

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	K. Bouanane	Datum	5 juni 2025
E-mail	karim.bouanane@utrecht.nl	Kenmerk	30240020
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Consultatie Bouwenvelop Briljantlaan 11-15
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de consultatie voor de concept bouwenvelop voor de nieuwbouw van Briljantlaan 11-15. Het plan betreft de sloop van het huidige Esso-tankstation, de wasstraat, garageboxen en 2 appartementen. De nieuwbouw kent een woonprogramma met 140-160 appartementen.

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 een woonprogramma met 140-160 appartementen met een verdeling van minimaal 50% middenhuur, ca. 25% betaalbare koop en ca. 25% koop tot de NHG-grens. 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.

Bewoners en werkenden van deze ontwikkeling kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte. Het parkeren voor bewoners en werkenden wordt met een gebouwde garage op eigen terrein opgelost. Boven op de parkeervoorziening komt een gezamenlijke daktuin voor de bewoners. Voor het bezoekersparkeren heeft de initiatiefnemer een afspraak gemaakt met de eigenaar van een nabijgelegen parkeergarage van XIOR met overcapaciteit.

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 ca. 30% (ca. 750 m²) van het perceel vrij. De vrijkomende grond wordt toegevoegd aan de openbare ruimte, waardoor de ontbrekende schakel wordt gerealiseerd in 'het kralensnoer' en openbare wandelroute, zoals uitgewerkt in het plan voor de herinrichting van de openbare ruimte Rotsoord ([IPvE-FO Rotsoord](#)). Bij de kralensnoer door Rotsoord ligt de nadruk op een interne langzaam verkeersroute en rijgt deze (nieuwe) groene plekken aan elkaar.

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 500m² 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).

Raadsbesluit '4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw'

Om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan wordt op onderdelen afgeweken van de gemeentelijke beleid en ambities. Op 14 november 2024 heeft uw raad ingestemd met het [raadsvoorstel '4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw'](#), waarin de voorgestelde afwijkingen ten aanzien van het woonprogramma en de bouwhoogte zijn opgenomen.

Pilot betaalbare koop

Met het raadsvoorstel '4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw' is ook besloten om het project Briljantlaan 11-15 als pilot in te zetten bij het onderzoeken van de mogelijkheid om een juridisch, financieel haalbaar en rechtvaardig koopfonds vorm te geven voor de in het programma opgenomen koopwoningen in de prijsklasse onder de betaalbaarheidsgrens van €390.000 (prijsspeil 2024). De pilot wordt momenteel uitgewerkt. De beoogde hoofdopzet van de pilot is met de initiatiefnemers besproken. Zowel gemeente als initiatiefnemer staan positief tegenover om de pilot verder uit te werken en toe te passen binnen deze ontwikkeling. Afgesproken wordt dat dit in verband met de geplande start verkoop van de woningen uiterlijk einde eerste kwartaal 2026 een definitief besluit moet worden genomen over het uitvoeren van de pilot. Naar verwachting kunnen wij u in het derde kwartaal van dit jaar via een raadsbrief nader informeren over de pilot.

Communicatie en participatie

Na het vaststellen van het intentiedocument is er geparticipeerd via een vijftal contactwijzen. Deze vijf contactwijzen waren een reactiemogelijkheid via de website en e-mail, via individuele gesprekken, via twee inloopavonden, via een digitale buurtpeiling en via een co-creatiesessie voor de openbare ruimte. Voor de inloopavonden is een uitnodiging naar 1.100 adressen gestuurd. Beide avonden lag de opkomst rond de 20 personen.

Via de website van de gemeente en een wijkbericht is de buurt geïnformeerd over de concept bouwenvelop en de consultatieperiode. Tijdens de consultatieperiode hebben bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om te reageren op het voorgestelde plan. Geïnteresseerden konden tot en met zondag 1 juni 2025 de Concept Bouwenvelop bekijken en een reactie geven via [DenkMee.utrecht.nl](https://denkmee.utrecht.nl).

Planning

De reacties op de bouwenvelop krijgen een antwoord waarin staat hoe we deze meenemen in de definitieve versie van de bouwenvelop. Na vaststelling van de bouwenvelop wordt het bouwplan en ontwerp voor de inrichting van de nieuwe openbare ruimte verder uitgewerkt. Na vaststelling van de bouwenvelop zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan indienen voor het perceel. Deze wijziging zal voorgelegd worden aan de raad.

Datum 5 juni 2025
Ons kenmerk 30240020

De start van de bouw is gepland voor 2027.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,