

Van: Rolf van den Engel rvandenengel@midned.nl
Onderwerp: Fwd: Resultaten bespreking Staf Foreeststraat [WS-53127]
Datum: 11 oktober 2016 21:25
Aan: Paulus Jansen p.jansen@utrecht.nl
Kopie: Mark ter Borg mterborg@midned.nl, Arjan Brokkaar a.brokkaar@zeist.nl
Blinde kopie: j.vanvulpen@wijnenstael.nl

RV

Geachte heer Jansen,

Zoals u in mijn eerdere mail van vanmorgen in reactie op de mail van Arjan Brokkaar heeft kunnen lezen zijn wij onaangenaam verrast door de aanvullende zaken die de gemeente anterieur wil vastleggen. Gezien het lange voortraject van dit project vinden wij dit ook moeilijk om te begrijpen, meer nog gezien wij alle wensen en zaken die u in het plan verwerkt wilde zien hebben opgenomen. Mark en ik zijn juridisch niet voldoende onderlegd, daarom hebben wij de mail die wij van Arjan ontvingen voorgelegd aan Wijn & Stael zodat wij met een gefundeerde reactie op de punten uit zijn kunnen komen. In onderstaande mail treft u de reactie van Wijn & Stael.

In mijn mail van vanmorgen aan Arjan gaf ik aan dat wij bereid zijn om toch te onderzoeken naar de mogelijkheden om de gemeente tegemoet te komen. Hier en daar zien wij wel enige mogelijkheden, wij hebben onze reactie per punt in [CAPS](#) in de onderste mail van Arjan geplaatst.

Graag zou ik morgen deze punten met u bespreken, ik zal u daarvoor telefonisch benaderen.

Met vriendelijke groet
Rolf van den Engel

MidNed Projectontwikkeling
Mgr. van de Weteringstraat 24
3581 EH Utrecht

T +31(0)30 214 53 30
M +31(0)614 34 46 31
E rvandenengel@midned.nl
I www.midned.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Jan van Vulpen <j.vanvulpen@wijnenstael.nl>
Onderwerp: RE: Resultaten bespreking Staf Foreeststraat [WS-53127]
Datum: 11 oktober 2016 19:30:17 CEST
Aan: 'Rolf van den Engel' <rvandenengel@midned.nl>, Mark ter Borg <mterborg@midned.nl>
Kopie: Patricia Kleijn <kleijn@wijnenstael.nl>, Shanna Derksen <s.Derksen@wijnenstael.nl>

Beste Rolf en Mark,

Naar aanleiding van de mail van Arjan Brokkaar van 10 oktober jl. hebben jullie Wijn & Stael gevraagd of de gemeente gerechtigd is om de extra voorwaarden die zij nu plotseling wil opnemen in de anterieure overeenkomst, aan ons op te leggen. Naar aanleiding daarvan bericht ik jullie het volgende.

In de eerste plaats merk ik op dat het nu op het laatste moment opnemen van voorwaarden in de anterieure overeenkomst, die voor jullie plan een substantiële (financiële) impact hebben, privaatrechtelijk niet is toegestaan. In artikel 5 van de intentieovereenkomst, waarin is genoemd welke onderwerpen in de anterieure overeenkomst geregeld zouden worden, is immers niets opgenomen over deze voorwaarden. Ook is het in strijd met redelijkheid en billijkheid en de goede trouw om nu, enkele dagen voor het ondertekenen van de anterieure overeenkomst, deze aanvullende voorwaarden op te nemen. Overigens zouden deze voorwaarden voor jullie plan een sociale woningbouwpercentage van 90% betekenen, wat niet anders dan buitenproportioneel te noemen is.

Tenslotte is deze handelwijze van de gemeente in strijd met het nota bene door de wethouder naar jullie (op de Provada en nadien in email correspondentie) opgewekte vertrouwen. De wethouder heeft enkele opmerkingen geplaatst over jullie plannen en die wijzigingen zijn doorgevoerd. Dat ging enkel over parkeren en inrichting van het eigen terrein. In reactie op jouw mail d.d. 16 juni jl. aan de wethouder, heeft hij vervolgens in een mail van 20 juni jl. bevestigd dat hij blij was dat jullie het plan zouden aanpassen naar aanleiding van deze opmerkingen en dat was dat. Er was géén sprake van aanvullende eisen.

opname van aanvullende eisen.

Ook is het handelen van de gemeente in strijd met het vertrouwensbeginsel. De wethouder is het bevoegde gezag om de vergunning te verlenen en heeft tijdens de Provada en in de mailwisseling daarna ingestemd met jullie bouwplan zonder deze aanvullende eisen. De gemeente kan jullie vergunning dus niet gerechtvaardigd weigeren als jullie niet tekenen voor deze aanvullende voorwaarden. Daar komt bij dat weigering in strijd met het gelijkheidsbeginsel zou zijn, nu we van jullie begrepen dat de gemeente heeft ingestemd met een naast jullie project aan de Foreestraat gelegen project (aan de Kruisvaartkade) van ca 300 woningen zonder sociale woningbouwverplichting is gerealiseerd. (Dit is nota bene een nieuwbouwproject anders dan jullie transformatieproject waarmee jullie bijdragen aan een oplossing voor een leegstaand kantoorgebouw!)

Voorts merk ik op dat het de gemeente niet is toegestaan om aan de vergunningverlening als eis te stellen dat jullie op termijn een strook van 2 meter op jullie terrein moeten overdragen aan de gemeente. Dergelijke (kennelijk niet uitvoerbare en voor jullie bouwplan ruimtelijk niet relevante) eisen zijn in strijd met de Wabo/Wro.

De eis dat bij aanpassing van de Nota Stallen en Parkeren alsnog parkeerplaatsen worden omgezet in groen, is uiteraard ook niet toegestaan. Het moment van vergunningverlening is bepalend voor invulling van de gronden. De gemeente kan geen eventuele (onzekere) toekomstige bestemmingen regelen, die afhankelijk zijn van beleidswijzigingen.

Met vriendelijke groet,
Jan van Vulpen

MR. J. VAN VULPEN

SENIOR ASSOCIATE



Maliesingel 20 +31 (0)30-232 08 16
3581 BE Utrecht
Postbus 354
3500 AJ Utrecht wijnenstael.nl

WIJN & STAEL ADVOCATEN N.V. is gevestigd te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30217818. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Rolf van den Engel <rvandenengel@midned.nl>

Onderwerp: Antw.: Resultaten bespreking Staf Foreeststraat

Datum: 11 oktober 2016 09:35:02 CEST

Aan: Arjan Brokkaar <a.brokkaar@utrecht.nl>

Kopie: Mark ter Borg <mterborg@midned.nl>, Marjon van Caspel <m.van.caspel@utrecht.nl>, Paul van den Heuvel

<p.van.den.neuvei@utrecht.nl>, Paulus Jansen <p.jansen@utrecht.nl>

Beste Arjan,

Wij zijn behoorlijk verrast met de inhoud van onderstaande mail. We begrijpen dat er politieke belangen en wensen zijn echter zijn wij uiteraard niet blij met de wijze waarop men dit via ons project wil regelen. De punten doen grote afbreuk aan de kwaliteit en de haalbaarheid van het project. Wij kunnen ons in geen enkel punt zoals dat hieronder vermeld staat vinden en gaan daar ook niet mee akkoord. Ik heb zometeen een overleg met onze adviseurs om onderstaande mail te bespreken, zodat ik met een gefundeerde reactie kan komen.

Als laatste wil ik nog aangeven dat als wij ons op een constructieve manier willen opstellen en waar het in onze optiek mogelijk is ons best willen doen om aan de wensen van de wethouder(s) tegemoet te komen. Maar het moet ook vanuit onze positie reëel blijven.

Met vriendelijke groet
Rolf van den Engel

MidNed Projectontwikkeling
Mgr. van de Weteringstraat 24
3581 EH Utrecht

T +31(0)30 214 53 30
M +31(0)614 34 46 31
E rvandenengel@midned.nl
I www.midned.nl

Op 10 okt. 2016, om 21:14 heeft Brokkaar, Arjan <a.brokkaar@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Beste Rolf en Mark,

Vandaag is de concept bouwenvelop Foreeststraat besproken in de staf van de wethouder ter voorbereiding van het college van 25 oktober.
De bouwenvelop en ook jullie plan gaan de goede kant op maar we zijn er echt nog niet.
Er ligt een duidelijke opdracht om aanvullend een aantal zaken anterieur af te spreken. Het gaat om het volgende:

- Het huurniveau voor de sociale huurwoningen (710 euro per maand) moet voor de voor langere termijn, namelijk 15 jaar, vastgelegd worden. De huren mogen alleen verhoogd worden met de reguliere maximale huurverhoging zoals die door het Rijk wordt vastgesteld. Dus pas na 15 jaar boven de liberalisatiegrens.

WIJ HEBBEN VAN HET BEGIN AF AAN AANGEGEVEN DAT WE GEEN SOCIALE HUURWONINGEN GINGEN ONTWIKKELEN MAAR DE HUREN CONFORM HET PUNTENSYSTEEM ZOUDEN BEPALEN. DIT PUNT HEBBEN WIJ OOK NOG MET ELKAAR OP DE PROVADA BESPROKEN, ER IS NOOIT NAAR ONS IETS GECOMMUNICEERD OVER AANVULLENDE AFSPRAKEN. HET HELE PLAN IS ONTWERPEN MET EEN ZEER HOOG AFWERKINGSNIVEAU (ZOALS WOONMEUBEL INCLUSIEF KASTEN, DURE GEVELBEKLEDING, VLOERVERWARMING, KEUKENS MET ALLE VOORZIENINGEN ETC.) ALS WIJ VOORAF HADDEN GEWETEN DAT WE DIT MOESTEN REALISEREN DAN WAS ER EEN HEEL ANDER PROJECT GEKOMEN MET EEN ANDERE UITSTRAALING EN EEN ANDER KOSTENDEKATIE VOOR WAT BETREFT DE INVESTERING

UITSTRALING EN EEN ANDER KOSTEN LAATJE VOOR WAT BETREFT DE INVESTERING. GEZIEN DE STATUS VAN HET PROJECT IS HET ECHTER NU NIET MEER TERUG TE DRAAIEN. OVERIGENS WIJ ZOUDEN DAT HEEL SPIJTIG VINDEN WANT HET TYPE WONINGEN MET DE UITSTRALING VAN HET GEBOUW IS IN ONZE OPTIEK PERFECT VOOR DEZE PROMINENTE LOCATIE IN DE STAD. IN ONZE OPTIEK ZIJN ER LOCATIES DIE VEEL GESCHIKTER ZIJN VOOR SOCIALE HUURWONINGEN IN UTRECHT. MOMENTEEL ZIJN WE IN EEN ORIËTERENDE FASE BIJ EEN NIEUW GROOT PROJECT EN WIJ ZIJN BEST BEREID OM DAAR MET U EENS VOORAF OVER OM TAFEL TE GAAN OM TE KIJKEN IN HOEVERRE WE AAN UW WENSEN TEGEMOET KUNNEN KOMEN. VOOR DIT PROJECT IS DAT IN DIT STADIUM ONTZETTEND MOEILIJK ECHTER ZIJN WE TOCH BEREID OM U TEGEMOET TE KOMEN EN AFSPRAKEN MET U TE MAKEN OVER 5 TOT 10% VAN DE WONINGEN DIE WE VOOR EEN PERIODE VAN 10 JAAR OP HET HUURNIVEAU VAN SOCIALE HUURWONINGEN GAAN VERHUREN MAAR DAN ZONDER TOEWIJZING VIA WONINGNET.

- 20% van de sociale huurwoningen moet via Woningnet worden toegewezen. ZIE ONZE REACTIE BIJ HET VORIGE PUNT.

- De locatie en de hoeveelheid van het groen wordt vastgelegd (op basis van jullie inrichtingsplan). DAAR KUNNEN WE AFSPRAKEN OVER MAKEN, LET ECHTER WEL OP DE TEGENSTRIJDIGHEID MET HET VOLGENDE PUNT.

- Vastgelegd wordt dat jullie (op termijn) een strook van twee meter van jullie terrein langs de busbuffer aan ons overdragen, zodat hier een openbaar voetgangerspas richting de Moreelsebrug gerealiseerd kan worden. HIER GAAN WIJ NIET MEE AKKOORD. DE GEMEENTE WIL DAT WE DE STROOK OM NIET OVERDRAGEN EN DAT ALLE KOSTEN VOOR HET AANPASSEN OOK NOG EENS VOOR ONZE REKENING KOMEN. DEZE STROOK VAN 2 METER IS NODIG OM DE GROENE GELUIDSWAL, DE BOMEN EN DE LANTAARNPALLEN TE PLAATSEN. DIT IS DE BELANGRIJKSTE GROENSTROOK IN HET PLAN, ALS WE DIT WEGHALEN BLIJFT ER WEINIG MEER OVER. DIT STAAT HAAKS OP DE GROENAMBITIE DIE CONSTANT TERUGKOMT VANUIT DE GEMEENTE. DAARNAAST MOET DIT GROENE GELUIDSWAL ER GEWOON ZIJN OMDAT HET PLAN ANDERS NIET MEER AAN DE GELUIDSEISEN VOLDOET. WE KUNNEN DIT DUS NIET LATEN VERVALLEN. EN DAN FINANCIEEL, DE GEMEENTE WIL DAT WIJ ALLE KOSTEN OP ONS NEMEN MAAR ZELF GEEN CENT BETALEN. UITERAARD IS DIT GEEN OPTIE VOOR ONS. ALLEEN AL DE KOSTEN VOOR HET VERPLAATSEN VAN DE KEERWAND ZULLEN TORENHOOG ZIJN. HET MAXIMALE DAT WIJ KUNNEN DOEN IS METEEN BIJ DE BOUW HET HART VAN DE GROENWAL EEN METER VANAF DE ERFGRENS TE ZETTEN EN HET STUK AAN DE ANDERE KANT KAN DAN LATER WORDEN OVERGEDRAGEN AAN DE GEMEENTE. DE GEMEENTE ZAL DAN LATER DOOR DE BUSBUFFER IETS ANDERS IN TE RICHTEN (DAT KAN 100% ZEKER) AAN DIE ZIJDE OOK WAT EXTRA TERREIN KUNNEN WINNEN OM ZO EEN GOEDE DOORGANG TE CREËREN NAAR DE MOREELSEBRUG. WIJ HOPEN OVERIGENS VAN HARTE DAT DIT GAAT LUKKEN WANT WE ZIEN DIT OOK ALS EEN MEERWAARDE.

- Het aantal parkeerplaatsen is nog steeds te hoog, maar wij moeten ons uiteraard houden aan de nota Stallen en Parkeren. Wij willen vastleggen dat als de nota Stallen en Parkeren wordt aangepast er alsnog parkeerplaatsen op jullie terrein worden omgezet in groen. WIJ KUNNEN ONS ER ALLEEN IN VINDEN ALS BLIJKT DAT ER NIET DE BEHOEFTE IS AAN HET AANTAL PARKEERPLAATSEN DAT ER IS EN DE GEMEENTE VOORAF OOK AKKOORD IS DAT WIJ MEER PARKEERPLAATSEN KUNNEN REALISEREN ALS BLIJKT DAT DAAR BEHOEFTE AAN IS.

Wij hebben dit lijstje in een eerste concept anterieure overeenkomst en in de bouwenvolop verwerkt (zie bijlagen). De overeenkomst is nog niet juridisch gecheckt, dus daar nog een voorbehoud op. Ik stuur dit wel alvast naar jullie zodat we tempo kunnen maken. Planning is namelijk 25 oktober in B&W en als we op tijd tot overeenkomst komen 3 november uiterste datum vergunningverlening.

Kortom: werk aan de winkel en goed om hier het gesprek over te voeren. Paul en ik kunnen komende donderdag om 15.30. Ik hoop dat jullie dan ook kunnen?

Vriendelijke groeten

Vriendelijke groeten
Arjan Brokkaar

Arjan Brokkaar,
Senior Projectmanager

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Projectmanagementbureau

Postadres Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Telefoon 06-533 378 55 (ik heb geen intern nummer)
E-mail a.brokkaar@utrecht.nl
Internet www.utrecht.nl

Aanwezig onregelmatig

<20161010 Bouwenvelop Jan van Foreeststraat.docx> <20161010 foreeststraat exploitatieovk
concept.doc>