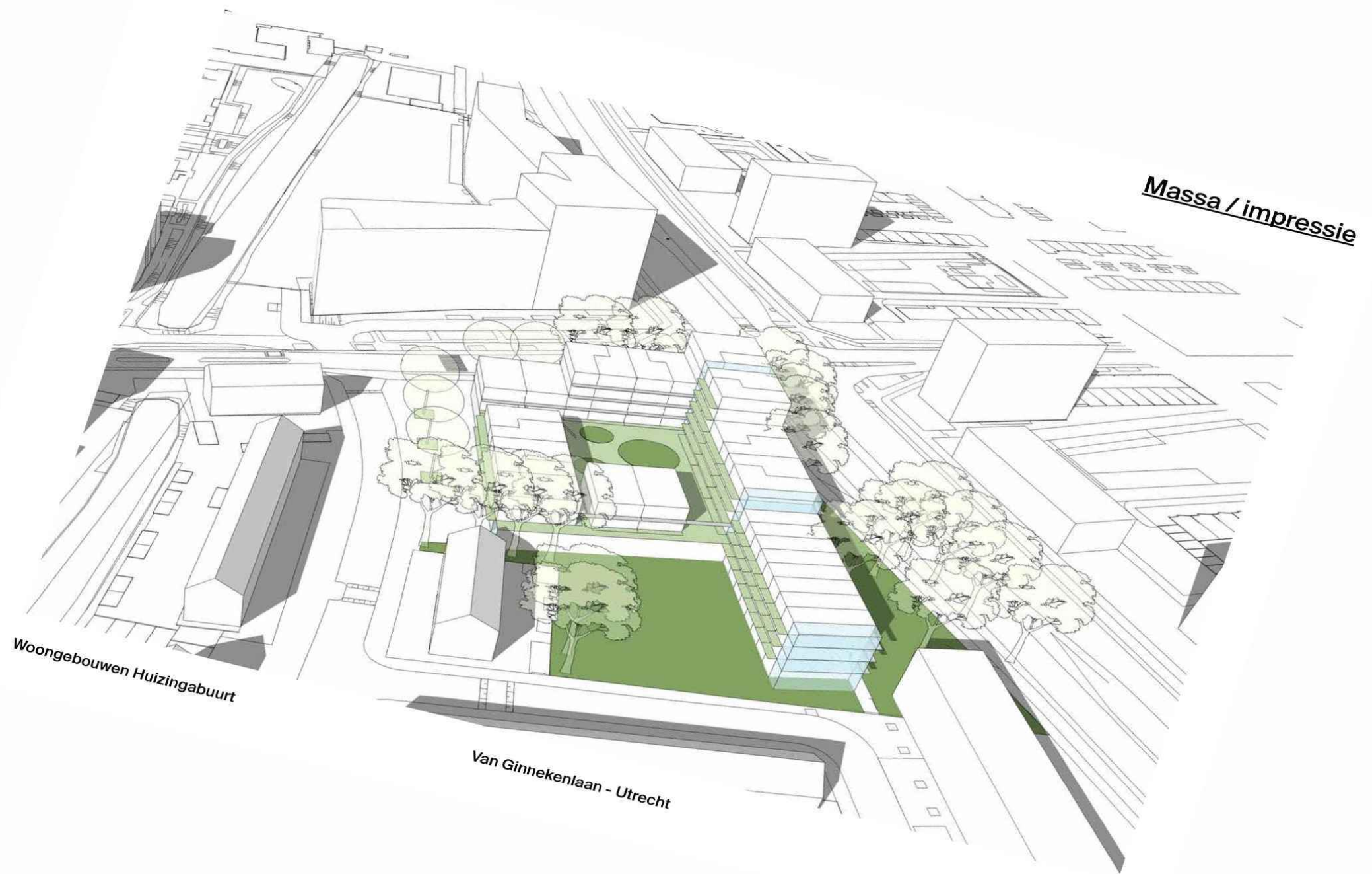
*Ambitie is de inzet van deelauto's vanaf dag 1 en het ontmoedigen van autobezit bewoners

Massa / impressie



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Massa / impressie





Woongebouwen Huizingabuurt

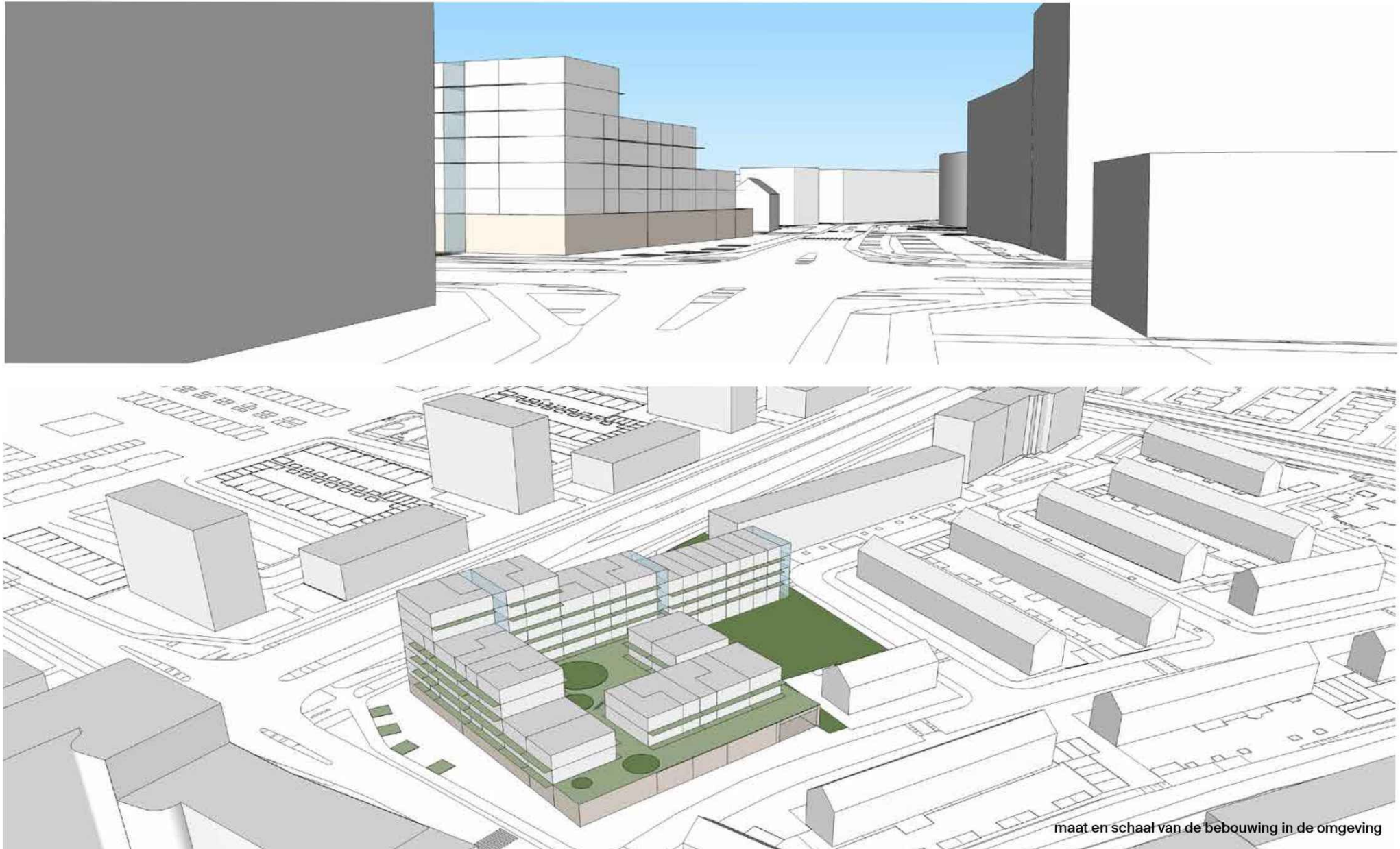
Van Ginnekenlaan - Utrecht

Onderzoeksvariant

Voetprint

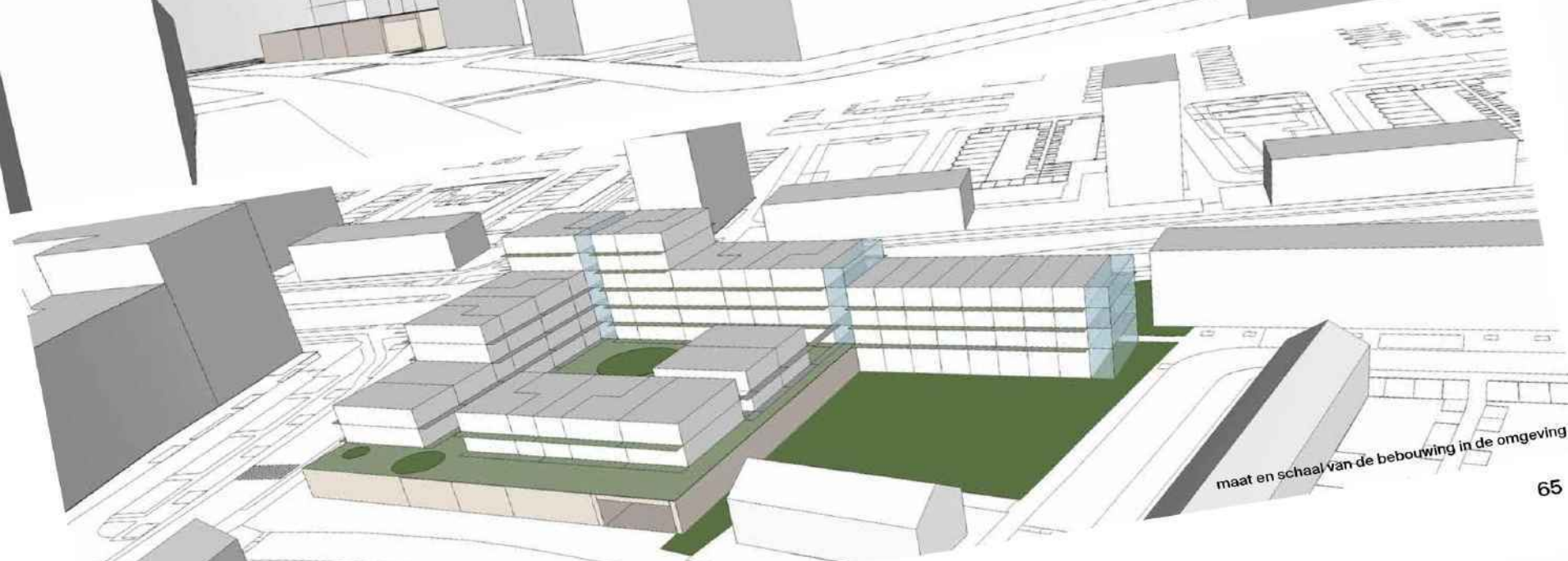


Inpassing Jan van Galenstraat



maat en schaal van de bebouwing in de omgeving

Inpassing Huizingalaan

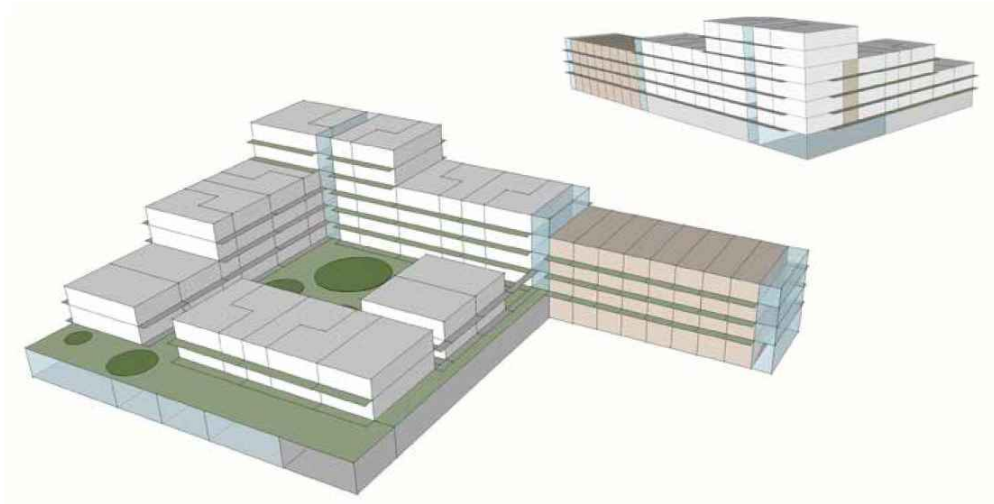


maat en schaal van de bebouwing in de omgeving

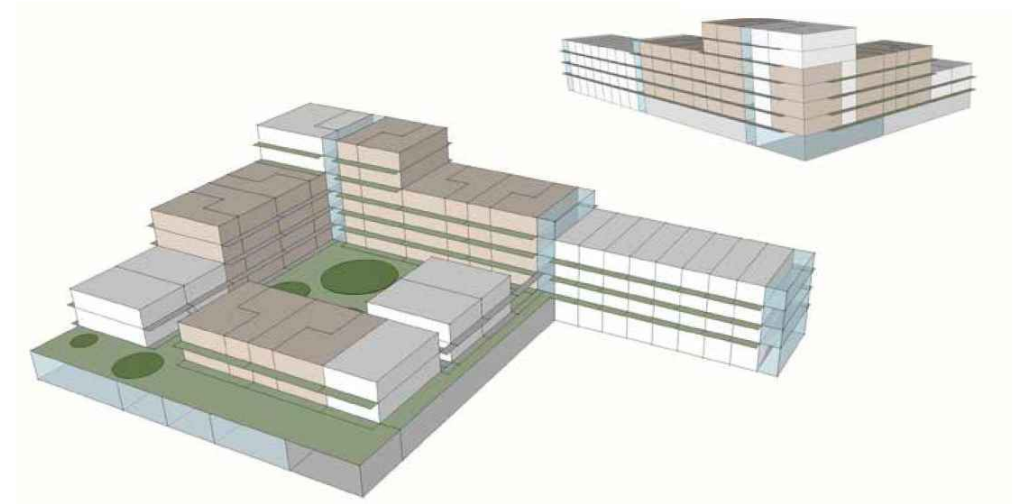
Van Ginnekenlaan - Utrecht

Woongebouwen Huizingabuurt

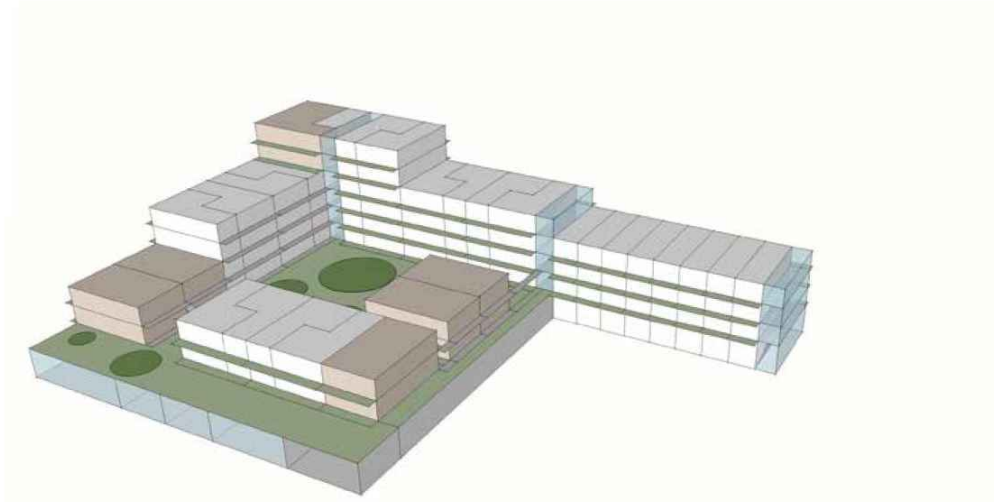
Programma



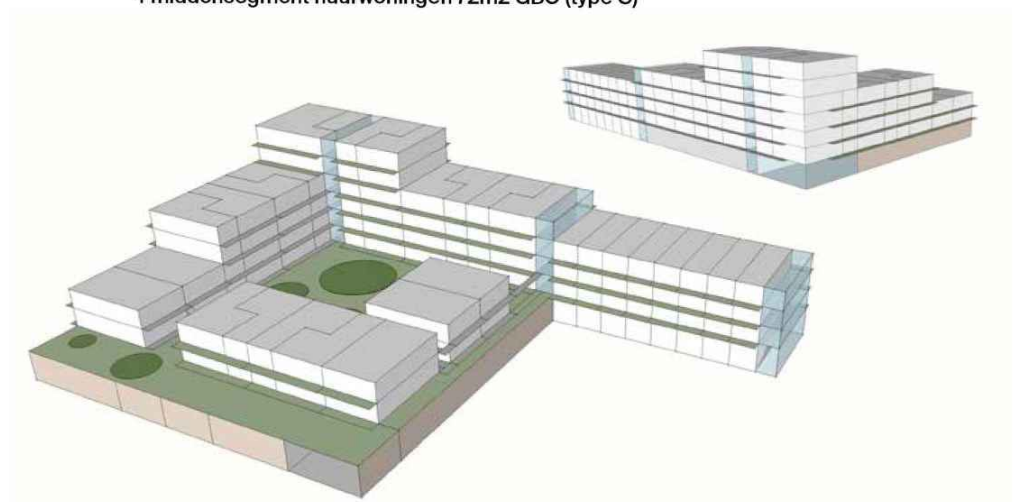
36 sociale huurwoningen 48m² GBO (type A)



52 middensegment huurwoningen 74m² GBO (type B)
4 middensegment huurwoningen 72m² GBO (type C)

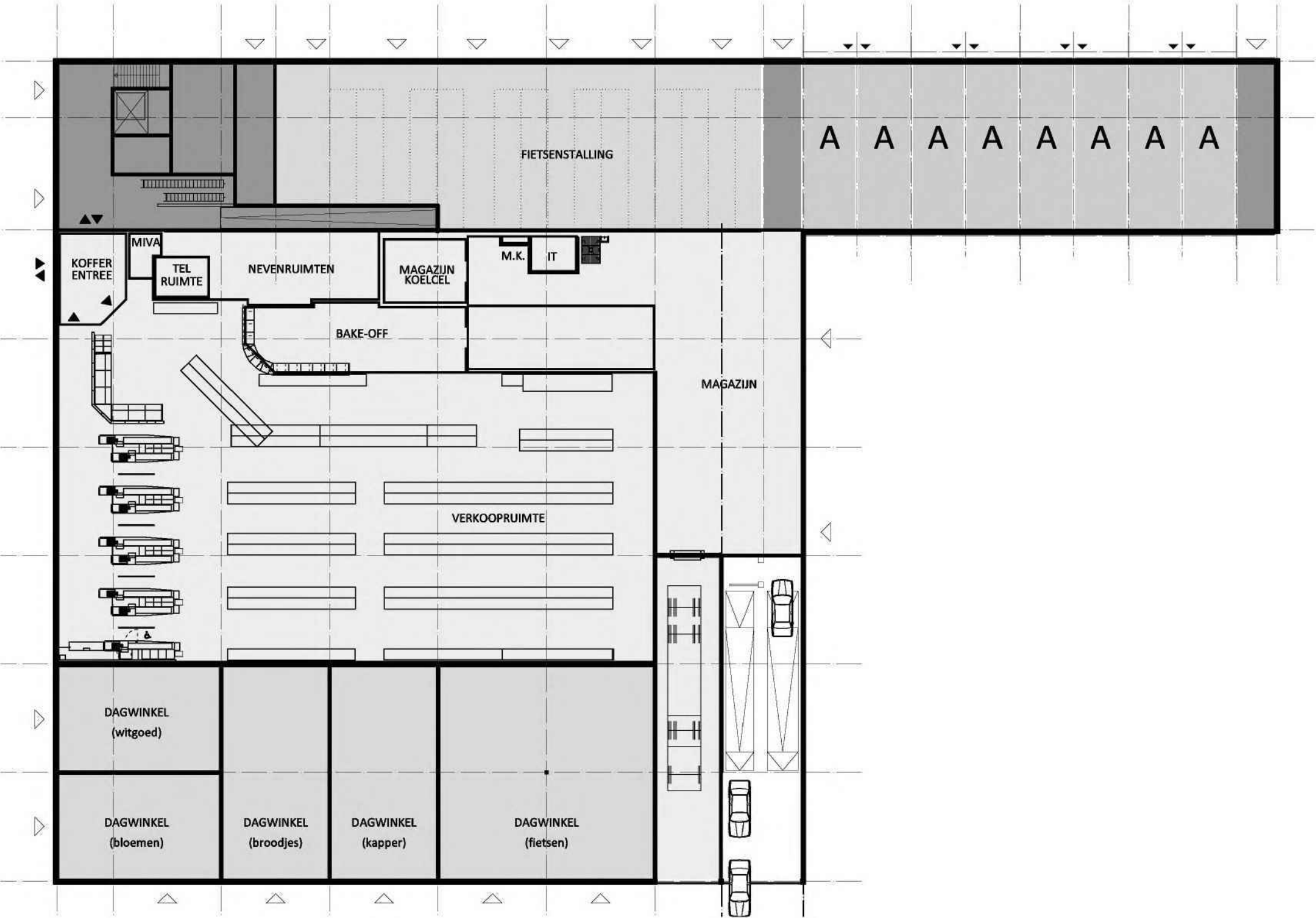


10 vrije sector huurwoningen 100m² GBO (type D)
2 vrije sector huurwoningen 120m² GBO (type E)

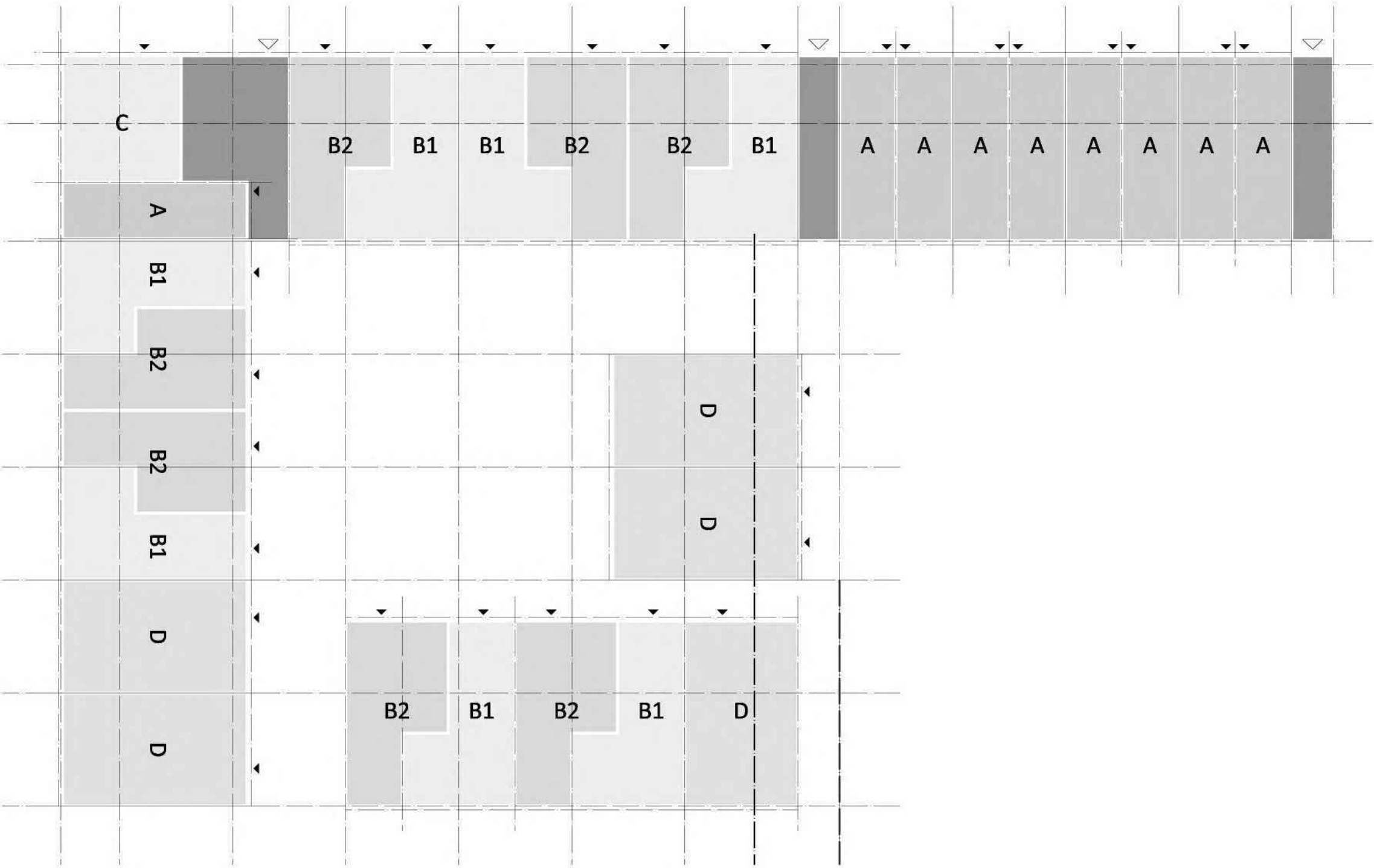


LIDL supermarkt 1810m² BVO
DAGWINKELS 390m² BVO

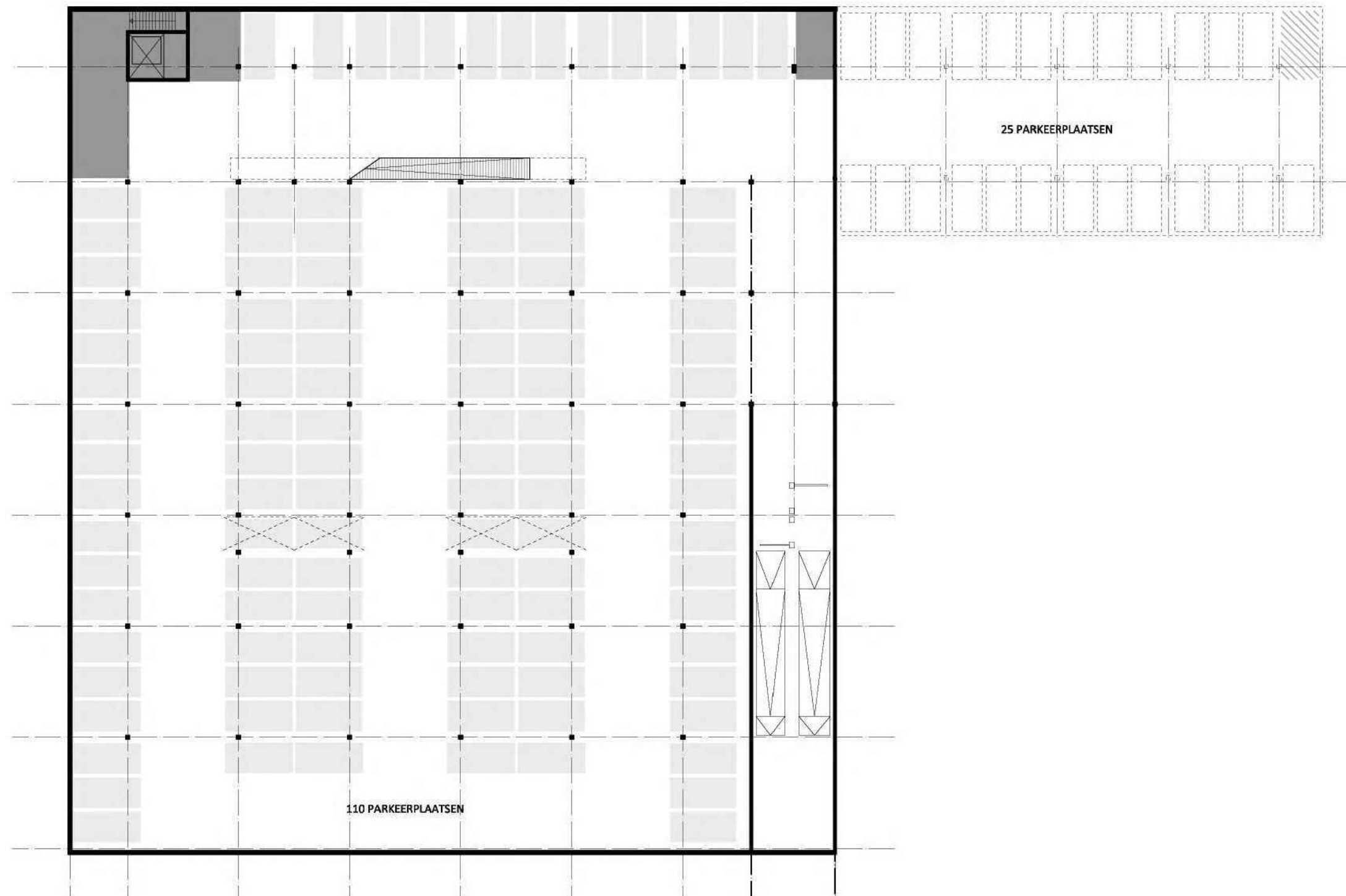
Begane grond



Woondek



Parkeergarage



Fiets- en autoparkeren

Utrechtse autoparkeernormen 2012	aantal	P/woning	P bezoekers
gebied B1 wonen			
minimale norm incl. bezoekers			
boven 130m2 BVO		1,11	0,3
tussen 80 en 130m2 BVO		1,02	0,25
tussen 55 en 80 m2 BVO		0,94	0,2
woningen tot 55m2 BVO		0,43	0,2
geormerkte studentenwoning tot 45m2 BVO		0,17	0,2

gebied B1 winkels	min	max	m2 BVO	P min	P max
supermarkt per 100m2 BVO	1,36	3,8	1810	24,616	68,78
detailhandel per 100m2 BVO	2,3	3,7	680	15,64	25,16
				<u>40,256</u>	<u>93,94</u>

** Grootte winkeloppervlak supermarkt rond 1100m2

FIETSPARKEREN	fietsen	woningen	totaal
Gebruiksoppervlakte per woning			
<i>kleiner dan 50m2</i>	2	36	72
50 – 75 m2	3	56	168
75 – 100 m2	4		0
100 – 125 m2	5	12	60
		104	<u>300</u>

PARKEREN	aantal	P/woning	bezoekers	P woning	P bezoek
woning A	36	0,43	0,2	15,48	7,2
woning B1	26	0,94	0,2	24,44	5,2
woning B2	26	0,94	0,2	24,44	5,2
woning C	4	0,94	0,2	3,76	0,8
woning D	10	1,02	0,25	10,2	2,5
Woning E	2	1,02	0,25	2,04	0,5
<u>totaal</u>	<u>104</u>			<u>80,36</u>	21,4

Minimale parkeervraag bij gescheiden oplossing wonen en (winkel)bezoekers 121

Scenario's reduceren parkeervraag

Dubbelgebruik

zaterdagmiddag winkels en supermarkt	100%	40,256
zaterdagmiddag wonen	60%	48,216
gereduceerde parkeervraag		<u>88</u>

zaterdagavond bewoners	80%	47,168
zaterdagavond bezoekers	100%	21,4
zaterdagavond supermarkt	40%	16,1024
gereduceerde parkeervraag		<u>85</u>

Mobiliteitsplan inzetten van deelauto's (gescheiden oplossing bewoners (winkel)bezoekers

<u>8 deelauto's</u>	8	4	32
gereduceerde parkeervraag			<u>97</u>

*Ambitie is de inzet van deelauto's vanaf dag 1 en het ontmoedigen van autobezit bewoners



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Onderzoeksvariant

Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Woongebouwen Huizingabuurt





Referenties hoek



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Referenties hoek



Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

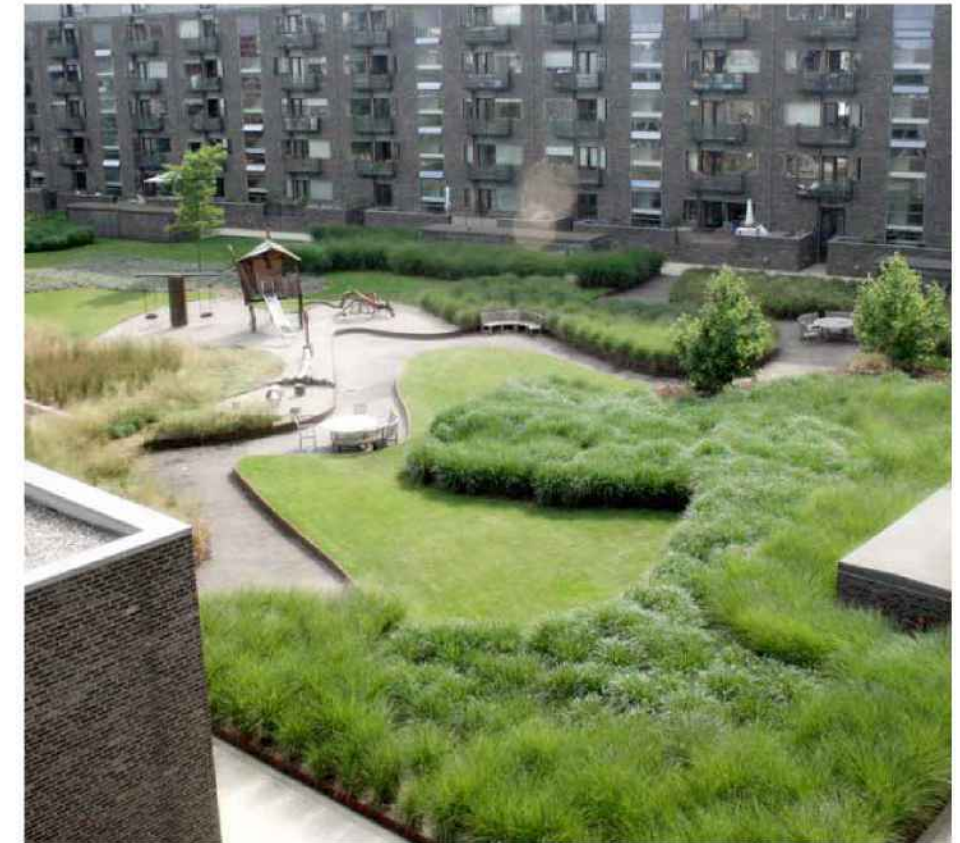
Referenties groen



openbaar groen



groen zichtbaar vanaf de straat: groene dakrand



groen dek: collectief



Woongebouwen Huizingabuurt



Van Ginnekenlaan - Utrecht



groen dak: zichtbaar vanuit appartementen

Water en Riolering Van Ginnikenlaan

Inleiding

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling dat bestaat uit twee woongebouwen die haaks op elkaar zijn gepositioneerd. De bestaande gebouwen uit 1964 worden gesloopt en vervangen door woningen in een zelfde soort opstelling.

De openbare ruimte direct om het gebouw wordt ook opnieuw ingericht. Zoals onderstaande impressie en bestaande bouwplot laat zien:



fig. 1 toekomst impressie



fig. 2 bestaande bouwplot en eigendom (geel is gemeente eigendom)

Huidige Situatie op het gebied van water

Riolering

De riolering in en om het plangebied is van het type gemengd en is aangelegd in 1961. Het regen- en afvalwater stroomt door een buis naar het gemaal, op deze locatie direct naar de zuivering.

Vooralsnog staat de riolering in de omgeving van het plangebied op het programma voor vervanging of relining in 2031/35. Grote riolen worden vaak van binnen uit gerenoveerd door middel van relining.

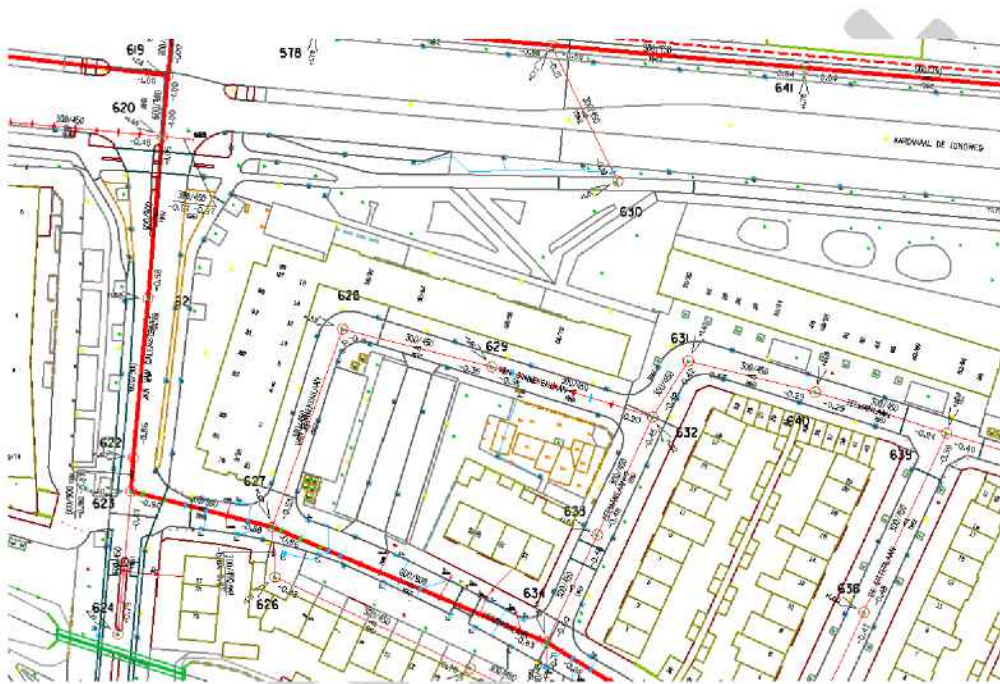


fig. 3 bestaande riolering in de omgeving van de bouwplot.

Oppervlaktewater

Ten zuiden van het project gebied ligt de watergang die bekend staat als watergang Huizingalaan. Deze watergang voert het water af dat uit de richting van de Voorveldsepolder dat met een duiker onder de Sartreweg door en langs de Huizingalaan verder in westelijke richting stroomt. Het water heeft een vast streefpeil van NAP +0,20 m.

Grondwater

Het grondwaterpeil heeft een gemiddeld peil van ca. NAP +0,20 m en kan afhankelijk van het seizoen met ca. 0,20 m naar boven en beneden fluctueren.

Water en Klimaat toekomstige situatie

Nieuwe ontwikkelingen dienen “klimaatproof” te worden ingericht. Het plan bevat veel platte daken en groen. Er zijn voldoende kansen om het gebied Klimaatproof in te richten. De gemeente en het waterschap stellen daarom de onderstaande eisen. Met deze eisen kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd:

De eisen zijn volgens het voorkeursprincipe vasthouden bergen afvoeren. Water eerst vasthouden in het gebied (infiltratie), dan tijdelijk bergen (groen dak of wadi) en als laatste pas afvoeren (naar het rioolstelsel en/of watergang).

Vasthouden en bergen

Er moet 45 mm binnen het bouwblok worden vastgehouden en verwerkt. Dit kan door groene daken te realiseren en/of berging in de vorm van wadi's of ondergrondse infiltratie. Dit geldt voor het gehele plangebied. Voor de openbare ruimte geldt hetzelfde, ten opzichte van verhard oppervlak.

De ledigingstijd van een buffer is maximaal 48 uur. De buffer dient hierna weer volledig beschikbaar te zijn voor nieuwe buien;

Het doel is om 90 % van de jaarlijkse neerslag niet tot afstroming te laten komen.

Afvoeren

Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan als een extreme bui van 80 mm in één uur verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en aan de vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011).

Naast de 45 mm vasthouden en bergen is het uitgangspunt, dat 35 mm gebufferd wordt binnen in het straatprofiel in de openbare ruimte en hiermee afgewenteld wordt op de omgeving. Hiermee wordt bedoeld dat er 35 mm afgevoerd kan worden door de riolering en of over straat kan afstromen naar een watergang.

Het vloerpeil moet boven het straatpeil komen te liggen zodat het water altijd van de bebouwing afstroomt en schade aan de bebouwing kan worden voorkomen. Met een vloerpeil van panden die minimaal 0,15 m boven straatpeil liggen wordt aangenomen dat de kans op waterschade aan gebouwen voorkomen kan worden. De onderliggende figuren 4 en 5 laten het waterniveau zien bij buien van 60 en 120 mm/u. In de huidige situatie lijkt er een risico op schade te zijn.

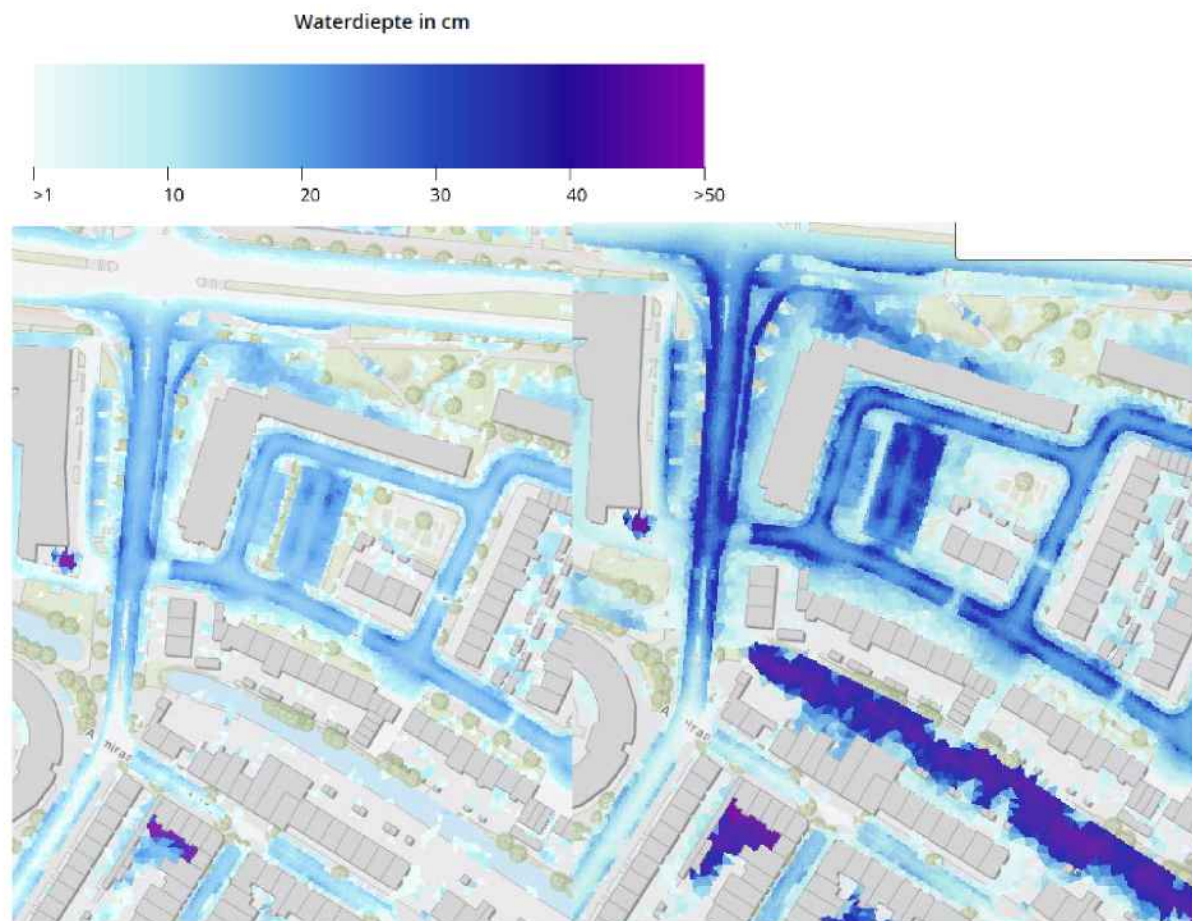


fig. 4 Waterhoogte bij neerslag 60 mm/u en waterhoogte bij neerslag 120 mm/u

wonen GBO / BVO*

categorie BVO* (m2)				<55m2		80-130m2						
categorie GBO (m2)				<50m2		50-75m2		75-100m2				
		Aantal		GBO	BVO*	GBO	BVO*	GBO	BVO*	GBO	BVO*	
Type A	appartement	20				74,3	84,9					
Type B**	appartement	36		47,1	54,7							
Type C	appartement	6								94,6	109,6	
Type D	appartement	19				74,6	85,8					
Type E	maisonette	3						80,4	91,7			
Type F	maisonette	3						78,9	93,4			
Type G	appartement	1						81,5	91,3			
Type H	appartement	1						77,0	88,5			
Type J	appartement	2				69,0	81,5					
Type K	appartement	1						75,5	86,3			
Totaal aantal woningen												92
Totaal GBO wonen (m2)												6017

*) Dit is BVO "achter de voordeur", zonder gemeenschappelijke verkeersuimten en stallingsruimten
**) Sociale huur

overige functies BVO

functie	winkels		vrije tijd	
	detailhandel	supermarkt	café/bar/cafetaria	restaurant
supermarkt		1684,00		
dagwinkel 1	277,00			
dagwinkel 2	133,00			
Totaal BVO* per type	410,00	1684,00		
Totaal BVO overige functies (m2)				2094

*) NB: in dit model zijn de overige functies aangemerkt als functie detailhandel, met bijbehorend parkeerkengetal.
Andere functies hebben andere parkeerkengetallen.

Parkeerbalans

op basis van Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019
op basis van bvo "achter de voordeur"

Parkeernorm per woning inclusief bezoekers*		0,43		1,02		1,02		1,02	
Aandeel bezoekers		0,20		0,30		0,30		0,30	
Subtotaal parkeerplaatsen		15,48		41,82		9,18		6,12	
Subtotaal bezoekers		7,20		12,30		2,70		1,80	
Totaal parkeerplaatsen wonen inclusief bezoekers									72,60
Aandeel bezoekers									24,00
Totaal benodigde parkeerplaatsen									104,93

Aantal parkeerplaatsen in parkeerkelder	72,00
---	-------

*) Hierbij is uitgegaan van de minimale parkeernorm!

Conclusie:	
Tekort aan parkeerplaatsen in nieuwe situatie:	32,93
Parkeervraag in de bestaande situatie op basis van rechtens verkregen niveau*:	88,41
Verschil parkeervraag nieuwe situatie en bestaande situatie (verrekening met rechtens verkregen niveau):	16,52

*) Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm!

Parkeernorm per 100m2 BVO inclusief bezoekers*	2,30	1,36	6,00	10,00
Aandeel bezoekers	90%	95%	90%	80%
Subtotaal parkeerplaatsen	9,43	22,90		
Subtotaal bezoekers	8,49	21,76		
Totaal parkeerplaatsen overige functies inclusief bezoekers				32,33
Aandeel bezoekers				30,24

Gemeenschappelijke fietsenbergingen

op basis van Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019

Aantal plekken in fietsenrek per woning*	2		3		4		4	
Subtotaal plekken	72		123		36		24	
Totaal aantal benodigde fietsplekken								255

*) Op basis van GBO per woning.

Elementenraming

Jan van Galenstraat te Utrecht

de Elf Provinciën



Project :	Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer :	17-057
Wijzigingsdatum :	14 mei 2020

Projectbijzonderheden

Filenaam :	van Ginnekenlaan mei 2020.xls
Fase :	Schetsontwerp
Uitgangspunt startdatum :	01 sep 2020
Uitvoeringsduur :	400 werkbare werkdagen
Opleveringsdatum :	28 aug 2022
Datum prijspeil :	01 mei 2020
Aanname prijsstijging per jaar :	3,00% per jaar

Project participanten

Opdrachtgever :	de Elf Provinciën
Aannemer :	NTB
Architect :	Blauw People drive architecture
Constructeur :	NTB
Installatieadviseur :	NTB
Bouwkostenmanagement :	Total Cost bouwadvies

Beschikbaar gestelde gegevens door

Architect :	Schetsontwerp d.d. 23-04-2020
Technische omschrijving :	



Project :

Projectnummer :

Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat

17-057

14 mei 2020

Uitgangspunten raming

Begrotingsmethodiek conform NEN 2699

Bouwrijp terrein ter beschikking

Damwandplanken aanname lengte : 12,00 m1

Groutankers aanname hoh afstand : 3,60 m1

Funderingspalen aanname lengte : 15,00 m1

Bronbemaling : ja

Winkels casco opgeleverd

Werkzaamheden derden/niet opgenomen kosten

Ontgraven/afvoeren/reinigen verontreinigde grond en water

Verwijderen eventuele asbest/milieuonvriendelijke stoffen

Nader te stellen eisen door overheid, brandweer, nuts bedrijven, etc.

Stoffering

Zonwering (buiten/binnen)

Diverse inrichtingen

Gevelreclame

Plinten woningen

Beveiligingen (toegangscontrole/alarm/bliksem)

Telefoon/CAI/ISRA

Gevelonderhoudsinstallatie

Aansluitkosten nutsvoorzieningen/riool/stadsverwarming

Precario

Tijdelijke huisvesting/verhuiskosten

Exploitatiekosten

Kopers- huurderwensen, data, audio- communicatie en bedrijfsgebonden installaties en voorzieningen



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

Overzicht kengetallen en vormfactoren

1	Gebouw specificatie	BVO	Bruto hoogte	inhoud
	Kelder	2.063 m2	3,00	6.189 m3
	Begane grond	3.032 m2	4,50	13.644 m3
	Verdiepingen	6.314 m2	3,00	18.942 m3
	Totaal bvo incl. souterrain	11.409 m2		38.775 m3
	Vides	0 m2	0,00	0 m3
	Totaal volume			38.775 m3
2	Vloeroppervlakten			
			8.717 m2	
	GO Woningen	6.017 m2	92 won	
	Verkeersruimte	267 m2		
	Entree	93 m2		
	Bergingen	0 m2		
	Dagwinkels	410 m2		
	Supermarkt	1.590 m2		
	Expeditie	94 m2		
	Fietsenstalling	246 m2		
			2.210 m2	
	Liften	60 m2		
	Trappen	90 m2		
	Installaties	50 m2		
	Schachten	0 m2		
	Parkeergarage	2.010 m2	72 pp	
	Statische bouwdelen		482 m2	
	Bruto vloer oppervlakte (BVO)		11.409 m2	
3	Hoeveelheden gevel			
	Geveloppervlak dicht	3.052 m2		
	Geveloppervlak open (uitgangspunt 50% open)	3.052 m2		
	Totaal	6.104 m2		



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

4 Hoeveelheden dak

Dakoppervlak dicht	3.032 m2
Dakoppervlak open	0 m2
Totaal	3.032 m2
Overstek	0 m2
Overbouwd	0 m2

5 Vormfactoren

GBO - BVO	52,74%
Gevel - BVO (gevel-vloer factor)	53,50%
Gevel open - Totaal gevel	50,00%
Bruto dakoppervlakte - BVO	26,58%

6 Hoeveelheden terrein

Bebouwd oppervlak	3.032 m2
Verhard terrein	2.234 m2
Onverhard	2.390 m2
Water	0 m2
Totaal terrein	7.656 m2



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

B BOUWKOSTEN					
1 Bouwkundige werken					
A	Fundering		Hoeveelheid	€/eenheid	€ €/bvo
(11)	Bodemvoorzieningen				
	Maatvoering bouwput				
	Grondwerk incl. afvoeren	kelder begane grond			
	Damwanden				
	Groutankers				
	Drooghouden bouwput				
(13)	Vloeren op grondslag				
	Zand in bouwput	dik 300 mm			
	Betonvloer op zand	kelder			
	Inritvloer				
	Wanden langs inrit				
(16)	Funderingsconstructies				
	Fundering				
	Trafoput				
	Liftputten				
(17)	Paalfunderingen				
	Paalfundering	trillingvrij			
A	Totaal fundering				1.521.544 133



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

B	Skelet	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
21	Dragende buitenwanden Kelderwanden Dragend binnenblad dik 250 mm	beton beton	5.1,2F		
22	Dragende binnenwanden Wanden dik 200 mm Wanden dik 250 mm (stalen kist)	beton beton			
23	Dragende vloeren (bruto) Begane grond : Geisoleerde kanaalplaatvloeren Rc waarde 5,0 toeslag druklaag Breedplaatvloeren Verdiepingen : Breedplaatvloeren Prefab balkons Prefab galerijen toeslag onderzijde akoestisch	dik 200 mm dik 300 mm dik 300 mm			
27	Dragende daken (bruto) Breedplaatvloeren	dik 300 mm			
28	Hoofddraagconstructies Maatvoering Hoofddraagconstructie : - parkeergarage - commercieel - woningen Brandwerende voorzieningen				
B	Totaal skelet			2.896.886	254



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

C	Dakafbouw/dakafwerking	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
27	Dakafbouwconstructie Daken (niet dragend) Dak dakopbouw Dakranden Dakgoten Luifel (compleet)				
37	Dakopeningen Daklichten/lichtstraat Lichtkoepels				
47	Dakafwerkingen <i>Dakbedekking woningen :</i> Dakbedekking incl. isolatie RC waarde dak 6,0 toeslag afschotlaag toeslag ballastlaag Binnentuin afwerking Valbeveiliging Looppaden/balkon dak Sedum bedekking	bitumen isolatie			
C	Totaal dakafbouw/dakafwerking			486.028	43



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

D	Gevelafbouw/gevelafwerking	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
21	Buitenwandafbouwconstructie Gevelmetselwerk (koop steen) € 400 /dzd toeslag speklagen/rollagen/neggekanten stalen geveldragers gevelisolatie (RC waarde 4,5) Liftopbouw Binnenspouwblad (bruto) houtskeletbouw RC waarde 4,5 Binnenzijde dakranden houtskeletbouw				
31	Buitenwandopeningen Gevelkozijnen aluminium HR++ beglazing toeslag veiligheidsbeglazing toeslag triple glas toeslag geluidsiolerende beglazing toeslag beglazing 30 min brw toeslag houten voordeur glazen scherm tpv K. de Jongweg ventilatioeroosters toeslag stelkozijnen/slabben stalen lateien hardstenen onderdorpels hardstenen vensterbank Gevelpuien commercieel aluminium toeslag stelkozijnen/slabben Automatische schuifdeuren Speedgate parkeergarage Speedgate expeditie Gevelbelettering Trafo-deuren / roosters				
41	Buitenwandafwerkingen Antigraffiti bewerking Afwerking binnenspouwblad : - vlak afwerken ondergrond behangklaar - eindafwerking				
D	Totaal gevelafbouw/gevelafwerking			3.286.514	288



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

E	Binnenwandafbouw/binnenafwerking	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
22	Binnenwanden Geisoleerde voorzetwanden Winkelscheidende wanden Woningscheidende wanden Voorzetwanden toiletten Vellingblokken Schachtwanden in woningen Binnenwanden woningen	metalstud bergingen kalkzandsteen gibo			
32	Binnenwandopeningen Compleet met deuren, schilderwerk, h&s en beglazing Binnenkozijn/deur hout Binnenkozijn/deur hout brandw. Binnenkozijn/deur hout Plaatstaal kozijn / opdekdeur Binnenpuien 60 min brw	bergingen trappenhuis woningtoegang woningen lifthal			
42	Binnenwandafwerkingen Afwerking binnenwanden : - vlak afwerken ondergrond Algemene ruimten - wandafwerking Woningen - sanitaire ruimten - wandafwerking - wandafwerking overig	behangklaar spuitwerk tegelwerk spuitwerk			
E	Totaal binnenwandafbouw/binnenafwerking			649.772	57



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

F	Vloerafbouw/vloerafwerking	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
23	Vloerafbouwconstructie				
	Verhoogde vloeren				
33	Vloeropeningen				
	Aftimmering vide randen				
43	Vloerafwerkingen				
	Dekvloer dik 70 mm	anhydriet			
	toeslag zwevende dekvloer				
	Woningen				
	vloertegels badkamer/toilet				
	Verkeersruimte	tegels			
	Entree	tegels			
	Dagwinkels	casco			
	Supermarkt	casco			
	Expeditie	casco			
	Fietsenstalling	gevlinderd			
	Trappen	schone beton			
	Parkeergarage	coating/belijning			
	Installaties				
	Plinten				
F	Totaal vloerafbouw/vloerafwerking			254.289	22



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

G	Trappen en hellingbanen	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
24	Trap- en hellingconstructies				
	Hoofdtrap	prefab beton			
	Vluchttrap buiten				
	Trap naar dek				
	Trappen in woningen				
	Dakluik incl. trap	staal			
34	Balustrades en leuningen				
	Balustrade	spijlen			
	Leuning				
	Balustrade balkons				
	Balustrade galerij				
	Privacyschermen				
44	Trap- en hellingafwerkingen				
	Trap afwerking	schone beton			
	Noodtrap afwerking	schone beton			
G	Totaal trappen en hellingbanen			455.600	40



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

H	Plafonds binnen/buiten	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
45	Plafondafwerkingen				
	Buitenplafond	0 m2	0,00	0	
	Binnen :				
	Woningen	sputwerk			
	Verkeersruimte	akoestisch sputwerk			
	Entree	akoestisch sputwerk			
	Dagwinkels	casco			
	Supermarkt	casco			
	Expositie	houtwolcement			
	Fietsenstalling	houtwolcement			
	Trappenhuis	houtwolcement			
	Installaties	houtwolcement			
	Parkeergarage	houtwolcement			
	Steigerwerk tpv vides				
H	Totaal plafonds binnen/buiten			326.723	29

	Diversen bouwkundige werken	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
59/69	Bouwkundige voorzieningen				
	Bouwkundige voorziening/hulp derden				
	Bouwkundige voorzieningen liften				
	Overige/niet benoemde werken				
	Kramerijen/kleine ijzerwerken				
	Opleverkosten				
	Prefab meterkast				
	Overige schilderwerken/timmerwerken				
I	Totaal diversen bouwkundige werken			130.300	11



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

1	Totaal bouwkundige werken	10.007.656	877
---	---------------------------	------------	-----

2	Installaties
---	--------------

A/B	Werktuigbouwkundige installaties	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
	Loodgieterswerken	5.1,2F			
	Verwarmingsinstallaties (stadsverwarming)				
	Ventilatie WTW				
	W-installaties parkeergarage				
	W-installaties commercieel (casco)				
	W-installaties algemeen (casco)				

A/B	Totaal werktuigbouwkundige installaties	1.638.380	144
-----	---	-----------	-----

C/D	Elektrotechnische installaties	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
	Totale E-installaties	5.1,2F			
	PV panelen woningen				
	PV panelen 170Wp/m2 dak (supermarkt)				
	E-installaties parkeergarage				
	E-installaties commercieel (casco)				
	E-installaties algemeen (casco)				

C/D	Totaal elektrotechnische installaties	892.950	78
-----	---------------------------------------	---------	----

E	Transportinstallaties	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
E 66	Lift 8 stopplaatsen	5.1,2F			
E 66	Lift 4 stopplaatsen				
E 66	Lift 5 stopplaatsen				

E	Totaal transportinstallaties	126.000	11
---	------------------------------	---------	----

2	Totaal Installaties	2.657.330	233
---	---------------------	-----------	-----



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

3 Vaste inrichtingen en voorzieningen					
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
71	Vaste verkeersvoorzieningen Bewegwijzering Aanrijbeveiliging parkeren Aanrijbeveiliging overig				
72	Vaste gebruikersvoorzieningen Balie Postkasten Fietsenstalling (inrichting) Buitenzonwering				
73	Vaste keukenvoorzieningen Pantry's Keuken sociale huurwoningen Keuken				
74	Vaste sanitaire voorzieningen Glazen wand douche				
75	Vaste onderhoudsvoorzieningen Gevelonderhoudsinstallatie Voorzieningen tbv glaskap				
76	Vaste opslagvoorzieningen Lockers				
3	Totaal vaste inrichtingen en voorzieningen			263.680	23



Project :
Projectnummer :
Wijzigingsdatum :

Woongebouwen Jan van Galenstraat
17-057
14 mei 2020

4 Terrein				
A t/m	5.1,2E	Hoeveelheid	€/eenheid	€ €/bvo
A 90.1 Grondvoorzieningen				
Vorbereidend grondwerk				
B 90.2 Opstallen				
Buitenberging Fietsenrekken				
C 90.3 Omheining en afwerking				
Terreinhekwerken toeslag toegangspoort Slagboominstallatie compleet Onverhard terrein Aanrijbeveiliging parkeren Verhard terrein trappen naar dek Water				
D 90.5 Terrein, werktuigbouwkundige installaties				
Buitenriolering incl kolken				
D 90.6 Terrein, elektrotechnische installaties				
Terreinverlichting/buitenarmaturen				
E 90.7 Terreininrichting				
Terreininventaris				
4	Totaal terrein			232.112 20



Project : Woongebouwen Jan van Galenstraat
Projectnummer : 17-057
Wijzigingsdatum : 14 mei 2020

1 t/m 4	Totaal directe projectkosten	13.160.778	1.154
----------------	-------------------------------------	-------------------	--------------

5	Algemene uitvoeringskosten/diversen
----------	--

A t/m E	Algemene uitvoeringskosten/diversen	Hoeveelheid	€/eenheid	€	€/bvo
----------------	--	--------------------	------------------	----------	--------------

A Nadere planuitwerking

B Algemene uitvoeringskosten

Bouwplaatskosten

- steigerwerk	traditioneel
- kraan/pompkosten	incl
- precario	excl
- parkeerkosten	excl

- C.A.R.-verzekering

- bankgarantie over 10% van de aanneemsom

C Coördinatie kosten nevenaannemers

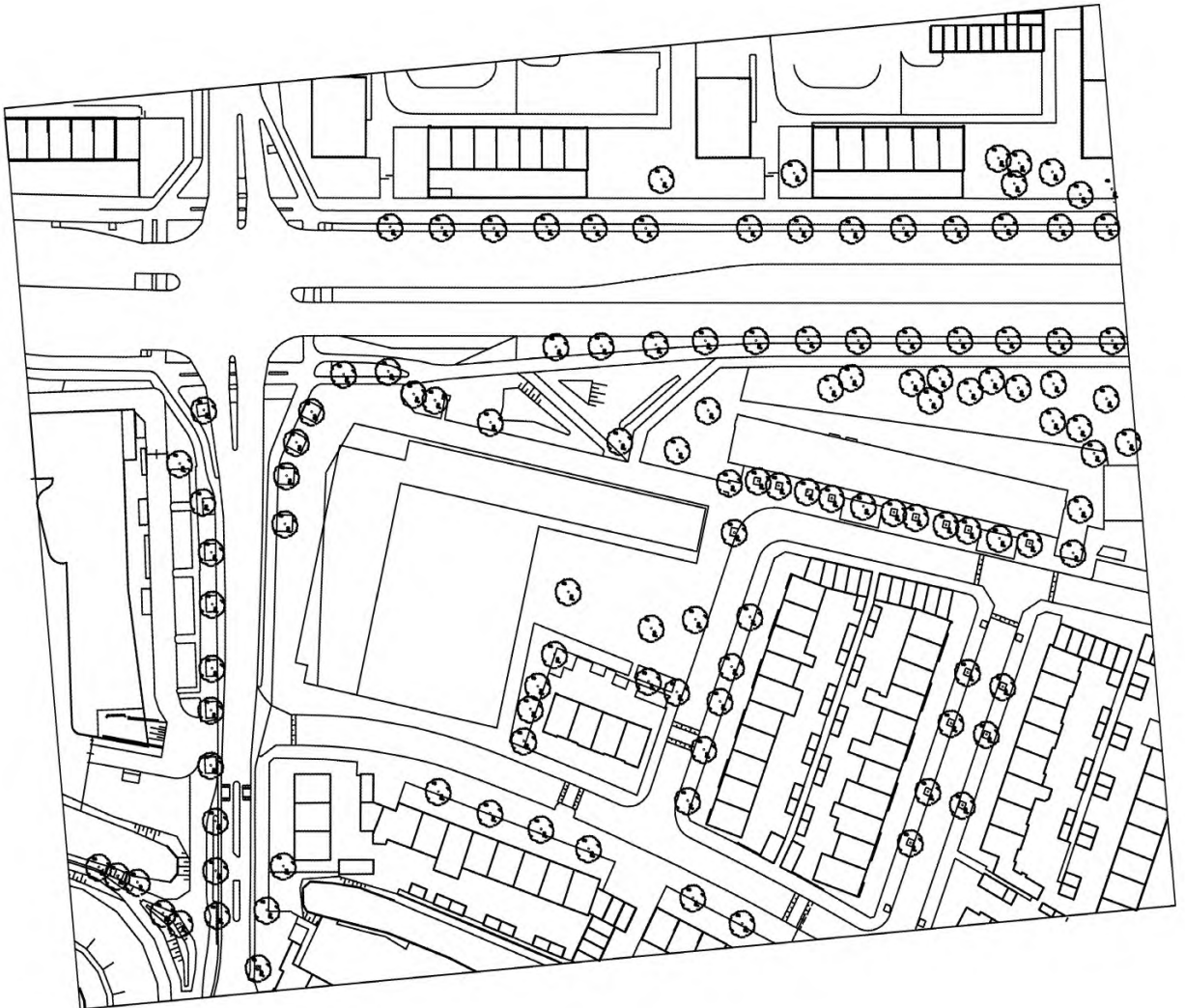
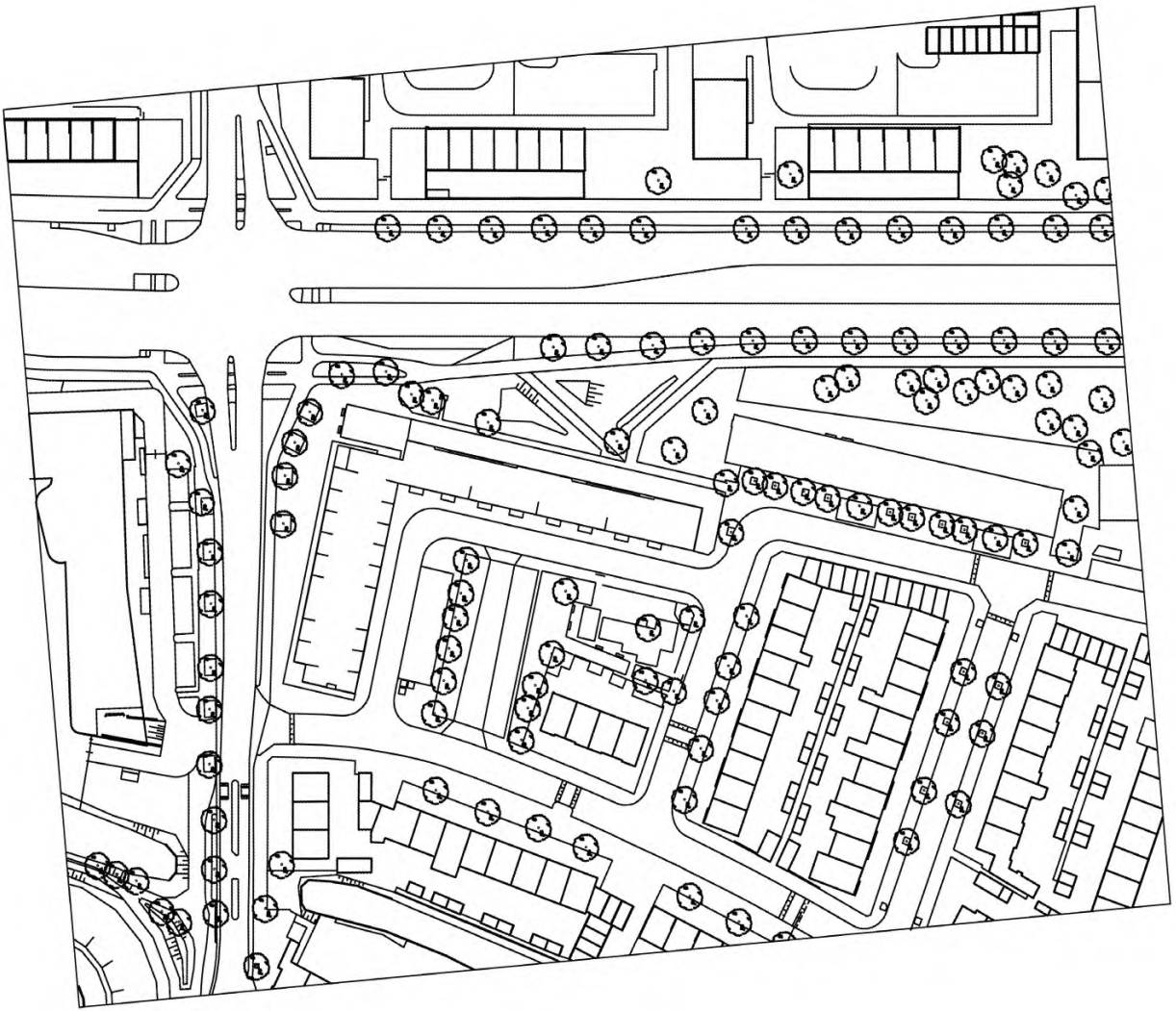
D Algemene bedrijfskosten

E Winst en Risico

5.1.2F

5	Totaal algemene uitvoeringskosten/diversen	3.653.068	320
----------	---	------------------	------------

AANNEEMSOM (exclusief B.T.W.)	16.813.846	1.474
--------------------------------------	-------------------	--------------



From: "5.1.2E"
Sent: Sun, 28 Jun 2020 11:10:23 +0100
To: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>
Subject: RE: vragen Ezelsdijk

Hallo 5.1.2E

Afgelopen week beetje druk gehad. Ben nu aan het bijwerken, vandaar de wat late reactie.

Als jij inschat dat de buurt vrij heftig zal reageren op het vervallen van het parkeerterrein dan is het toch wijsheid om hier in een eerder stadium vast wat mee te doen. Een hele bijeenkomst lijkt me wat veel maar ik ben heel benieuwd hoe de leden van de vergadering - de meest betrokken bewoners in de buurt – er in een eerste reactie tegenaan kijken. Dat geeft wat gevoel bij wat er precies leeft.

Jij gaf aan dat het vooral de bebouwing van de vrije ruimte zal zijn die bezwaar op zal roepen. Kun je aangeven waarom of dat met name de mensen zijn die ertegenover wonen of dat het veel breder wordt gedragen. Voor het begrip; het gaat alleen om het parkeerterrein, het speeltuintje blijft.

En ik kan me voorstellen dat er naast de huidige bewoners van de twee bouwblokken mensen in de buurt zijn die het parkeerterrein in de avonduren en nacht gebruiken om hun auto te parkeren. Hoe kijkt de buurt hier tegenaan? Juist prima als er minder plekken komen want dan minder auto's uit bv. de Zeeheldenbuurt / elders of voorziet het parkeer terrein juist in een belangrijke behoefte voor (veel) de direct omwonenden? Ziet men andere opties in de buurt voor vervanging van parkeerplekken als de druk hoog blijkt?

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Verzonden: zaterdag 27 juni 2020 16:55
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Fwd: vragen Ezelsdijk

Hallo 5.1.2E je hebt niet meer op me gereageerd. Zie je er geen heil in?

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Onderwerp: Antw.: vragen Ezelsdijk
Datum: 22 juni 2020 19:13:32 CEST
Aan: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>

Lijkt me echt de verkeerde volgorde 5.1.2E als de plannen al klaar zijn worden ze niet meer veranderd ...zo leert de praktijk. Kost alleen maar tijd en geld en doorkruist de plannetjes van de bestuurders.
Kunnen we dit niet anders aanpakken?

Mvg. van 5.1.2E

Als het plan financieel uit zou kunnen maar de bewoners zouden echt tegen het opheffen van de parkeerplaatsen zijn en het verdwijnen van de ruimte dan gaan we eerst kijken of we daar samen met de bewoners wat mee kunnen. Komen we er echt niet uit dan is het aan ons bestuur (college) om daar een afweging in te maken.

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>
Verzonden: maandag 22 juni 2020 17:30

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: vragen Ezelsdijk

Dan lijkt het alsof de bewoners alleen nog maar mogen instemmen ...
Moet niet eerst duidelijk zijn hoe de bewoners er in staan?

Mvg. van 5.1,2E

Dat is nog wat te vroeg. Eerst moeten we bezien of we er financieel uit kunnen komen en het plan ook deze opzet kan hebben.

Van: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: maandag 22 juni 2020 17:04

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: vragen Ezelsdijk

Hallo 5.1,2E

Moeten de bewoners daar nu niet ook al in betrokken worden???

Beste 5.1,2E

Kan ik me helemaal voorstellen, en ook dat de parkeerplaatsen komen te vervallen. Gebruik van de nieuwe parkeerbak door de huidige bewoners is daarom in ook een aandachtspunt in de gesprekken tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>

Verzonden: maandag 22 juni 2020 16:51

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E ,

5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: Re: vragen Ezelsdijk

Hallo 5.1,2E dank voor je vlotte reactie zodat dit vanavond nog gepresenteerd kan worden. En á propos, dat de open ruimte van de parkeerplaats weggaat zal de buurt niet blij mee zijn ...

Mvg. 5.1,2E

Beste 5.1.2E

Hierbij wat informatie over de herontwikkeling van de winkelstrip en de bovenliggende woningen aan de Jan van Galenstraat.

De contouren van het plan zijn inmiddels duidelijk geworden. Het plan omvat circa 100 woningen (waarvan 40 in het sociale segment) en inderdaad een ondergrondse parkeergarage, een supermarkt (ingang aan de Jan van Galenstraat) en een winkelstrip aan de Jan van Galenstraat die de hoek van de Huizingalaan omgaat. Het huidige parkeerterrein wordt bij de herinrichting betrokken. Momenteel bekijken de Gemeente en ontwikkelaar of dit plan ook financieel haalbaar is of niet. Indien dit wel het geval blijkt dan willen het plan aan de buurt voorleggen, in meer detail toelichten en de reacties vernemen

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>

Verzonden: zondag 21 juni 2020 22:56

Aan: 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: penningmeester Ezelsdijk

<5.1.2E@ezelsdijk.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@5.1.2E>

Onderwerp: Fwd: vragen Ezelsdijk

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E vanavond is de uitgestelde (video)-jaarvergadering van de buurtvereniging. Veel te laat realiseer ik me dat jullie hiervoor uitgenodigd hadden moeten worden...

Dat kan natuurlijk nog wel steeds maar zal voor jullie lastig zijn. Maar .. misschien kunnen jullie wel wat informatie geven over de 3 projecten die op stapel staan:

- de fietsroute van de van Lieflandlaan naar het Science park. Deze wordt onderbroken bij de Jan van Galenstraat waar hij verder gaat de Huizingalaan in. Hoe en wanneer gaat dit verder?
- de fietsroute naar Amersfoort. Deze komt ook door onze buurt heen. Is al duidelijk hoe?
- De nieuwbouwplannen van de winkelstrip met bovenliggende woningen aan de Jan van Galenstraat.

Wat is daar over bekend? Er schijnt een ondergrondse parkeergarage te komen, er komt een supermarkt, en de winkelstrip zou het hoekje omgaan de Huizingalaan in. En wat gaat er gebeuren met het huidige parkeerterrein?

Weten jullie hier antwoorden op? Nogmaals als je nog deel wilt nemen aan de videovergadering om eea. toe te lichten, heel graag.

Mvg. [redacted]
Voorzitter.

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

Van: "[redacted]"
<[redacted]@utrecht.nl>
Datum: 03-03-20 16:01 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]@hotmail.com"
<[redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: vragen Ezelsdijk

Beste [redacted]

Mijn collega [redacted]
([redacted]@utrecht.nl) is [redacted]
rondom de nieuwbouw aan de Jan van Galenstraat. Het laatste wat ik weet is dat het project in een vroege fase zit en het ontwerpbureau wilde een avond gaan plannen met omwonenden om de wensen en vragen op te halen. Op het moment dat de avond concreet zou worden, zouden ze met mij contact opnemen. Dit is vooralsnog niet gebeurd.

Voor wat betreft de fietsroute: wanneer precies is nog niet bekend maar ik vermoed 2021 – 2022. Dit is een grove schatting. Dan komt er aan de westkant van de Jan van Galenstraat (vanaf de Huizingalaan en verder naar het noorden) een extra baan voor fietsers. Zo kunnen fietsers veilig aan de linkerkant van de weg fietsen.

Verder kom ik graag naar de buurtvergadering. Mocht er vooraf een agenda zijn of al ingezonden vragen ontvang ik die graag. Dan kan ik misschien vooraf al het e.e.a. uitzoeken.

Ik hoop dat dit voldoende informatie is. Mocht je nog meer vragen hebben hoor ik dat natuurlijk.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

/ 5.1.2E

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Wijken

Wijkbureau Oost-Noordoost

F.C. Dondersstraat 1

maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag

<image001.jpg>

<image001.jpg>

<image001.jpg>

<image001.jpg>

<image002.jpg>

5.1.2E

5.1.2E @hotmail.com]

Verzonden: donderdag 27 februari 2020

14:21

Aan: 5.1.2E

CC: 5.1.2E

Onderwerp: Re: invaller 5.1.2E

Dag 5.1.2E

Dank voor je bericht. Fijn dat we met jou contact kunnen opnemen.

In december ben ik nog bij 5.1.2E geweest.

Het ging toen o.a. over de sloop en de nieuwbouw van het winkel/wooncomplex aan de Jan van Galenstraat. Zij vertelde, als ik het me juist herinner, dat er een projectgroep was gestart of gestart zou worden, waaraan ook enkele bewoners van onze buurt Ezelsdijk zouden kunnen deelnemen. Waaronder ikzelf. Ze had toen mijn emailadres doorgegeven aan de projectleider. Tot op heden heb ik nog niets gehoord over een start. Zou jij het willen uitzoeken hoe dat zit? Dit ook omdat wij binnenkort onze jaarlijkse buurtjaarvergadering hebben en het mooi zou zijn iets te kunnen vertellen over de plannen en de stand van zaken.

Een tweede punt is of jij iets meer weet over de fietsroute over de Jan van Galenstraat. Zoals jou wellicht bekend is, is de doorlopende fietsroute vanuit Overvecht naar de Uithof (Utrecht Science park) onderbroken op de Jan van Galenstraat, hetgeen gevaarlijke situaties veroorzaakt voor en door fietsers (zij fietsen vaak aan de verkeerde kant van de straat). Is

het al bekend wanneer daar iets aan wordt
gedaan?

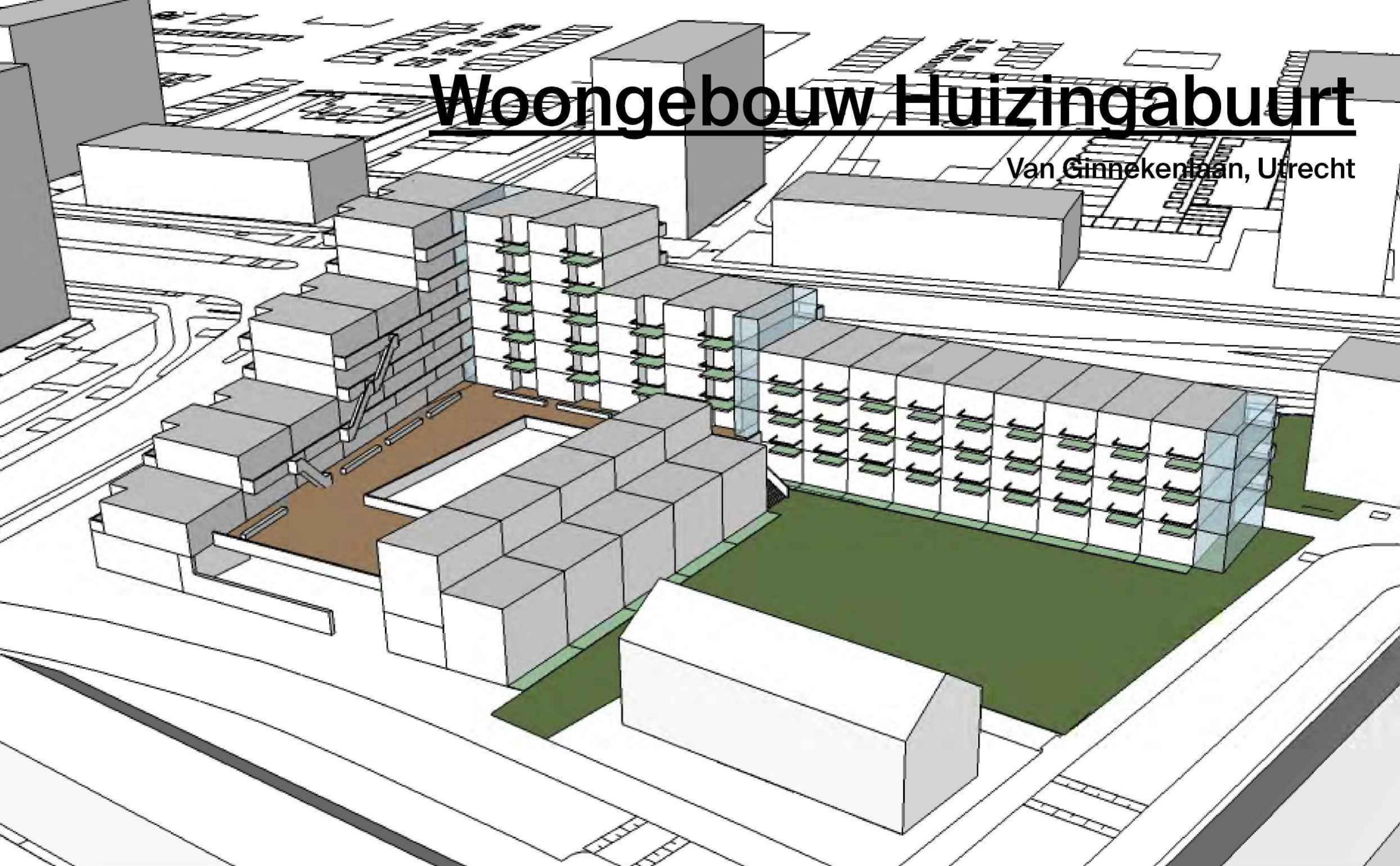
Je bent overigens ook van harte welkom op
onze buurtvergadering (16 maart, 20 u,
basisschool de Wissel, Oortlaan)

Ik stuur deze mail cc aan 5.1,2E 5.1,2E
Hij is voorzitter van onze buurtvereniging en is
ook zeer geïnteresseerd in de stand van zaken.

Met vriendelijke groet, 5.1,2E
(projectgroep ontwikkelingen in en rondom de
buurt).

Woongebouw Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan, Utrecht



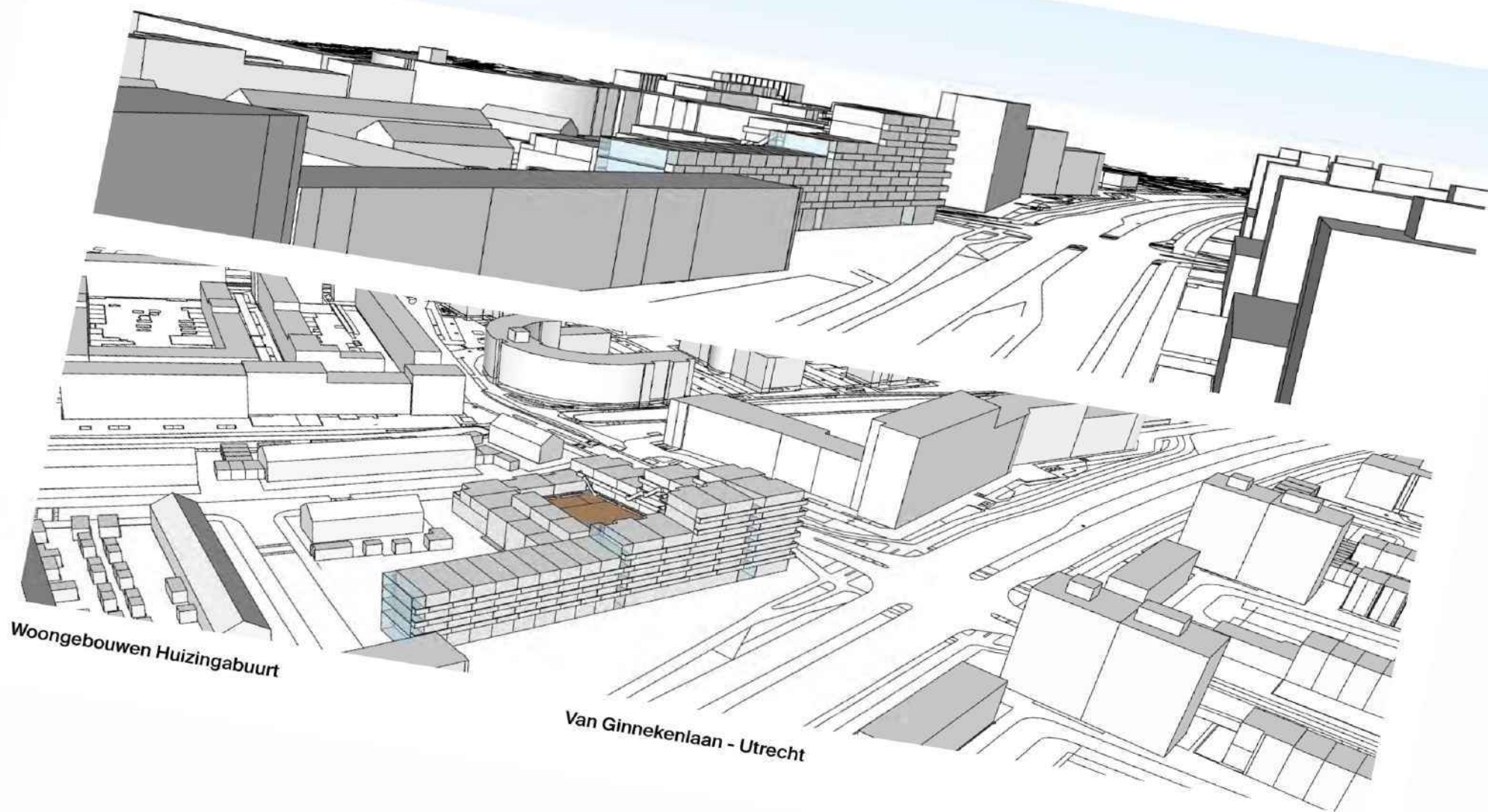
BLAUW

People driven architecture

Definitiefase
Model 1 - CONCEPT
23 april 2020

Inpassing Kardinaal de Jongweg

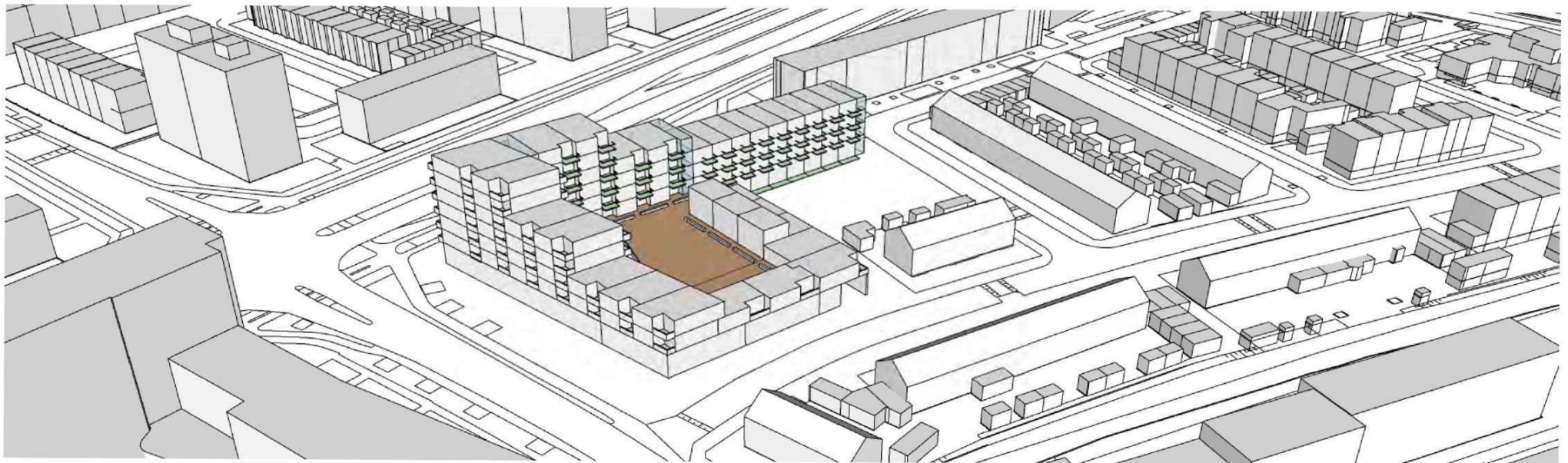
Model 1



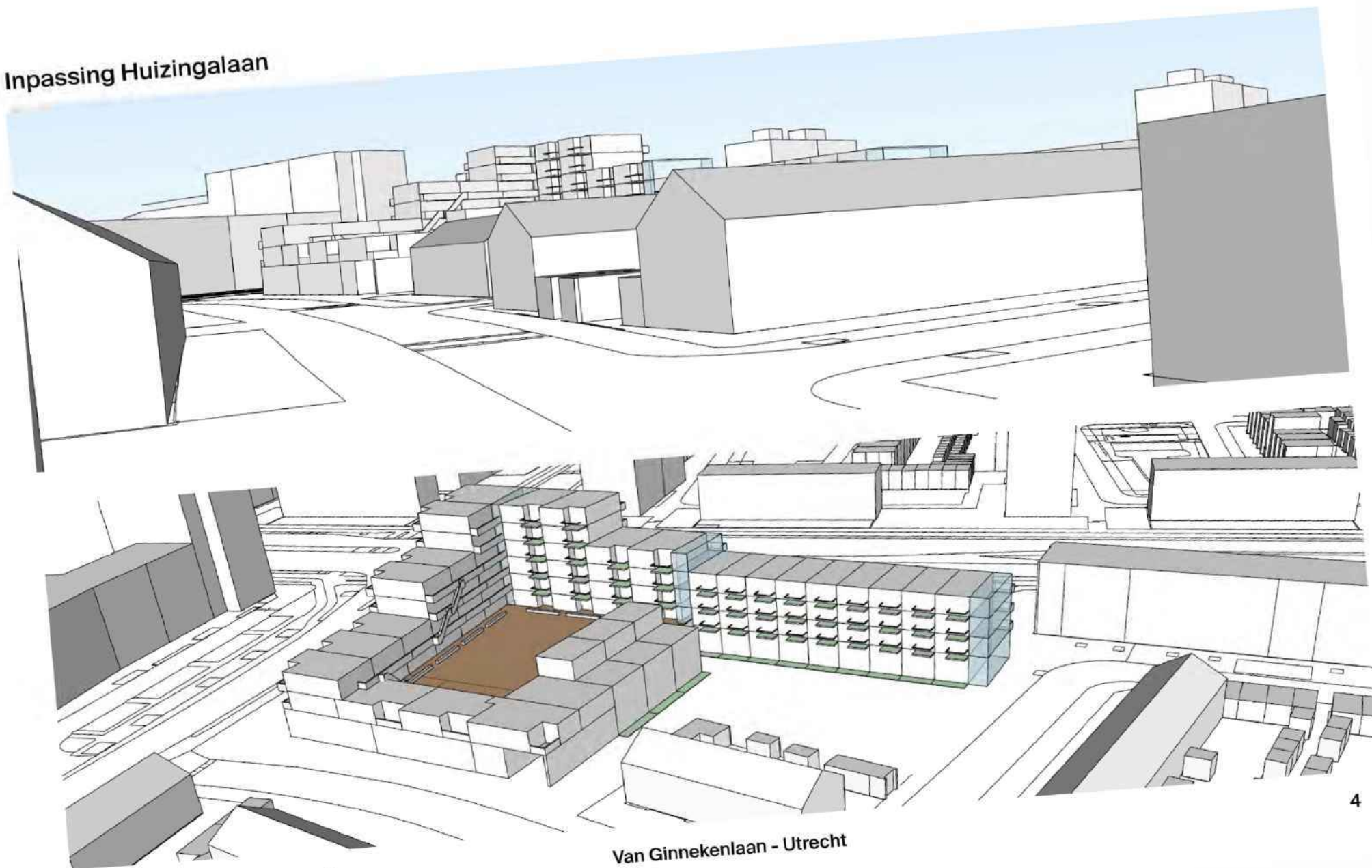
Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Inpassing Jan van Galenstraat



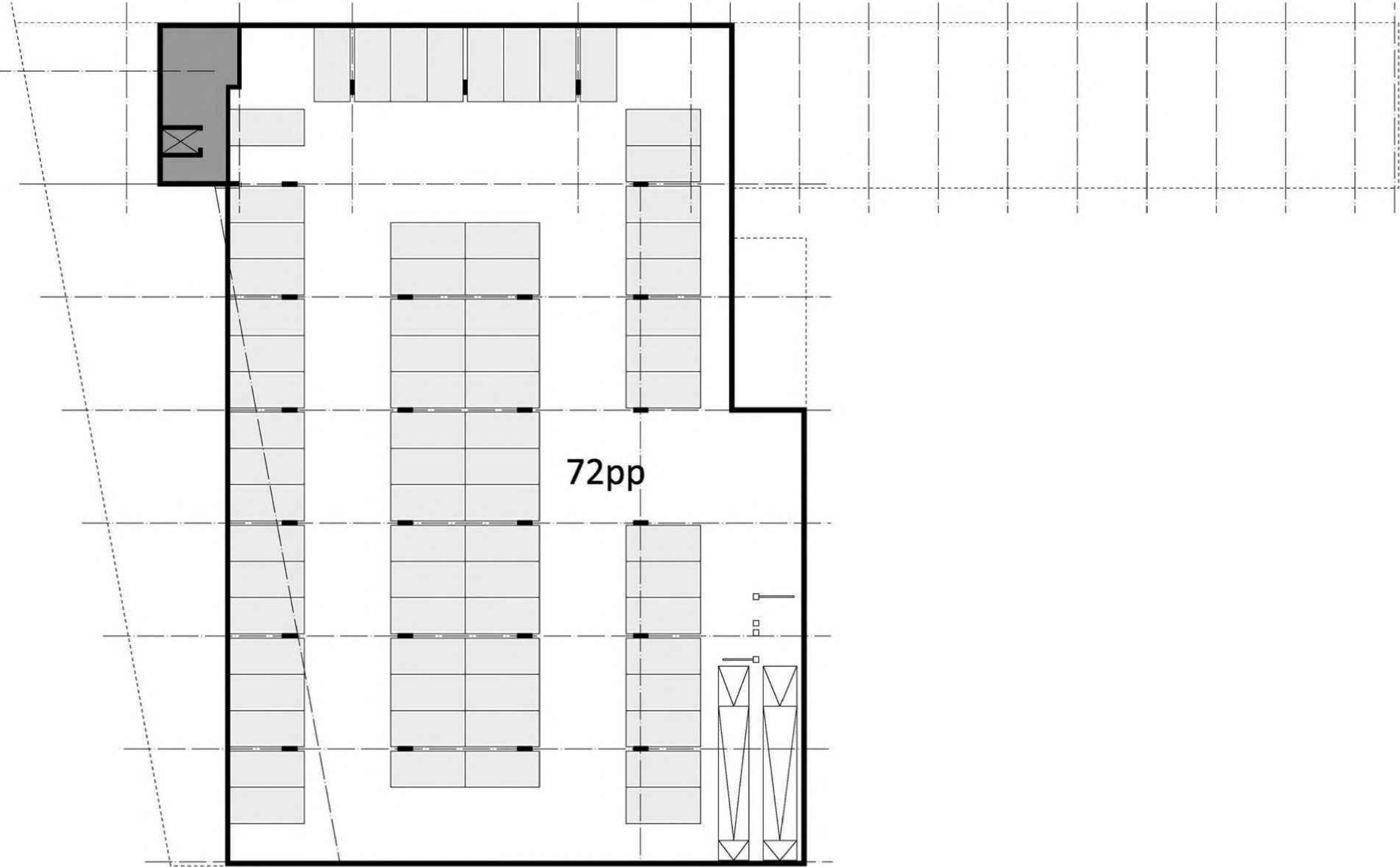
Inpassing Huizingalaan



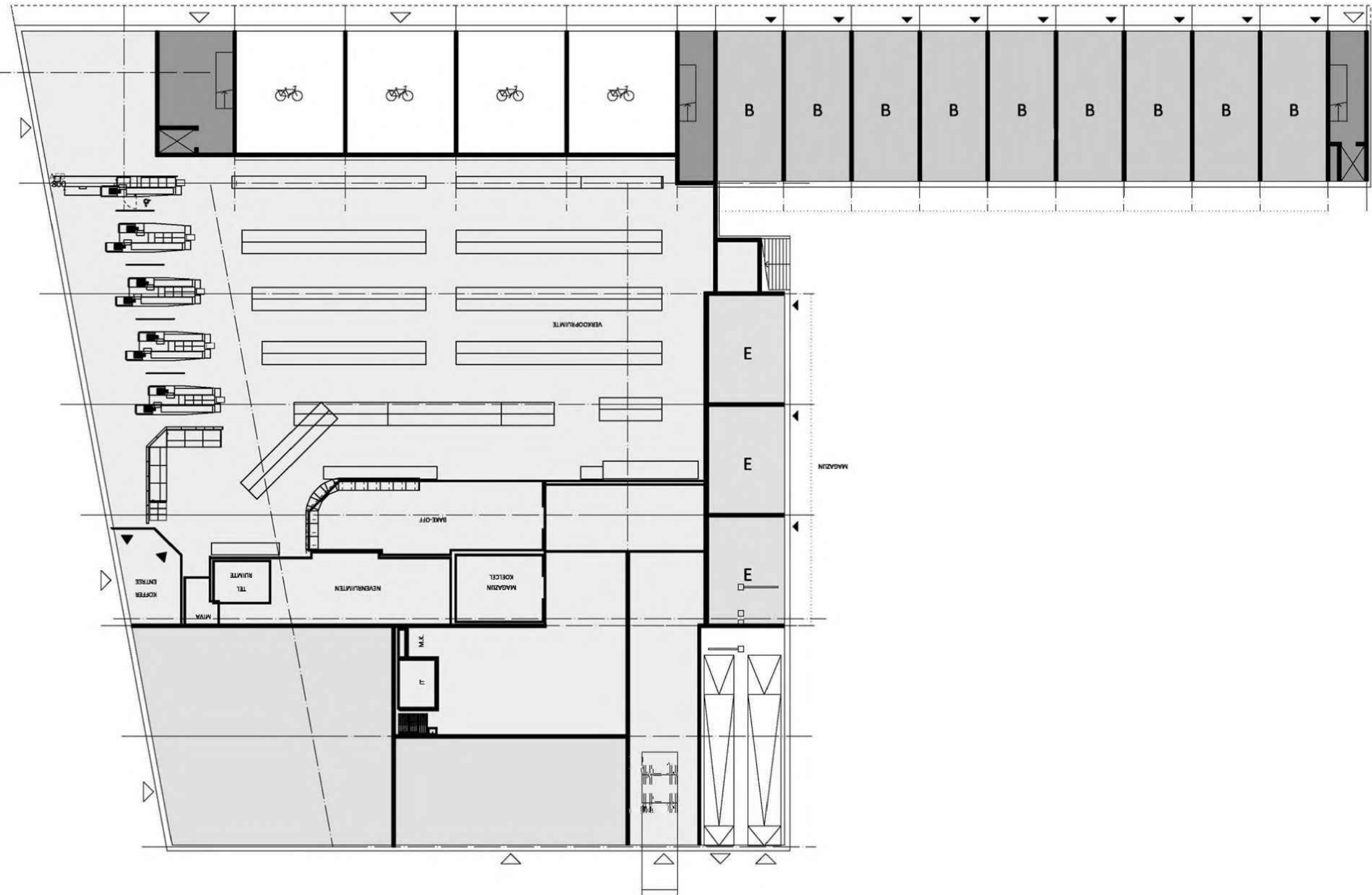
Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

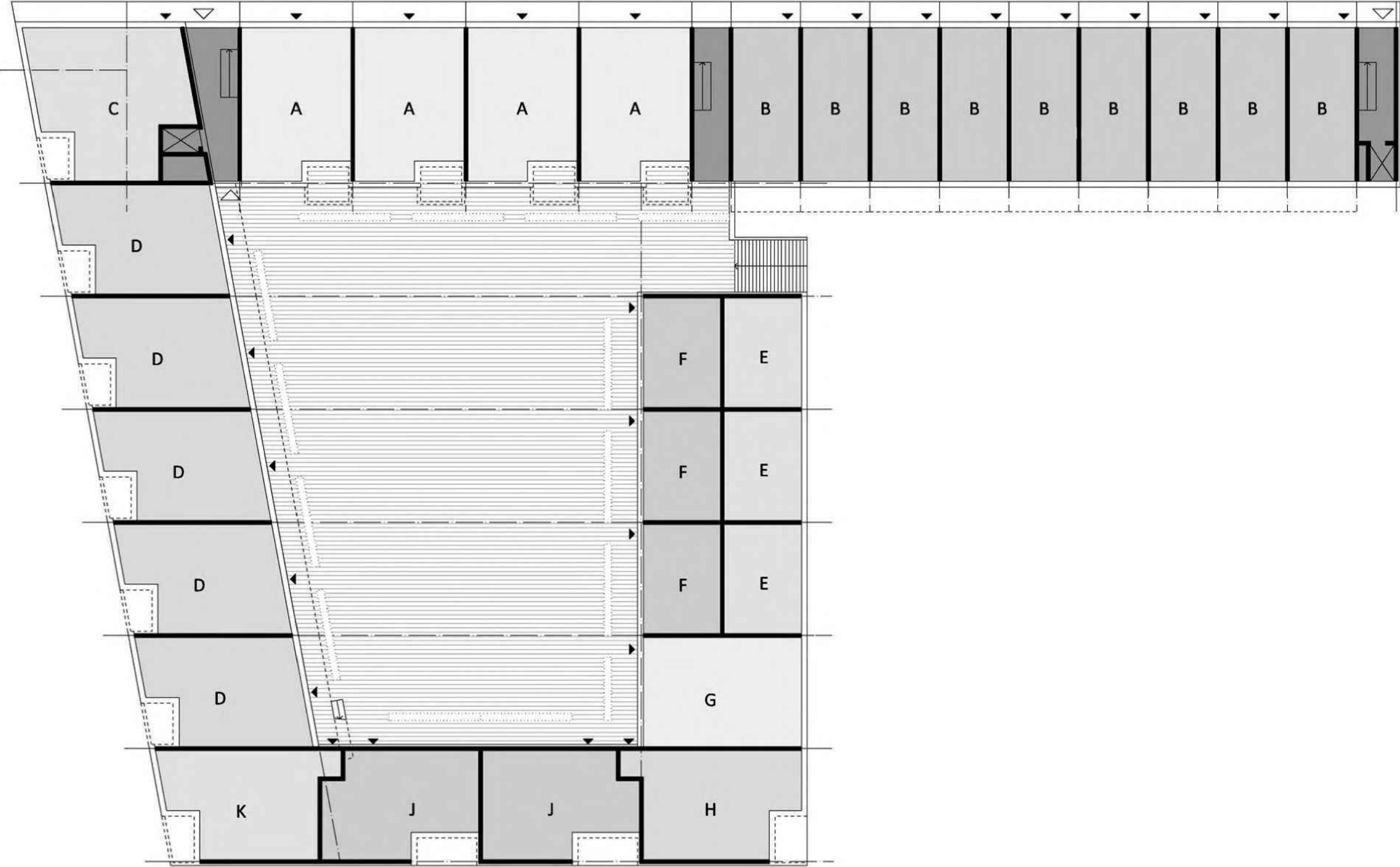
Parkeerbak



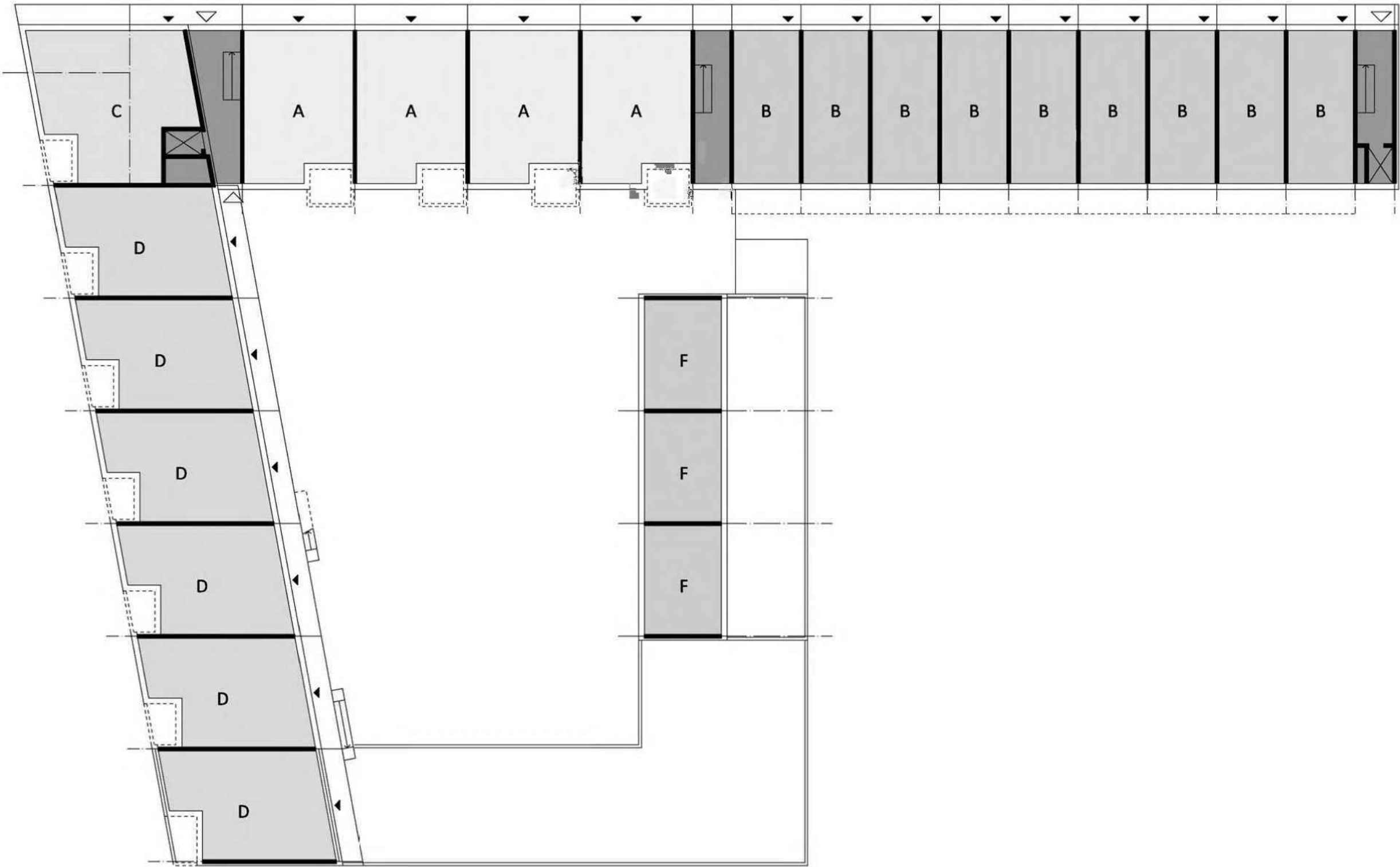
Begane grond



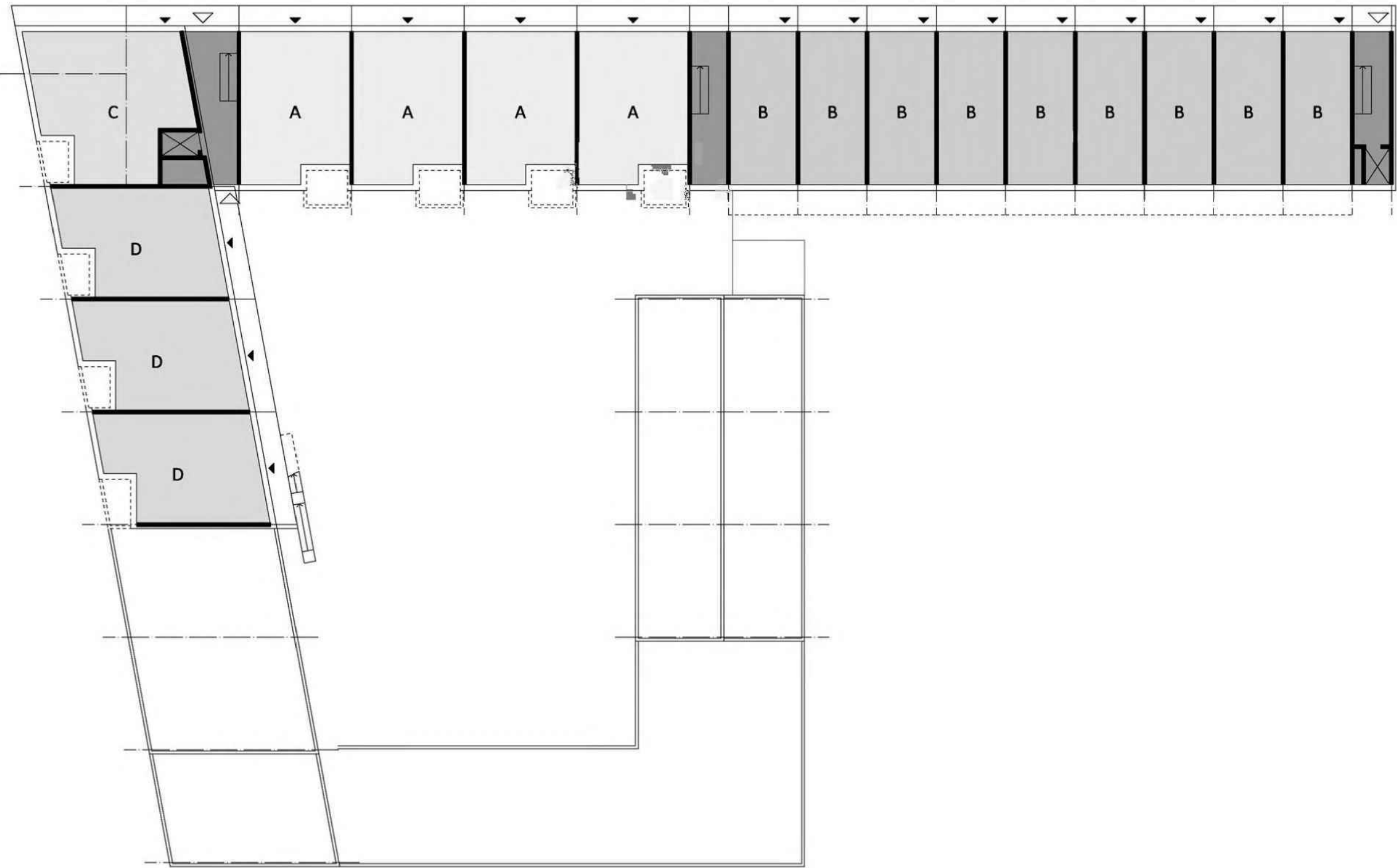
1e verdieping (woondek)



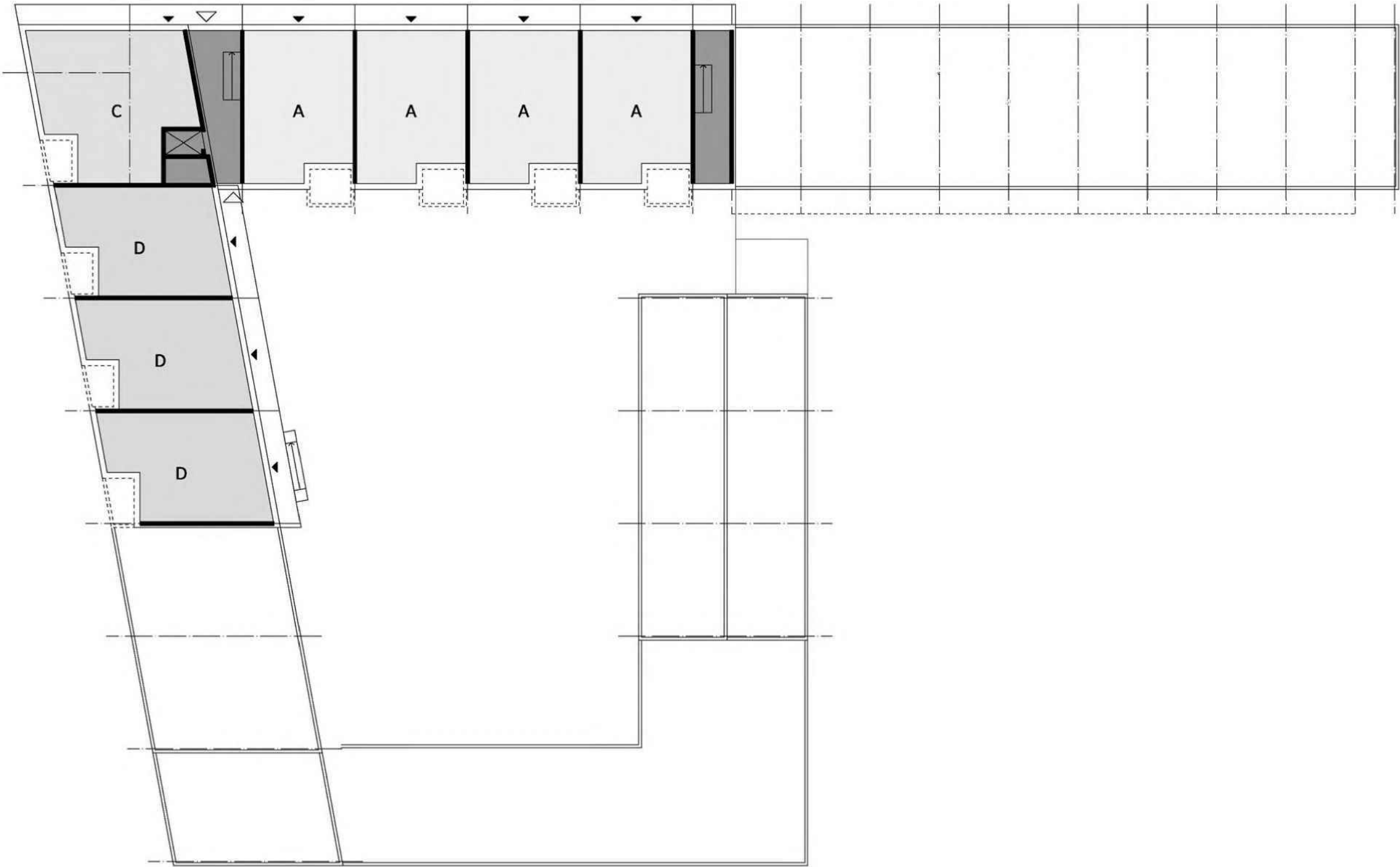
2e verdieping



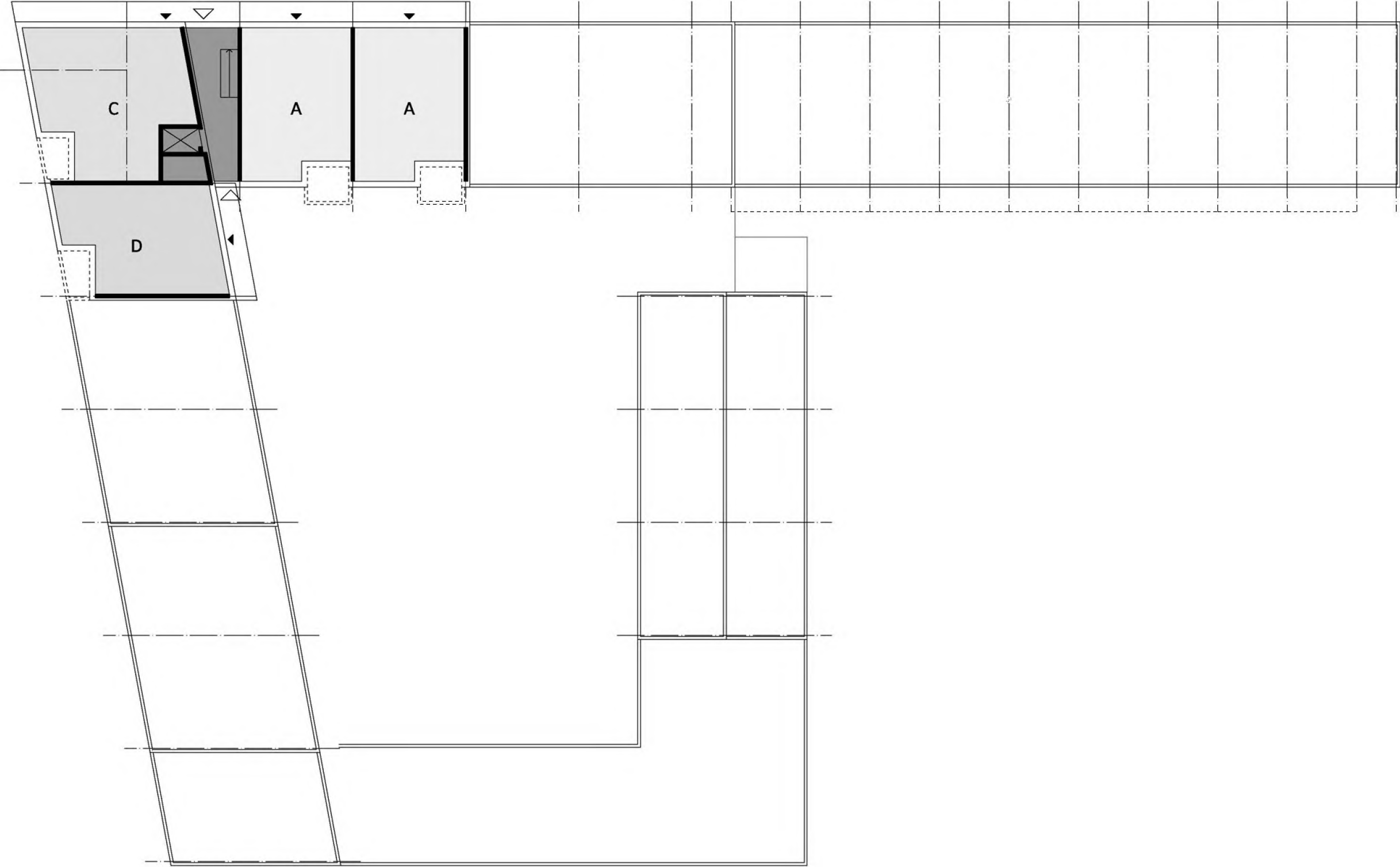
3e verdieping



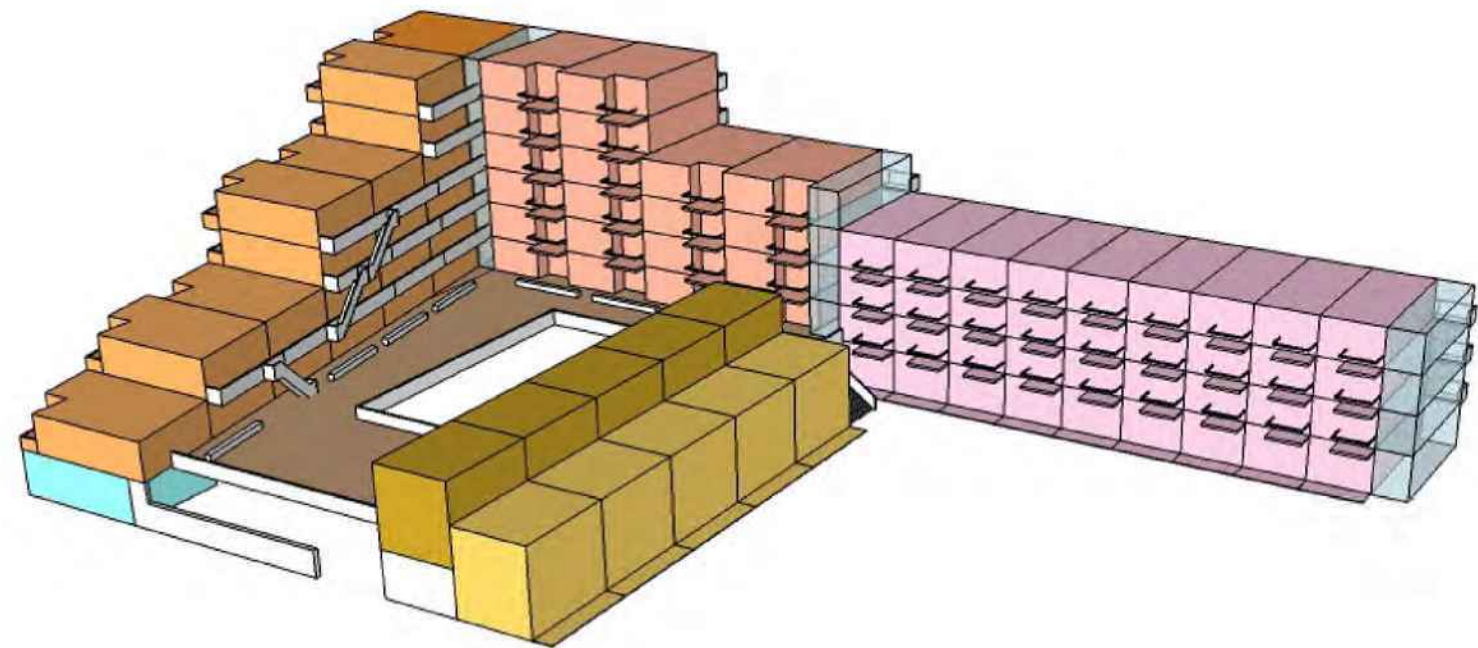
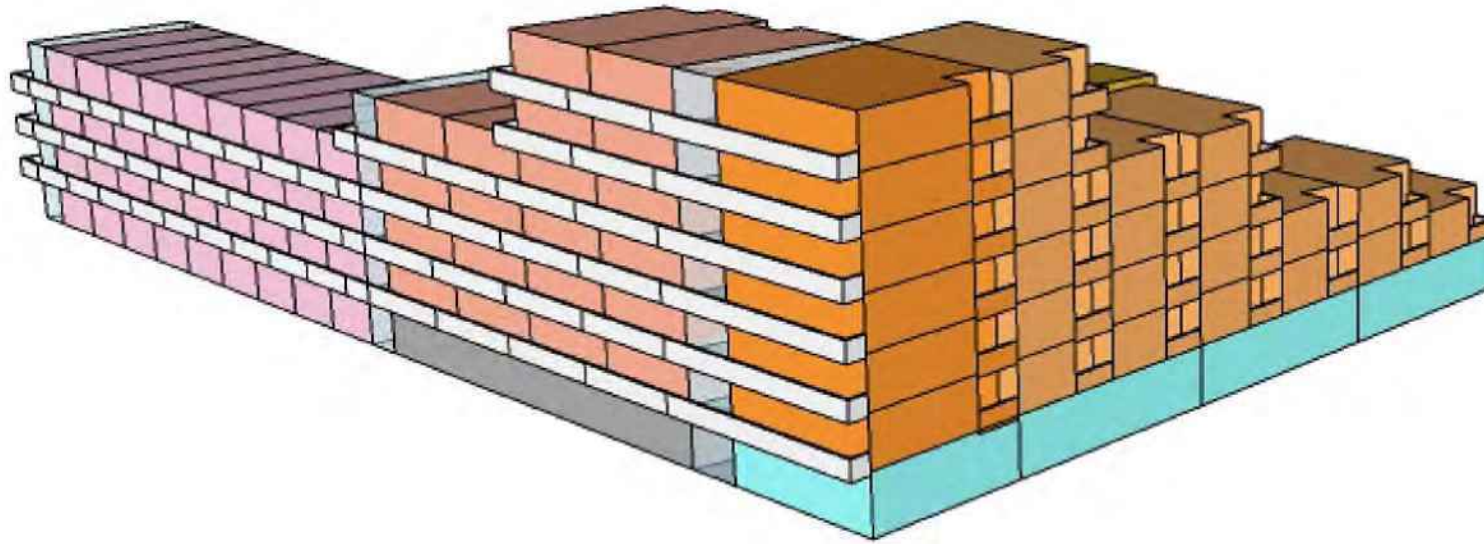
4e verdieping



5e en 6e verdieping



Types en functies



Oppervlaktes, fiets- en autoparkeren

613GIN

Telmodel aangepast model

Met supermarkt en parkeerkelder

gewijzigd:

14-5-2020

correctie totaal GBO wonen

wonen GBO / BVO*

categorie BVO* (m2)

categorie GBO (m2)

	Aantal	<55m2		80-130m2					
		<50m2		50-75m2		75-100m2			
		GBO	BVO*	GBO	BVO*	GBO	BVO*	GBO	BVO*
Type A appartement	20			74,3	84,9				
Type B appartement	36	47,1	54,7						
Type C appartement	6							94,6	109,6
Type D appartement	19			74,6	85,8				
Type E maisonette	3					80,4	91,7		
Type F maisonette	3					78,9	93,4		
Type G appartement	1					81,5	91,3		
Type H appartement	1					77,0	88,5		
Type J appartement	2			69,0	81,5				
Type K appartement	1					75,5	86,3		
Totaal aantal woningen									92
Totaal GBO wonen (m2)									6017

*) Dit is BVO "achter de voordeur", zonder gemeenschappelijke verkeersruimten en stallingsruimten

**) Sociale huur

overige functies BVO

functie	winkels		vrije tijd	
	detailhandel	supermarkt	café/bar/cafetaria	restaurant
supermarkt		1684,00		
dagwinkel 1	277,00			
dagwinkel 2	133,00			
Totaal BVO* per type	410,00	1684,00		
Totaal BVO overige functies (m2)				209

*) NB: in dit model zijn de overige functies aangemerkt als functie detailhandel, met bijbehorend parkeerkentgetal. Andere functies hebben andere parkeerkentgetallen.

Parkeerbalans

op basis van Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019

op basis van bvo "achter de voordeur"

Parkeernorm per woning inclusief bezoekers*	0,43	1,02	1,02	1,02
Aandeel bezoekers	0,20	0,30	0,30	0,30
Subtotaal parkeerplaatsen	15,48	41,82	9,18	6,12
Subtotaal bezoekers	7,20	12,30	2,70	1,80
Totaal parkeerplaatsen wonen inclusief bezoekers				72,60
Aandeel bezoekers				24,00
Totaal benodigde parkeerplaatsen				104,93

Aantal parkeerplaatsen in parkeerkelder	72,00
--	--------------

*) Hierbij is uitgegaan van de minimale parkeernorm!

Conclusie:	
Tekort aan parkeerplaatsen in nieuwe situatie:	32,93
Parkeervraag in de bestaande situatie op basis van rechtens verkregen niveau*:	88,41
Verschil parkeervraag nieuwe situatie en bestaande situatie (verrekening met rechtens verkregen niveau):	16,52

*) Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm!

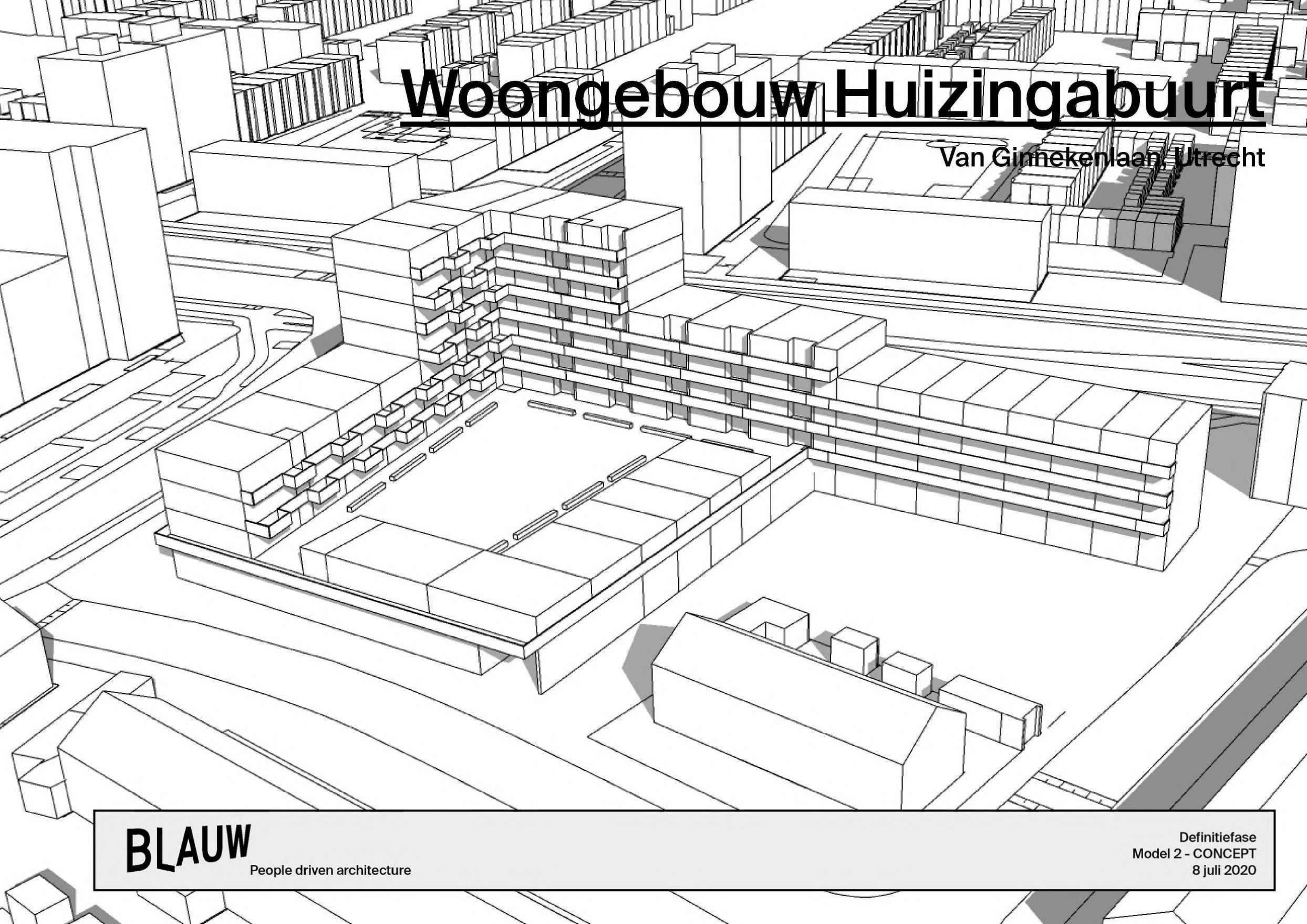
Gemeenschappelijke fietsenbergingen

op basis van Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019

Aantal plekken in fietsenrek per woning*	2	3	4	4
Subtotaal plekken	72	123	36	24
Totaal aantal benodigde fietsplekken				255

*) Op basis van GBO per woning.

Parkeernorm per 100m2 BVO inclusief bezoekers*	2,30	1,36	6,00	10,00
Aandeel bezoekers	90%	95%	90%	80%
Subtotaal parkeerplaatsen	9,43	22,90		
Subtotaal bezoekers	8,49	21,76		
Totaal parkeerplaatsen overige functies inclusief bezoekers				32,3
Aandeel bezoekers				30,2

A detailed architectural line drawing of a residential complex. The drawing shows a large, multi-story building with a complex, stepped facade and a central courtyard. The building is surrounded by other residential structures, including smaller houses and apartment blocks. The drawing is in black and white, with a focus on geometric forms and spatial relationships.

Woongebouw Huizingabuurt

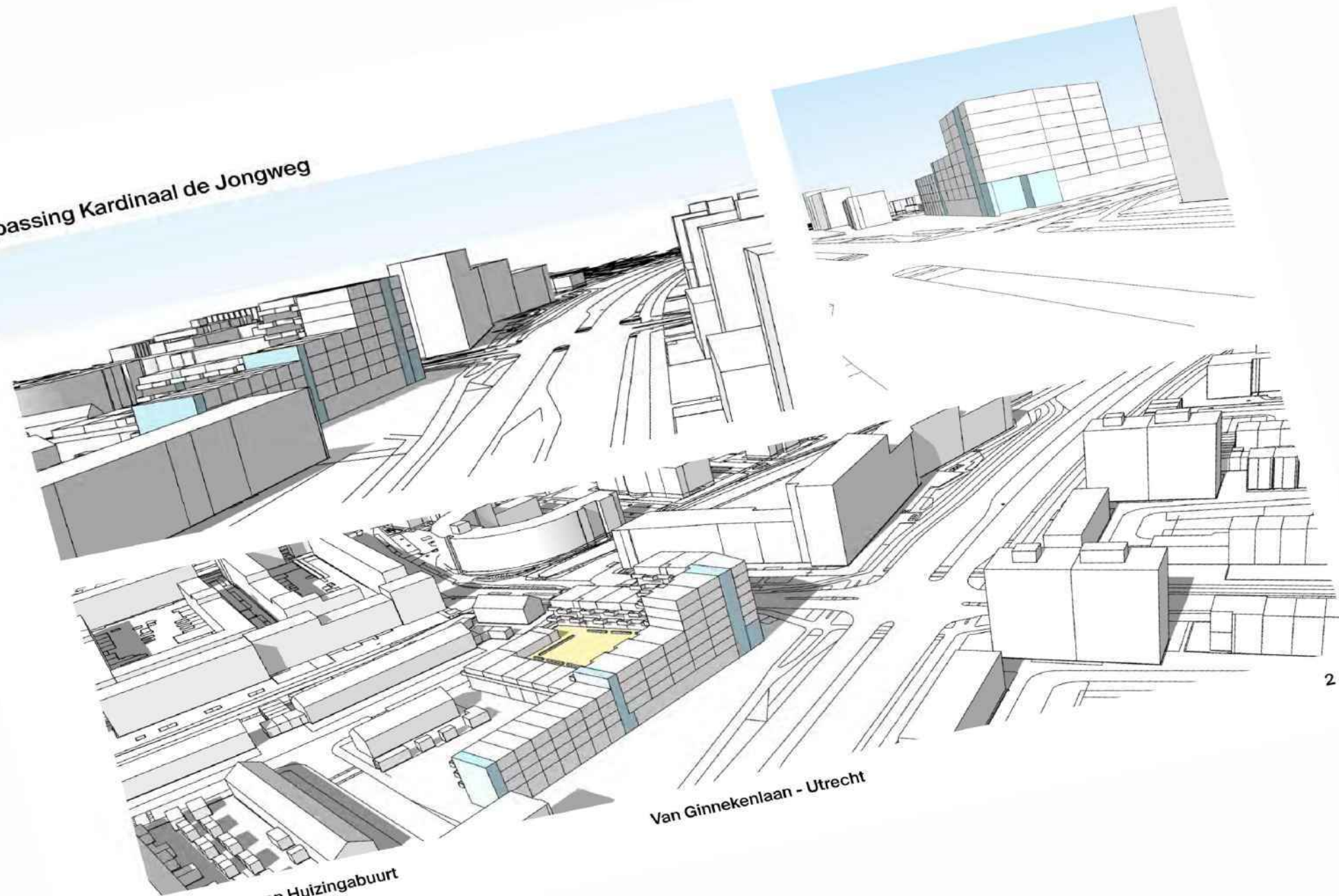
Van Ginnekenlaan, Utrecht

BLAUW

People driven architecture

Definitiefase
Model 2 - CONCEPT
8 juli 2020

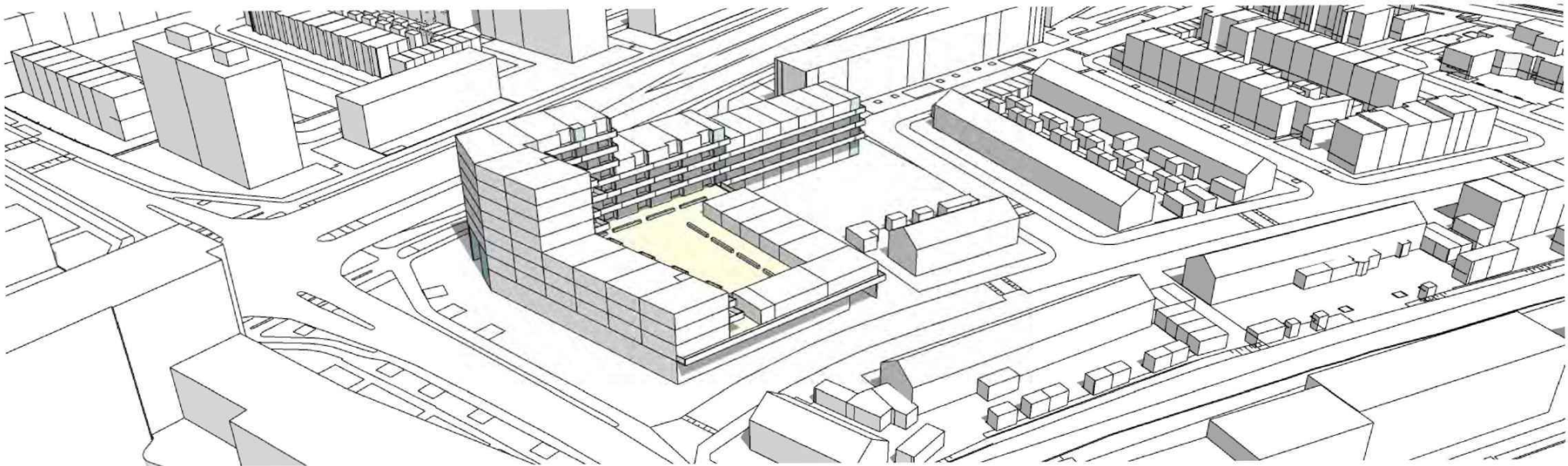
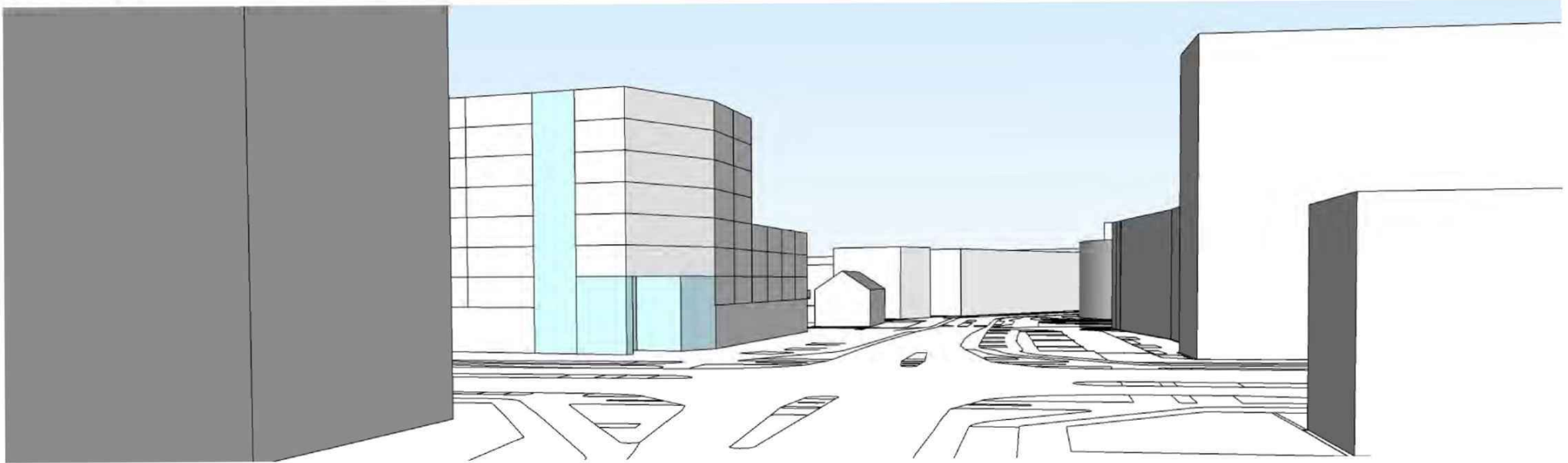
Inpassing Kardinaal de Jongweg



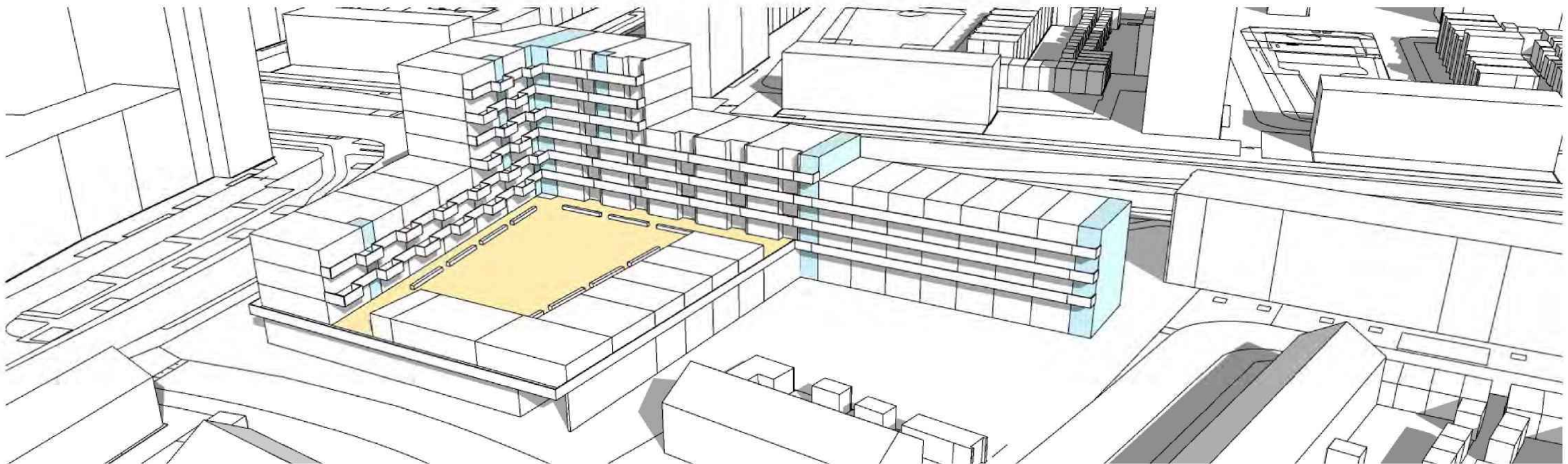
Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

Inpassing Jan van Galenstraat



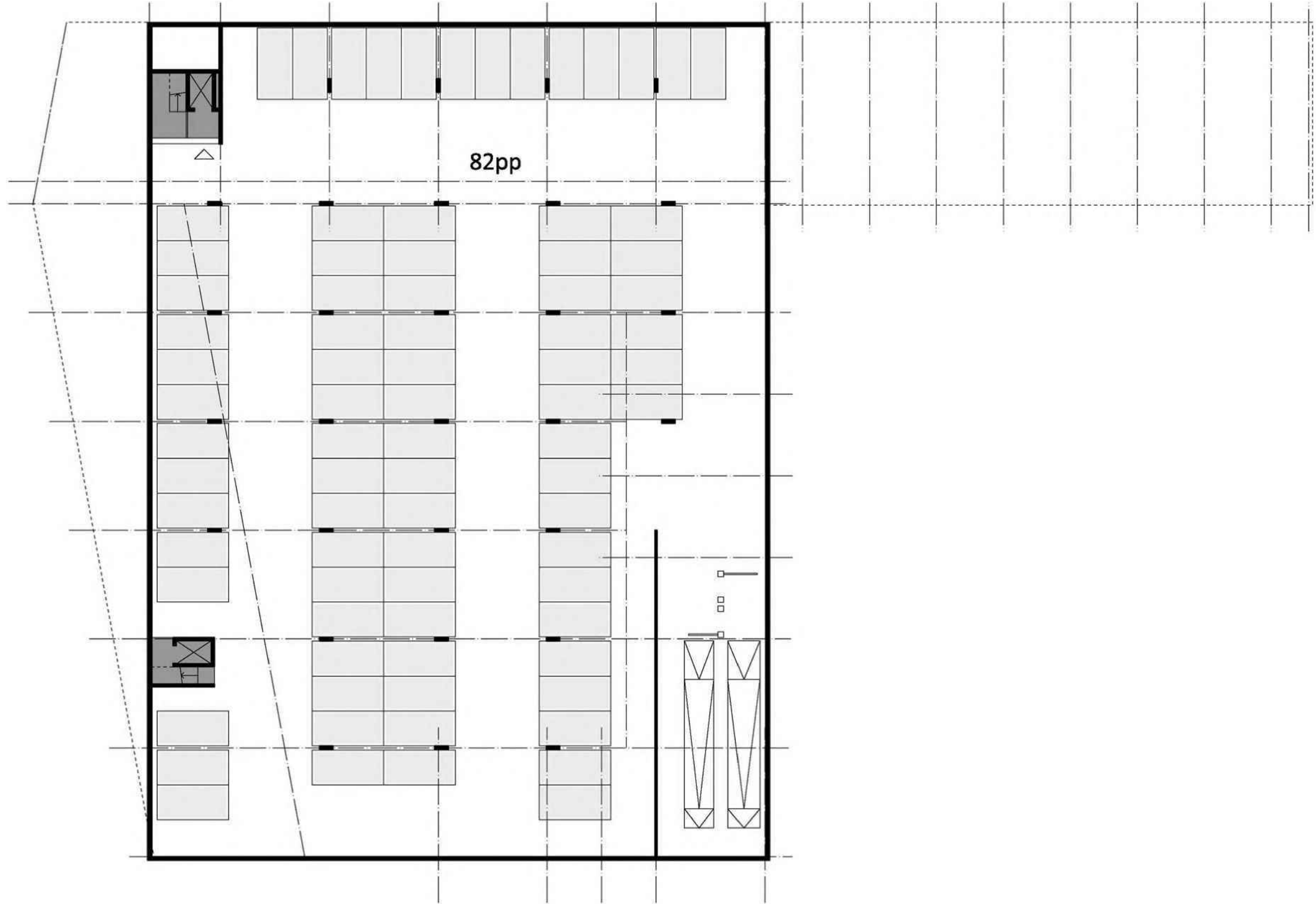
Inpassing Huizingalaan



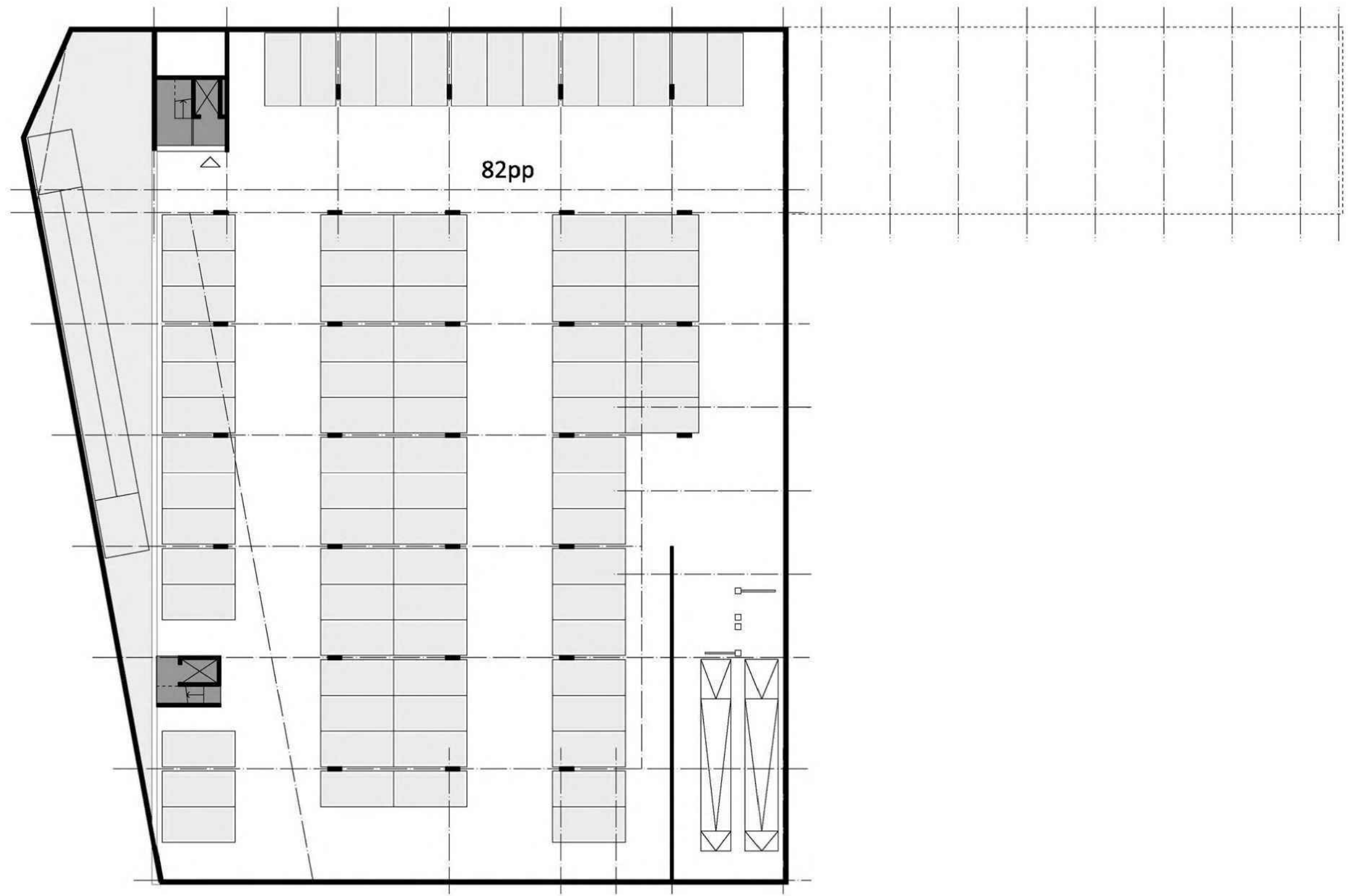
Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan - Utrecht

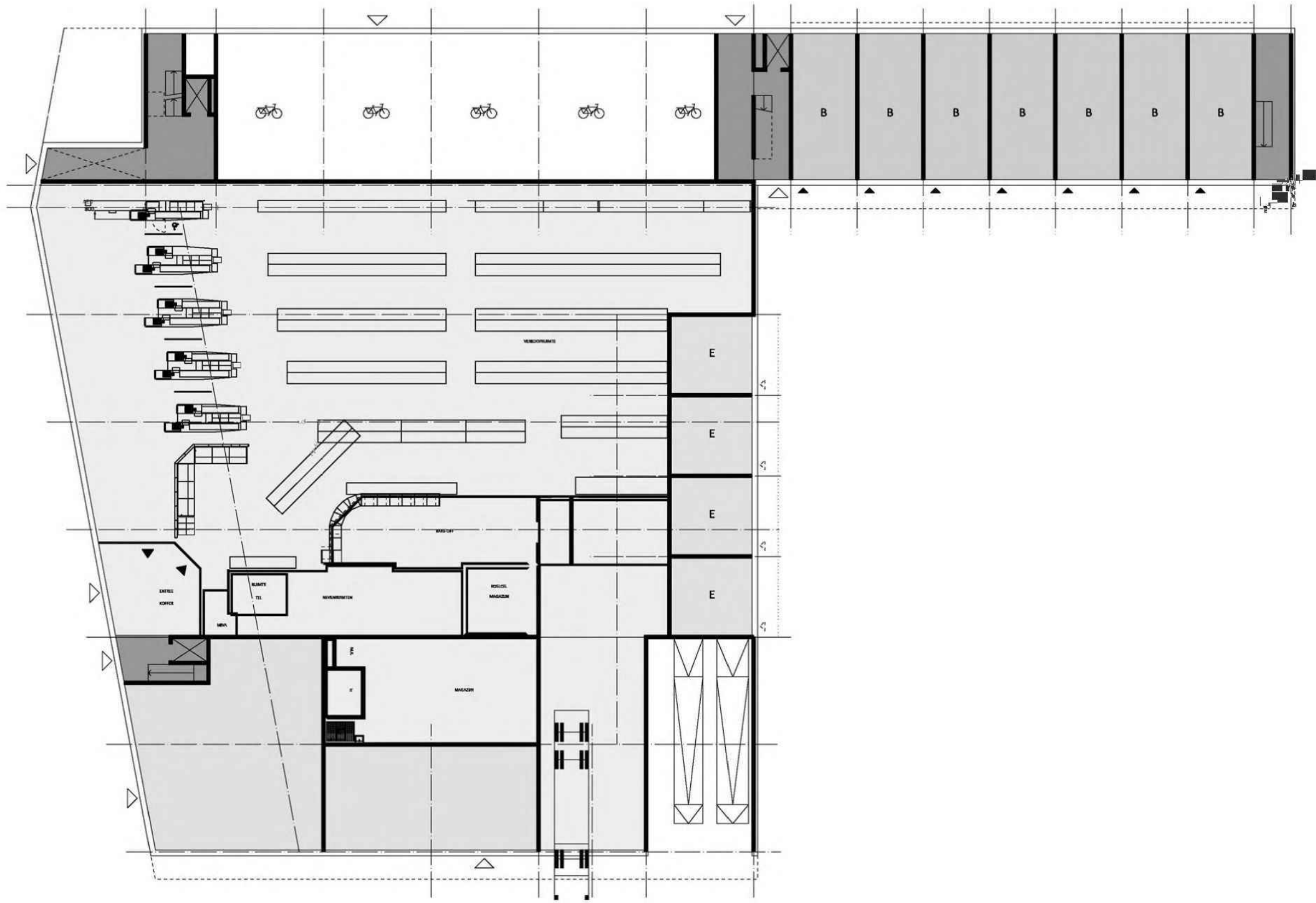
Parkeerbak



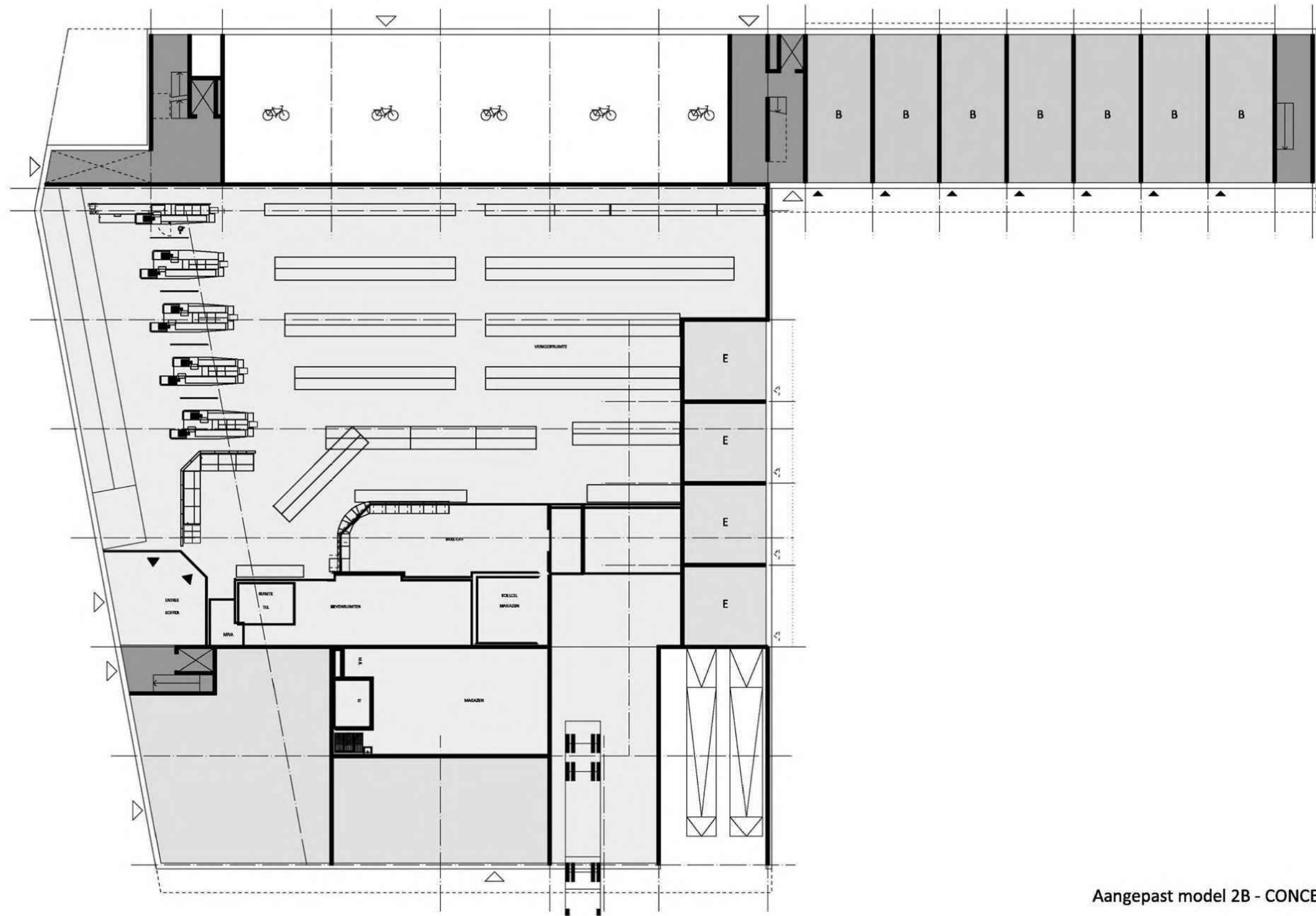
Parkeerbak - optie met zone voor tapis roulant tbv supermarkt (model 2B)



Begane grond

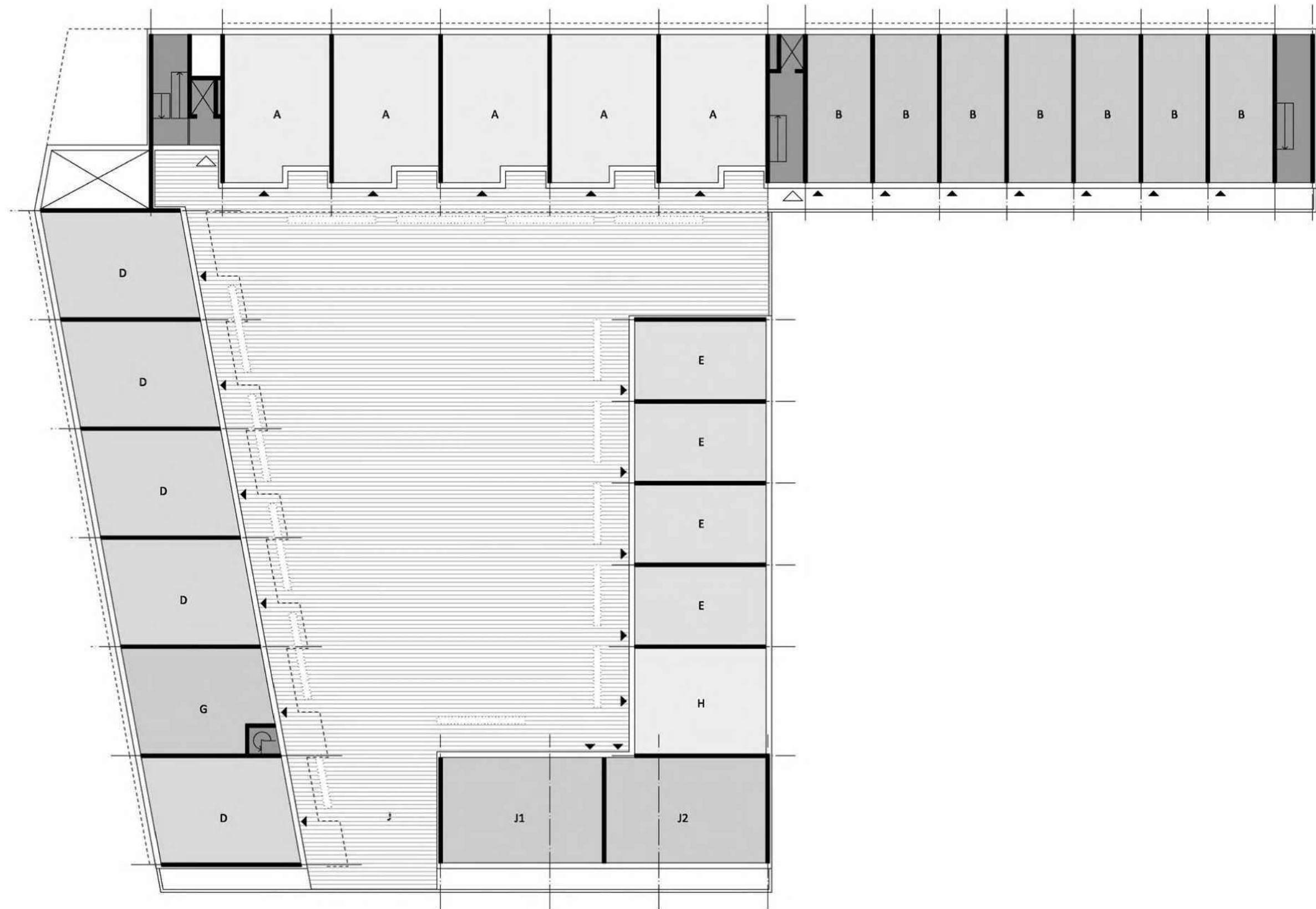


Begane grond - optie met zone voor tapis roulant tbv supermarkt (model 2B)



Aangepast model 2B - CONCEPT

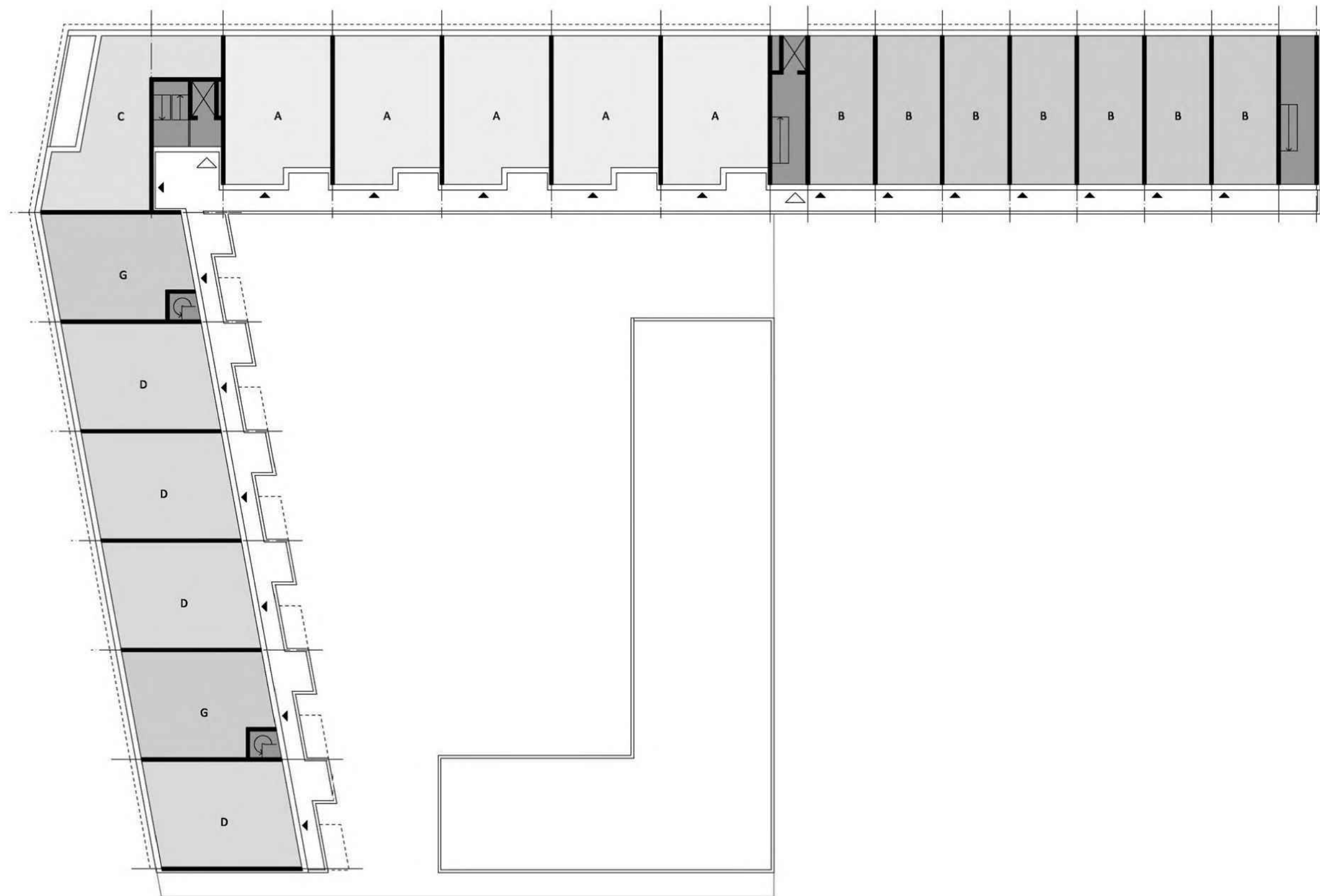
1e verdieping (woondek)



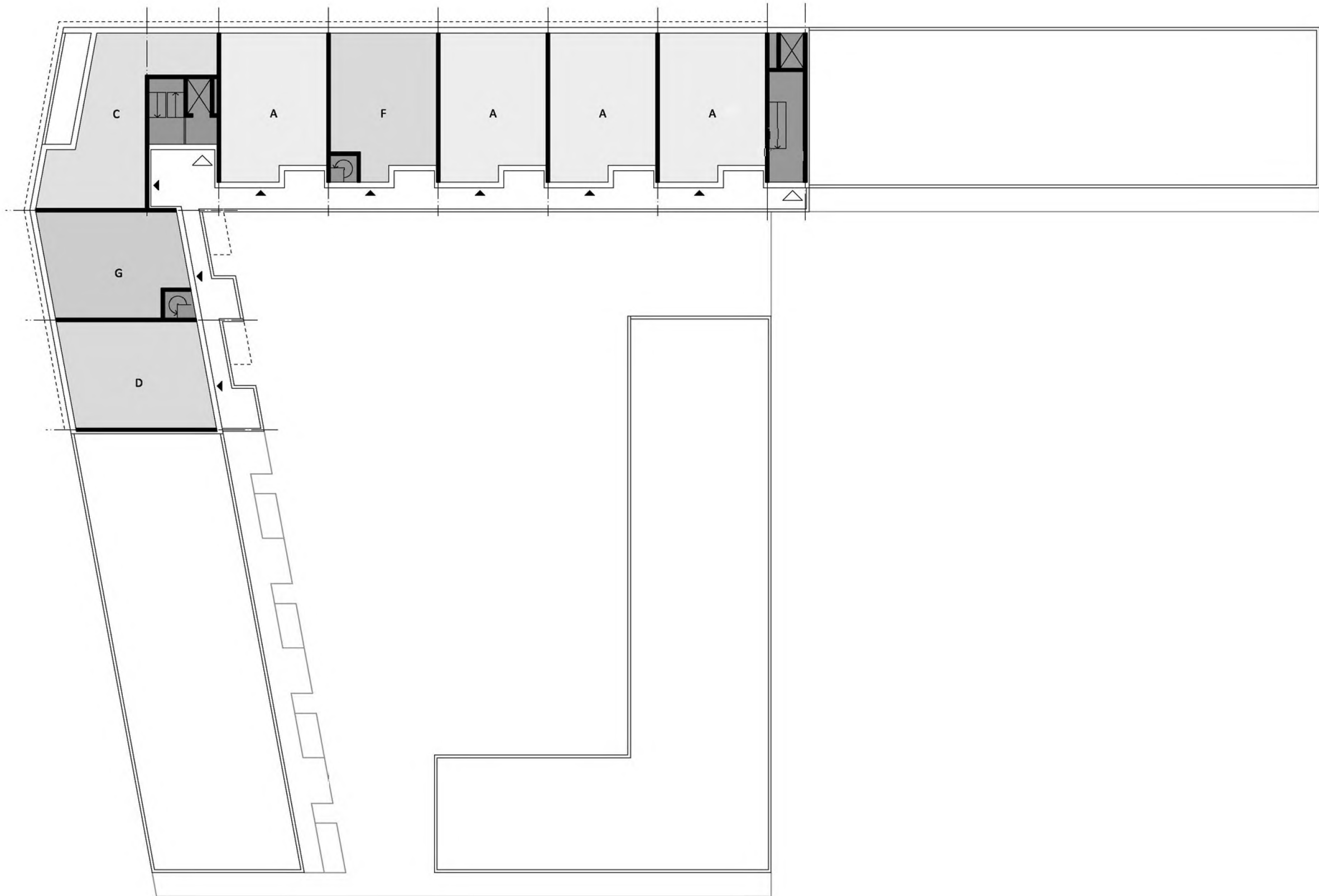
2e verdieping



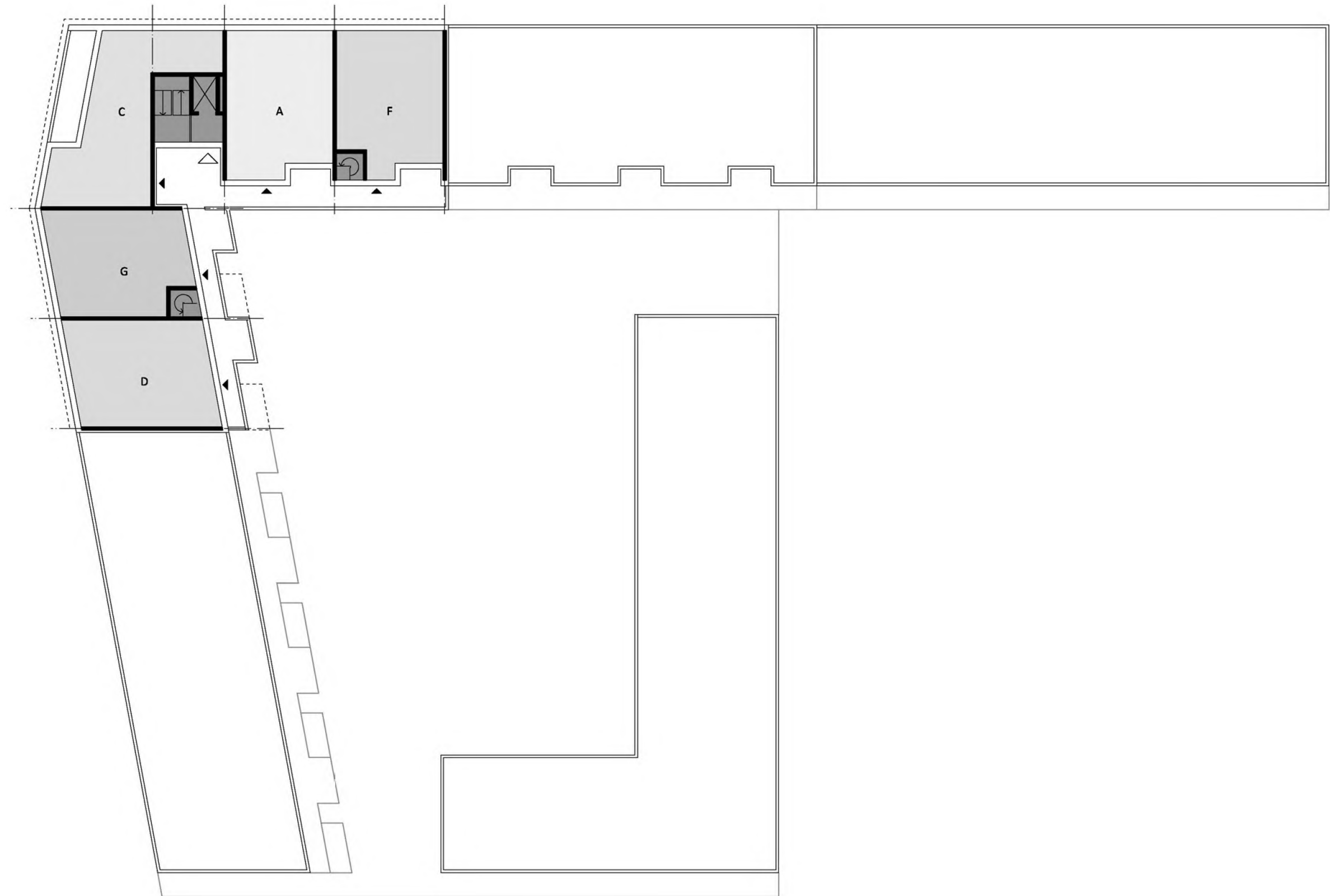
3e verdieping



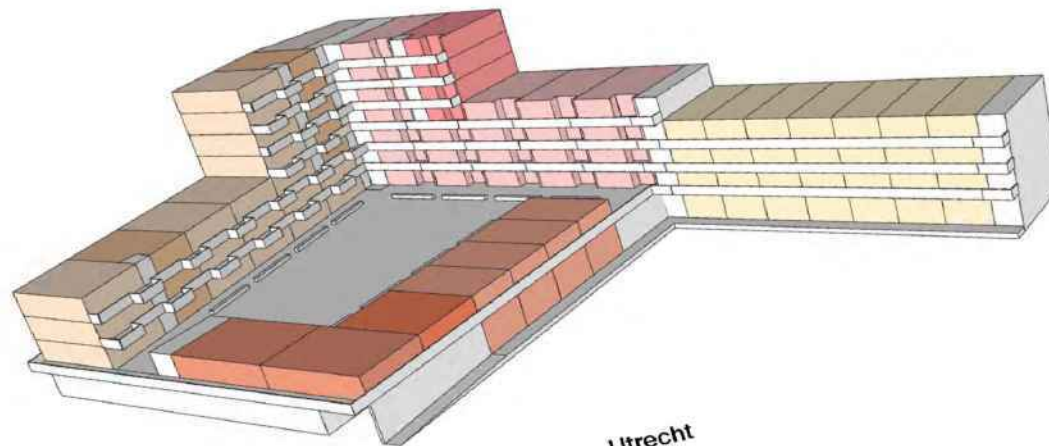
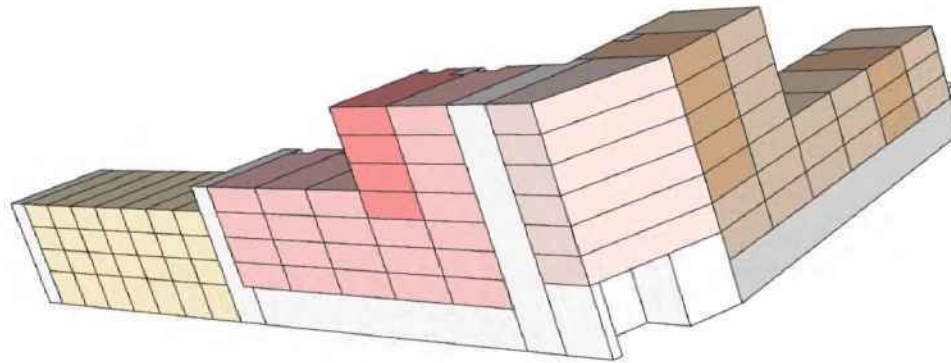
4e verdieping



5e, 6e en 7e verdieping



Types en functies



Van Ginnekenlaan - Utrecht

Woongebouwen Huizingabuurt

Oppervlaktes, fiets- en autoparkeren

613GIN

Telmodel aangepast model 2

Met supermarkt en parkeerkelder

7-7-2020

wonen GBO / BVO*

categorie BVO* (m2)

categorie GBO (m2)

		Aantal	GBO	BVO*	GBO	BVO*	GBO	BVO*	GBO	BVO*	
Type A	appartement	22			74,7	85,5					
Type B**	appartement	28	47,1	54,7							
Type C	appartement	6					80,1	93,9			
Type D	appartement	18			74,3	84,3					
Type E	maisonette	4					85,4	97,0			
Type F	appartement	4			70,1	80,3					
Type G	appartement	8			69,3	78,7					
Type H	appartement	1			71,0	79,6					
Type J	appartement	2					84,6	100,0			
Totaal aantal woningen											93
Totaal GBO wonen (m2)											6197

*) Dit is BVO "achter de voordeur", zonder gemeenschappelijke verkeersruimten en stallingsruimten

**) Sociale huur

overige functies BVO

functie	winkels		vrije tijd	
	detailhandel	supermarkt	café/bar/cafetaria	restaurant
supermarkt		1747,00		
dagwinkel 1	199,20			
dagwinkel 2	126,00			
Totaal BVO* per type	325,20	1747,00		
Totaal BVO overige functies (m2)				2072

*) NB: in dit model zijn de overige functies aangemerkt als functie detailhandel, met bijbehorend parkeerkentgetal.

Andere functies hebben andere parkeerkentgetallen.

Parkeerbalans

op basis van Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019

op basis van bvo "achter de voordeur"

Parkeernorm per woning inclusief bezoekers*	0,43	1,02	1,02	1,02
Aandeel bezoekers	0,20	0,30	0,30	0,30
Subtotaal parkeerplaatsen	12,04	54,06	12,24	0,00
Subtotaal bezoekers	5,60	15,90	3,60	0,00
Totaal parkeerplaatsen wonen inclusief bezoekers				78,34
Aandeel bezoekers				25,10
Totaal benodigde parkeerplaatsen				109,58

Aantal parkeerplaatsen in parkeerkelder

*) Hierbij is uitgegaan van de minimale parkeernorm!

Conclusie:	
Tekort aan parkeerplaatsen in nieuwe situatie:	27,58
Parkeervraag in de bestaande situatie op basis van rechtens verkregen niveau*:	88,41
Verschil parkeervraag nieuwe situatie en bestaande situatie (verrekening met rechtens verkregen niveau):	21,17

*) Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm!

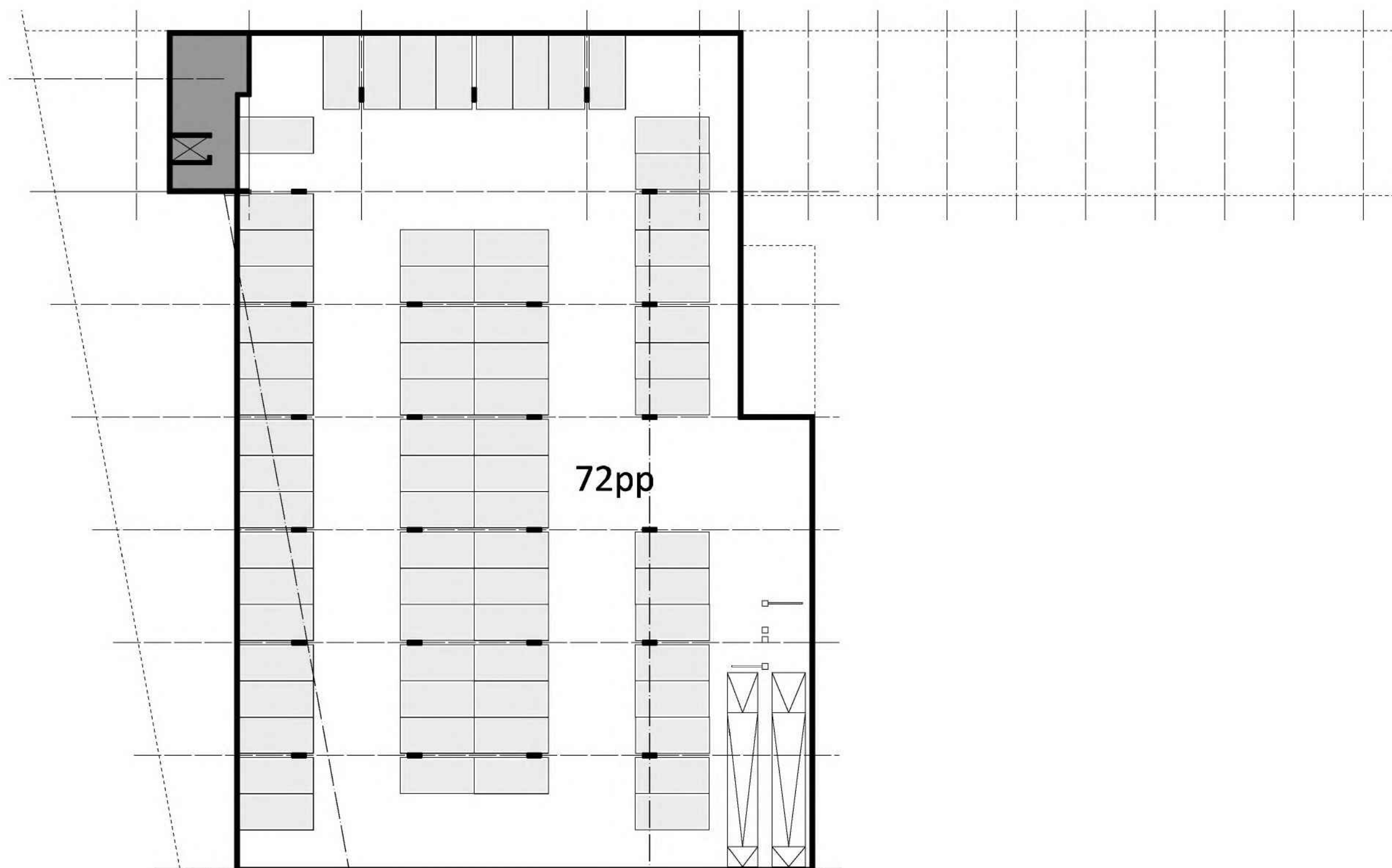
Parkeernorm per 100m2 BVO inclusief bezoekers*	2,30	1,36	6,00	10,00
Aandeel bezoekers	90%	95%	90%	90%
Subtotaal parkeerplaatsen	7,48	23,76		
Subtotaal bezoekers	6,73	22,57		
Totaal parkeerplaatsen overige functies inclusief bezoekers				31,24
Aandeel bezoekers				29,30

Gemeenschappelijke fietsenbergingen

op basis van Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019

Aantal plekken in fietsenrek per woning*	2	3	4	4
Subtotaal plekken	56	159	48	0
Totaal aantal benodigde fietsplekken				263

*) Op basis van GBO per woning.

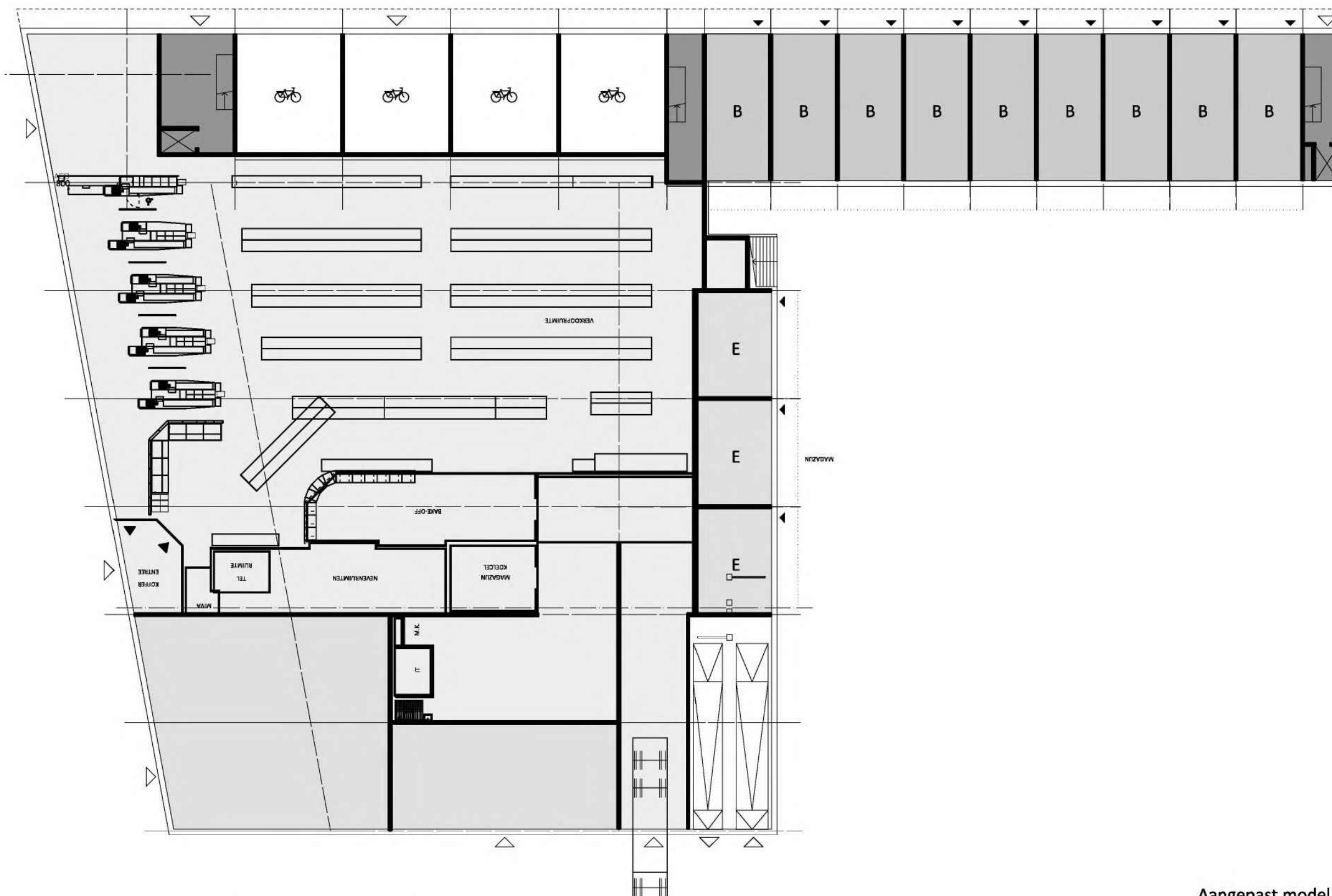


Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond parkeerkelder
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl

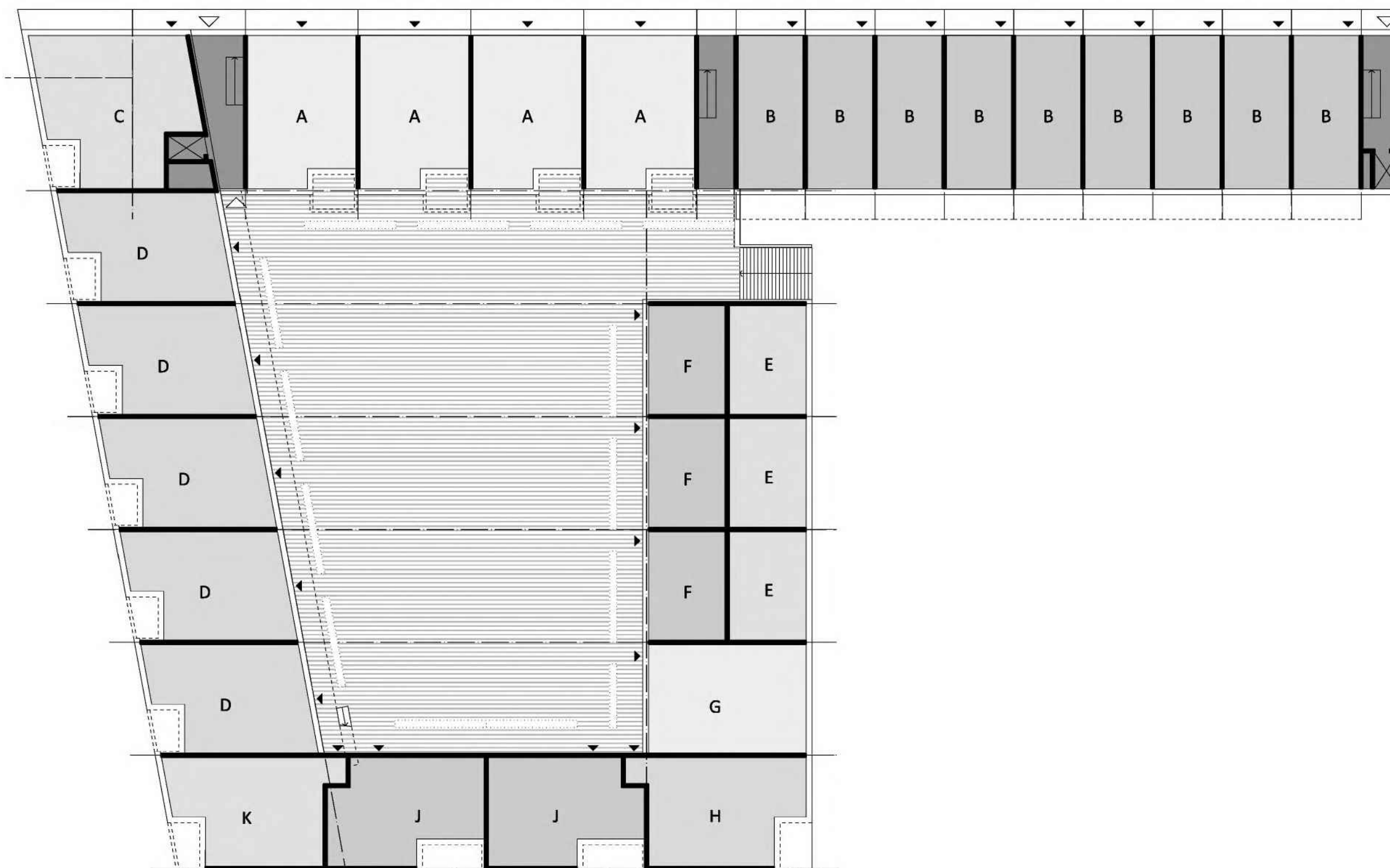


Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond begane grond
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl

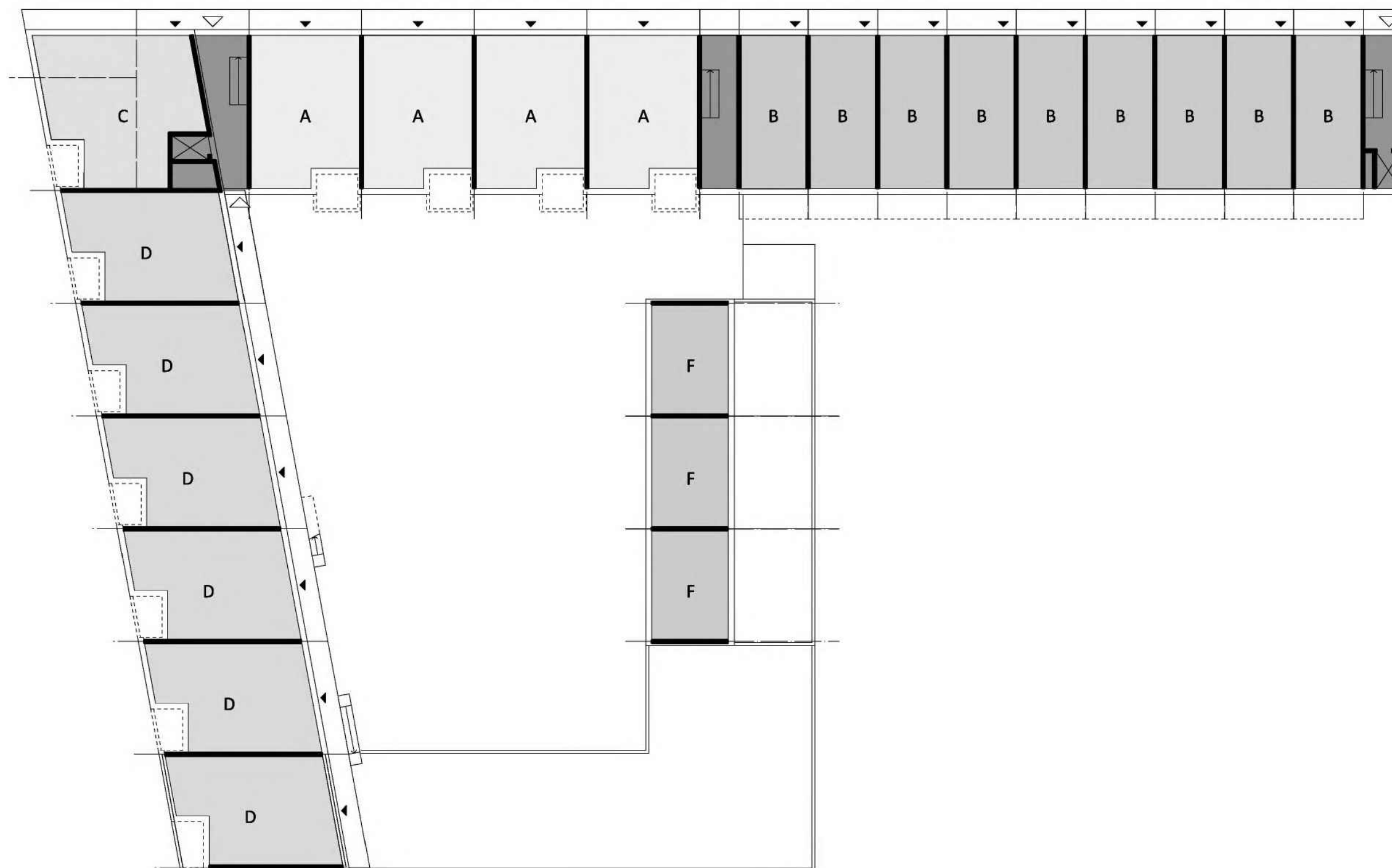


Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond 1e verdieping (dek)
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl

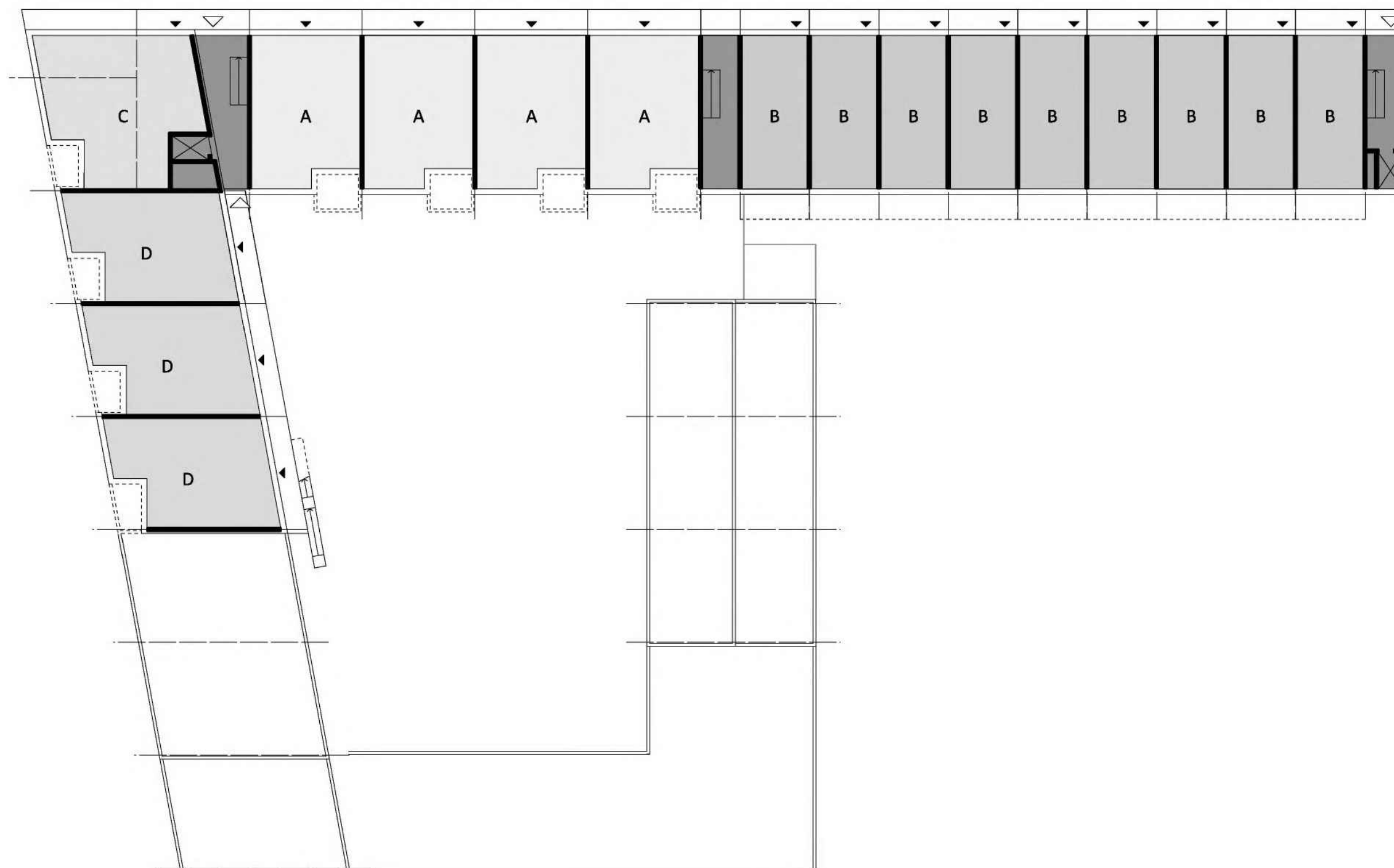


Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond 2e verdieping
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl

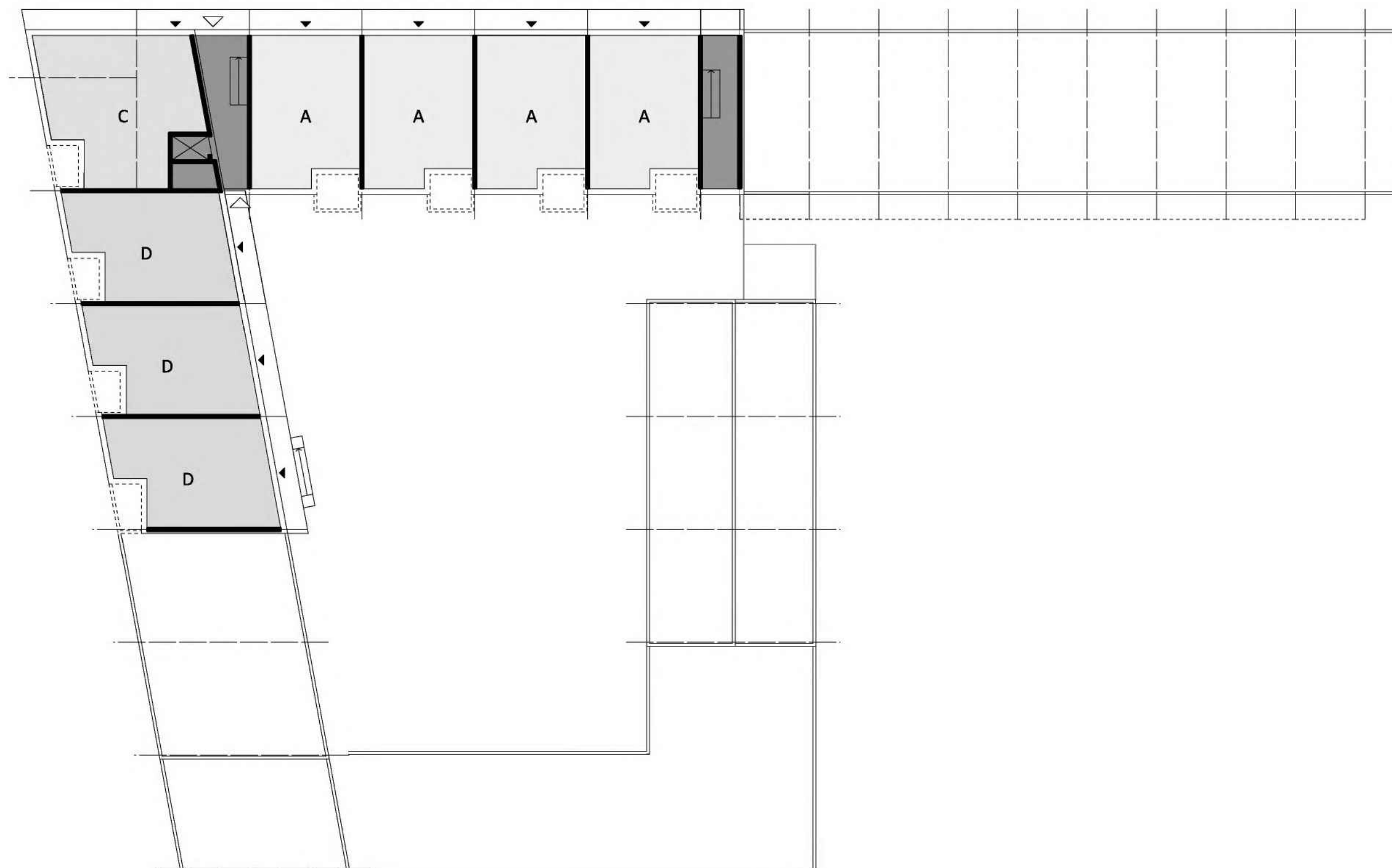


Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond 3e verdieping
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl

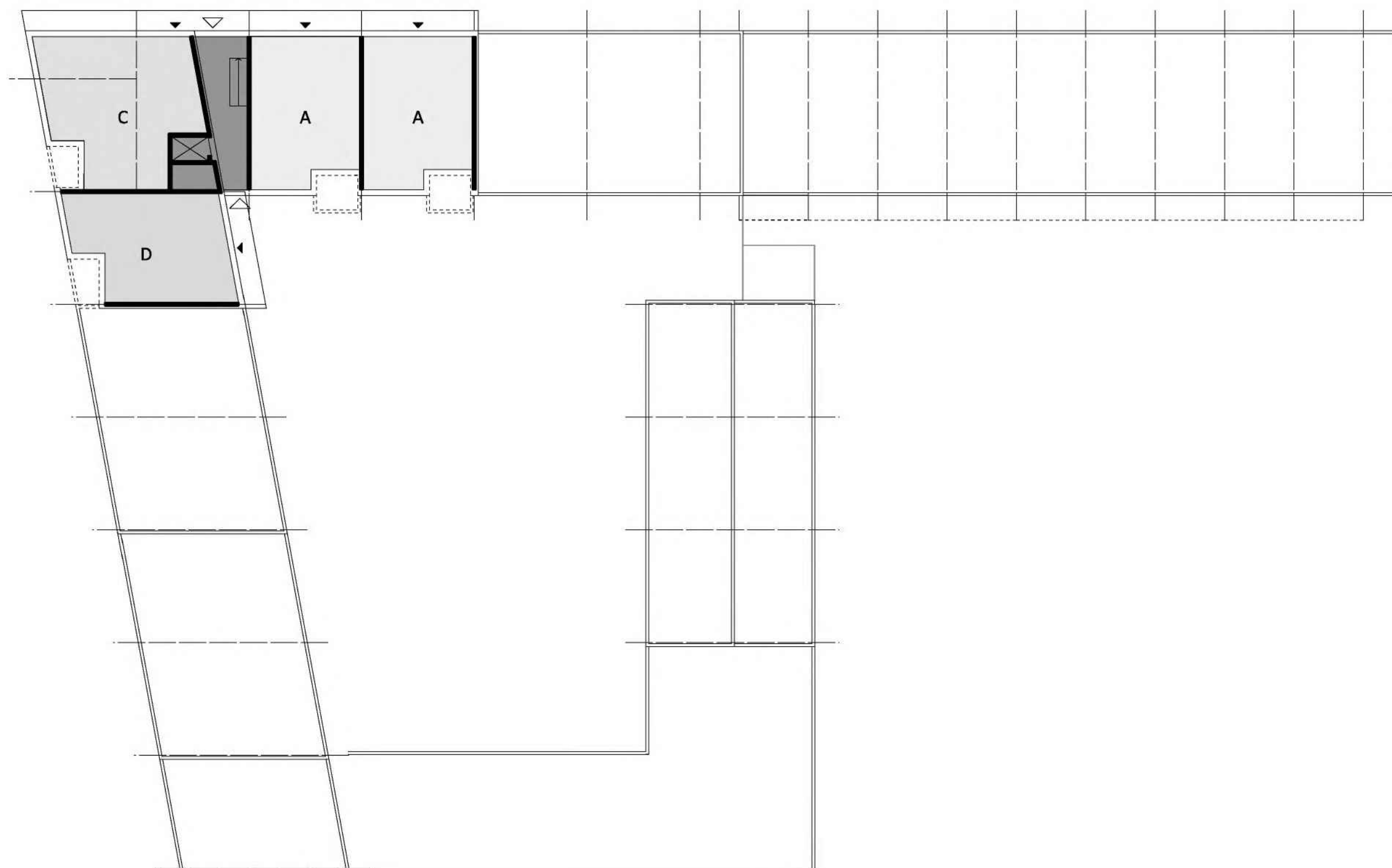


Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond 4e verdieping
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl



Aangepast model - CONCEPT

Woongebouwen Jan van Galenstraat
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Plattegrond 5e en 6e verdieping
schaal 1: 1:300

werk: 613GIN
blad:
datum: 23-04-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl

Aan: Gemeente Utrecht: 5.1.2E
Betreft: Project nieuwbouw Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan
Van: Werkgroep Kijk op de buurt/ontwikkelingen in en rondom de buurt van Buurtcomite Ezelsdijk/projectgroep Nieuwbouw: trekkers 5.1.2E
Datum: Versie 3, november 2020

Concept visie buurt Ezelsdijk naar aanleiding van de nieuwbouwplannen complex Jan van Galenstraat/Huizingalaan/van Ginnekenlaan/Kard. De Jongweg
Het nieuwbouw complex bestrijkt een kwart! van de buurt. Is dus van grote invloed op de leefomgeving.

Typering Buurt

Zestiger jaren buurt, begrensd door Kard. De Jongweg, Jan van Galenstraat, Huizingalaan, spoorlijn Hilversum-Utrecht vv.

Groene buurt met lanen (5x): Huizingalaan, Van Ginnekenlaan, Zeemanlaan, De Sitterlaan, Oortlaan. (Grote) bomen.

Ruime eensgezinswoningen (ong. 150x) met steeds meer jonge gezinnen; flatgebouwen met starters, singles en studenten(ong 150x). Bewoners veelal hoogopgeleid en betrokken bij woonomgeving.

Actief buurtcomite (ong. helft bewoners lid). Klein winkelcentrum aan Jan van Galenstraat.

Doorgaande fietsroute (auto te gast) naar Science Park Universiteit Utrecht. Gereformeerde basisschool; Kard. De Jongweg wordt door toenemende drukte steeds meer een obstakel voor kinderen die op school gaan in Tuindorp oost en voor boodschappen doen in de Gaard.

Hostel voor alcohol- en drugsverslaafden van het Leger des Heils (net buiten de buurt).

Mogelijke bedreigingen/onze zorgen

- Architectuur nieuwbouw sluit niet aan op onze zestiger jaren woningen
- Nu ruime entree van onze buurt, nieuwbouw kan overheersend worden, te breed, te hoog
- Er wordt mogelijk geen rekening gehouden met milieubewust bouwen
- Minder ruimte voor groen
- Niet voldoende afscheiding van lawaai en luchtverontreiniging Kard. De Jongweg
- Verkeersdruk op Huizingalaan neemt toe door toename aantal bewoners
- Onvoldoende en/of ongeschikte middenstand op Jan van Galenstraat
- Hostelbewoners kunnen gaan dealen in de geplande parkeergarage
- Parkeerdruk in straten neemt toe doordat nieuwe bewoners niet parkeren in de parkeergarage maar in de buurt

Kansen

- Mooie ruime milieubewuste architectuur met plaats voor voldoende groen
- Optimale afscherming van Kard. De Jongweg
- Een ontmoetingsplein/plek voor de buurt
- Winkels met entree naar buurt /plein toe gericht ipv naar Jan van Galenstraat
- Buurtbewoners kunnen ook in parkeergarage parkeren, zodat de parkeerdruk in de zijstraten afneemt. Parkeren in garage goedkoper dan in de straten
- Entree garage aan de Jan van Galenstraat. Afscherming voor niet-belanghebbenden dmv pasje
- Voldoende passende buurtwinkels, waaronder een supermarkt (geen AH)
- Oplossing voor (sluip)verkeer Huizingalaan
- Gedeelte sociale woningbouw, waardoor meer gemeleerde bevolking in de buurt
- Appartementen voor senioren

From: "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>
Sent: Thu, 12 Nov 2020 12:11:00 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "Secretaris Buurtvereniging Ezelsdijk" <info@ezelsdijk.nl>; "penningmeester Ezelsdijk" <penningmeester@ezelsdijk.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>
Subject: Re: Sloop en Nieuwbouw Jan van Galenstraat/van Ginnekenlaan

Dag 5.1.2E

Dank voor je datavoorstellen. Wij kunnen dinsdag 17 nov om 15 uur. In ieder geval 5.1.2E en ik, misschien 5.1.2E en mogelijk ook 5.1.2E die ook als trekker in onze projectgroep gaat meedoen.

We zullen vooraf een lijstje sturen met punten die we graag met jullie bespreken en een aangepast visiedocument naar aanleiding van recente opmerkingen van bewoners. We zijn geïnteresseerd in het proces en natuurlijk ook in de inhoud.

Hartelijke groeten

5.1.2E

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

Verzonden: woensdag 11 november 2020 15:11

Aan: '5.1.2E' <5.1.2E@hotmail.com>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; Secretaris Buurtvereniging Ezelsdijk <info@ezelsdijk.nl>; penningmeester Ezelsdijk <penningmeester@ezelsdijk.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; '5.1.2E' <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; '5.1.2E' <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Sloop en Nieuwbouw Jan van Galenstraat/van Ginnekenlaan

Beste 5.1.2E

Hierbij een aantal voorstellen van onze kant voor het overleg met de buurtvereniging:

- Maandag 16 november 13u-14u
- Dinsdag 17 november 15u-16u
- Woensdag 18 november 9.30u-10.30u
- Maandag 23 november 11u.

Onze voorkeur gaat uit naar dinsdag 17 of woensdag 18.

We horen graag van jullie

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Verzonden: vrijdag 6 november 2020 12:14

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; Secretaris Buurtvereniging Ezelsdijk <info@ezelsdijk.nl>; penningmeester Ezelsdijk <penningmeester@ezelsdijk.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>

Onderwerp: Re: Sloop en Nieuwbouw Jan van Galenstraat/van Ginnekenlaan

Dag 5.1.2E

Dank voor je reactie. 5.1.2E en ik zijn in voor een digitale meeting. Hoogstwaarschijnlijk zal 5.1.2E ook aanschuiven. Doe jij dan een paar datavoorstellen voor een meeting volgende week?

Wij zagen ook de uitnodiging van de gemeente aan al onze bewoners. Mooi. We zullen de oproep op onze website plaatsen.

Nodigen jullie ook de bewoners van Nieuw Bleijenburg uit, en die van het Molengraaffplan. Wij hebben inmiddels ook met hun contact gelegd.

Omdat de gesprekken individueel zijn, krijgen wij als projectgroep graag een kopie van de reacties. Zodat wij onze conceptvisie van de buurt kunnen updaten. Ik stuur je deze hierbij. We plaatsen em ook op onze website.

Voor alle duidelijkheid: dit is niet de visie van het bestuur maar van de projectgroep die door het bestuur is ingesteld. Het bestuur zal altijd bemiddelend optreden waar mogelijk conflicterende wensen zijn. De projectgroep zal vanuit de buurt het project coördineren en als aanspreekpunt fungeren.

Vriendelijke groet en prettig weekend alvast,

5.1.2E

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

Verzonden: donderdag 5 november 2020 13:16

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; Secretaris Buurtvereniging Ezelsdijk <info@ezelsdijk.nl>

Onderwerp: RE: Sloop en Nieuwbouw Jan van Galenstraat/van Ginnekenlaan

Hallo 5.1.2E

We zijn heel benieuwd naar jullie visie op de buurt en het project. We spreken dus graag een keer af. Vanwege de corona maatregelen zal dit een digitale meeting moeten zijn. Is dat ok. voor jullie?

En ter info; we zijn bezig met het organiseren van een digitale inloop voor de buurt. Via een link kunnen de bewoners in de week van 23 tot en met 27 november een afspraak inplannen. We zijn benieuwd wat er in de buurt leeft, naar wensen, meningen, aandachtspunten en zorgen van direct betrokkenen en omwonenden. We presenteren nog geen plan maar willen eerst informatie ophalen. Het wijkbericht wordt nu gemaakt en wordt binnenkort verspreid.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>

Verzonden: woensdag 4 november 2020 15:32

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

CC: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; Secretaris Buurtvereniging Ezelsdijk <info@ezelsdijk.nl>

Onderwerp: Sloop en Nieuwbouw Jan van Galenstraat/van Ginnekenlaan

Dag 5.1.2E

Wij hebben in maart voor het laatst contact gehad via de mail over de plannen mbt sloop en nieuwbouw Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan in onze buurt Ezelsdijk. Ik las in deze mails terug dat jij en de projectontwikkelaar aan het brainstormen waren en dat je dacht dat je ons als buurt rond de zomer kon uitnodigen voor een eerste kennismaking.

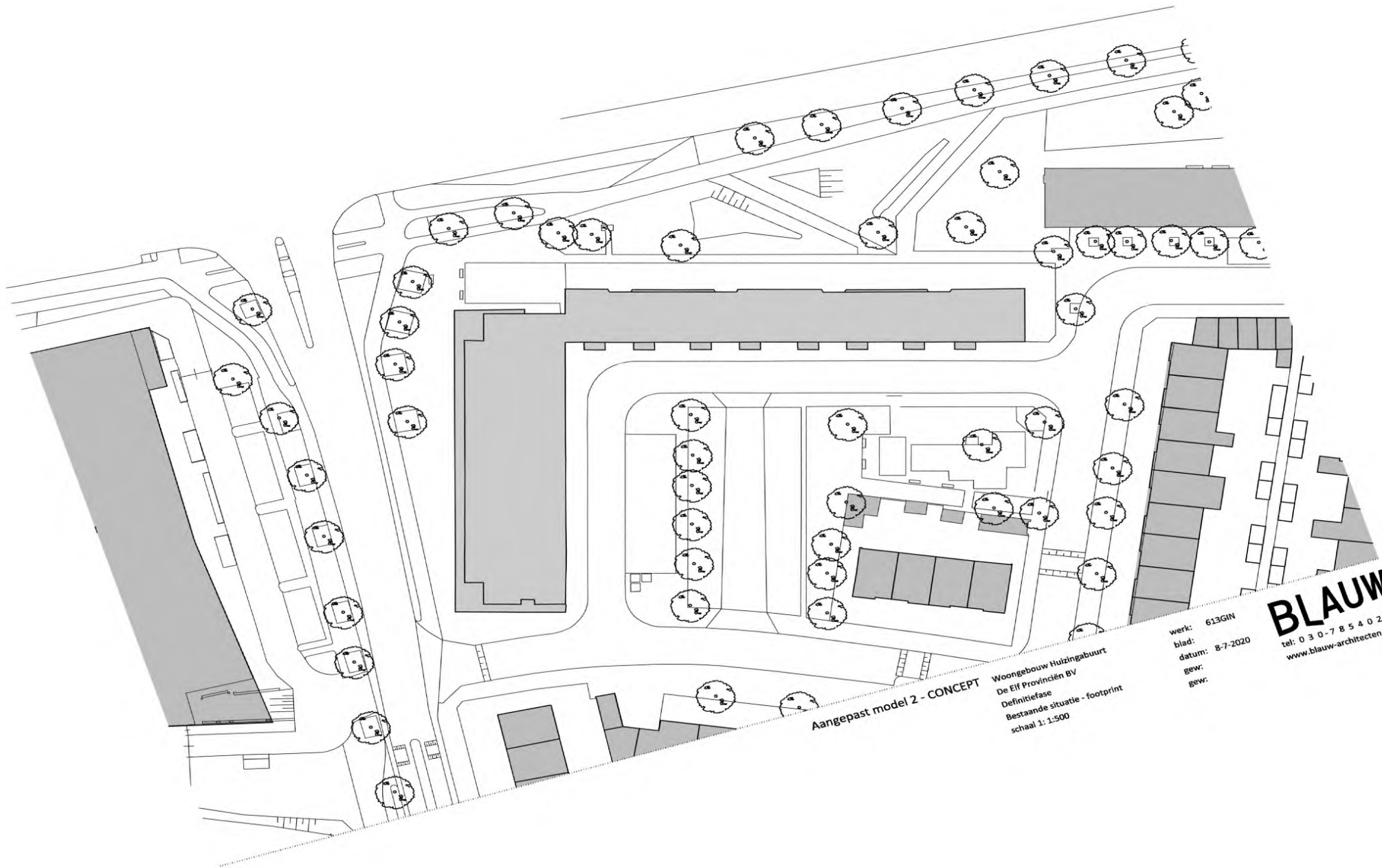
Wijzelf hebben inmiddels ook een keer met een paar mensen bij elkaar gezeten om een start te maken met onze visie voor de buurt mbt dit project. Wij zien zowel bedreigingen als ook mooie kansen.

Ik begrijp dat corona e.e.a. in de war heeft geschopt. Maar toch zouden wij het prettig vinden om op korte termijn een gesprek met jou te hebben over de voortgang om te bespreken hoe de gemeente, de projectontwikkelaar en de buurt er in staan.

Zou jij 5.1.2E en mij willen uitnodigen om, wellicht ter plekke bijv. op de speelplek Zeemanlaan/Van Ginnekenlaan de stand van zaken te bespreken en hoe wij als buurt hierin kunnen meedenken?

Alvast dank en vriendelijke groet

5.1.2E

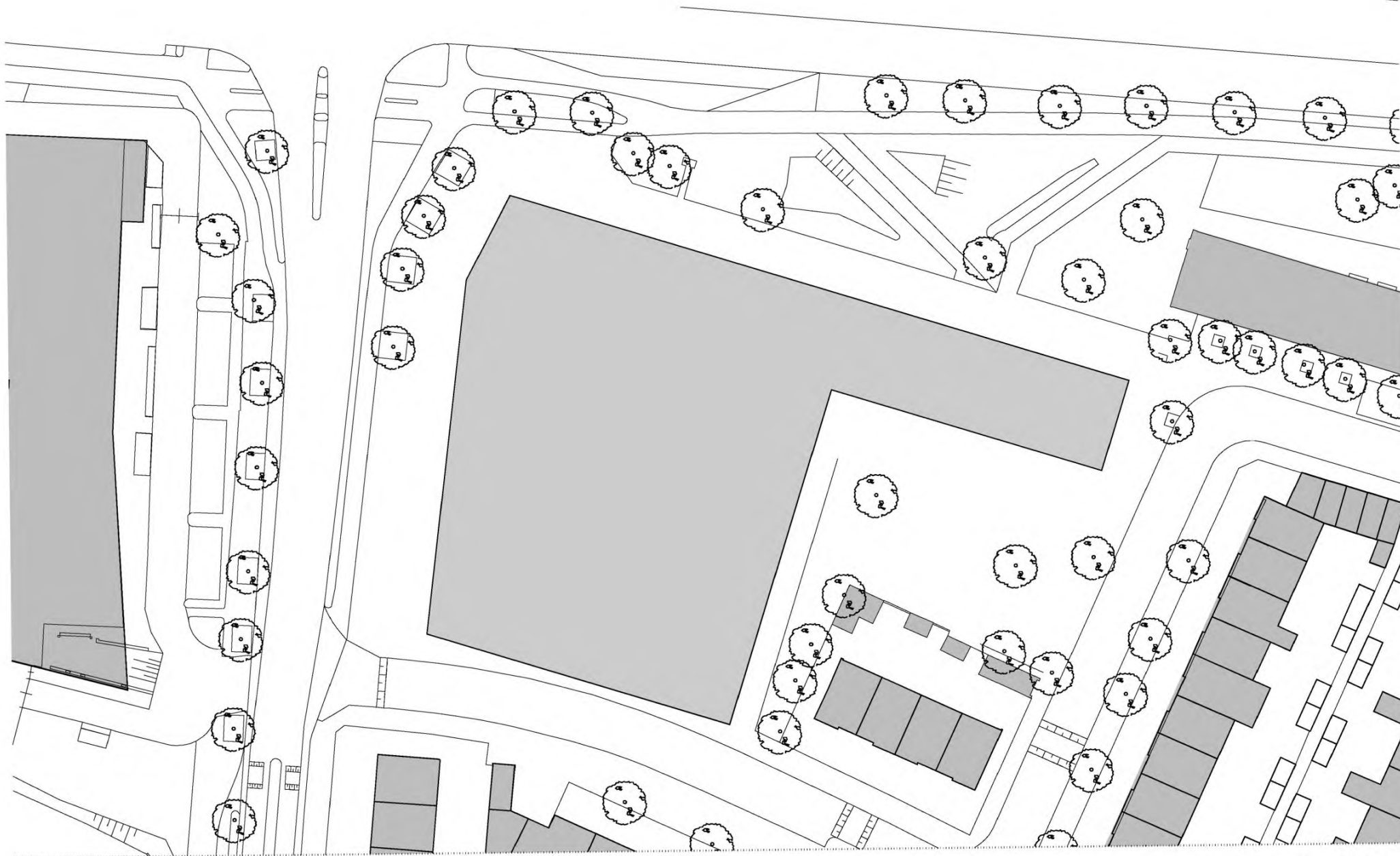


Aangepast model 2 - CONCEPT

Woongebouw Huizingabuurt
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Bestaande situatie - footprint
schaal 1:1500

werk: 613GIN
blad:
datum: 8-7-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 030-7854029
www.blauw-architecten.nl

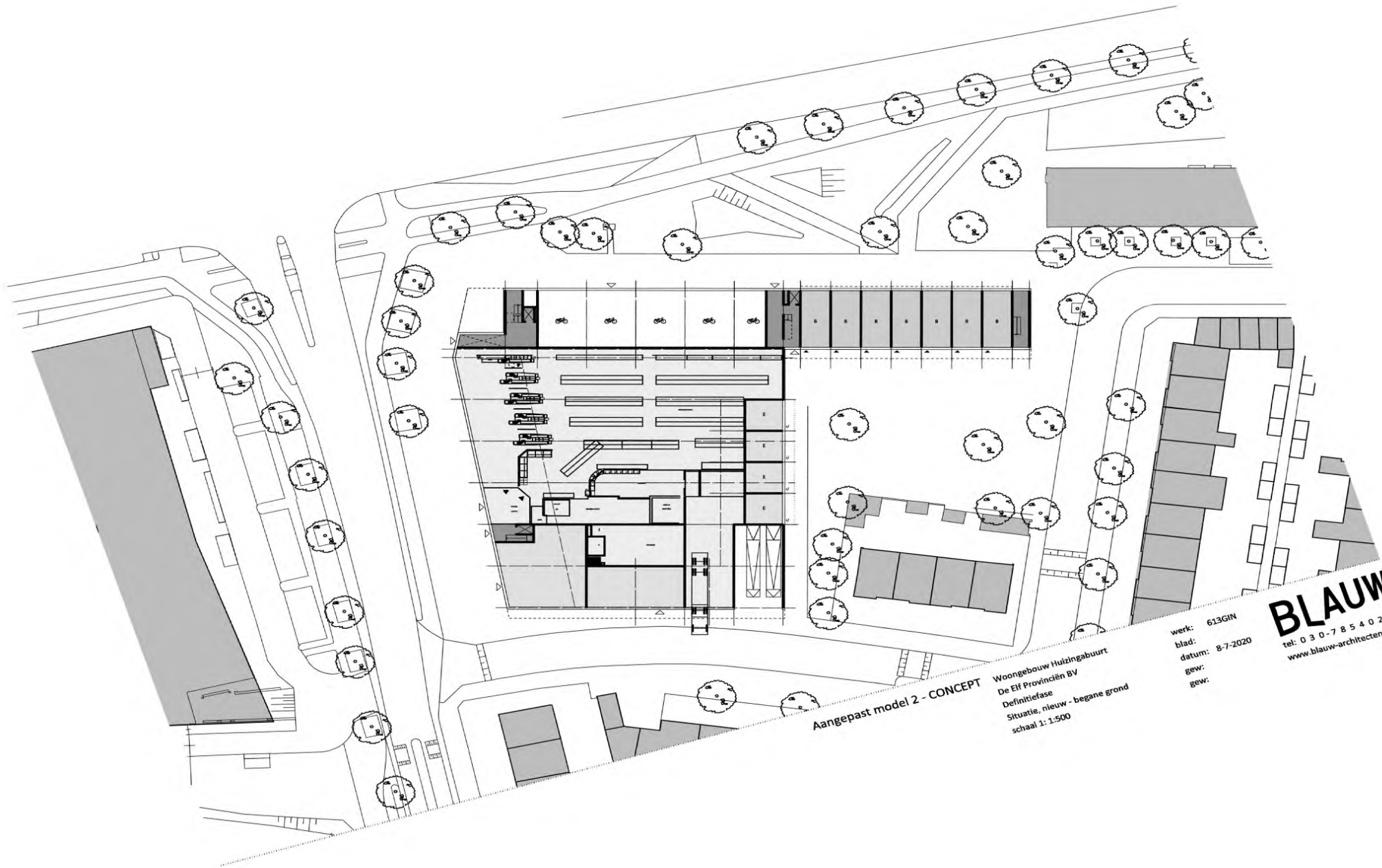


Aangepast model 2 - CONCEPT

Woongebouw Huizingabuurt
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Situatie, nieuw - footprint
schaal 1: 1:500

werk: 613GIN
blad:
datum: 8-7-2020
gew:
gew:

BLAUW
tel: 0 3 0 - 7 8 5 4 0 2 9
www.blauw-architecten.nl



Aangepast model 2 - CONCEPT

Woongebouw Huizingabuurt
De Elf Provinciën BV
Definitiefase
Situatie, nieuw - begane grond
schaal 1:1.500

werk: 613GIN
blad:
datum: 8-7-2020
gew:

BLAUW
tel: 030-7854029
www.blauw-architecten.nl

From: "5.1.2E"
Sent: Fri, 13 Nov 2020 16:12:34 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>
Cc: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E"
<5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Informeren

Ha 5.1.2E

Het was ook de bedoeling om een papieren wijkbericht rond te sturen. Misschien iets niet helemaal goed gegaan. Ik ga er achteraan.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>
Verzonden: donderdag 12 november 2020 12:17
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>; 5.1.2E <5.1.2E@hotmail.com>; 5.1.2E
<5.1.2E 5.1.2E@gmail.com>
Onderwerp: Informeren

Dag 5.1.2E

Ik begrijp dat de uitnodiging van de gemeente om te praten over de nieuwbouw alleen digitaal is gedaan. Het lijkt handig om ook een papieren wijkbericht rond te laten brengen waarop bewoners die niet digitaal handig zijn per brief kunnen reageren.

Wij hoorden ook dat de bewoners van Nieuw Bleijenburg, en ook de winkeliers aan de Jan van Galenstraat, niet op de hoogte zijn van de mogelijkheid om te reageren. Zou je die ook willen berichten?

Vriendelijke groet

5.1.2E

02 AUG. 2019



Gemeente Utrecht

Documentnr.:	
Afdeling : Investeren & Exploiteren	Uw brief : _____ Classif.nr. : _____
Auteur : [REDACTED]	Nr./kenme : _____ Codenr.we : _____
Toestelnr. : _____	
Datum : 30-07-2019	Onderwerp : Plankostenintentieovereenkomst Van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan te Utrecht
REO nr. : 6292498/190730-TP	
Tekeningnr. : _____	Aan : Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., t.a.v. de heer [REDACTED]
Bijlage(n) : 2	

5.1.2E graag alleen een handtekening plaatsen op de begeleidende brief.

nr	routing (nr. volgorde invullen)	Para	Datum	nr	routing (nummervolgorde invullen)	Paraaf	Datum
	Sectormanager Ontwikkelorganisatie Ruimte						
	Directeur POS				P&O		
	Sectormanager M&M				Hoofd VTH		
	Directeur UVO						
X	Hoofdgebiedseconoom/						
X	Juridische Zaken/ [REDACTED]	5.1.2E	30-07-2019				
	Verwerving						
X	Uitgifte		30/7/19				
X	Planeconomie/ [REDACTED]		31/7/19				
X	Ruimtelijk Regisseur Noordoost, Oost en Zuid/ [REDACTED]		30/7				
	Projectleider						
	Hoofd afd. Step						
	Hoofd afd. Wonen en Programma's						
	Hoofd EZ						
	Hoofd afd. Gebiedsontwikkeling						
	Hoofd Businesscontrol						

Afschrift voor	1	Auteur	4	[REDACTED]
	2	Secretariaat Ontwikkelorganisatie Ruimte	5	[REDACTED]
	3	Ruimtelijk Regisseur Noordoost, Oost en Zuid/ [REDACTED]	6	[REDACTED]

Intentie- en plankostenovereenkomst

Behorende bij
Jan van Galenstraat/ Huizingalaan / Van Ginnekenlaan te Utrecht
Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V.

Opsteller
Dossiernaam

Zaaknummer

Versie

Datum

■■■■ ■■■■
Jan van Galenstraat / Huizingalaan
/ Van Ginnekenlaan te Utrecht
6292498
1.1
30 juli 2019

De ondergetekenden

1. Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerende mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2E** **5.1.2E** in zijn functie van **5.1.2E** van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, die hierbij namens het college van B&W besluit tot het aangaan van deze overeenkomst,

hierna te noemen: de "**Gemeente**";

2. Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30079533, kantoorhoudende Arnhemse Bovenweg 35, 3708 AA te Zeist, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **5.1.2E** **5.1.2E** geboren op **5.1.2E** te Woerden, in zijn hoedanigheid als bestuurder,

hierna te noemen: de "**Initiatiefnemer**",

De Gemeente en de Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**", of ieder afzonderlijk als "**Partij**".

Overwegen het volgende

- Initiatiefnemer wenst een bouwplan te ontwikkelen en te realiseren zoals omschreven in het concept Intentiedocument 'Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan' d.d. 11 juli 2019 dat als **BIJLAGE 1** aan deze intentie – en plankostenovereenkomst (hierna: de "**IPOK**") is gehecht (het concept intentiedocument hierna te noemen: het "**concept IDOC**" en het daarin omschreven bouwplan hierna te noemen: het "**Initiatief**");
- De Initiatiefnemer de gronden wenst te ontwikkelen gelegen in het gebied, hierna te noemen het "**Plangebied**", plaatselijk bekend in Utrecht als Jan van Galenstraat 79 t/m 99, Van Ginnekenlaan 18 t/m 78 & Huizingalaan 2 t/m 20 te Utrecht, zoals met een grijze arcering aangegeven op de aan deze IPOK gehechte overzichtstekening met het nummer A 38.592 d.d. 02-08-2017 (**BIJLAGE 2**);
- Het Plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie L, met de nummers 592 (welk perceel is gesplitst in appartementsrechten zelfde gemeente en sectie nr.1270), 2483, 3388 (ged.) en alsmede het perceel kadastraal bekend gemeente Abstede sectie C nr.8652 (ged.). Initiatiefnemer is juridisch eigenaar van de kadastrale percelen met de nummers 592 en 2483. Gemeente is eigenaar van het kadastrale perceel U.L.nr.3388 (ged.) alsmede A.C.nr.8652, hierna te noemen (het) "**Gemeente Perceel**";

- Het Gemeente Perceel (mogelijk) benodigd is voor de ontwikkeling van het Initiatief;
- Het Plan niet past binnen de vigerende beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' d.d. 27-10-2016. Hierdoor dient het Utrechts Plan Proces (hierna te noemen: het "UPP") te worden doorlopen om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden het Initiatief mogelijk te maken is; hiervoor is medewerking van Gemeente nodig welke medewerking door Initiatiefnemer aan Gemeente is gevraagd;
- In het Concept IDOC wordt voorgesteld om voor het Initiatief het Utrechts Planproces 1 (hierna: UPP 1) te doorlopen, inhoudende dat er participatiebijeenkomsten met bewoners dienen plaats te vinden om te komen tot een ontwerp inclusief een inrichtingsplan, hierna te noemen het **"Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)"**, dat het ruimtelijk kader bepaalt waarbinnen de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de procedure voor de omgevingsvergunning en dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld;
- de eerste stap van het UPP is het uitvoeren van een quick scan (globale verkenning) om te onderzoeken of het Initiatief wenselijk en haalbaar wordt ingeschat en om te bepalen welke onderzoeken in de volgende fase van het UPP nodig zijn in het kader van de haalbaarheid om te komen tot definiëring van de randvoorwaarden voor de realisatie (onder andere op het gebied van gezondheid, duurzaamheid, beheer, op milieukundige, programmatische, financiële, ruimtelijke, maatschappelijke, verkeerskundige aspecten, etc.);
- Partijen hebben de quick scan voor het Initiatief al uitgevoerd; de resultaten van die quick scan zijn vastgelegd in het concept IDOC dat door Initiatiefnemer voor akkoord is getekend;
- Partijen wensen deze IPOK aan te gaan om:
 - i) het Initiatief door te laten gaan naar de volgende (definitie) fase van het UPP; en
 - ii) afspraken te maken over het te doorlopen proces, financiën, planning en rolverdeling.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen

Deel I. Het initiatief

Het initiatief is omschreven in het concept IDOC.

Deel II. Proces

Artikel II.1 Proces om tot een definitief IDOC te komen

1. Voordat het Initiatief door kan naar de volgende fase (definitie fase) van het UPP, dient deze IPOK door Partijen getekend te zijn én dient het concept IDOC de status "definitief

IDOC" te hebben gekregen;

2. Een definitief IDOC wordt als volgt verkregen:
 - a) nadat Partijen deze IPOK hebben getekend wordt het concept IDOC besproken in de staf met de verantwoordelijk wethouder(s) (de "**Stafbespreking**") en vervolgens voorgelegd aan het college van B&W;
 - b) naar aanleiding van de Stafbespreking en behandeling in het college kunnen de volgende situaties zich voordoen:
 - i) het concept IDOC hoeft niet te wijzigen; in dat geval tekent Gemeente het concept IDOC; het concept IDOC wordt hierdoor het definitieve IDOC; of
 - ii) het concept IDOC moet naar aanleiding van de Stafbespreking en/of behandeling in het college wel wijzigen; in dat geval proberen Partijen gezamenlijk een gewijzigd IDOC vast te stellen; indien Partijen hierover overeenstemming bereiken en dit gewijzigde IDOC hebben ondertekend, wordt dit gewijzigde IDOC het definitieve IDOC (het concept IDOC vervalt hiermee); of(het conform sub i) of ii) door beide Partijen getekende definitieve IDOC wordt hierna in deze overeenkomst genoemd: het "**IDOC**";
 - c) het concept IDOC wordt afgekeurd.
3. Indien het concept IDOC in de Stafbespreking of vervolgens door het college wordt afgekeurd of indien het concept IDOC naar aanleiding van de Stafbespreking of behandeling in het college moet wijzigen maar Partijen binnen één (1) maand na die Stafbespreking of behandeling in het college geen overeenstemming bereiken over een gewijzigd IDOC, eindigt deze IPOK van rechtswege (artikel iv.2. 12) en is Initiatiefnemer geen kosten aan Gemeente verschuldigd.

Artikel II.2 **Verantwoordelijkheden Initiatiefnemer**

Initiatiefnemer zal medewerking verlenen aan het doorlopen van het UPP dat benodigd is voor het Initiatief. Concreet betekent dit onder andere:

- A. deelnemen aan overleggen met Gemeente over het Initiatief om te komen tot uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
- B. de participatie werkzaamheden verrichten zoals overeengekomen in de definitie fase van het UPP;
- C. tijdig alle onderzoeken die in het IDOC zijn genoemd verrichten dan wel daaraan medewerking verlenen;
- D. een anterieure overeenkomst (hierna te noemen: de "**AOVK**") aangaan;
- E. voor eigen rekening en risico een bouwplan en inrichtingsplan voor het Initiatief opstellen, daarbij rekening houdend met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
- F. tijdig alle onderzoeken (laten) verrichten die nodig zijn voor het planologische juridische besluit (bijv. ontwerp) bestemmingsplan danwel projectbesluit);
- G. tijdig de ontvankelijke aanvragen voor alle benodigde vergunningen of ontheffingen indienen;

- H. het naleven van de (financiële) afspraken uit deze IPOK en de te zijner tijd overeen te komen AOVK;
- I. Komen tot een grondregeling inzake het Gemeente Perceel.

Artikel II.3 **Verantwoordelijkheden Gemeente**

Gemeente zal:

- A. zich inspannen om het UPP dat benodigd is voor het Initiatief te doorlopen met inachtneming van de afspraken zoals opgenomen in de IDOC en IPOK; (de inspanningsverplichting uit het UPP tot het in procedure brengen van het planologische besluit ontstaat eerst nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud hiervan en de AOVK door Gemeente en Initiatiefnemer is ondertekend);
- B. zich inspannen in samenwerking met de Initiatiefnemer antwoord te geven op de onderzoeksvragen die zijn verwoord in het IDOC;
- C. zich inspannen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen bestuurlijk vast te stellen;
- D. een AOVK opstellen, welke, nadat overeenstemming is bereikt met de Initiatiefnemer over deze anterieure overeenkomst, vóór de vaststelling van het bestemmingplan bestuurlijk ter besluitvorming zal worden voorgelegd.
- E. een overeenkomst opstellen en – na bestuurlijke goedkeuring – aangaan terzake een grondtransactie, dit eventueel als onderdeel van de AOVK.

Deel III. Financiële afspraken

Artikel III.1 **Plankosten en overige kosten**

- 1. Initiatiefnemer dient de door Gemeente gemaakte kosten terzake van het Initiatief, te rekenen vanaf het eerste intakegesprek, aan Gemeente te vergoeden (hierna te noemen: de "**Kosten**"). Indien het concept IDOC na de Stafbespreking en/of vervolgens de behandeling in het college niet definitief wordt, eindigt deze IPOK op grond van artikel 13 van deze IPOK en is Initiatiefnemer geen Kosten verschuldigd.
- 2. De Kosten die in de fase van de IPOK en vervolgens de AOVK voor rekening kunnen komen voor Initiatiefnemer zijn opgenomen in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van het plan vanaf de eerste gesprekken met Initiatiefnemer tot één jaar na in gebruik name van het gebouw en/of oplevering van de openbare ruimte. Onder deze kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt), kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen (voor zover de Initiatiefnemer deze niet zelf draagt), planschade, bovenplanse kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

3. Door de initiatiefnemer zal bij het aangaan van een AOVK een garantstelling aan de gemeente moeten worden afgegeven voor alle alsdan geraamde nog niet aan de gemeente voldane kosten. Dit betreft mede kosten in verband met realisatie of aanpassingen aan de openbare ruimte en/of openbare voorzieningen (bijv. riolering of omliggende infrastructuur) welke aan het plan worden toegerekend, ook indien de Initiatiefnemer zelf deze kosten voor zijn rekening neemt.
4. De Kosten worden bij vooruitbetaling betaald door het betalen van voorschotten voor de naar verwachting te verrichten werkzaamheden. Elk voorschot ziet op een deel van de totale Kosten. Zodra het concept IDOC definitief is geworden, wordt een eerste vast voorschotbedrag op de Kosten bij de Initiatiefnemer in rekening gebracht, door uitreiking van een factuur. Het eerste vaste voorschot voor een UPP initiatief als het onderhavige bedraagt EUR 5.1.2B -. Over de voorschotten is geen omzetbelasting verschuldigd.
5. Indien Gemeente op enig moment constateert dat de door haar tot dat moment gemaakte Kosten het eerste voorschot overschrijdt, treden Partijen met elkaar in overleg om afspraken te maken over een te betalen vervolg voorschot. Gemeente zal bij dat overleg een verantwoording overleggen van de tot op dat moment werkelijk door Gemeente gemaakte Kosten en aangeven voor welke werkzaamheden zij een vervolg voorschot wenst.
6. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit vervolg voorschot, heeft iedere Partij het recht deze IPOK met onmiddellijke ingang te beëindigen op de wijze zoals in artikel 17 en 18 is bepaald.
7. Op mogelijke vervolgvoorschotten is het hiervoor bepaalde van overeenkomstige toepassing.
8. Indien het op een factuur vermelde volledige bedrag niet binnen de op de factuur aangegeven termijn op het aangegeven rekeningnummer is bijgeschreven, zal Initiatiefnemer vanaf dat moment aan Gemeente de wettelijke handelsrente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

Artikel III.2 **Anterieure overeenkomst / Exploitatieplan / leges**

9. De onderhavige IPOK is de eerste overeenkomst over het kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6:24 Wro. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel die het Initiatief mogelijk moet maken, sluiten Partijen een tweede overeenkomst terzake het kostenverhaal. Dat betreft de AOVK waarin nadere afspraken worden gemaakt over de Kosten, waarbij rekening wordt gehouden met de reeds door Initiatiefnemer betaalde bedragen op basis van deze IPOK. Onder meer kunnen in de AOVK afspraken worden gemaakt met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 - een bouwplan/programma;

- de publiekrechtelijke taken van de Gemeente;
- door Private Partij te vergoeden Gemeentelijke planontwikkelingskosten;
- eventuele bijdragen aan bovenplanse kosten, bovenwijkse voorzieningen en eventuele bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling;
- zekerstellingen/ garanties;
- planning, fasering uitvoering;
- de bestemmingsplan- en vergunningsprocedure(s);
- bodemonderzoek c.q. sanering;
- technische randvoorwaarden;
- keuze architecten, adviseurs;
- overlegstructuren;
- communicatie naar derden;
- parkeren en parkeernormen;
- vergoeding van Gemeentelijke kosten met betrekking tot ontwerp, uitvoering/ (her) inrichting en beheer van de openbare buitenruimte, zowel binnen- als buiten het plangebied.
- geschillenregeling;
- eventuele afspraken ten aanzien van de wijze van gebruik en instandhouding van de opstallen;
- eventuele vestiging van zakelijke rechten;
- grondtransacties.

10. In de nog te sluiten AOVK zal Initiatiefnemer zich tevens verplichten om aan Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade ex artikel 6.1 Wro die voor tegemoetkoming door Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel die het Initiatief mogelijk moet maken en zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker van de planologische maatregel ingediende verzoek door Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend. Hieronder wordt tevens begrepen de nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van het Initiatief, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage. Afhandeling geschiedt conform de "Planschadeverordening 2009" zoals terug te vinden via:

<https://www.utrecht.nl/planschade/>.

De gemeente kan verlangen dat initiatiefnemer voor eigen rekening een zogenaamde Planschade analyse opstelt, door een ter zake kundig bureau. Indien de analyse uitwijst dat sprake is van een risico van planschade van meer dan € 10.000,-- kan de gemeente verlangen dat voor dit risico een bankgarantie wordt gesteld op door de gemeente nader aan te geven wijze.

11. De kosten die zijn gemoeid met de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke maatregelen en de omgevingsvergunningprocedure vormen geen onderdeel van de Kosten en vallen dan ook niet onder de afspraken in deze IPOK. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges separaat in rekening gebracht.

Deel IV Slotbepalingen

Artikel IV.1 Inwerkingtreding, duur

12. Deze IPOK treedt direct in werking na ondertekening door beide Partijen en duurt voort tot het moment dat de AOVK door beide Partijen is getekend.

Artikel IV.2 Tussentijdse beëindiging / ontbinding

13. De IPOK eindigt van rechtswege indien

- a) het concept IDOC in de Stafbespreking en/of vervolgens in de behandeling van het college wordt afgekeurd; of
- b) partijen binnen één (1) maand na de Stafbespreking en behandeling in het college geen overeenstemming hebben bereikt over de wijzigingen die doorgevoerd moeten worden in het concept IDOC naar aanleiding van de Stafbespreking en/of behandeling in het college.

Initiatiefnemer is in deze situaties geen Kosten verschuldigd.

Indien er wel overeenstemming is bereikt binnen één (1) maand, dient deze te blijken uit een IDOC dat door beide Partijen op iedere pagina is geparafeerd en op de laatste bladzijde is getekend

14. Aan beëindiging op grond van artikel IV.2, 13 kunnen Partijen geen recht ontlenen op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook.

15. Deze IPOK kan door elk der Partijen worden beëindigd indien:

- a) Partijen geen overeenstemming bereiken over betaling van het vervolg voorschot zoals bedoeld in artikel 5 van deze IPOK; of
- b) Partijen gezamenlijk constateren dat het Initiatief niet haalbaar is (bijvoorbeeld omdat geen overeenstemming wordt bereikt over de kaders/programma van eisen);
- c) er op 30 september 2020 geen door alle Partijen goedgekeurd Stedenbouwkundig Programma van Eisen is;
- d) er op 1 augustus 2020 geen door alle Partijen getekende AOVK is.

16. De onder 15 bedoelde wijze van beëindiging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaarders exploit. Voor de beëindiging is geen ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist.

17. Bij beëindiging op grond van artikel 15 blijft Initiatiefnemer de door Gemeente tot op het moment van beëindiging gemaakte Kosten aan Gemeente verschuldigd. Aan beëindiging op grond van artikel 15 kunnen Partijen geen recht ontlenen op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van de tot de beëindiging gemaakte Kosten.

18. Deze IPOK kan terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist door Gemeente worden ontbonden, indien Initiatiefnemer

surseance van betaling heeft aangevraagd, indien surseance van betaling is verleend, haar faillissement is aangevraagd, door haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Gemeente heeft in dit geval het recht om schadevergoeding te vorderen.

19. Ingeval één van Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze intentieovereenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve in verzuim is, is de andere Partij gerechtigd om deze IPOK voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de niet tekortschietende Partij om schadevergoeding te vorderen.
20. Ontbinding op grond van de artikelen 18 of 19 geschiedt bij aangetekende brief of deurwaarders exploit. Voor de ontbinding is geen rechterlijke tussenkomst vereist. Bij die ontbinding blijft Initiatiefnemer de door Gemeente tot op dat moment gemaakte Kosten verschuldigd, tenzij ontbinding plaatsvindt vanwege het toerekenbaar tekortschieten door Gemeente.
21. Bij het beëindigen van deze IPOK zal Gemeente aantonen hoeveel Kosten zij tot de beëindiging heeft gemaakt. Eventueel teveel betaalde voorschotbedragen worden direct aan de Initiatiefnemer terugbetaald, met dien verstande dat Gemeente het recht heeft deze bedragen te verrekenen met vorderingen van Gemeente op Initiatiefnemer.

Artikel IV.3 Overdracht van rechten

22. De rechten van Partijen, welke direct of indirect voortvloeien uit deze IPOK, zijn hoogstpersoonlijk. Het is ieder der Partijen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten uit deze IPOK aan een derde Partij over te dragen of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht kunnen leiden.

Artikel IV.4 Rechtskeuze en Geschillenregeling

23. Op deze IPOK of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
24. Partijen zullen steeds trachten eventuele geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze IPOK, langs minnelijke weg op te lossen. Er is sprake van een geschil als een der Partijen de situatie als zodanig beschouwd. Indien Partijen binnen 2 maanden na daarover in minnelijk overleg zijn getreden geen overeenstemming hebben bereikt kunnen Partijen het geschil voorleggen aan de rechter.
25. De bevoegde rechter is de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht, tenzij in deze overeenkomst op andere wijze in de beslechting is voorzien.