

AANGETEKEND EN PER E-MAIL:

kabinet@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 8406

3503 RK UTRECHT

Postbus 354 3500 AJ Utrecht
Maliesingel 20 3581 BE Utrecht
Telefoon +31 (0)30 23 20 800
Fax +31 (0)30 23 41 644
Email info@wijnstael.nl
www.wijnstael.nl

Utrecht, 17 mei 2016

advocaat : mr. S.W. Derksen
doorkiesnr. : +31 (0)30 23 41 893
e-mail : s.derksen@wijnstael.nl
dossier : 53127/SWD/SWD (859918)
inzake : MidNed/transformatie PostNL advies

Geacht College,

Namens cliënte, MidNed Projectontwikkeling B.V. ("MidNed"), bericht ik u inzake de kwestie met betrekking tot de transformatieplannen van MidNed met het leegstaande kantoorpand aan de Jan van Foreestraat 2 ("het Pand").

Kort gezegd, heeft MidNed sinds geruime tijd overleg gehad met de gemeente Utrecht ("de Gemeente") over vorenbedoeld transformatieplan en is namens de Gemeente toegezegd dat het plan kan worden vergund met gebruikmaking van de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 bijlage II van het Bor. In een zeer laat stadium zijn door de Gemeente nieuwe, aanvullende eisen gesteld waardoor het er naar uitziet dat het plan geen doorgang kan vinden en het Pand leeg zal blijven staan. In het navolgende zal worden uiteengezet dat de Gemeente door haar handelswijze in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft gehandeld en zij niet had mogen overgaan tot het stellen van aanvullende eisen.

Transformatieplan Jan van Foreestraat 2

MidNed heeft het Pand aangekocht onder de voorwaarde dat op 15 januari 2017 een onherroepelijke vergunning is verkregen voor het transformatieplan dat MidNed met het Pand heeft.

Het transformatieplan ziet op het realiseren van 230 appartementen met een oppervlakte van circa 30 m² ("het Transformatieplan"). Door optimaal gebruik te maken van de verdiepingshoogte van 3,5 meter kan een vide (en daarmee meer

leefruimte) worden gecreëerd waardoor de appartementen vergelijkbaar zijn met woningen van rond de 40 tot 50 m². Daarnaast zal een grote fietsenstalling in een deel van het souterrain en een gemeenschappelijk terras op de begane grond aan het water worden gerealiseerd. De voornaamste doelgroepen zijn starters op de woningmarkt, young professionals, kenniswerkers en expats.

Aangezien MidNed gelet op de voorwaarde een groot belang heeft bij het op korte termijn verkrijgen van een vergunning heeft MidNed sinds november 2015 intensief contact gehad met de gemeente Utrecht over het Transformatieplan. Met de Gemeente is vanaf begin af aan de optie besproken om het Transformatieplan met gebruikmaking van de zogenoemde kruimellijst (artikel 4 bijlage II Bor) te vergunnen. Op 24 maart 2016 heeft mevrouw De Gelder schriftelijk toegezegd dat het Transformatieplan met gebruikmaking van de kruimellijst vergund kan worden (zie **bijlage 1**).

Begin mei ontving MidNed het startdocument dat door de Gemeente is opgesteld ten behoeve van het Transformatieplan. Uit dit startdocument bleken geheel nieuwe eisen die aan het Transformatieplan worden gesteld. Door mevrouw Van Caspel is naar aanleiding van een stafbespreking met de wethouder op 9 mei 2016 aangegeven dat de wethouder daarbij ook nog aanvullende eisen stelt aan het Transformatieplan. Het betreft geheel nieuwe, niet eerder gestelde voorwaarden. De gestelde voorwaarden hebben met name betrekking op de gewenste omvang van de appartementen, het toevoegen van een gemeenschappelijk dakterras, een afwijking van de parkeernota, het realiseren van groen, elektrisch parkeren en deelauto's. Ook is de Gemeente plotseling van oordeel dat een bouwvelop procedure moet worden doorlopen en niet kan worden volstaan met een reguliere procedure, dit in tegenstelling tot eerdere toezeggingen van de Gemeente.

Door in een laat stadium dergelijk vergaande en ongefundeerde eisen te stellen aan het Transformatieplan komt door toedoen van de Gemeente het plan onder druk te staan en is aannemelijk dat het Transformatieplan geen doorgang kan vinden. Het gevolg hiervan is dat het Pand leeg zal blijven staan ook omdat een andere ontwikkelaar – gelet op de houding van de Gemeente – niet geneigd zal zijn om over te gaan tot transformatie van het Pand.

Procedure

Zoals gezegd, heeft MidNed het Pand aangekocht onder de voorwaarde dat op 15 januari 2017 een onherroepelijke vergunning is verkregen. Indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in de kruimellijst (artikel 4 bijlage II van het Bor) kan de reguliere procedure worden gevolgd en een vergunning voor 15 januari 2017 worden verkregen. De door de Gemeente voorgestelde bouwvelop-procedure is een zodanig lange procedure dat aannemelijk is dat een

blad : 3
datum : 17 mei 2016
aan : Gemeente Utrecht

vergunning niet voor 15 januari 2017 kan worden verkregen en het Transformatieplan geen doorgang kan vinden.

Het is MidNed niet duidelijk waarom de Gemeente plotseling van oordeel is dat het Transformatieplan niet kan worden vergund met gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in de kruimellijst. Eerder is door (meerdere personen binnen) de Gemeente (waaronder een jurist) aangegeven dat dit wel degelijk mogelijk is. Door in dit stadium – zonder een deugdelijke onderbouwing – medewerking te weigeren aan het doorlopen van een reguliere procedure op grond van de kruimellijst, en mede gelet op het belang dat met het doorlopen van een reguliere procedure is gemoeid, handelt de Gemeente onder meer in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Handelswijze is in strijd met transformatiedoelstellingen en gelijkheidsbeginsel

Daar komt bij, dat de Gemeente door voornoemde eisen te stellen het Transformatieplan dwarsboomt en zij in feite de ontwikkeling tegenhoudt. Dit terwijl de Gemeente pretendeert voorstander van transformatie te zijn en leegstand in de Gemeente wil bestrijden. De Gemeente stelt alles uit de kast te halen om transformatie te stimuleren. De handelswijze van de Gemeente in onderhavige kwestie staat lijnrecht tegenover de transformatiedoelstellingen van de Gemeente. Wij gaan ervan uit dat het de reputatie van de Gemeente niet ten goede komt indien zij verantwoordelijk blijkt te zijn voor het tegenhouden van het Transformatieplan.

Bovendien handelt de Gemeente in strijd met het gelijkheidsbeginsel door aan andere, vergelijkbare projecten wel haar medewerking te verlenen en geen vergelijkbare vergaande eisen te stellen. MidNed verwijst in dit verband naar de volgende vergelijkbare projecten: (1) Nijenoord 2-4 (transformatie leegstaand kantoorpand naar 114 studio's met gebruikmaking van de kruimelregeling), (2) Willem Dreeslaan 14-18 (transformatie leegstaand kantoorpand naar circa 150 appartementen van 25-30 m², (3) Willem Dreeslaan 113 (transformatie leegstaand kantoorpand naar circa 130 onzelfstandige appartementen) en (4) Vliegend Hertlaan 1-11 (transformatie leegstaand kantoorpand naar circa 245 studio's).

De Gemeente heeft aangegeven dat voornoemde transformatieprojecten binnen de ambities van het college passen om leegstaande kantoorpanden te herontwikkelen en meer betaalbare huurwoningen voor studenten en starters te realiseren (zie **bijlage 2**). Aangezien het Transformatieplan vergelijkbaar is met voornoemde projecten, ziet MidNed niet in waarom de Gemeente in dit geval haar medewerking afhankelijk maakt van aanvullende eisen (bijvoorbeeld de eis met betrekking tot de omvang van de appartementen). Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat wethouder Jansen onlangs nog heeft aangegeven dat er te weinig doorstroming in de huurmarkt is en dat doorstroming moet worden bevorderd. De toevoeging van 230 appartementen zal de doorstroming op de huurmarkt stimuleren. Juist omdat de appartementen klein zijn, zal de doorstroming bevorderd worden. Ook wordt met het Transformatieplan het gebouw veel energiezuiniger gemaakt, een ander speerpunt van de Gemeente.

Omvang appartementen

Voorts had de Gemeente geen eisen mogen stellen aan de omvang van de appartementen en wel om de volgende redenen.

MidNed heeft een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om te bekijken wat, gelet op de locatie, de indeling van het Pand, de beschikbare woonvoorraad in de Gemeente, etc., de meest optimale transformatiebestemming voor het Pand is. Uit dit onderzoek (zie **bijlage 3**) blijkt dat (1) de vraag naar sociale huurwoningen erg groot is (2) de vorm van het gebouw niet geschikt is om grotere woningen dan 30 m² te realiseren omdat de gehele constructieve gevel met karakteristieke ronde vormen gesloopt zal moeten worden (verspilling) en (3) op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek starterswoningen tot 30 m² de enige transformatiemogelijkheid is omdat bij grotere appartementen een voorzetgevel gecreëerd moet worden.

Zoals gezegd, heeft MidNed begin mei 2016 uit het niets vernomen dat de Gemeente de eis stelt dat de appartementen een oppervlakte van 60 m² dienen te hebben. Enige motivering voor deze eis ontbreekt. Naast het feit dat transformatie waarbij appartementen met een oppervlakte van 60 m² worden gerealiseerd gelet op de marktvraag, de indeling van het pand en de geluidseisen die daaraan gesteld worden niet mogelijk is (vanuit financieel en kwalitatief oogpunt is dit alleen mogelijk middels sloop en nieuwbouw), geldt ook dat de Gemeente heeft nagelaten te motiveren waarom een dergelijke omvang noodzakelijk wordt geacht. De enkele stelling van de Gemeente dat er al meerdere vergelijkbare projecten bestaan, is geen reden om aan te nemen dat er geen behoefte bestaat aan dit project. Sterker nog, gelet op de ambities van het college om leegstaande kantoorpanden te herontwikkelen en meer betaalbare huurwoningen voor studenten en starters te realiseren (zie hiervoor) zou de Gemeente juist voorstander van het Transformatieplan moeten zijn en alles in het werk moeten stellen om tijdig de benodigde vergunningen te verlenen.

Daar komt bij, dat de appartementen een oppervlakte van 30m² hebben maar door de realisering van een vide vergelijkbaar zijn met woningen van rond de 40 tot 50 m² en geschikt zijn voor twee personen. De Gemeente lijkt dit niet te onderkennen.

MidNed wijst de Gemeente erop dat zij met het stellen van dergelijke eisen op de stoel van de ontwikkelaar gaat zitten, terwijl de taak van de Gemeente in deze het belang van een goede ruimtelijke ordening moet zijn. De Gemeente heeft op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat de gestelde eis met betrekking tot de omvang van de appartementen noodzakelijk is in verband met een goede ruimtelijke ordening. MidNed is van oordeel dat het stellen van dergelijk vergaande eisen de taak van de Gemeente te buiten gaat. Door bovendien de eis op geen enkele wijze te motiveren, lijkt deze eis uit de lucht gegrepen en niet de uitkomst van een zorgvuldige besluitvorming.

Parkeernota

Waar de Gemeente op een aantal punten vergaande eisen stelt, is de Gemeente ten aanzien van parkeren van oordeel dat MidNed minder parkeerplaatsen dan de geldende parkeernorm dient te realiseren. Deze eis is voor MidNed onbegrijpelijk. Het is algemeen bekend dat binnen de gemeente Utrecht een groot tekort aan parkeerplaatsen bestaat¹ en parkeren bij nieuwe ontwikkelingen grote bezwaren voor omwonenden oplevert. Bovendien heeft de solitaire ligging van het Pand tot gevolg dat er tijdens piekuren weinig mogelijkheden zijn tot uitwijken. Het standpunt van de Gemeente dat minder parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, staat haaks op het parkeerbeleid van de Gemeente. De Gemeente heeft nagelaten te onderbouwen waarom zij van mening is dat in afwijking van haar eigen beleid minder parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en hoe dit zich verhoudt tot de behoefte die binnen de gemeente bestaat aan meer parkeerplaatsen. Het enkele argument dat het Pand zich nabij het station bevindt, is geen afdoende motivering om van de parkeernormen af te wijken. Bij het bepalen van de parkeernormen in de binnenstad is immers al rekening gehouden met het feit dat een station op korte afstand aanwezig is.

Overige eisen

Hoewel MidNed van oordeel is dat de Gemeente de aanvullende eisen niet had mogen stellen aangezien deze niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening zijn en een onderbouwing ontbreekt, is MidNed bereid om aan de voorwaarden met betrekking tot het gemeenschappelijk dakterras, het elektrisch parkeren, het aanbieden van deelauto's en het toevoegen van groen te voldoen. Daarnaast zal MidNed de omwonenden informeren door middel van het organiseren van een informatiebijeenkomst zoals MidNed ook bij andere projecten heeft gedaan. Ten aanzien van de door de Gemeente in de startnotitie gevraagde onderzoeken merkt MidNed op dat deze zullen worden meegenomen bij de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag om de vergunning.

¹ Zie onder meer het nieuwsbericht van vrijdag 13 mei 2016 waaruit blijkt dat er grote behoefte bestaat aan een uitbreiding van de parkeercapaciteit in de Gemeente Utrecht bij het Jaarbeursplein (<http://www.nu.nl/utrecht/4260751/roep-uitbreiding-parkeerplaatsen-binnenstad.html>).

blad : 6
datum : 17 mei 2016
aan : Gemeente Utrecht

Wijn & Stael

A D V O C A T E N

Schade

MidNed heeft inmiddels een aanbod gehad van een potentiële koper van het Pand. Door de gestelde voorwaarden ziet het er echter naar uit dat Transformatieplan geen doorgang kan vinden en MidNed dientengevolge het Pand niet aan deze derde partij kan kopen. Hierdoor zal MidNed schade lijden. Aangezien MidNed gelet op het voorgaande van oordeel is dat de Gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur handelt, de aanvullende eisen niet door de Gemeente hadden mogen worden gesteld en een eventuele weigering van de vergunningaanvraag voor het Transformatieplan op grond van de kruimelregeling onrechtmatig zal zijn, houdt MidNed de Gemeente op voorhand aansprakelijk voor de schade die MidNed lijdt/zal lijden.

Tot slot

MidNed is van oordeel dat zij een fantastisch plan heeft voor transformatie van het Pand. Het Transformatieplan zal een meerwaarde voor de stad opleveren en een oplossing bieden aan de kantorenleegstand enerzijds en aan de woningnood anderzijds in Utrecht.

Zoals hiervoor toegelicht heeft MidNed groot belang bij het doorgang laten vinden van het Transformatieplan. MidNed hoopt dat de Gemeente de meerwaarde van het Transformatieplan en het belang van MidNed bij het op korte termijn verkrijgen van een vergunning inziet en bereid is alsnog mee te werken aan het verkrijgen van de vergunning op grond van de kruimellijst. MidNed heeft meerdere malen getracht de inhoudelijke dialoog met de Gemeente aan te gaan teneinde er op een constructieve wijze uit te komen, maar helaas heeft de Gemeente dit afgehouden. Mocht de Gemeente alsnog openstaan voor een gesprek, dan verneemt MidNed dit graag uiterlijk 30 mei 2016.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,



S.W. Derksen

Bijlagen: 3

Bijlage 1

Van: **Gelder, Marieke de** m.de.gelder@utrecht.nl
Onderwerp: RE: Transformatie Jan van Foreeststraat 2 te Utrecht
Datum: 24 maart 2016 10:28
Aan: **Rolf van den Engel** rvandenengel@midned.nl
Kopie: **Caspel, Marjon van** m.van.caspel@utrecht.nl, **Mark ter Borg** mterborg@midned.nl, **Nijveld, Ruud** r.nijveld@utrecht.nl



Beste heer van Engel,

Ik zou u gisteren nader informeren over de procedure voor de transformatie Jan van Foreeststraat 2, maar ik had een crematie, dus het liep even anders. Excuses.

Inmiddels hebben onze juristen zich gebogen over artikel 4 lid 9 van Bijlage II van de BOR, het transformatie artikel. Zij zijn het niet eens met de memo die u mij meegaf:

"Aanvragers zijn van mening dat het gehele bouwplan onder artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor kan vallen omdat hetgeen dat op de begane grond wordt verwijderd er bovenop het hoofdgebouw weer bij komt, waardoor geen sprake is van een wijziging van het bouwvolume. Ik ben het met deze benadering niet eens. Het is niet zo dat je als het ware mag salderen met deze regeling. Sloop van de begane grond staat los van hetgeen dat ze er bovenop bij willen, dus dat betekent dat het bouwvolume wel toeneemt"

Echter, binnen de gemeente is gisteren een standpunt ingenomen over een andere discussie, die al een tijdje speelde, aangaande het combineren van artikel 4 lid 9 en 4 lid 1 van bijlage II van de BOR.

4 lid 9 betreft de functiewijziging, waarbij het aantal woningen mag wijzigen en artikel 4 lid 1 betreft uitbreiding van een pand, waarbij het aantal woningen niet mag wijzigen:

"Vanwege de bedoeling van de wetgever (*) is ervoor gekozen dat artikel 4 lid 1 en 9 van bijlage II van het Bor tegelijk toegepast kunnen worden (ook wanneer het aantal woningen wijzigt m.b.t. lid 1)."

(*) Bedoeling wetgever:

Voor de duidelijkheid wordt erop gewezen dat de in artikel 4 aangewezen gevallen weliswaar redactioneel in enkelvoud zijn gesteld, maar ook in meervoud kunnen worden toegepast. Dat betekent dat bijvoorbeeld met toepassing van artikel 4, onderdeel 1, ook voor verschillende bijbehorende bouwwerken tegelijk een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. Ook geldt dat de verscheidene onderdelen van artikel 4 in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden toegepast. Zo is het mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo, tegelijkertijd omgevingsvergunning te verlenen voor een bepaald gebruik, bedoeld in artikel 4, onderdeel 9, van een bestaand hoofdgebouw en voor de bouw en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in artikel 4, onderdeel 1. Met het merendeel van de bij dit besluit doorgevoerde aanpassingen wordt de reikwijdte van artikel 4 op onderdelen vergroot, zodat meer aanvragen om een omgevingsvergunning met de reguliere voorbereidingsprocedure en daarmee dus sneller kunnen worden afgewikkeld. Voor gevallen die niet binnen de reikwijdte van artikel 4 vallen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Globaal beschouwd is dat laatste het geval voor de bouw van een nieuw hoofdgebouw of het realiseren van een nieuw gebruik op een bepaalde locatie. Voor uitbreidingen van en gebruikswijzigingen binnen al bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende percelen geldt de hoofdlijn dat de reguliere voorbereidingsprocedure moet worden toegepast.

Het nut van artikel 5 van bijlage II van het BOR vervalt daarmee, en dat is raar, want waarom bestaat dat artikel dan nog.

Desondanks we hebben nu toch gekozen voor deze nieuwe benadering en dat pakt gunstig uit voor uw aanvraag.

De transformatie inclusief opbouw kan nu toch op basis van de reguliere procedure vergund worden, namelijk op basis van artikel 4 lid 1 (uitbreiding bovenop) en 9 (functiewijziging) van bijlage II van het Bor.

Ik hoop dat één en ander duidelijk is zo?

Met vriendelijke groet,

Marieke de Gelder,
Inspecteur omgevingsvergunningen

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 030 286 4131

E-mail m.de.gelder@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag, woensdag en donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Bijlage 2



Gmail for Work

Realiseer een zakelijker uitstraling met e-mail op maat van Google Apps

Gratis proefperiode

Wonen (<http://destadutrecht.nl/categorie/wonen/>)

Kantoorpand Vliegend Hertlaan verandert in flat met gemeubileerde appartementen

06-01-2016 • 09:00



Het Utrechts college heeft deze week het

startdocument voor het pand Vliegend Hertlaan 1-11

(<https://www.google.nl/maps/place/Vliegend+Hertlaan+1,+3526+Utrecht/@52.0657077,5.109311,17z/data=!3m1!1e3!1s0x47c665ec1bce1bab:0xdc7067a741dde59d>) vastgesteld. Er kan nu worden begonnen met de procedure voor de transformatie van het kantoorpand dat voorheen door de gemeente Utrecht werd gehuurd.

Het wordt een woongebouw met 245 gemeubileerde wooneenheden voor tijdelijk gebruik. Geschikt voor onder andere buitenlandse studenten, promovendi, expats, onderzoekers bij onderwijsinstellingen en starters.

Dit plan past binnen de ambities van het college om leegstaande kantoorpanden te herontwikkelen en meer betaalbare huurwoningen voor studenten en starters te realiseren. In 2015 werden in Utrecht door transformatie bijna 1000 woningen toegevoegd. Prognoses voor 2016 en 2017 zijn 1235 en 1586 woningen door transformatie.

Naast woningen komen in het gebouw ook een vergader- en ontmoetingsruimte voor bewoners, fietsparkeerplaatsen en een groen dakterras. Het huidige parkeerterrein aan de voorkant van het gebouw wordt opnieuw ingericht met minder parkeerplekken en meer groen. Het gebouw wordt zodanig gemoderniseerd dat energielabel A wordt bereikt.

Nu het college het startdocument heeft vastgesteld, zal de aanvrager – ontwikkelaar Citypads (<http://www.citypads.nl/vliegend-hertlaan-utrecht.php>) – een informatieavond organiseren voor omwonenden. ([deStadUtrecht.nl](http://www.citypads.nl/vliegend-hertlaan-utrecht.php))

Volg het nieuws over Utrecht via de tweets (<https://twitter.com/destadutrecht>) van [deStadUtrecht.nl](http://www.destadutrecht.nl)

Lees ook:

UWV-gebouw wordt studentenflat (<http://destadutrecht.nl/wonen/uwv-gebouw-wordt-studentenflat/>)

Kantoorpand Nijenoord verandert in woonflat (<http://destadutrecht.nl/wonen/kantoorpand-nijenoord-verandert-in-woonflat/>)

Meer nieuws over Utrecht (<http://destadutrecht.nl/nieuws/>)

Wekelijkse nieuwsbrief

Wekelijks verschijnt de nieuwsbrief van DeStadUtrecht.nl. Wilt u deze ook ontvangen? Meld uzelf snel en eenvoudig aan. ([aanmelden-nieuwsbrief](#))

Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Verplichte velden zijn gemarkeerd met *

Naam *

E-mail *

Website

Reactie



(<http://www.aorta.nu>)

ARCHITECTUUR & DESIGN UIT UTRECHT



(<http://www.ontwerpddivisie.nl>)



(<http://winkel.bijzondereneerlijkveles.nl>)

Laatste reacties

- 12-05-2016 **Utrecht 50 jaar terug: gemeente bouwt 1 parkeergarages**
(<http://destadutrecht.nl/geschiedenis/ut-50-jaar-terug-gemeente-bouwt-17-parkeergarages/>)
- 08-05-2016 **Vereniging Parkmanagement Papendorp rapport niet openbaar maken**
(<http://destadutrecht.nl/economie/vereniging-parkmanagement-papendorp-wil-rapport-niet-openbaar-maken/>)
- 27-04-2016 **DeStadUtrecht tijdelijk uit de lucht**
(<http://destadutrecht.nl/algemeen/destad-utrecht-tijdelijk-uit-de-lucht/>)
- 19-04-2016 **De beste aanpak voor jongens waar van alles mee aan de hand is**
(<http://destadutrecht.nl/misdaad/beste-aanpak-voor-jongens-waar-van-alles-mee-aan-de-hand-is/>)
- 18-04-2016 **Werkspoorkathedraal wordt verzamelgebouw**
(<http://destadutrecht.nl/economie/werkspoorkathedraal-wordt-verzamelgebouw-creatieve-bedrijf/>)

Bijlage 3

HAALBAARHEIDSSSTUDIE

TRANSFORMATIE JAN VAN FOREESTSTRAAT 2 TE UTRECHT



16 DECEMBER 2015

INLEIDING

CBRE en MidNed hebben de intentie uitgesproken om gezamenlijk en exclusief de transformatiemogelijkheden van het gebouw Jan van Foreeststraat 2 te Utrecht te onderzoeken met als doel tot daadwerkelijke realisatie hiervan over te gaan. Het uitgangspunt is hierbij dat MidNed als (risicodragende) ontwikkelaar en CBRE GI als eindbelegger zal participeren. Het pand, dat momenteel leeg staat, heeft een verhuurbaar vloeroppervlak (V.V.O.) van 7.804 m² en bestaat inclusief souterrain uit 6 bouwlagen. Het pand is in erfpacht uitgegeven door NS, de erfpacht is voor 70 jaar afgekocht. MidNed ziet kansen om het kantoor naar een woongebouw te transformeren.

Naar aanleiding van de intenties heeft MidNed de afgelopen periode een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de transformatiemogelijkheden van dit gebouw. Het doel van de studie is door het onderzoeken van verschillende essentiële aspecten tot een weloverwogen, duurzaam plan met een gedegen rendement te komen.

CONCLUSIE HAALBAARHEIDSSTUDIE

Wij zijn tot de duidelijke conclusie gekomen dat het transformeren van dit kantoorgebouw naar circa 250 kleine maar hoogwaardig afgewerkte starterswoningen de optimale transformatiebestemming voor dit gebouw is. De verschillende aspecten die zijn onderzocht waarop wij onze conclusie hebben gebaseerd worden hieronder per onderdeel toegelicht.

LOCATIE

De ligging van het pand ten opzichte van het stadscentrum van Utrecht is zeer goed ook is het centraal station in de nabijheid gelegen. Het gebouw ligt echter niet in een typische woonomgeving; op korte afstand aan de westzijde bevindt zich een vrij groot kantoorgebouw / parkeergarage en aan de oostzijde is het spoor en een parkeerplaats voor stadsbussen gelegen. De locatie is het meest geschikt voor woningen in het starterssegment.



BESTEMMINGSPLAN

De huidige bestemming van het gebouw is kantoor. Voor het beoogde gebruik moet de bestemming gewijzigd worden. Om het bestemmingsplan te wijzigen naar een woonfunctie zijn er verschillende procedures mogelijk, dit is afhankelijk van het bouwplan. Voor een nieuwbouwplan of een transformatie naar grotere appartementen zal een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure moeten worden doorlopen. De doorlooptijd hiervan is in de praktijk vaak minimaal een jaar, deze tijd hebben we niet. Wij hebben contact gehad met de gemeente en

verwachten dat het door ons beoogde plan middels de kruimelregeling vergund kan worden. Dit betekent dat de gemeente binnen 8 weken na indiening de vergunning zal afgeven. De gemeente heeft wel het voorbehoud de beslistermijn met 6 weken te verlengen. Nadat de gemeente de vergunning heeft afgeven volgt de reguliere bezwarenprocedure van 6 weken. Echter gezien de ligging van het gebouw en het bouwplan dat we voor ogen hebben is niet te verwachten dat er veel weerstand tegen het plan zal komen.

MARKT

De woningmarkt in Utrecht is het laatste jaar enorm aantrokken dat is het geval voor zowel huur- als koopwoningen in verschillende segmenten. De huurmarkt voor woningen tot €900 per maand is zeer goed, de vraag naar woningen onder de liberalisatiegrens is nog hoger. Het grootste deel van de woningen zal naar verwachting onder liberalisatiegrens blijven. Bijkomend voordeel is dat de huurders hierbij huurtoeslag kunnen aanvragen.

GELUID

Om de wijziging van de bestemming mogelijk te maken moet de gemeente ontheffing geven voor het omgevingsgeluid. Hiervoor heeft de gemeente Utrecht een nota opgesteld en hierin zijn de eisen genoemd waar aan voldaan moet worden om de ontheffing te geven. We hebben door ons een adviesbureau een quickscan uit laten voeren, zoals te verwachten is deze locatie onderhevig aan spoorweggeluid en overig verkeersgeluid.

De geluidswaarden vanuit de omgeving vallen binnen het beleid van de gemeente Utrecht om een ontheffing om woningen te realiseren af te geven. Echter om aan de eisen te voldoen kunnen we bij dit gebouw en op deze locatie alleen appartementen realiseren die afmetingen hebben van maximaal 30 m² en waarbij 50% aan de spoorzijde mag liggen. De gemeente stelt daarnaast eisen aan de buitenruimte bij een ontheffing. Buitenruimtes mogen wel, alleen dienen deze geluidsluw te zijn. De buitenruimtes zijn alleen geluidsluw te krijgen door ze te voorzien van glazen balkonhekken rondom van circa 1,8 meter hoog. Dit mogen van de gemeente Utrecht geen beweegbare delen zijn dus de buitenruimte is dan een soort vissenkomp. Dat is in onze optiek een onbruikbare buitenruimte en zal daarbij een ongewenst gevoelbeeld opleveren. Op basis van het geluidsonderzoek zijn starterswoningen tot 30 m² de enige transformatiemogelijkheid. Voor deze woningen is het tevens vanuit gebruikersoptiek niet noodzakelijk een eigen buitenruimte te creëren.

GEBOUW

Het bestaande gebouw is solide gebouwd, heeft een verdiepingshoogte van circa 3,5 meter en is zeer geschikt om te transformeren. De verschillende afmetingen en de beukmaten bieden de beste mogelijkheden om woningen te realiseren van 25 m² (of een veelvoud daarvan, 50 m² / 75 m²) en 30 m² (of een veelvoud daarvan, 60 m² / 90 m²). In verband met de diepte van het gebouw zijn woningen kleiner dan 25 m² niet geschikt. Het bestaande gebouw is niet geschikt om grotere woningen dan 30 m² te creëren omdat de gehele constructieve gevel met karakteristieke ronde vormen gesloopt zal moeten worden. Dit is noodzakelijk om de benodigde geluidsvoorzieningen en buitenruimtes te creëren. In dat geval moet je overgaan tot nieuwbouw wat in verspillen en kapitaalvernietiging inhoud. Daarnaast is het zonde van de mooie ronde vormen die het gebouw heeft.

VERBOUWINGSPLAN

Het plan dat wij voor ogen hebben is door optimaal gebruik te maken van de verdiepingshoogte van circa 3,5 meter zeer efficiënte starterswoningen met een 'woonmeubel' / vide te creëren die qua nuttige ruimte vergelijkbaar zijn met woningen van 40 tot 50 m². Daarnaast zal er een grote fietsenstalling in een deel van het souterrain worden gemaakt en de bovenste laag zal worden voorzien van groot gemeenschappelijk dakterrassen. De huidige gevel is onze optiek gedateerd en de gehele buitenkant van het gebouw zal integraal worden gefacelift, zodat er een fris en aantrekkelijk woongebouw ontstaat.

Door gebruik te maken van de vrije hoogte 3,5 meter kan er in de woningen een compleet en hoogwaardig afgewerkt 'woonmeubel' worden gerealiseerd waarin diverse woonelementen worden samengebracht:

- Bed 140 of 160 cm breed
- Douche
- Wastafel
- WC
- Opstelplaats wasmachine / wasdroger
- Diverse vaste (garderobe-)kasten / berging
- Keuken

Er zijn verderop in deze haalbaarheidsstudie schetsontwerpen van twee appartementstypes met woonmeubel uitgewerkt. Het woonmeubel dat wij voor ogen hebben krijgt een luxe uitstraling dat door een interieurarchitect zal worden ontworpen. Het is in onze optiek naast een compacte oplossing ook van esthetische meerwaarde. Daarnaast zullen de huurders minder meubels meenemen wat de kans op verhuizingsschade verkleint. Nadere uitwerking hiervan zal uiteraard noodzakelijk zijn. Bij de sfeerimpressies op de volgende pagina's hebben we een aantal sfeerbeelden weergegeven.

OPLEVERINGSNIVEAU

De appartementen worden als volwaardige zelfstandige woningen opgeleverd die voldoen aan de huidige nieuwbouweisen voor wat betreft (geluid-)isolatie. De woningen worden direct bewoonbaar opgeleverd, ze worden voorzien van een compleet woonmeubel dat door de architect zal worden ontworpen en past bij de kwaliteit van het project. De woningen worden voorzien van afzonderlijke meters (verwarming / elektra / water). De wanden in de woningen worden behang klaar opgeleverd.

PARKEREN

Het pand beschikt volgens de verkoopinformatie over 78 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De locatie valt volgens de parkeernota in het zogenoemde A1 parkeergebied. De parkeernorm voor het beoogde programma is 0,38 parkeerplaats per woning. Dit zou betekenen bij een programma van 250 woningen. Dat de parkeerbehoefte 95 parkeerplaatsen zal zijn.

PLANNING

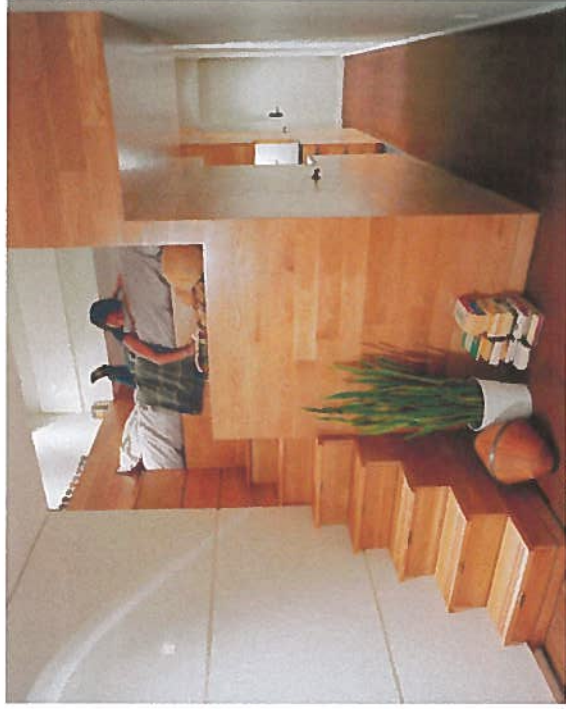
Aangezien de bestemmingswijziging een reguliere procedure is de doorlooptijd kort. Dit betekent bij snelle besluitvorming in Q2/Q3 van 2016 de vergunning rond moet kunnen zijn en daarna direct met de bouw gestart kan worden. Met een bouwtijd van circa 9 maanden zal de oplevering van het project dan naar verwachting in 2017 plaatsvinden.

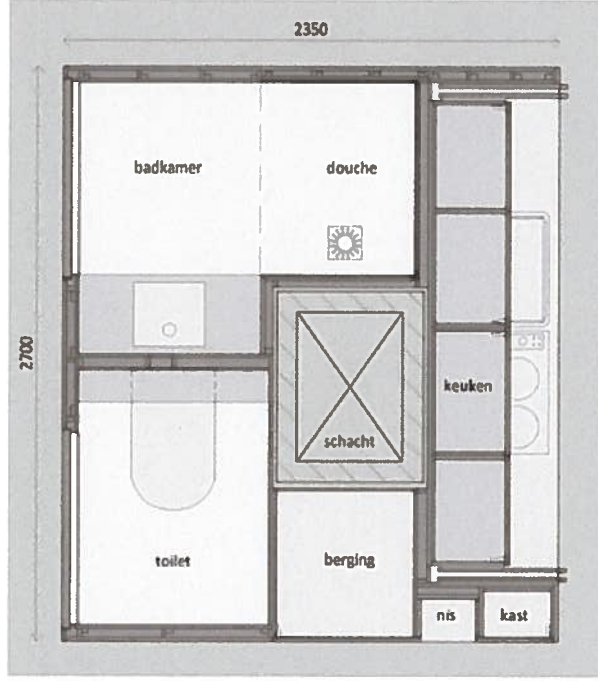
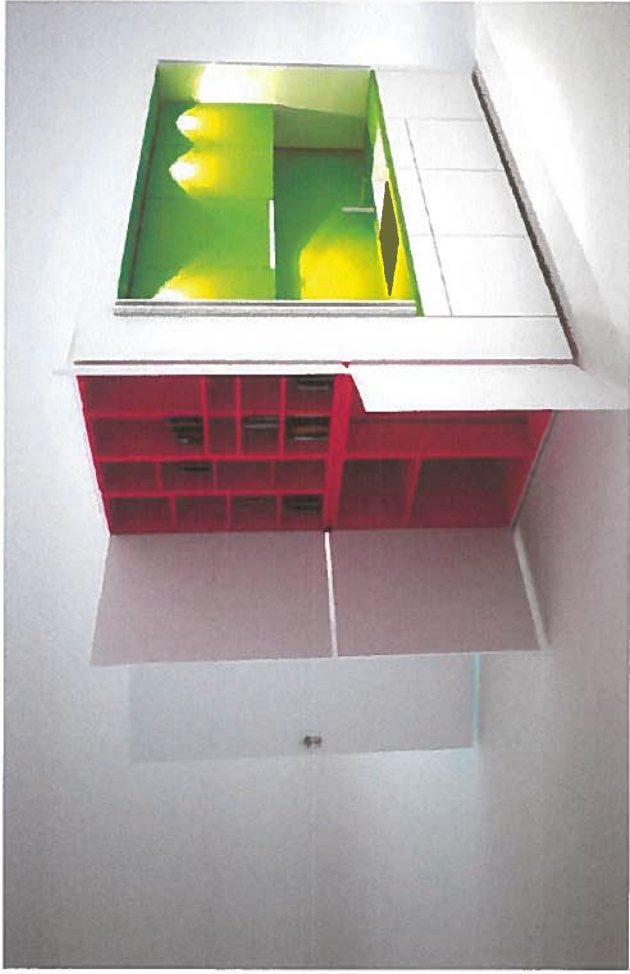
PROGRAMMA PER VERDIEPING

<i>Souterrain verdieping</i>	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	20	29	580
appartement type B	0	25	-
Begane grond	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	35	29	1.015
appartement type B	0	25	-
Eerste verdieping	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	35	29	1.015
appartement type B	0	25	-
Tweede verdieping	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	35	29	1.015
appartement type B	0	25	-
Derde verdieping	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	18	29	522
appartement type B	24	25	600
Vierde verdieping	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	18	29	522
appartement type B	24	25	600
Vijfde verdieping	aantal	GBO	totaal GBO
appartement type A	18	29	522
appartement type B	24	25	600
Totaal	251		6.991

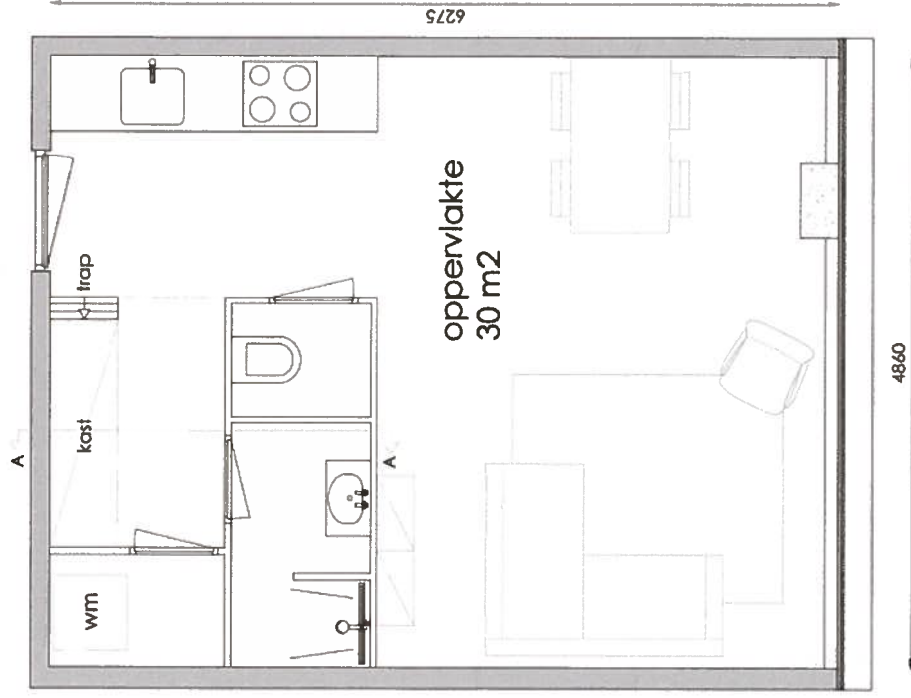
Totaal appartementen (alle verdiepingen)	251
Totaal GBO appartementen (alle verdiepingen)	6.991
Totaal parkeerplaatsen	78

SFEERIMPRESSIES

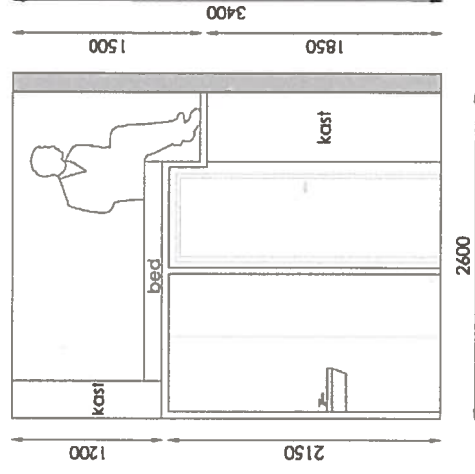




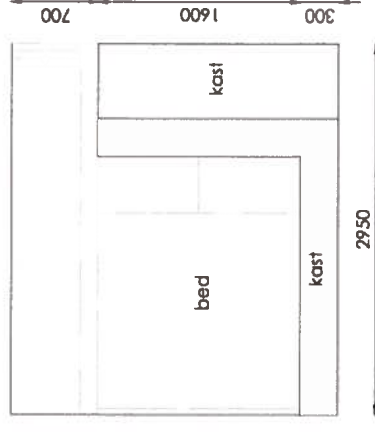
plattegrond type A



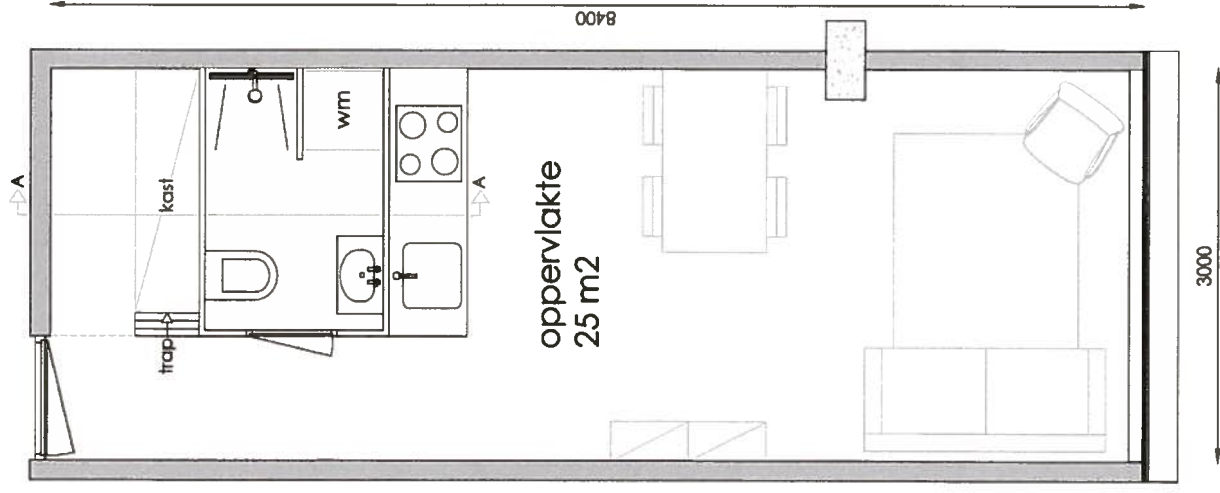
doorsnede A - A



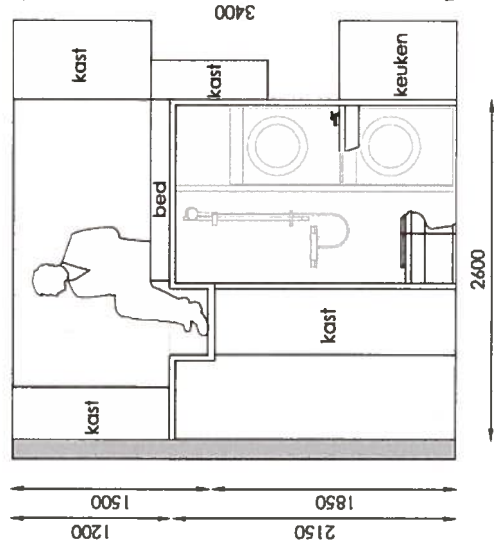
vide



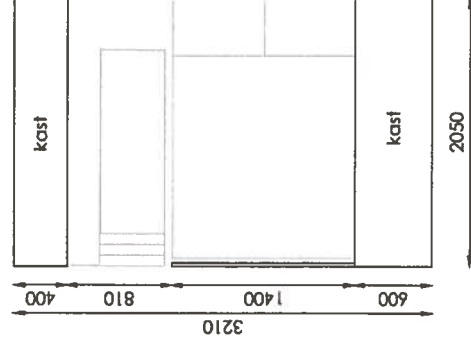
plattegrond type B

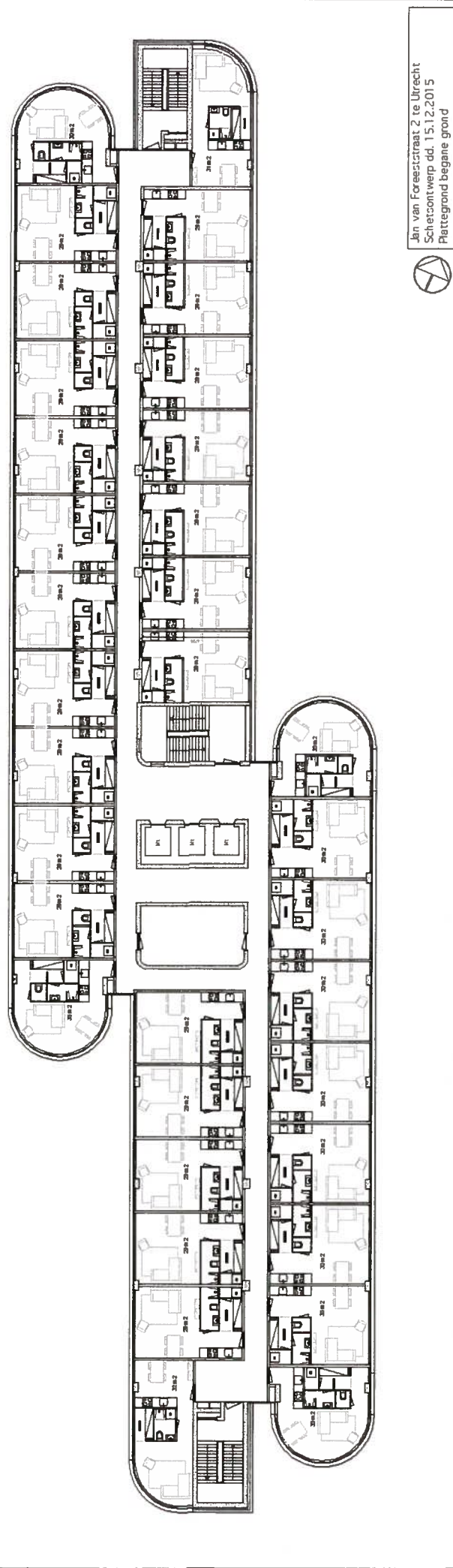
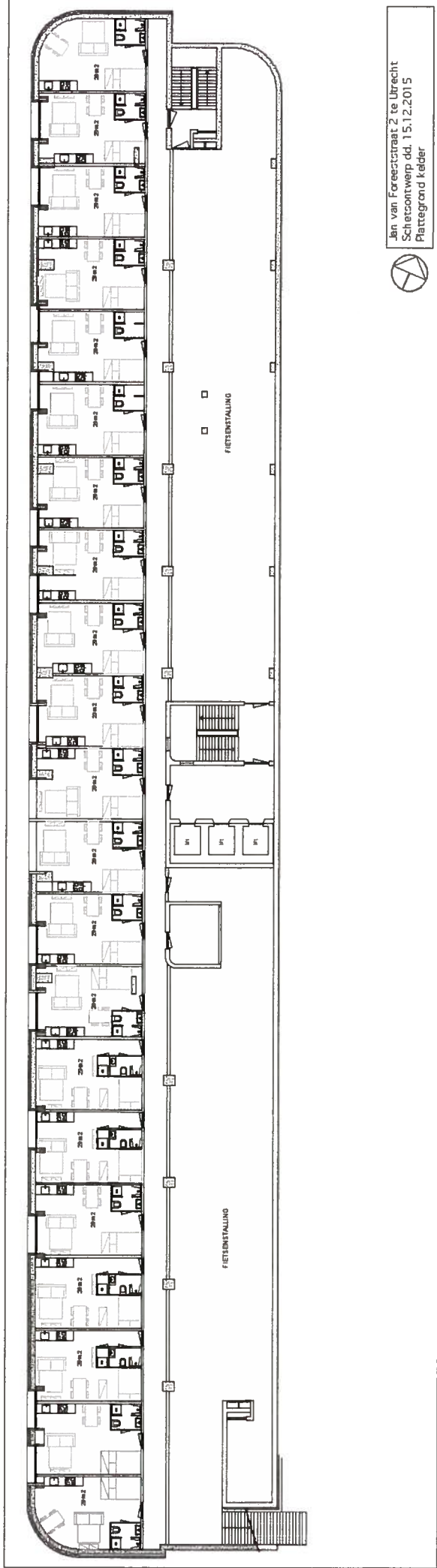


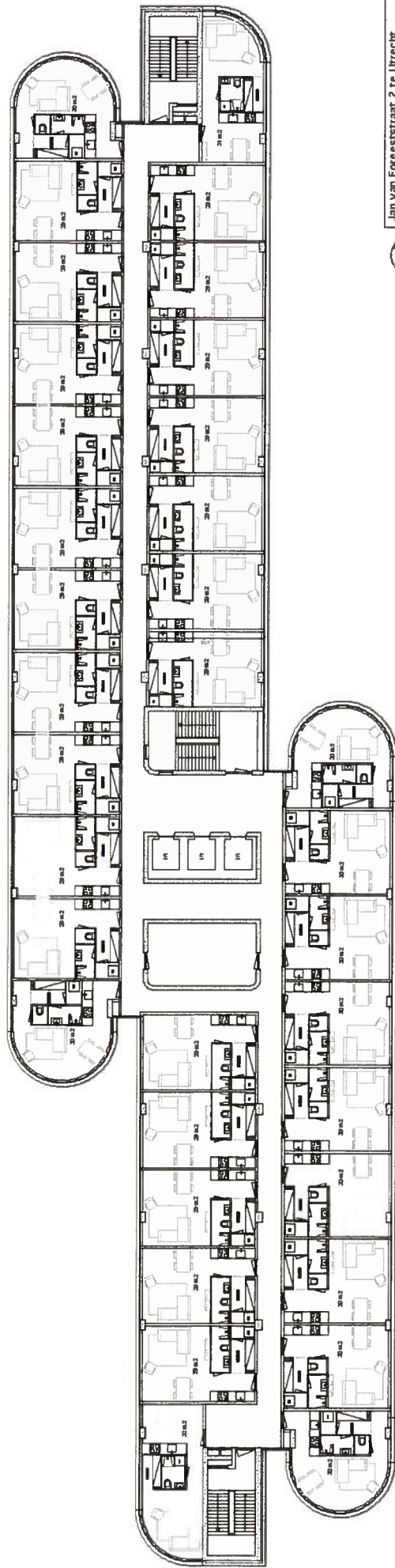
doorsnede A - A



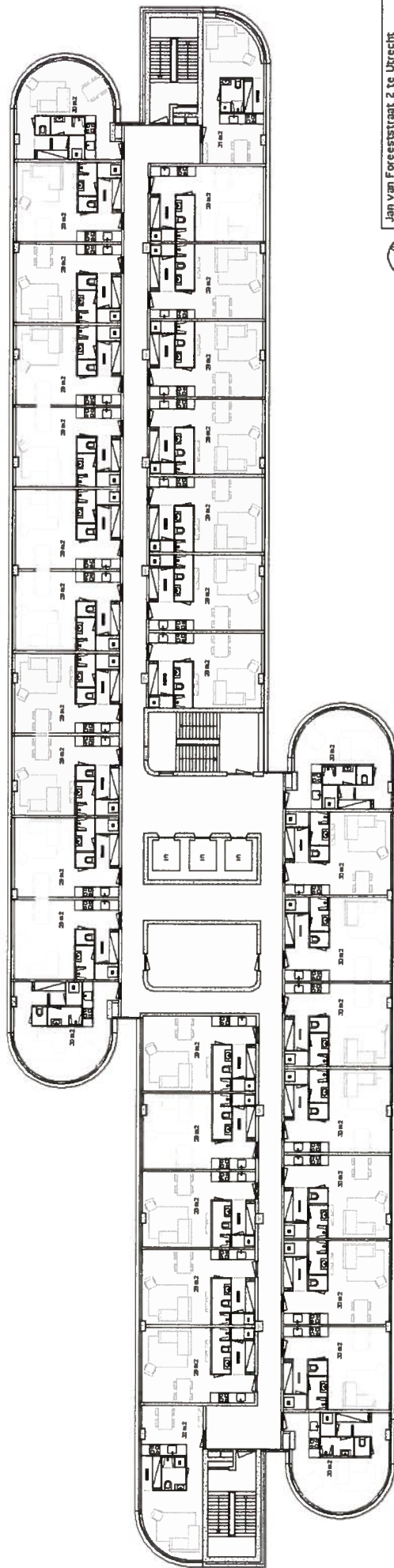
vide







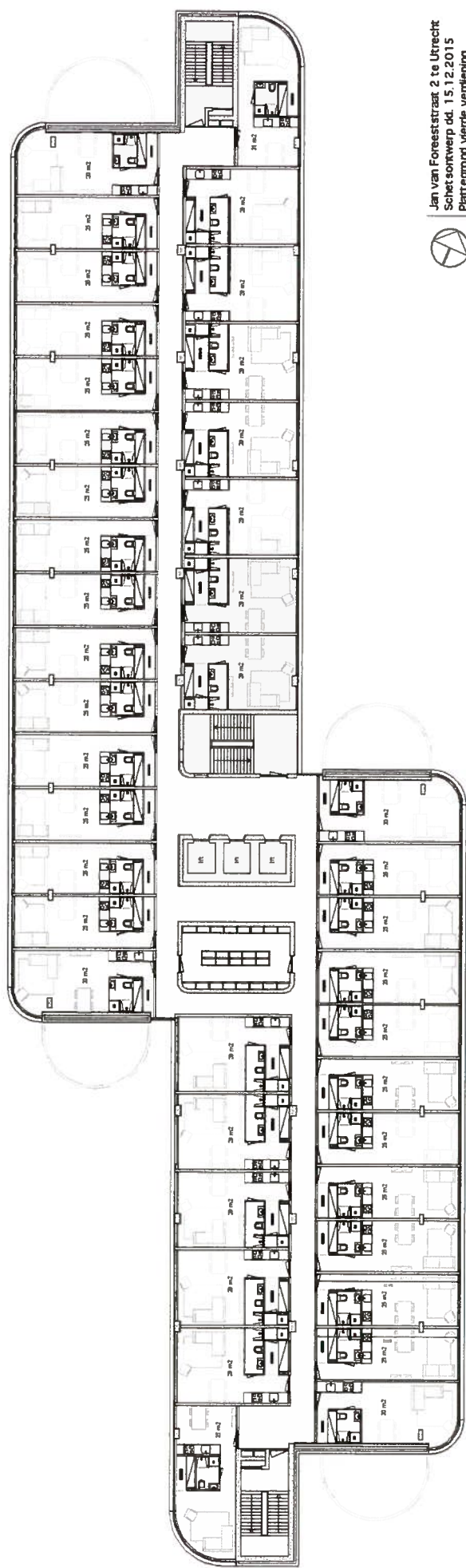
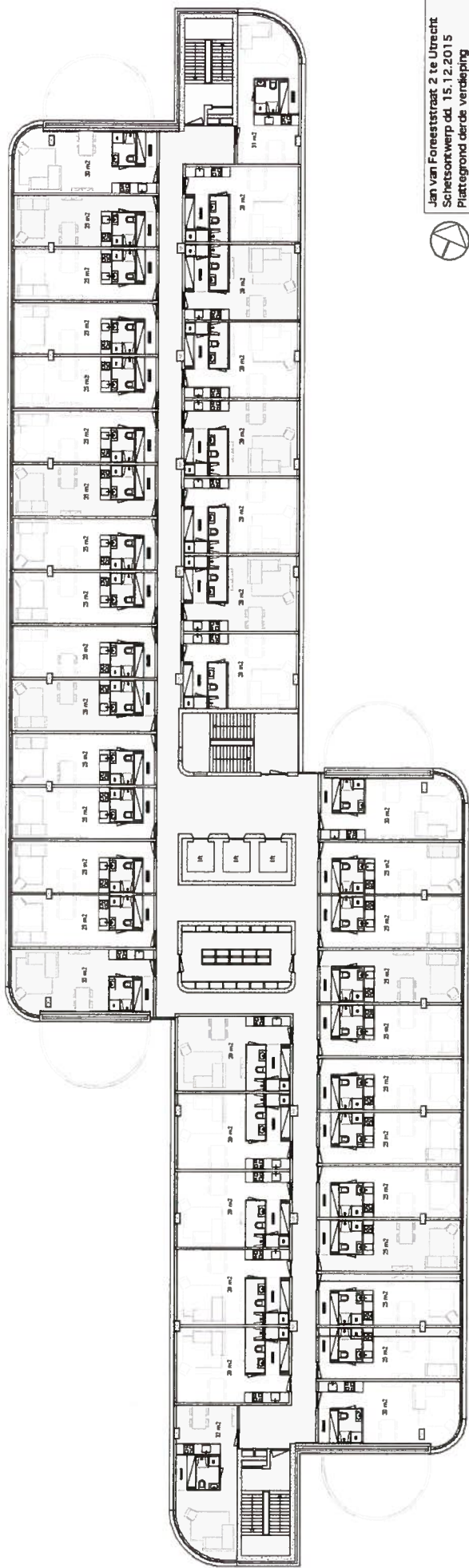
Jan van Foreeststraat 2 te Utrecht
Schetsontwerp dd. 15.12.2015
Plattegrond eerste verdieping

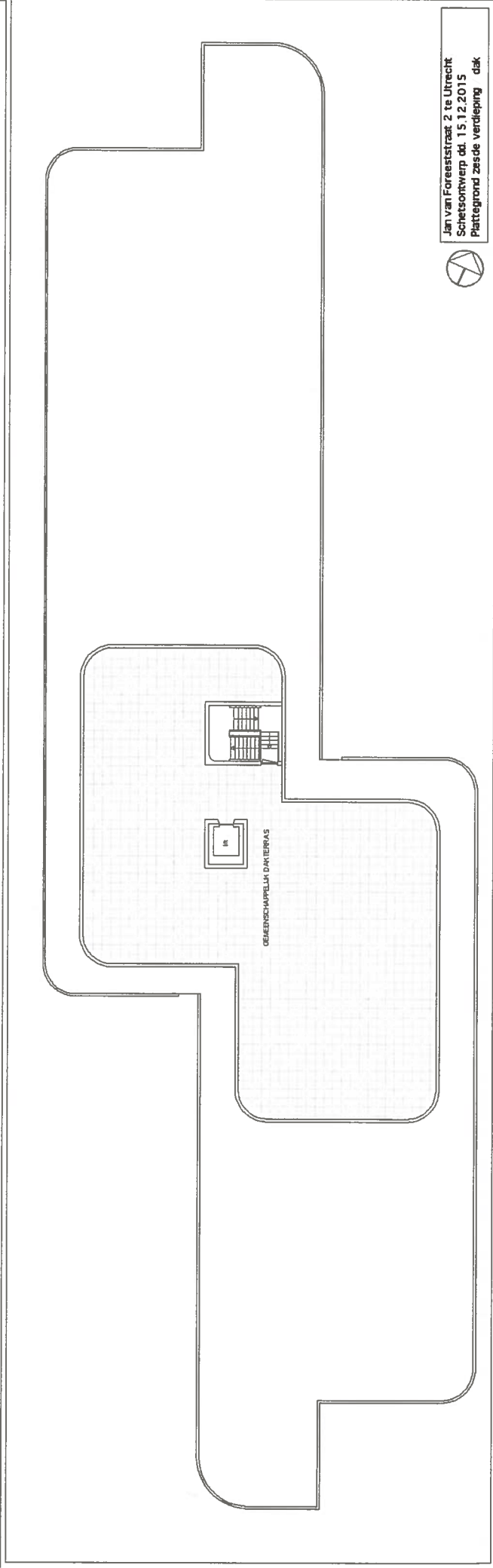
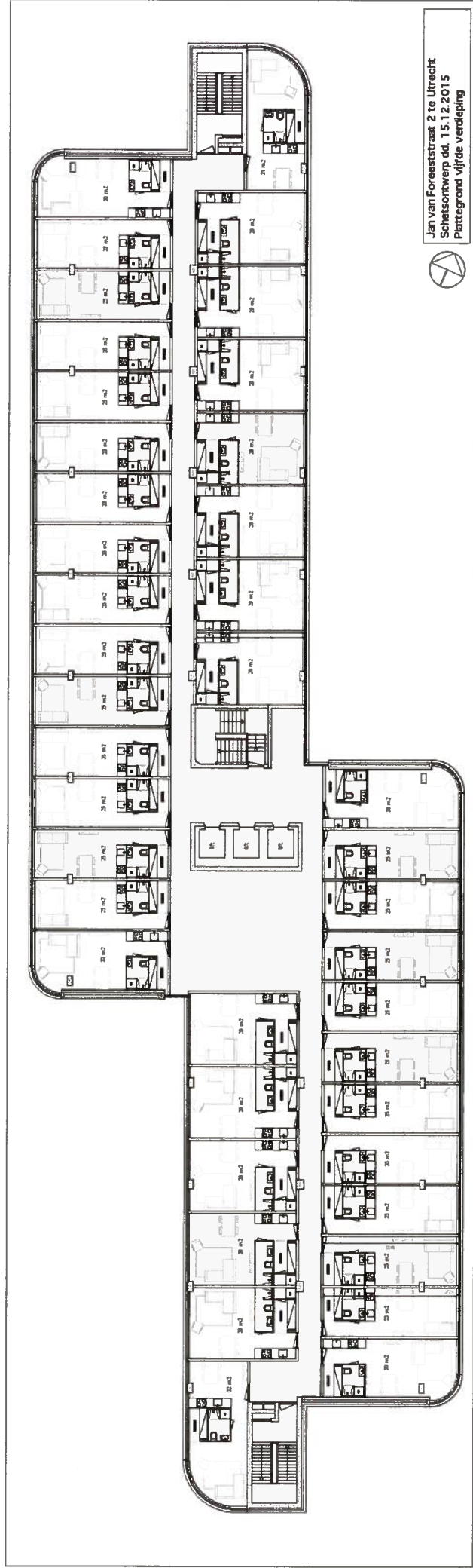


Jan van Foreeststraat 2 te Utrecht
Schetsontwerp dd. 15.12.2015
Plattegrond tweede verdieping



TRANSFORMATIE - JAN VAN FOREESTSTRAAT 2 | UTRECHT





HUURPUNTEN BEREKENING TYPE A



1. Oppervlakte van vertrekken			
Buimte & vertrekken	m ²	vervaard	Punten
Woonkamer met open haarden	26,00 m ²	Ja	27,00
Buikkamer met toilet *	2,00 m ²	Ja	
Punten 1 en 2 alleen	27,00 m ²		
Subtotaal			27,00

2. Oppervlakte overige ruimten			
Buimte & vertrekken	m ²	vervaard	Punten
Verwarming	1,00 m ²	Nee	0,00
Punten overige ruimten	1,00 m ²		
Subtotaal			27,00

3. Verwarming & installaties			
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)		Punten
Aantal verwarmde vertrekken	2		6,00
Punten verwarming			6,00
Huistelefoon met video	Nee		0,00
Subtotaal			11,00

4. Energieprestatie			
Woonruimte	Mengzaam woning (b.v. een flat of appartement)		Punten
Energie-index	0,8 - E1 s1,2		82,00
Punten energieprestatie			82,00
Subtotaal			93,00

5. Keukens			
Verwarming	Woonkamer met open haarden		Punten
Met afgracht te langere dan 2 meter	1		7,00
Losse verwarming	2		2,00
Punten keukens *			9,00
Subtotaal			74,00

6. Sanitair			
Toiletten	1		Punten
Verwarming Buikkamer met toilet			3,00
Alleen aparte douche	1		4,00
Zwembad toilet	1		0,50
Luxe uitvoering	2		2,00
Toelichting			
Punten sanitair *			9,50
Subtotaal			83,50

7. Woonvoorzieningen gehandicapten			
Punten			Punten
Punten voorzieningen gehandicapten			0,00
Subtotaal			83,50

8. Privé-buizenruimten			
Buimte & vertrekken	m ²		Punten
Geen privé-eigen buitenruimte	0,00 m ²		5
Subtotaal			78,50

9. Punten voor de WOZ-waarde			
WOZ-waarde	€ 120.000,00		Punten
Bouwjahr 2015 of later*	Nee		52,00
Punten WOZ-waarde			52,00
Subtotaal			130,50

10. Woonomgeving (vervalen per 1 oktober 2015)			
Punten			Punten
Woonomgeving			0,00
Subtotaal			130,50

11. Hinderlijke situaties (vervalen per 1 oktober 2015)			
Punten			Punten
Hinderlijke situaties			0,00
Subtotaal			130,50

12. Zorgvoorziening			
Zorgvoorziening	Nee		Punten
Punten zorgvoorziening			0,00
Subtotaal			130,50

13. Punten voor scharstgebied (vervalen per 1 oktober 2015)			
Punten			Punten
Geen			0,00
Subtotaal			130,50

14. Rijksmonument			
Punten			Punten
Geen			0,00
Subtotaal			130,50

15. Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen			
Buimte & vertrekken	m ²	woonruimten	vervaard
Punten verwarming			
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *			0,00
Subtotaal			130,50

Puntenwaarde totaal			
Totaal aantal punten (afgerond)			Totaal
Maximale huurprijs op basis van punten			131
Maximale huurprijs per 1 oktober 2015 (Rude huurprijs)			€ 636,61
Maximale huurprijs per 1 oktober 2015 (Rude huurprijs)			€ 636,61

* Deze uitsluitingen zijn gebaseerd op concrete beschikbare gegevens. Indien u meer wilt weten over de exacte rekenwijze, kunt u dit nabvragen in de [huurcommissie zelfstandige woonruimte](#).

- Toelichting bij *
- Afhankelijk van de situatie in de huurkamer
Als er een toilet is in de bad- of douche ruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
 - Afhankelijk van de situatie in de huurkamer
Als er geen vaste trap naar zolder is, wordt 3 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolder ruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 3 punten, dan kan het resultaat negatief zijn.
 - Afhankelijk van de situatie in de huurkamer
Het aantal punten voor extra sanitair is nog steeds 1 punt meer dan het aantal punten voor de lengte van het sanitair.
 - Afhankelijk van de situatie in de huurkamer
Het aantal punten voor extra sanitair is nog steeds 1 punt meer dan het aantal punten voor douche en/of bad. Toiletten en versterkte vloer hier buiten.
 - Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verrekend door het aantal woonruimten die hiervan gebruik maakt.

HUURPUNTEN BEREKENING TYPE B



Huurprijscheck z elfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken		
Ruimte & vertrekken	m²	Punten
Woonkamer met open keuken	22,00 m²	4,0
Badkamer met toilet *	2,00 m²	0,50
Punten vertrekken	24,00 m²	2,00
Subtotaal		24,00

2. Oppervlakte overige ruimten		
Ruimte & vertrekken	m²	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m²	0,00
Subtotaal		24,00

3. Verwarming & installaties		
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	Punten
Aantal verwarmde vertrekken	2	6,00
Punten verwarming		6,00
Huid en luuk met video	Nee	0,00
Subtotaal		6,00

4. Energieprestatie		
Woonvorm	Meergezinswoning (b v een flat of coöperatie)	Punten
Energieindex	0,8 - 1,2	12,00
Punten energieprestatie		12,00
Subtotaal		12,00

5. Keuken		
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		Punten
Het sanitair is tussen 1 en 2 meter	1	4,00
Luxe uitvoering	2	2,00
Punten Keuken *		6,00
Subtotaal		68,00

6. Sanitair		
Toiletten	1	Punten
Voorzieningen Badkamer met toilet		3,00
Alleen aparte douche	1	4,00
Zwembad toilet	1	0,50
Luxe uitvoering	2	2,00
Toiletten		9,50
Punten sanitair *		77,50

7. Woonvoorzieningen gehandicapten		
Punten voorzieningen gehandicapten		Punten
Subtotaal		77,50

8. Privé-buizenruimten		
Ruimte & vertrekken	m²	Punten
Geen privé-ruimten buitenruimte	0,00 m²	0
Subtotaal		77,50

9. Punten voor de WOZ-waarde		
WOZ-waarde	€ 100.000,00	Punten
Standaard 2013 of later?	Nee	47,00
Punten WOZ-waarde		47,00
Subtotaal		118,50

10. Woonomgeving (vervalten per 1 oktober 2015)		
Subtotaal		118,50

11. Hinderlijke situaties (vervalten per 1 oktober 2015)		
Subtotaal		118,50

12. Zorgvoorziening		
Zorgvoorziening	Nee	Punten
Punten zorgvoorziening		0,00
Subtotaal		118,50

13. Punten voor schaarstingsgebied (vervalten per 1 oktober 2015)		
Subtotaal		118,50

14. Rijksmonument		
Geen		Punten
Subtotaal		118,50

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen		
Ruimte & vertrekken	m²	Punten
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *		0,00
Subtotaal		118,50

Puntenwaarde totaal		
Totaal aantal punten (afgerond)		120
Maximale huurprijs op basis van punten		€ 580,08
Maximale huurprijs per 1 oktober 2015 (einde huurprijs)		€ 580,08

* De afwijkingen zijn gebaseerd op de afwijkingen. Indien u niet wilt weten over de exacte afwijkingen, kunt u dit vinden in de [Woonomgeving \(vervalten per 1 oktober 2015\)](#).

- Tussentijdse bij *
- Aftek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of douchecabine, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
 - Aftek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
 - Aflossing extra verhuurkosten
Het aantal punten voor extra verhuurkosten is niet meer dan het aantal punten voor de lengte van het sanitair.
 - Aflossing extra verhuurkosten
Het aantal punten voor extra verhuurkosten is niet meer dan het aantal punten voor douche en/of bad. Toiletten en wastafels vallen hier buiten.
 - Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verrekend door het aantal woonruimten die hieraan gebruik maken.