

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Rachel Broekmeulen
Kenmerk	9000770
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. In te stemmen met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase 2-6 te verwerken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCARTSIUSDRIEHOEK-VA01 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de 'Anterieure overeenkomst met NS Vastgoed B.V.' tot het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. In de anterieure overeenkomst heeft de gemeente de afspraken vastgelegd omtrent het kostenverhaal als gevolg van de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft er financieel belang bij dat de overeenkomst niet eerder openbaar wordt gemaakt dan na afronding van de gebiedsontwikkeling en voorkomen moet worden dat de gemeente bij toekomstige onderhandelingen over anterieure overeenkomsten onevenredig benadeeld wordt doordat informatie uit deze anterieure overeenkomst door marktpartijen wordt gebruikt bij onderhandelingen met de gemeente.

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan “Cartesiusdriehoek Fase 2-6” wordt de bouw mogelijk gemaakt van een stedelijke woonwerkgebied in de Cartesiusdriehoek, samen met NS en de projectontwikkelaars Ballast Nedam Development en MRP Development. Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling.

Het plan dat nu voorligt, gaat om de fasen 2-6 en betreft 2530 woningen en alle bovengenoemde voorzieningen. Fase 1, met circa 300 woningen, wordt ontwikkeld door projectontwikkelaar Keystone. Die ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een ander bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 1 oktober 2020 door uw Raad vastgesteld.

Context

Aanleiding

De Cartesiusdriehoek is een bedrijventerrein van ruim 15 hectare in Utrecht dat ingeklemd ligt tussen de Cartesiusweg en de sporen naar Amsterdam en Den Haag/Rotterdam. Het gebied behoort tot het erfgoed van de spoorwegen en is grotendeels eigendom van NS Stations. Als belangrijkste eigenaar van het gebied heeft NS Stations besloten om in samenwerking met de gemeente Utrecht het gebied te transformeren naar een stedelijk woonwerkgebied.

Op 4 maart 2016 heeft het college het startdocument voor de planontwikkeling van de Cartesiusdriehoek vastgesteld. Op basis van dit startdocument hebben grondeigenaar NS Vastgoed en de gemeente samen gewerkt aan het opstellen van een Koersdocument. Op 21 september 2017 heeft uw gemeenteraad het Koersdocument Cartesiusdriehoek vastgesteld (raadsbesluit 8082). Dit geeft de ambities en ontwikkelkaders voor het gebied van zowel de gemeente als van grondeigenaar NS weer.

In lijn met de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de Cartesiusdriehoek een belangrijke locatie om invulling te geven aan de opgaven voor inbreiding en verdichting in de stad. Dit wordt in het Koersdocument geconcretiseerd met een woningbouwprogramma van circa 2.600 woningen in een stedelijk woonmilieu.

Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase 2- 6 is grofweg begrensd door aan de westzijde de Cartesiusweg, aan de zuidzijde door het tankstation gelegen aan de Cartesiusweg en het rangeerterrein, aan de oostzijde door de VL-post en aan de noordzijde door de spoorlijn Utrecht-Amsterdam en het verlengde van de Perronlaan.

Juridische context

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

De Cartesiusdriehoek wordt omgevormd tot een levendige stadswijk, met circa 2800 woningen in totaal (inclusief fase 1) voor diverse doelgroepen, waarvan 25 % sociale huurwoningen. De autoluwe wijk heeft straks twee parken, een school, sporthal en andere voorzieningen. De wijk wordt ontworpen om de bewoners zo gezond en gelukkig mogelijk te maken, rond de thema's beweging, gezonde voeding, community en zingeving & ontspanning. Dit wordt ingevuld met onder andere een levendig programma in het CAB-gebouw met een foodhal, biologische supermarkt, en culturele voorzieningen. Mede door het toevoegen van bijzondere woonconcepten wordt het een wijk voor iedereen. Bewoners kunnen zelf hun collectieve binnentuin en (delen van) het park inrichten en beheren. Ook heeft ieder woonblok een “community space” die door de bewoners samen kan worden gebruikt. En tenslotte is er in de twee parken, het CAB gebouw, de school en de gemeentelijke sporthal ruimte om te sporten, te ontspannen en te ontmoeten. En dat alles in een autoluwe stedelijke omgeving, gebouwd volgens de laatste inzichten op het gebied van duurzaamheid, ecologie en circulariteit. En er wordt op ingezet om energie- en mobiliteitsconcepten ook te delen met de omliggende wijken. Er komt een nieuwe fietstunnel bij de Locomotiefstraat die de wijken Cartesiusdriehoek en Wisselspoor in Utrecht verbindt. De bouw van de tunnel is in het najaar van 2020 gestart.

Hogere waarden besluit

De voorkeursgrenswaarden voor spoorweglawaaï, wegverkeerslawaaï en industrielawaaï worden overschreden. Een besluit hogere grenswaarden is nodig voor het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2 - 6. Het ontwerp hogere waarden besluit heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het besluit Hoger Waarde is namens het college (via mandaat) voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

De ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek valt onder categorie D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject). De ontwikkeling van de gehele Cartesiusdriehoek overschrijdt de drempelwaarde van 2.000 woningen uit het Besluit m.e.r. Voor activiteiten die vallen onder kolom D en de drempelwaarde overschrijden geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Bij het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase 1 is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie bevat een beschrijving van de milieueffecten voor de gehele Cartesiusdriehoek, dus ook de fasen 2 - 6. Daarnaast is er een oplegnotitie opgesteld bij deze m.e.r.-aanmeldnotitie waarin de specifieke maatregelen voor de fasen 2 -6 zijn uitgewerkt die nodig zijn om negatieve milieueffecten te voorkomen of te beperken. Deze maatregelen zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan voor fase 2 -6 of worden te zijner tijd geborgd in de omgevingsvergunning of een privaatrechtelijke overeenkomst.

Gelet op artikel 7.16 en 7.17 van de Wet milieubeheer en bijlage III van Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 heeft het college van B&W op 14 april 2020 besloten dat op basis van de m.e.r.-beoordeling belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Er is daarom geen project-m.e.r. opgesteld.

Overzicht voorgaande fasen

De vooroverlegpartners zijn in de voorbereiding om advies gevraagd en hieruit blijkt dat er draagvlak is voor het plan. De reacties van de vooroverlegpartners ProRail, Gasunie, de VRU en HDSR zijn waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 7 augustus tot en met 17 september 2020 ter inzage gelegd en kon een ieder een zienswijze indienen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Op [21 september 2017](#) heeft de gemeenteraad het Koersdocument Cartesiusdriehoek vastgesteld (agendapunt 10).
- Op [16 januari 2019](#) zijn er Raadsvragen over de CAB-opbouw beantwoord. Op [4 april 2019](#) is hierover gedebatteerd in de commissie S&R.
- Op 23 mei 2019 zijn de plannen van het consortium toegelicht in een College-informatiebijeenkomst.
- Op [25 juni 2019](#) zijn er Raadsvragen over de gebiedsontwikkeling beantwoord.
- Op [17 oktober 2019](#) is het voorstel Parkeerregime Cartesiusdriehoek waarin deparkeernorm voor het gebied verlaagd wordt van B1 naar A2 behandeld, het besluit is definitief genomen op [21 november 2019](#).
- Op 7 juli 2020 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan terinzage te leggen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In te stemmen met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase2-6 te verwerken;
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantalpunten aan te passen.</u>

Er zijn 318 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan staan in het Vaststellingsrapport.

Samenvatting van de belangrijkste onderwerpen:

- Het overgrote deel van de zienswijzen gaan over het behoud van dB's. Er wordt aandacht gevraagd voor voldoende akoestische ruimte, voldoende parkeergelegenheden, laad en losmogelijkheden en een passende huurprijs.
- Ook vragen indieners om het behoud ook andere huurders van het CAB-gebouw.
- Bescherm en herstel de monumentale waarden van het CAB-gebouw, behoud het gebouw in huidige vorm. De opbouw op het CAB-gebouw wordt te groot en te hoog bevonden.
- Sommige indieners vinden dat het woonprogramma niet aansluit bij de behoeftes in de stad
- Er zijn vragen over de integriteit van de ontwikkelaar.
- Omwonenden uit de Bloemenbuurt maken zich zorgen over inkijk in de tuinen, overlast van schaduw, en toename parkeerdruk in de Bloemenbuurt door de hoogbouw.
- Omwonenden van de Cartesiusweg vrezen voor een toename van verkeer en parkeerdruk in de omgeving.
- De Sligro maakt zich zorgen dat zij door de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Naar aanleiding van zienswijze 119 is in artikel 3.3 een nieuw onderdeel, lid 8, toegevoegd: *Ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' is ook een groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 4632, 4633, 4638 en 4639 toegestaan.*

Naar aanleiding van zienswijze 119 is in paragraaf 5.2 'Milieueffectrapportage' van de toelichting de volgende passage toegevoegd:

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is er voor de Sligro extra onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.3 en Bijlage 8) en is de zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan vergroot. De conclusie is dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen en dat de conclusies uit de m.e.r.-beoordeling onveranderd blijven. Er hoeft dus geen milieueffectrapport te worden opgesteld. De gemeente heeft dan ook op 7 juli 2020 terecht besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

Naar aanleiding van zienswijze 119 zijn de afbeeldingen 5.5, 5.6 en tabel 5.1 gewijzigd en zijn in paragraaf 5.3 'bedrijven en milieuzonering' van de toelichting de volgende passages, cursief aangegeven, aangepast:

Naar aanleiding van onderdeel 3 van zienswijze 119 is de oplegnotitie geluid kenmerk TKe/TKe/KS/HC 5534-38-NO-001 van Peutz toegevoegd.

Naar aanleiding van zienswijze 119 is paragraaf 7.5 'Artikelsgewijze toelichting' van de toelichting is cursiefgedrukte tekst in artikel 3 toegevoegd:

Artikel 3 Bedrijf

De locatie van de Sligro is in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) een 'Lijst van Bedrijven 'functiemenging'' toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in paragraaf 7.5 en in de bijlage van de toelichting. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten uit de categorieën A, B1, B2 en C toegelaten. *Aanvullend op de lijst van Bedrijven functiemenging is op de locatie van de Sligro ook groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen toegestaan. Hiervoor is een specifieke functieaanduiding opgenomen.*

Naar aanleiding van zienswijze 119 is paragraaf 6.1 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting als volgt aangepast:

	Planschade Voor het project is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, Uit dit onderzoek volgt dat het risico op planschade zeer laag wordt geschat (nihil). Voor de aansprakelijkheid voor mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een “bijzondere bouwlaag” uitdrukkelijk uitgesloten en zijn binnen de bestemming Gemengd-1 bijzondere bouwlagen boven op het aantal van zes lagen niet toegestaan. Artikel 3 Bedrijf De locatie van de Sligro is in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) een 'Lijst van Bedrijven 'functiemenging' toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in paragraaf 7.5 en in de bijlage van de toelichting. Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de categorieën A, B1, B2 en C toegelaten. <i>Aanvullend op de lijst van Bedrijven functiemenging is op de locatie van de Sligro ook groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen toegestaan. Hiervoor is een specifieke functieaanduiding opgenomen.</i> Naar aanleiding van zienswijze 119 is paragraaf 6.1 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting als volgt aangepast: Planschade Voor het project is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, Uit dit onderzoek volgt dat het risico op planschade zeer laag wordt geschat (nihil). Voor de aansprakelijkheid voor mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een “bijzondere bouwlaag” uitdrukkelijk uitgesloten en zijn binnen de bestemming Gemengd-1 bijzondere bouwlagen boven op het aantal van zes lagen niet toegestaan.
1.2	<u>Er zijn ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.</u> De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt. Het gaat om het verduidelijken van de regels. Zo is er binnen het maximum aan maatschappelijke functies een andere verdeling tussen de bestemmingen Wonen en Gemengd-1 opgenomen en wordt er een (mix)wand via een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt om trillingshinder te voorkomen. Daarnaast zijn de beleidsparagrafen (Nationale Omgevingsvisie, Provinciale Omgevingsvisie, Interim Omgevingsverordening) geactualiseerd en is een paragraaf over toegankelijkheid toegevoegd. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het poppodium om een goed woon- en leefklimaat voor de woningen te garanderen (zie ook Argument 3.2). Verder gaat het om het verduidelijken van de regels.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen;
Argumenten	
2.1	<u>Het kostenverhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst.</u>

	Er is voor de fasen 2-6 een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin de plankosten, die samenhangen met de ontwikkeling van Fase 2-6, alsmede de garanties met betrekking tot hetbouw- en woonrijp maken van het (toekomstig) openbaar gebied zijn geborgd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld. Met het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst zijn, naast het kostenverhaal, zaken over het programma en de kwaliteit vastgelegd. De hierin gemaakte afspraken sluiten zoveel mogelijk aan bij het huidige gemeentelijke beleid, binnen de al vastgestelde kaders van het Koersdocument.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCARTSIUSDRIEHOEK-VA01 vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van de Cartesiusdriehoek tot een stedelijk woonwerkgebied volgens de ambities zoals opgenomen in het KoersdocumentCartesiusdriehoek.</u> Het doel van het bestemmingsplan is om de ontwikkeling van fasen2 - 6 mogelijk te maken dat bestaat uit in totaal 2530 woningen en 23.250 m2 voorzieningen, waaronder de herontwikkeling van hetCAB-gebouw, een basisschool en een gemeentelijke sporthal. <i>Hogere ambities dan voorgeschreven in het Koersdocument</i> Het programma past binnen de kaders van het Koersdocument, maar wijkt daar wel op onderdelen van af. De ambities zijn namelijk hoger dan werd gevraagd. Op het gebied van duurzaamheid (energie en circulair bouwen) wordt de lat hoog gelegd (zie ook Argument 3.6). Er werd in het Koersdocument ook niet gevraagd om te investeren in mobiliteit of duurzame energie in de omliggende buurten, dat is wel onderdeel van dit plan. De basisschool is groter (22 ipv 8 lokalen), ener komt een gemeentelijke sporthal. De CAB opbouw is op verzoek van de gemeente aangepast. En er wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Het plan is volledig ontworpen op gezond en gelukkig leven, gericht op bewegen, ontmoeten en een groene omgeving.
3.2	<u>De herontwikkeling zoals mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan past in de ambitie om binnenstedelijk een gemengdstedelijk gebied toe te voegen</u> Wonen Van de woningen bestaat 25% uit sociale huurwoningen, waarvan er circa 500 bedoeld zijn voor bijzondere doelgroepen (uitstroom uit de maatschappelijke opvang, statushouders of anderen met een maatschappelijke achterstand), in combinatie met zogenaamde dragende bewoners. Het gaat om een gemengd wonen concept. De reguliere sociale huurwoningen hebben een gemiddelde woninggrootte van 60 m2 GBO, conform Motie 2019/260 "Echte sociale huur". De afspraken passen in het kader dat door Uw raad is vastgesteld met het Koersdocument Cartesiusdriehoek uit 2017. In Fase 1 worden circa 300 woningen gebouwd die voldoen aan het Actieplan Middenhuur. In de fasen 2-6 zijn meer dan 600 woningen (25 %) weliswaar niet gereguleerd, maar mogelijk wel bereikbaar voor middeninkomens. Het gaat om koopwoningen met een VON- prijs onder de NHG- grens, en om woningen met een vrije sectorhuur onder de € 1.150,- (prijsspeil 2018) (zie ook kanttekening 3.1). Alle woningen dragen bij aan het thema "community": bijvoorbeeld omdat de gebouwen zo ontworpen worden dat er niet te veel voordeuren uitkomen op een portiek, zodat je je burens kunt (her)kennen. Per woongebouw wordt een gezamenlijke ruimte gebouwd, waarvan de bewoners zelf kunnen bepalen hoe ze dit willen gebruiken, en er zijn collectieve tuinen.

	Het plan draagt in grote mate bij aan vijf in de Woonvisie gestelde speerpunten: – versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie, – meer gemengde wijken; – doorstroming; – een (t)huis voor iedereen; – duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In de Woonvisie wordt uitgegaan dat er bij nieuwbouw (in het algemeen) 35% sociaal en 25% woningen in het middensegment worden gerealiseerd. De Cartesiusdriehoek ligt tussen de wijken West en Noordwest in. Volgens de Woonvisie is in wijk West behoefte aan extra sociale huurwoningen, met name onder de eerste aftoppingsgrens. In Noordwest is er geen behoefte aan extra sociale huurwoningen. In beide wijken is behoefte aan woningen in het middensegment.
	<i>Voorzieningen</i> Het gebied wordt ontwikkeld met een gedifferentieerd programma dat bijdraagt aan gezond en gelukkig leven. Op deze centrale plek in de stad willen we een levendig gebied ontwikkelen. De voorzieningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn culturele voorzieningen, horeca, een foodhal, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en/of dienstverlening. Met name in het monumentale CAB-gebouw is ruimte voor een interessant mix van functies. Hier wordt gedacht aan onder andere een foodhal, supermarkt, sport- en culturele voorzieningen. Het (niet wonen) programma is gebaseerd op een marktanalyse uitgevoerd door de gemeente Utrecht en is afgestemd met Werk voor Iedereen, MO en CZ. <i>Motie 2017- 156: behoud dB's en Oproer</i> Bij de vaststelling van het Koersdocument is motie 2017/156 aangenomen in de Raad. Daarin staat dat de eigenaar zich moet inspannen om dB's en Oproer te herhuisvesten in het CAB-gebouw. Beide functies worden ook in de toekomst mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Er is langdurig gezocht naar een passende oplossing voor zowel dB's als Oproer. Oproer café heeft zelf een andere locatie gevonden, in Overvecht. Er wordt nog onderzocht of zij een tweede locatie willen openen in het vernieuwde CAB gebouw. Het bestemmingsplan maakt een vestiging van Oproer in het CAB gebouw mogelijk. Na veel onderzoek hebben we moeten constateren dat behoud van dB's in het CAB gebouw erg complex is. Dit ligt aan de hoge investeringskosten voor het inbouwen van dB's in het CAB gebouw. De kosten zijn zo hoog omdat het gaat om een monumentaal pand, waarin trillingen en geluid goed geïsoleerd moeten worden in relatie tot de andere functies (zoals wonen). Ten tweede is dB's ook door de week tot 02.00 uur open (in het weekend tot 04.00 uur). De geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers in relatie tot de nieuwe woonwijk zien we als problematisch. Uit een, in opdracht van de gemeente uitgevoerde, second opinion op het businessplan van dB's blijkt dat de ruime openingstijden noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van dB's. En ten derde zou dB's gedurende de renovatie van het CAB gebouw tijdelijk, voor een aantal jaar moeten verhuizen. Het bleek niet eenvoudig om een tijdelijke passende locatie te vinden. Het consortium, de gemeente en dB's hebben samen een nieuwe locatie voor dB's gevonden in het Werkspoorkwartier. Het Werkspoorkwartier wordt steeds meer ontwikkeld tot een culturele hotspot voor Utrecht met veel gelijkgestemde (culturele en maatschappelijke) bedrijvigheid. In het Werkspoorkwartier zijn problemen met geluidsoverlast door dB's naar de omgeving verwaarloosbaar. Er wordt weliswaar betaald parkeren ingevoerd, maar door de wijze waarop (beperkte venstertijden) verwachten we hier geen problemen met hoge parkeerkosten of met laden en lossen. Op de nieuwe locatie worden dB's, inclusief oefenruimtes en poppodium, Stichting Ruis,

	Studio Moskou en Roots Rock Kitchen permanent gehuisvest. De eigenaar van dB's is tevreden met deze nieuwe plek en heeft hierover contractuele afspraken, ook over langjarige huur, gemaakt met het consortium en met de eigenaar van het pand. De gemeente Utrecht draagt bij aan deze oplossing, net als grondeigenaar NS, het consortium en de eigenaar van het pand. Er wordt in deze zomer door partijen gewerkt aan het ontwerp en inrichting. Op verzoek van de eigenaar van het pand en van de eigenaar van dB's noemen we het exacte adres niet totdat er meer stappen zijn gezet in de uitwerking. In het bestemmingsplan Fase 2-6 wordt de functie dB's nog steeds mogelijk gemaakt in het CAB gebouw. Het poppodium is ook mogelijk maar er zijn voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen om eengoed woon- en leefklimaat voor de woningen te kunnen garanderen. Het poppodium kan alleen in het CAB gebouw worden opgenomen als dit akoestisch goed kan worden ingepakt. We verwachten dat deze functie niet meer nodig zal zijn, omdat dB's gaat verhuizen naar het Werkspoorkwartier. Maar met deze regeling (voorwaardelijke verplichting) maken we de functie in dit bestemmingsplan niet onmogelijk, maar onder strenge voorwaarden inpasbaar. <i>Basisschool en sporthal</i> Op basis van het Koersdocument werd in de tender uitgegaan van een basisschool van 8 lokalen. Een gemeentelijke sporthal is alleen als wens, niet als eis meegenomen. Uit leerlingprognoses is gebleken dat er voor de Cartesiusdriehoek een basisschool van 17 lokalen nodig is, en voor Wisselspoor (2^e Daalsedijk) 5 lokalen. Er wordt nu in dit bestemmingsplan meegenomen dat op de zgn. "VolkerRailkavel" door UVO in 2024 (nadat VolkerRail de kavel heeft verlaten) een basisschool van 22 lokalen en een gemeentelijke sporthal wordt gerealiseerd in Fase 6. De NS levert de grond hiervoor bouwrijp op, tegen een maatschappelijke grondprijs. Vijf lokalen van deze school zijn bedoeld voor leerlingen uit Wisselspoor. Ook wordt er een tijdelijke school gerealiseerd om de eerste leerlingen op te vangen. Deze tijdelijke school wordt gerealiseerd buiten het plangebied, aan de Frederik van Eedenstraat.
3.3	<u>De opbouw op het CAB-gebouw is aangepast naar aanleiding van de gestelde Raadvragen.</u> Het CAB-gebouw (een gemeentelijk monument) wordt op respectvolle wijze gerenoveerd en herontwikkeld rekening houdend met de monumentale waarden. Voor wat betreft de opbouw stonden er weinig tot geen randvoorwaarden in het Koersdocument. In december 2018 zijn er Raadvragen gesteld over de grootte van de opbouw. De Commissie voor Welstand en Monumenten keurde in 2019 de opbouw uit het winnende tenderplan af. De opbouw zoals voorgesteld in de tenderindiening is inmiddels aangepast. Ook is er een cultuur- en bouwhistorische waardenstelling uitgevoerd, waarop Erfgoed van de gemeente positief heeft geadviseerd. Het aanpassen van de opbouw had een substantieel vertragend en kostenverhogend effect op de gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek. Vanuit het oogpunt van Erfgoed is de mening dat de nieuwe opbouw nog steeds vrij groot is in verhouding tot het monument, maar men kan zich vinden in het aangepaste voorstel waardoor de beleving van de industriële hal beduidend beter is geworden en de opbouw min of meer zwevend boven de bestaande lichtkappen wordt geplaatst, met als onderbouw een secundaire kolomconstructie naast de bestaande draagconstructie. Al deze genoemde aspecten worden als winstpunten gezien ten opzichte van de opbouw uit de tenderindiening. De nieuwe opbouw moet nog nader worden uitgewerkt, maar op het schetsontwerp is positief gereageerd door de Commissie Welstand en Monumenten, Erfgoed en het Supervisieteam Cartesiusdriehoek. En de opbouw bevat nog voldoende volume (en dus woningen), passend bij het streven om inbreidingslocaties in de stad intensief te bebouwen.

3.4	<u>De gebiedsontwikkeling draagt bij aan duurzame mobiliteit.</u> Vanwege de goede bereikbaarheid per fiets, te voet en via openbaar vervoer, de aanwezigheid van overige functies in de directe nabijheid, de beperkte capaciteit van de Cartesiusweg, én de wenselijkheid om het gebied zo veel mogelijk autoluw te ontwikkelen, wordt er in de Cartesiusdriehoek ingezet op een lage automobilititeit. Allereerst betekent dit dat er wordt ingezet op een goede infrastructuur voor langzaam verkeer en een autoluwe inrichting. Er komen fiets- en wandelpaden, en goede, ruime opgezette, gebouwde voorzieningen voor het fietsparkeren. Er wordt een nieuwe onderdoorgang gerealiseerd voor langzaam verkeer bij de Locomotiefstraat die de wijken Cartesiusdriehoek en Wisselspoor in Utrecht verbindt. De bouw van de onderdoorgang is inmiddels gestart.
3.5	<u>De verkeersgeneratie vanuit de Cartesiusdriehoek blijft beperkt.</u> Bij vaststelling van het Koersdocument Cartesiusdriehoek heeft de gemeenteraad bepaald dat het aantal motorvoertuigen van/naar het Cartesiusweg op de drukste momenten van de dag, wordt gemaximeerd op 370 motorvoertuigen extra per uur. In het bestemmingsplan voor fase 1 is bepaald dat het programma maximaal 23 mvt/uur in de spits met zich mee mag brengen. Voor de fase 2 - 6 mag het programma maximaal 347 mvt/uur in de spits genereren. Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst grip houden op de verkeersgeneratie is er een voorwaardelijke verplichting voor de verkeersbewegingen opgenomen. Bij iedere omgevingsvergunning moet via een berekening aangetoond worden dat het maximaal aantal verkeersbewegingen niet overschreden wordt. Om het autogebruik te verlagen neemt de ontwikkelaar verschillende maatregelen. Voor wat betreft het bijzondere maatwerk wordt ingezet op "Mobility as a service" (MaaS) met een uitgebreid deelaanbod, mogelijk de naam QBuzz, NS, binnen 1 app en betaalabonnement. Er komen elektrische deelauto's (minimaal 175) en deel (bak)fietsen. De ontwikkelaar garandeert een goed functionerend en betaalbaar MaaS-systeem voor minimaal 10 jaar. Door het toepassen van (bijzonder) maatwerk wordt de gemiddelde parkeernorm ongeveer 0,3 per woning (0,4 inclusief deelauto's). <i>MaaS ook voor de omliggende wijken</i> Om een A2 parkeerregime mogelijk te maken in de Cartesiusdriehoek, is het invoeren van betaald parkeren in de omgeving noodzakelijk. Bewoners en ondernemers uit de Schepenbuurt, de Cartesiusweg en het Werkspoorkwartier worden in dat kader ook betrokken bij het MaaS-concept, zodat input uit deze gesprekken over hoe en onder welke voorwaarden zij gebruik zouden willen maken van MaaS bij de verdere ontwikkeling meegenomen kan worden.
3.6	<u>De gebiedsontwikkeling draagt bij aan verduurzaming en gezonde verstedelijking.</u> <i>Energie</i> In de tender garandeert de ontwikkelaar een gemiddelde EPC van maximaal 0; dat betekent dat het gebouw gebonden energieverbruik energieneutraal wordt. Voor een dergelijk dicht te bebouwen plangebied, waar ook (dak)groen zijn plek nog moet vinden, is dit een relatief hoge ambitie. Per woning komen er gemiddeld 12 zonnepanelen. Binnen het plangebied wordt geëxperimenteerd met nieuwe energieconcepten, waaraan ook mensen van buiten het gebied meekunnen doen. Voor elke 100 nieuwe woningen wordt ten minste één bestaande woning buiten het plangebied aardgasvrij gemaakt (25 woningen). Ook wordt voor elke nieuwe woning één zonnepaneel buiten het gebied gerealiseerd (d.w.z. minimaal 2500 zonnepanelen). <i>Circulair bouwen</i> Er wordt in dit plan ingezet op het gebruik van biobased materialen met als doel een Building Circularity Index (BCI) van 50 %.

	<i>Groen</i> NS en het consortium zijn verantwoordelijk voor de aanleg van een groot deel van het openbaar gebied van de Cartesiusdriehoek (wegen en park). Het plangebied bestaat voor minimaal 30% uit groen. Dit percentage is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Verder is er aandacht voor spelen, sporten en bewegen, diervriendelijk bouwen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Om regenwater te bufferen worden er wadi's en waterpleinen aangelegd. Er wordt ingezet op groene daken in combinatie met zonnepanelen, en minimaal 15% van de gevels wordengroen. In een bijlage bij dit Raadsvoorstel (bijlage 6) wordt een beeld geschetst van de huidige bomen in het gebied en wat daar mee gaat gebeuren in de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek. Per boom wordt aangegeven in welke staat deze verkeerd, en op overzichtskaarten wordt aangegeven welke bomen worden behouden, en welke gekapt moeten worden. Het definitief aantal bomen en hun locaties wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte. Op basis van het in deze bijlage geschetste voorlopige beeld kunnen naar verwachting 82 bomen op hun huidige plek blijven staan. Daarnaast worden nog minimaal 400 bomen in de ontwikkeling geplant. Dit zijn zowel nieuwe bomen, als de 38 bomen waarvan wordt onderzocht of deze te verplanten zijn naar een andere locatie in de ontwikkeling. De nieuwe bomen worden van verschillende soorten. Hiermee wordt de biodiversiteit vergroot. De toekomstige plekken van de nieuwe bomen liggen nog niet vast. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt ter kennisname aan uw raad gezonden. <i>Afscherming geluid</i> De Cartesiusdriehoek wordt begrensd door het spoor Utrecht- Amsterdam, de Cartesiusweg en door het spooreplacement. Op de Cartesiusweg moet stiller asfalt worden aangelegd om aan de maximale wettelijke waarde voor wegverkeerslawaai te kunnen voldoen. Het geluid van het spoor kan al aan de wettelijke maximale waarde voldoen. Om een goed leefklimaat te verkrijgen en invulling te geven aan de ambitie zoals verwoord in het Koersdocument, wordt het geluid van het spoor afgeschermd. In het ontwerp wordt uitgegaan van een geluidsscherm van 5 meter hoogte langs het spoor Utrecht- Amsterdam en een scherm van 20 meter aan de zijde van het emplacement. NS en het consortium spannen zich in om deze geluidschermen uiterlijk 12 maanden na oplevering van de betreffende geluidsgevoelige woningen op te leveren. Bij een perceel direct naast station Zuilen is het niet mogelijk een geluidsscherm op te richten; woningen zullen hier met dove gevels (zonder te openen delen) moeten worden gebouwd en een oriëntatie van het spoor af met een geluidluwe gevel. <i>Trillingen</i> Op locaties dicht bij het spoor kunnen trillingsproblemen ontstaan. Een mogelijke oplossing hiervoor is het aanbrengen van een mixed use wand aan te brengen ondergronds, buiten het bebouwingsvlak, tussen het spoor en de gebouwen. Dit is in potentie een kwalitatief goede oplossing voor de trillingshinder, zonder dat de woningen (plattegronden e.d.) aangepast hoeven te worden. Nader onderzoek naar de invloed op grondwater, bodemenergiesystemen en beplanting is noodzakelijk. Daarom is deze oplossing in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de aanvraag van de mixed wand te zijner tijd door het College moet worden beoordeeld.
3.7	<u>Alle woningen worden gerealiseerd conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</u> In de ontwerpfase zal de ontwikkelaar een zogenaamd PKVW-advies aanvragen. Het advies en de maatregelen worden geborgd in de contractstukken en -tekeningen met de aannemers. Daarmee is de realisatie conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen geborgd.
3.8	<u>4.000 m2 "Maatschappelijk" uit het CAB gebouw wordt ook mogelijk gemaakt in de bestemming Wonen.</u>

	Uit het Ladderonderzoek blijkt dat 10.000 m² maatschappelijke functies kan worden toegevoegd in de Cartesiusdriehoek. Er wordt voorgesteld om de maatschappelijke functies anders te verdelen tussen de bestemmingen Gemengd-1 (CAB gebouw en omgeving) en Wonen. Er is geen sprake van een toevoeging van het programma. Uitgangspunt was dat 1.000 m² bvo van het totaal van 6.000 m² bvo uit Gemengd 1 ook in de bestemming Wonen mogelijk is. Dat is aangepast naar 4.000 m² bvo die vanuit Gemengd 1 ook in de bestemming Wonen mogelijk gaat zijn. Daarnaast is er in de bestemming Gemengd 2 nog eens 4.000 m² bvo maatschappelijk mogelijk gemaakt. Dit wordt niet aangepast. Met deze maatregel wordt een betere verdeling mogelijk gemaakt, waarmee ook elders in het plangebied een levendigheid gecreëerd kan worden die past bij een binnenstedelijk woongebied.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>Het woningbouwprogramma voldoet niet aan het Coalitieakkoord (35% sociaal en 25% middensegment) en de Woonvisie.</u> NS en het consortium realiseren in totaal 2530 woningen, gedifferentieerd in woninggroottes en voor diverse doelgroepen. Het sociale huursegment bedraagt 25 % van het programma. Er komen in de fasen 2-6 geen woningen in het middensegment die voldoen aan eisen uit de Woonvisie of het Actieplan Middenhuur. Bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan (7 juli 2020) is dit benoemd in de Raadsbrief over dit onderwerp. Het College heeft op 7 juli 2020 ingestemd met het programma en met de anterieure overeenkomst waarin dit werd vastgelegd. De reden om hier mee in te stemmen is dat het past bij de gemaakte afspraken in het Koersdocument uit 2017. (zie ook Argument 3.2)
3.2	<u>Het geluidsschermbaan langs het spooreplacement kan vanuit het oogpunt van geluid lager en korter dan nu mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.</u> In het bestemmingsplan is een geluidsschermbaan van 20 meter hoog mogelijk langs het spoorwegemplacement. Deze hoogte is niet nodig voor het afweren van geluid, het scherm kan wat dat betreft kleiner en lager. De hoogte is gewenst om de benodigde zonnepanelen in het plangebied te kunnen realiseren. Een lager scherm heeft voordelen wat betreft bezonning, sociale veiligheid, en de groene verblijfskwaliteit van het luspark aan deze zuidzijde. Bij de uitwerking van de plannen wordt onderzocht of het geluidsschermbaan lager en korter kan worden uitgevoerd.
3.3	<u>De ontwikkelaar zal niet zorgen voor Certificaten Politiekeurmerk Veilig Wonen.</u> Ondanks dat de woningen wel voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt geen certificaat aangevraagd. Aan een certificaat per woning zijn kosten verbonden voor de ontwikkelaar. Bovendien is het certificaat slechts 10 jaar geldig. Daarna zullen bewoners zelf actie moeten ondernemen voor verlenging om zo enige korting op de premie van de inboedelverzekering te kunnen krijgen.
3.4	<u>Er moet, conform eerder raadsbesluit, betaald parkeren in de wijken in de omgeving worden ingevoerd om uitwijkbewegingen van verkeer te voorkomen.</u> Om de automobiliteit vanuit de Cartesiusdriehoek laag te houden, is in het Raadsbesluit 77/2019 de parkeernorm voor het gebied verlaagd van B1 naar A2. Om uitwijkgedrag te voorkomen, is het invoeren van betaald parkeren in de omgeving noodzakelijk. De oplevering van de eerste woningen in de Cartesiusdriehoek wordt medio 2022 verwacht. Uiterlijk op dat moment moet het betaald parkeren zijn ingevoerd in het Werkspoorkwartier, de Cartesiusweg en de Schepenbuurt. Er is inmiddels een participatietraject opgestart met de bewoners en ondernemers van deze gebieden om te praten over de exacte vormgeving van het betaald parkeren, met het participatieniveau 'adviseren'. Daarnaast wordt duurzame (deel)mobiliteit aangeboden waarmee in de mobiliteitsbehoefte van bewoners en gebruikers wordt voorzien. De bewoners en ondernemers van de omliggende buurten worden ook betrokken bij het MaaS-concept, zodat input uit deze gesprekken over hoe en onder welke voorwaarden zij gebruik zouden willen maken van MaaS bij de verdere ontwikkeling meegenomen kan worden.

3.5	<u>“Friends”woningen worden alleen mogelijk gemaakt via een binnenplanse ontheffing, en niet direct bestemd.</u> Bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 1 in oktober 2020 heeft uw Raad de vraag gesteld of zgn. friendswoningen direct mogelijk gemaakt konden worden in volgende bestemmingsplannen. Het idee van een friendswoning is het delen van de huurprijs en de voorzieningen in een woning door het creëren van onzelfstandige wooneenheden met meer dan twee vrienden. De vraag was om deze friendswoningen op voorhand mogelijk te maken in het voorleggende bestemmingsplan, waardoor er geen apart vergunningsaanvraag – met bijbehorende leefbaarheidstoets - nodig is. Hoewel wij zoals genoemd niet afwijzend staan tegenover het concept friendswoningen, zien wij wel het risico dat er vooral een groot profijt ontstaat voor de verhuurder als we dit concept aan de voorkant beleids- en vergunningvrij toestaan. Het risico is dat het concept dan vooral een verdienmodel wordt, terwijl wij het primair zien als aanvullende mogelijkheid op onze reguliere woningvoorraad om een jonge doelgroep passende huisvesting te bieden. Er is daarom meer onderzoek nodig, bijvoorbeeld naar de vereiste omvang van een woning, het type woning, grip op contracten, huurprijzen en een mogelijke aanpassing van het parkeerbeleid, voordat wij dit op voorhand (in grote aantallen) kunnen opnemen in bestemmingsplannen. Wij vinden het belangrijk dat het friendsconcept vooral draait om betaalbaarheid voor huurders waarbij wij moeten voorkomen dat het een nieuw verdienmodel wordt voor verhuurders. Tot dat er beleid is kunnen wij enkel friendswoningen toestaan in het sociale en middensegment. In die gevallen ligt de maximale huurprijs voor de gehele woning publiekrechtelijk of privaatrechtelijk vast. In de Cartesiusdriehoek Fase 2-6 worden geen middenhuurwoningen gerealiseerd. De sociale huurwoningen bestaan voor een groot deel al uit bijzondere woonconcepten. Het is wel mogelijk om friendswoningen te realiseren in de Cartesiusdriehoek Fase 2-6, maar dan moet hier een binnenplanse ontheffing voor worden aangevraagd. Het College bepaalt op dat moment of er wordt voldaan aan het dan geldende beleid voor deze Friendswoningen. De ontheffing geldt dan voor die specifieke situatie die is aangevraagd.
3.6	<u>Blok 9 is verplaatst ten opzichte van de positie in het ontwerpbestemmingsplan vanwege een gasleiding.</u> Er is een hoge druk-gasleiding van Stedin gevonden op het terrein van Cartesius. De positie van deze gasleiding is pas sinds enige weken bekend. Stedin is een van de vooroverlegpartners. Zij hebben bij de vraag om te reageren op het ontwerp bestemmingsplan niet aangegeven dat hier een gasleiding ligt. Uit onderzoek is gebleken dat een gedeelte van de gasleiding verlegd kan worden om “Blok 9”, het gebouw tussen het CAB gebouw en het spoor Amsterdam-Utrecht, niet te hoeven verkleinen. Er is voor de veiligheid echter een afstand van 3,5 meter benodigd tussen de gasleiding en de gevel. Gesprekken over mogelijke verplaatsing worden nog gevoerd met Stedin. In het meest negatieve scenario is er een verschuiving van het hele blok nodig van 1,8 meter richting het CAB-gebouw. Om dit mogelijk te maken, en tegelijkertijd de ruimte te hebben om het bouwvolume nog iets op de kavel te verschuiven, is er een vergroting van het bestemmingsvlak/bouwvlak nodig van 1,8 meter. De zone “specifieke bouwaanduiding – onderdoorgang” hoeft hierbij niet mee op te schuiven, maar kan de huidige locatie blijven houden. Hierbij geldt dat het gebouw niet vergroot wordt, maar er ruimte wordt gezocht binnen het bestemmingsplan.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Andere gemeentelijke kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

De kosten van de maatschappelijke voorzieningen (basisschool en sporthal) die de gemeente in de Cartesiusdriehoek realiseert, worden gedekt ten laste van het groeikader.

De kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud van openbare ruimte en groen worden gedekt ten laste van het programma Openbare ruimte en groen waaraan jaarlijks bij de Programmabegroting een meegroeïend budget wordt toegevoegd conform het referentiekader groei. Omdat er de komende jaren binnen het programma meerdere nieuwe gebieden moeten worden ingepast vindt een haalbaarheidsanalyse plaats.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden (Wet geluidhinder) gepubliceerd op de websites , www.officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. De besluiten met bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Tijdens het opstellen van het Koersdocument Cartesiusdriehoek in 2017 is een uitgebreid participatietraject doorlopen. In november 2018 is er een informatieavond geweest over de Cartesiusdriehoek, georganiseerd door het consortium.

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden van 7 augustus tot 17 september 2020. In bijlage 5 vind u het Participatieverslag, waarin wordt weergegeven op welke manier we de participatie hebben vorm gegeven rond en tijdens de periode van terinzagelegging.

Communicatie

Onder het kopje vervolg is aangegeven hoe we het besluit bekendmaken.

Niet-referendabel

De referendumverordening is niet van toepassing op het raadsvoorstel omdat het een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan betreft (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Link naar RO-publiceer met daarin het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase 2-6
- Vaststellingsrapport

Bijlagen informatief

- Participatieverslag
- Uitleg invulling MaaS concept Cartesiusdriehoek
- Memo Bomen Cartesiusdriehoek
- GEHEIM Anterieure overeenkomst met NS Vastgoed B.V e