

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	K. Bouanane	Datum	1 juli 2025
E-mail	karim.bouanane@utrecht.nl	Kenmerk	30240020
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Definitieve Bouwenvelop Briljantlaan 11-15
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u dat wij de bouwenvelop 'Briljantlaan 11-15' hebben vastgesteld. De vaststelling van de bouwenvelop geeft kaders voor de herontwikkeling waarbij het huidige Esso-tankstation, de wasstraat, garageboxen en 2 appartementen worden gesloopt ten behoeve van een ontwikkeling met een woonprogramma van 140-160 appartementen, inpandige parkeergarage en minimaal 250 m² bvo ten behoeve van ruimte voor kleinschalige, creatieve bedrijvigheid en ontmoeting. Minimaal 25% van het in de huidige situatie volledige verharde perceel wordt nieuwe openbare ruimte die zo groen mogelijk wordt ingericht. De ontwikkeling is met de vaststelling van de bouwenvelop een stap dichterbij gekomen.

Consultatie

De concept bouwenvelop is van 13 mei tot en met 3 juni 2025 ter consultatie voorgelegd aan belanghebbenden. In totaal hebben we 8 reacties ontvangen. Er zijn vragen gesteld over de (blijvende) betaalbaarheid van de woningen, of er voldoende groen komt in de openbare ruimte en de invloed van het hoogte-accent op de omgeving. Daarnaast is er ook interesse getoond in de nieuwbouwontwikkeling en zijn er ideeën gedeeld over de invulling van de plint. De reacties hebben niet geleid tot wijzigingen in de Bouwenvelop. In de volgende fase wordt de betaalbaarheid middels de pilot verder onderzocht, wordt er inrichtingsvoorstel voor de vergroening van de openbare ruimte uitgewerkt, waarbij de Utrechters worden betrokken. Over de ideeën rondom de invulling van de plint wordt contact opgenomen met indiener. De reacties en ons antwoord hierop zijn verwerkt in de reactienota 'Briljantlaan 11-15'.

Planontwikkeling

Na vaststelling van het [Intentiedocument](#) in januari 2024 is met de initiatiefnemer gezocht naar een ruimtelijk optimale en financieel haalbare invulling van het gemengd woonprogramma binnen het bouwvolume dat stedenbouwkundig gezien wenselijk is. Diverse scenario's voor een gemengd woonprogramma zijn uitgebreid onderzocht en we hebben een wenselijk programma gevonden dat in deze bouwenvelop is uitgewerkt.

Het plan

De nieuwbouw kent conform de besluitvorming over raadsvoorstel [4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw Utrecht](#) een woonprogramma met 140-160 appartementen met een verdeling van minimaal 50% middenhuur, ca. 25% betaalbare koop en ca. 25% koop tot de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens inclusief energiebesparende maatregelen. Elk appartement heeft een minimale oppervlakte van 50 m² GO (gebruiksoppervlak) en voor alle appartementen samen geldt een gemiddeld oppervlakte van ten minste 55 m² GO. Voor de middenhuurwoning is de Wet Betaalbare Huur van toepassing. In de plint, met een hoogte van minimaal 4 meter, komt minimaal 250 m² BVO (bruto vloeroppervlak) ruimte gericht op commercieel en/of cultureel-maatschappelijke functies, passend bij het creatieve karakter van Rotsoord en gericht op ontmoeting tussen bewoners.

Het beoogde gebouw heeft een basis van 5 bouwlagen, met aan de zijde van de Briljantlaan een hoogte-accent tot maximaal 12 bouwlagen. Het te realiseren gebouw heeft een kleinere footprint dan de huidige bebouwing. Daardoor komt minimaal 25% van het perceel vrij ten behoeve van nieuwe, zo groen mogelijk in te richten, openbare ruimte. In de huidige situatie vormt de bebouwing een blokkade voor de in het [IPvE-FO OR Rotsoord](#) aangegeven openbare langzaam verkeersverbinding centraal door Rotsoord van station Vaartsche Rijn naar de Diamantweg. Doordat in de bouwvelop een kleinere footprint wordt toegestaan dan de huidige bebouwing kan de ontbrekende schakel in deze route worden gerealiseerd. Om de zichtlijn vanaf de Briljantlaan op de watertoren zo veel mogelijk te behouden wordt daarnaast ook tussen het gebouw Keramus en de toekomstige bebouwing op de plek van het tankstation extra openbare ruimte gecreëerd. Bij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte geldt het inrichtingsprincipe 'groen, tenzij'.

In de nieuwbouw komt op het dak van de parkeergarage een groene ontmoetingsplek voor bewoners. Op de begane grond bevinden zich groene gevels. Voor de nieuw toegevoegde openbare ruimte gaan wij bij de inrichting uit van het 'groen tenzij' principe. Hiermee wordt totaal naar verwachting minimaal 500 m² groen toegevoegd aan Rotsoord, waarmee ook een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ambities op het gebied van klimaatadaptatie (voorkomen hitte-stress en opvangen van hevige regenbuien).

Pilot betaalbare koop

Vanwege de marktomstandigheden waarbij koopwoningen snel in prijs stijgen, bestaat de zorg dat de te realiseren betaalbare koopwoningen snel na realisatie financieel al niet meer bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Bij de besluitvorming over de 4^e tranche Deel B maatregelen op gang houden woningbouw is daarom in relatie tot de Briljantlaan 11-15 voorziene betaalbare koopwoningen toegezegd om als pilot te onderzoeken of het mogelijk is om een juridisch en financieel haalbaar en rechtvaardig koopfonds vorm te geven. Momenteel worden de mogelijkheden verkend voor een fonds dat wat betreft opzet aansluit bij een model wat in de gemeente Zaanstad al succesvol wordt toegepast. Met initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat uiterlijk eind Q4 2025 sprake is van een Go / No Go moment ten aanzien van de pilot. Indien de pilot niet doorgaat, heeft dit geen gevolgen voor de doorgang van het project.

Communicatie en participatie

Via de website van de gemeente en de denkmee-pagina wordt de buurt geïnformeerd over de vaststelling van de bouwvelop en volgende stappen.

Planning

Na vaststelling van de Bouwvelop dient de initiatiefnemer een aanvraag in voor de wijziging van het omgevingsplan en de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Hiervoor is het nodig dat het bouwplan verder wordt uitgewerkt tot een voorlopig en definitief ontwerp.

Datum 1 juli 2025
Ons kenmerk 30240020

De vaststelling ten aanzien van de planologische procedures wordt naar verwachting medio 2026 aan u voorgelegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,