

# WERKWIJZE SUPERVISIE, KWALITEITSTEAM EN CHECKTEAM

Januari 2022

Marco Broekman (supervisor) i.s.m. gemeente Utrecht, Kwaliteitsteam Merwede en Checkteam Merwede

Deze werkwijze is een praktische uitwerking van de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK), en behelst dus geen wijzigingen ten opzichte van de SOK. Indien er tegenstrijdigheden zijn, geldt de SOK. De werkwijze is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij de bouwplan- en gebiedsontwikkeling van Merwede, zowel voor vastgoed, openbare ruimte als civiele werken. De werkwijze zal jaarlijks geactualiseerd worden.

## **1 KWALITEITSBORGING MERWEDE**

Ten behoeve van de kwaliteitsborging van de bouwplannen binnen Merwede zijn twee teams ingesteld: een Checkteam (C-team) en een Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam wordt ondersteund door de Supervisor. Daarnaast heeft het Merwede LAB een belangrijke rol in het proces, om kennis en concrete toepasbare innovaties te stimuleren voor zowel de opstalontwikkeling als de inrichting van de (semi-)openbare ruimte.

### **1.1 CHECKTEAM**

Het Checkteam zorgt voor coördinatie, monitoring en bewaking van alle kwantitatieve en financiële afspraken die tussen gemeente en samenwerkende grondeigenaren zijn gemaakt. Het C-team wordt benoemd en ontslagen door het Eigenarenoverleg.

Het Checkteam bestaat uit:

- een adviseur marktpartijen
- een projectmanager gemeente Utrecht
- een onafhankelijk adviseur/planeconoom

De planeconoom zorgt tevens voor verslag en actiepunten, houdt de checklist bij en zorgt voor rapportage aan de desbetreffende (blok)ontwikkelaar, supervisor, het Kwaliteitsteam alsook periodiek aan het Eigenarenoverleg.

### **1.2 KWALITEITSTEAM EN SUPERVISOR**

Het Kwaliteitsteam begeleidt met hulp van de Supervisor de hele bouwontwikkeling en adviseert over de samenhang van de stedenbouw en over de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte, mede tegen het licht van de duurzaamheidsambities. Het Kwaliteitsteam en de supervisor worden benoemd door het college van BenW.

Het Kwaliteitsteam wordt bijgestaan door de Supervisor die in overleg treedt met de ontwikkelende partijen over het bouwplan alvorens het bouwplan wordt beoordeeld door het Kwaliteitsteam. De Supervisor adviseert het Kwaliteitsteam bij de beoordeling en wordt betrokken bij de besluitvorming.

Het Kwaliteitsteam heeft zes onafhankelijke leden, bestaande uit:

- een voorzitter
- een architect die lid is van de Commissie Welstand en Monumenten
- een landschapsarchitect
- een adviseur Stad op Ooghoogte/ publieke kwaliteit
- een adviseur duurzaamheid
- plus een stedenbouwkundige van de gemeente
- plus een secretaris en notulist vanuit de gemeente

In het supervisie overleg hebben zitting:

- de Supervisor
- een adviseur programma en gebiedsontwikkeling
- een projectmanager gemeente Utrecht
- een gemeentelijk adviseur openbare ruimte
- een notulist/ secretaris

### 1.3 MERWEDELAB

Het Merwedelab onderzoekt met de Eigenaren de mogelijkheden om op het aspect duurzaamheid beter te scoren dan de overeengekomen afspraken. Het Merwedelab onderzoekt tevens met de eigenaren hoe het beste kan worden ingezet op de aspecten gezond stedelijk leven en gemeenschapsopbouw/ social design.

#### Procedure Merwedelab

- De indiener vraagt tijdig een overleg aan met Het Merwedelab
- Het Merwedelab geeft aanwijzingen op het VO Bouwplan in een uitgebreide innovatiesessie waarbij in ieder geval de hoofdarchitect(en) en ontwikkelaar aanwezig zijn.
- Het Merwedelab levert haar advies in een verslag aan de indiener, supervisor en het Kwaliteitsteam.
- Het VO Bouwplan kan pas door het Kwaliteitsteam worden beoordeeld na ontvangst verslag.
- In de volgende planfase levert de indiener een verantwoording, over de omgang met de aanwijzingen op het VO, inclusief DO, aan het Merwedelab.

#### Aan te leveren stukken

De indiener levert het VO Bouwplan aan met onderbouwing van de aspecten energie, circulariteit, gezond stedelijk leven en gemeenschapsopbouw/ social design. De sessie en beoordeling kan op basis van een concept VO Bouwplan. Indien er wijzigingen in het ontwerp zijn, tussen behandeling Merwedelab en behandeling Kwaliteitsteam, die invloed hebben op deze vier aspecten, dient hier melding van worden gemaakt, aan het Merwedelab en Kwaliteitsteam.

### 1.4 KADERS

Het Kwaliteitsteam toetst de kwaliteit van de bouwplannen (SO, VO en DO) en plannen voor de openbare ruimte aan de voorwaarden uit het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het Beeldkwaliteitsplan Merwede en bekijkt de samenhang van bouwplannen in relatie tot de omliggende openbare ruimte alsmede in relatie tot andere bouwplannen in de directe omgeving. Het Kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om na een integrale afweging een positieve beoordeling te geven op een ontwerp oplossing die niet expliciet in de aanwijzingen van het SP en/of BKP is beschreven. Hierbij dient de indiener van het ontwerp op overtuigende wijze aan te tonen dat het gewenste eindresultaat in relatie tot de bedoeling van het SP en/of BKP ook op de voorgestelde manier kan worden bereikt. Indien het SP of BKP als toetsingskader niet toereikend is, wordt geadviseerd aan de hand van de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht'.

## 2 SUPERVISOR EN KWALITEITSTEAM

### 2.1 PROCEDURE

#### Frequentie en type overleg

- Het Kwaliteitsteam Merwede neemt alleen aanvragen in behandeling waarover de Supervisor heeft geadviseerd en het C-team een oordeel heeft gegeven.
- Binnen het supervisor overleg wordt onderscheid gemaakt tussen collegiaal en adviserend overleg. Binnen het Kwaliteitsteam wordt een onderscheid gemaakt tussen collegiaal en goedkeurend overleg.
- Behandeling van SO, VO en DO leidt tot een definitief advies over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt beoordeeld of de aanvraag conform DO is.
- De indienende partij vraagt een overleg aan bij het Kwaliteitsteam en geeft aan om welk type overleg het gaat. Tevens geeft de partij aan wanneer de partij naar supervisie gaat.
- Het Kwaliteitsteam is in principe 1 x per 4 weken beschikbaar en de Supervisor 1 x per 2 weken.
- Indien er slechts twee weken zit tussen adviserend overleg van de Supervisor en goedkeurend overleg van kwaliteitsteam, kan bij negatief advies van de Supervisor de behandeling in het Kwaliteitsteam worden gestaakt, als er onvoldoende tijd is voor noodzakelijke aanpassingen.
- Het Kwaliteitsteam en het supervisie overleg zijn op locatie, waarbij in ieder geval de hoofdarchitect(en) en ontwikkelaar aanwezig zijn.

- Bouwplannen worden per ontwerpfase (SO, VO, DO) in principe één keer aan het Kwaliteitsteam voorgelegd voor een oordeelvormend overleg. Indien of de ontwikkelaars/architecten of het Kwaliteitsteam behoefte heeft aan een extra planbespreking, wordt dat wederzijds kenbaar gemaakt.
- Bouwplannen (inclusief plannen binnentuin) worden per ontwerpfase (SO, VO, DO) in principe één keer in overleg afgestemd met de plannen voor de openbare ruimte (FOIP/VOIP), voor overgangen, ontsluitingen, ecologie, in een “workshop buitenruimte”. De indienende partij neemt hiervoor het initiatief.
- Bouwplannen worden in de VO-fase aan het Merwede Lab voorgelegd voor een ambitiesessie waarin de partij een toelichting geeft op het inpassen van de doelstellingen.

## SUPERVISIE OVERLEG

### Collegiaal overleg

- Een indienende partij kan om een tussentijdse reactie van de Supervisor vragen op (onderdelen van) een project.
- Daarnaast organiseert de Supervisor workshops met meerdere eigenaren en architecten voor afstemming tussen blokken en ter onderlinge inspiratie.
- Aanlevering stukken aan de Supervisor twee werkdagen voor het overleg (uiterlijk dinsdag 09:00 uur). Indien de stukken vijf werkdagen (uiterlijk vrijdag 13:00 uur) voor het overleg worden aangeleverd, kan een uitgebreidere reactie worden gegeven, waarbij verschillende ondersteunende disciplines hebben meegekeken.
- Verslag uiterlijk vijf werkdagen na supervisie overleg of ontvangst relevante stukken.

### Adviserend overleg

- De indienende partij vraagt de Supervisor om advies op het SO, VO of DO.
- Aanlevering stukken aan de Supervisor en C-team ([c-team@stadkwadraat.nl](mailto:c-team@stadkwadraat.nl)) vijf werkdagen voor het supervisor overleg (uiterlijk vrijdag 13:00 uur).
- Het C-team dient voor het supervisie overleg van het SO, VO of DO de stukken beoordeeld te hebben. (Het C-team krijgt dezelfde set informatie als het supervisie overleg). Indien er wijzigingen in het ontwerp zijn gemaakt tussen behandeling in supervisie overleg en behandeling Kwaliteitsteam, die invloed hebben op de cijfers van de Checklist van het C-team, dient hiervan melding aan het C-team worden gemaakt.
- Schriftelijk advies uiterlijk zeven werkdagen na het supervisie overleg. De Supervisor maakt ten behoeve van een goedkeurend overleg in het Kwaliteitsteam een samenvatting van zijn advies, waarin ook helder omschreven staat waar goedkeuring op afwijkingen uit het SP en BKP zijn gegeven. Als bijlage wordt een “spelregelcheck” mee verzonden. Alle stukken gaan ook naar de indiener.

### Procedure

- Indienende partij mailt het SO, VO of DO naar de notulist/secretaris van de Supervisor ([m.kassing@utrecht.nl](mailto:m.kassing@utrecht.nl); [merwede@bura.city](mailto:merwede@bura.city)) en geeft daarbij het type overleg aan en wie aanwezig zal zijn.
- De ontwikkelende partij ontvangt tijdig de agenda en de locatie van het overleg en de tijd waarop het ontwerp wordt besproken.
- Na het overleg ontvangt de indienende partij het advies van de Supervisor, per e-mail van de secretaris.
- Het advies gaat ook naar de secretaris van het Kwaliteitsteam.

## KWALITEITSTEAM

### Collegiaal overleg

- Het Kwaliteitsteam is incidenteel beschikbaar voor collegiaal overleg. De indienende partij vraagt om een collegiale reactie op een specifiek thema of onderdeel van het project. Bij de indiening geeft de indiener helder aan om welk onderwerp het gaat en welke vragen aan het Kwaliteitsteam worden gesteld. De indiener geeft op tijd aan de supervisor aan, wat de inhoud is van het collegiaal overleg, zodat supervisie daar een goede mening over heeft kunnen vormen.
- Aanlevering stukken zes werkdagen voor het Kwaliteitsteam (uiterlijk donderdag 17:00 uur).
- Verslag uiterlijk twee weken na de zitting van het Kwaliteitsteam.

### Goedkeurend overleg SO/VO/DO

- De indienende partij vraagt het Kwaliteitsteam om een goedkeurend advies voor SO, VO of DO om naar de volgende fase te gaan.

- Aanlevering stukken zes werkdagen voor het Kwaliteitsteam (uiterlijk donderdag 17:00 uur).
- Verslag uiterlijk twee weken na de zitting van het Kwaliteitsteam.

## Advies aanvraag omgevingsvergunning

- Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning wordt deze geagendeerd voor het Kwaliteitsteam.
- Aanlevering stukken zes werkdagen voor het Kwaliteitsteam (uiterlijk donderdag 17:00 uur).
- Verslag uiterlijk twee weken na de zitting van het Kwaliteitsteam.

## Procedure

De indienende partij mailt het vereist materiaal van SO, VO of DO naar de secretaris. (kwaliteitsteammerwede@utrecht.nl) en geeft daarbij het type overleg aan en wie aanwezig zal zijn. Voorafgaand heeft de indienende partij de vereiste gegevens van SO, VO of DO al naar het C-team ([c-team@stadkwadraat.nl](mailto:c-team@stadkwadraat.nl)) en de Supervisor ([m.kassing@utrecht.nl](mailto:m.kassing@utrecht.nl); [merwede@bura.city](mailto:merwede@bura.city)) verstuurd voor behandeling aldaar.

- De ontwikkelende partij ontvangt tijdig de agenda en de locatie van het overleg en de tijd waarop het ontwerp wordt besproken.
- Na het overleg ontvangt de indienende partij het verslag van het Kwaliteitsteam per e-mail van de secretaris. Het verslag gaat tevens naar de Supervisor en het C-team.
- Indien het Kwaliteitsteam een negatief advies geeft, komt de architect/ontwikkelaar met een aangepast plan om alsnog een positief advies te verkrijgen. Deze planbespreking verloopt volgens dezelfde procedure. Eventueel kan worden afgesproken dat in een volgende fase wordt getoond hoe aan eventuele voorwaarden invulling is gegeven.

### Voorbeeldprocedure

Wanneer de indienende partij in week 5 (donderdag) een goedkeurend overleg heeft gepland bij het Kwaliteitsteam, dan dient de partij in week 2 (vrijdag) de stukken in bij de Supervisor en het C-team. In week 3 vindt dan supervisie overleg plaats (donderdag), en de beoordeling van het C-team van de stukken (ten behoeve van Supervisie). Het C-team geeft uiterlijk voor donderdag (in week 3) het advies aan de Supervisor. In week 4 moeten de stukken van de indiener dan naar het Kwaliteitsteam (donderdag). Supervisor en C-team sturen dan uiterlijk begin week 5 (maandag) de verslagen naar het Kwaliteitsteam. Binnen dit schema is er weinig tijd en ruimte voor aanpassingen tussen het supervisie overleg en het Kwaliteitsteam. De indiener kan er ook voor kiezen om in week 1 naar de Supervisor te gaan, zodat er meer ruimte is voor eventuele aanpassingen.

## 2.2 AANLEVERING PRODUCTEN

Het op tijd en op de juiste manier aanleveren van het te beoordelen materiaal is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/architect of gemeente in geval het een ontwerp voor de openbare ruimte of een kunstwerk betreft. Wanneer de aanvraag te laat of onvolledig is, wordt deze van de agenda gehaald, tenzij hier tijdig een afwijkende afspraak over is gemaakt. Het Kwaliteitsteam krijgt dezelfde informatie voorgelegd waarover door de Supervisor is geadviseerd, of de indienende partij geeft helder aan welke wijzigingen hierop tussentijds zijn doorgevoerd, als reactie op het advies van de Supervisor.

### Algemene aandachtspunten

- Deze aandachtspunten en voorwaarden gelden voor zowel bouwwerken, binnentuinen, openbare ruimte als civiele werken.
- Alle tekeningen zijn adequaat gemaakt. Hoogtematen ook aangegeven t.o.v. peil (+NAP);
- Per bouwblok worden per architectonisch pand unieke gebouwnummers weergegeven t.b.v. de verslaglegging.
- Een scherp geformuleerde en bondige toelichting in tekst.
- Melding van eventuele afwijkingen van de ruimtelijke en programmatische kaders en spelregels.
- Bij vervolgbehandeling een lijst met aanpassingen t.o.v. de vorige behandeling.
- De door de ontwikkelaar ingevulde en door het C-team beoordeelde checklist.
- Ontwerpen worden getoond in een maquette met een detailniveau passend bij de fase van het ontwerp. Aanlevering per bouwblok op een ondergrond van 1mm karton, schaal 1:250. Gebouwen zijn uitgevoerd in wit foam met volumeopbouw en gebouwgeleding en afhankelijk van de fase verder uitgewerkt, bijvoorbeeld met gevels via kleurprint op de gebouwen, balkons en uitwerking binnentuin.

Een aanpassing van de maquette dient alleen per stap (SO/VO/DO) te worden gedaan, om de veranderingen inzichtelijk te maken.

- De coördinatie van het Matenplan en het gemeentelijk 3D model wordt gedaan door de gemeente Utrecht, die per stap inpassing van de ontwerpen toetst. Vijf werkdagen voorafgaand aan een adviserend supervisie-overleg (uiterlijk vrijdag 13:00 uur) levert de ontwikkelaar de 2D en 3D tekening ter controle aan de gemeente en aan de Supervisor ([r.daniels@utrecht.nl](mailto:r.daniels@utrecht.nl); [merwede@bura.city](mailto:merwede@bura.city)). De 2D tekening is onder andere de omtrek van het bouwblok met daarin de buitenomtrek van de hoofdbebouwing (geen uitgewerkte plattegronden). De 3D is de massa van de hoofdbebouwing (inclusief setbacks, maar exclusief balkons etc) Voor verdere aanlevervoorwaarden van digitale bestanden, zie gegevens van de gemeente in de bijlage.
- Na goedkeuring door het Kwaliteitsteam, waarmee een stap formeel wordt afgerond, levert de aanvrager de 2D en 3D ter vaststelling aan de gemeente en aan de Supervisor ([r.daniels@utrecht.nl](mailto:r.daniels@utrecht.nl); [merwede@bura.city](mailto:merwede@bura.city)) en wordt het plan opgenomen in het gemeentelijk matenplan en het 3D model. De gemeente verzorgt de aanlevering van stand van zaken 3D model en omgeving ten behoeve van o.a. windonderzoek.
- Daarnaast wordt in de SO-fase inzage in de bouwmassa's geboden via een 3D model in minimaal SketchUp ten behoeve van de beoordeling door Supervisor en Kwaliteitsteam. In de VO/DO/AO-fase is hiervoor een IFC-model met uitgewerkte gevels noodzakelijk.

## AANLEVERING STRUCTUURONTWERP (SO)

*Uit Samenwerkingsovereenkomst, artikel 12.3*

Het Structuurontwerp geeft inzicht in de massa-opbouw, gebouwgeleding, programmaverdeling en gebouworganisatie van het bouwblok in relatie tot zijn context aan de hand van relevante plattegronden, doorsneden, aanzichten, 3D verbeeldingen, relatie met de Openbare ruimte, en bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- a. Het goedgekeurde Startdocument dan wel een beschrijving van eventuele afwijkingen op het door het C-team goedgekeurde Startdocument en op welke wijze die worden opgelost;
- b. De bouwmassa en stedenbouwkundige opzet van het Bouwblok of de Bouwblokken, waarin helder wordt gemaakt hoe de korrel in het Bouwblok zich verhoudt tot de organisatie van de Gebouwen in dat Bouwblok;
- c. De gebouwopzet en gebouworganisatie van het gehele Bouwblok en de samenstellende Gebouwen in plattegrond en doorsneden met maatvoering;
- d. De bouwmassa en de begane grond ingepast in de context (digitaal), en bouwmassa in maquette;
- e. Inzicht in de programmatische verdeling van het woningbouwprogramma en het niet-woonprogramma over de Gebouwen en specifiek hoe dit zich in de plinten presenteert;
- f. De bouwhoogtes, posities van entrees en inpassing Bouwblok in het Matenplan;
- g. De ontsluiting en positionering van parkeren (indien aanwezig), fietsparkeren, logistiek en afval;
- h. Inzicht in hoe het plan zich verhoudt tot de spelregels uit hoofdstuk 6 van het Stedenbouwkundig Plan Merwede;
- i. Bezonningsstudies waaruit de invloed van de bouwmassa op binnentuin en omringende Openbare ruimte en gebouwen blijkt;
- j. De visie op beeldkwaliteit en de inrichting van binnentuin en daken;
- k. De visie op duurzaamheid in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit; en
- l. Indien een Bouwblok wordt gerealiseerd door meerdere Partijen, dan worden de plannen in samenhang getoond, waarbij de Partijen zelf voor afstemming zorgen. Bij onvoldoende voortgang van een of meerdere Partijen, kan de voorbeelduitwerking uit het Stedenbouwkundig Plan Merwede als uitgangspunt worden gebruikt.

*Aanvullende toelichting*

Ad d: de plattegrond van de begane grond van een bouwblok wordt ingepast in de meest recente FOIP/VOIP-kaart. Entrees en dergelijke worden helder aangegeven. De bouwmassa als 3D wordt ingepast in het actuele 3D model (de voorbeelduitwerking DOSP of goedgekeurde SO/VO/DO-plannen van omringende bouwblokken);

Ad h: tbv de onderbouwing richtlijnen microklimaat SP: wat betreft wind, een kwalitatieve quickscan windhinder met daarin een analyse van het windhinderklimaat op de locatie (windroos) en een indicatie van verwachte windpatronen en kritieke gebieden voor de hoofdwindrichting. Wat betreft geluid, met name voor de blokken aan de Europalaan en Wilhelminalaan, aangeven hoe eventuele geluidsproblematiek wordt opgelost en welke architectonische middelen hiervoor worden ingezet. Wat betreft bezonning, een quickscan bezonning met daarin een grafische weergave (contourplot) van het

aantal zonuren per dag in de buitenruimtes binnen en buiten het bouwblok en een eerste indicatie van potentieel kritieke gebieden.

Ad I: Bij onvoldoende voortgang kan ook een door Supervisor en Kwaliteitsteam goedgekeurde stap (SO, VO, DO) als uitgangspunt worden gebruikt of een door de betreffende eigenaren en Supervisor afgesproken tussenproduct/bouwvelop worden gebruikt. Hierbij moeten alle betrokken eigenaren kenbaar maken akkoord te zijn met dit tussenproduct.

## AANLEVERING VOORLOPIG ONTWERP (VO)

*Uit Samenwerkingsovereenkomst, artikel 13.3*

Het VO toont hoe de voorstellen en intenties uit het SO zijn vertaald in concrete gebouwontwerpen aan de hand van relevante plattegronden, doorsneden, aanzichten en 3D verbeeldingen, waarbij inzicht wordt gegeven in gebouworganisatie en programmaopzet en aan de hand van een voldoende aantal details toont op welke wijze de gebouwen en panden worden gematerialiseerd en hoe aansluitingen onderling en met de buitenruimte worden uitgevoerd. Het VO bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- a. Het goedgekeurde Structuurontwerp dan wel een beschrijving van eventuele afwijkingen op het Structuurontwerp en op welke wijze die worden opgelost;
- b. Een nadere uitwerking van 12.3 b. tot en met I.; en
- c. inzicht in gevelopbouw, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik aan de hand van uitgewerkte aanzichten, beeldbepalende details, verbeeldingen en 3D modellen (fysiek en digitaal) zodat een kwalitatieve beoordeling hiervan mogelijk wordt.

*Aanvullende toelichting*

Ad b: Ten behoeve van de onderbouwing richtlijnen microklimaat SP: wat betreft wind een kwalitatieve quickscan windhinder met daarin een analyse van het windhinderklimaat op de locatie (windroos), en aangegeven hoe eventuele windproblematiek wordt opgelost en welke architectonische of bouwkundige middelen hiervoor worden ingezet. Wat betreft geluid, met name voor de blokken aan de Europalaan en Wilhelminalaan, aangeven hoe eventuele geluidsproblematiek wordt opgelost en welke architectonische middelen hiervoor worden ingezet. Wat betreft bezonning, een quickscan bezonning met daarin een grafische weergave (countourplot) van het aantal zonuren per dag in de buitenruimtes binnen en buiten het bouwblok en een indicatie van kritieke gebieden.

## AANLEVERING DEFINITIEF ONTWERP (DO)

*Uit Samenwerkingsovereenkomst, artikel 14.2*

Het DO beschrijft de concrete gebouwontwerpen aan de hand van relevante plattegronden, doorsneden, aanzichten en 3D verbeeldingen. Het biedt volledig inzicht in gebouworganisatie en programmaopzet en toont aan de hand van een voldoende aantal uitgewerkte principedetails op welke wijze de gebouwen en panden worden gematerialiseerd en hoe aansluitingen onderling en met de buitenruimte worden uitgevoerd. Het DO bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- a. het goedgekeurde VO dan wel een beschrijving van eventuele afwijkingen op het VO en op welke wijze die worden opgelost;
- b. de definitieve uitwerking van het bepaalde in Artikel 13.3.b; en
- c. een voorlopig ontwerp voor de binnentuinen.

*Aanvullende toelichting*

Ad b: Ten behoeve van de onderbouwing richtlijnen microklimaat SP:

Wind, indien relevant, een windhinderonderzoek met daarin:

- Analyse van het windklimaat op de locatie (windroos)
- Kwantitatieve analyse windhinder (CFD/ windtunnel) volgens NEN 8100
- Uitgewerkte oplossingen om te voldoen aan ambitiewaarden SP, zo nodig onderbouwd met berekeningen.
- Samenvatting van eventuele afwijkingen

Geluid, met name voor de blokken aan de Europalaan en Wilhelminalaan, aangeven hoe eventuele geluidsproblematiek wordt opgelost en welke architectonische middelen hiervoor worden ingezet.

Bezonning:

- Grafische weergave (countourplot) van het aantal zonuren per dag in de buitenruimtes
- Toetsing aan ambitiewaarden uit het SP inclusief percentage bezonning van buitenruimtes en gevels
- Uitgewerkte oplossingen om te voldoen aan ambitiewaarden uit het SP, zo nodig onderbouwd met berekeningen.

- Samenvatting van eventuele afwijkingen

Ad c: Het Definitief Ontwerp van de binnentuin dient tevens te worden voorgelegd aan de Supervisor en het kwaliteitsteam (tijdstip nader te bepalen).

In alle fases bestaat de mogelijkheid dat het Kwaliteitsteam op specifieke onderdelen nog om nadere informatie vraagt. Dit kan voorafgaand of naar aanleiding van de planbespreking het geval zijn, waarbij de secretaris incidenteel tussentijds het Kwaliteitsteam via email om advies kan vragen om de procedure niet te vertragen.

### **3 CHECKTEAM**

Het Checkteam beoordeelt vooruitlopend op het Kwaliteitsteam of en in welke mate wordt voldaan aan de kwantitatieve afspraken uit de SOK. De basis daarvoor is bijlage 9 (programma) en bijlage 25 (C-team) van de SOK waarin de programma's en wijze van beoordeling zijn opgenomen. De uitwerking van bijlage 25 is een Checklist met daarin opgenomen basisgegevens van het programma per partij.

#### **3.1 PROCEDURE**

In de checklist geeft de ontwikkelaar per blok aan wat de meters, verdeling etc. zijn en geeft daarop de eventuele afwijkingen aan. De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid de diverse programma's en verdeling te voorzien van een toelichting. Daarnaast verzorgt de ontwikkelaar een mondelinge toelichting aan het C-team. Op basis van de ingevulde checklist en toelichtingen geeft het Checkteam haar opmerkingen en advies. Dit advies gaat vervolgens allereerst naar de Supervisor ten behoeve van adviserend overleg en vervolgens naar het Kwaliteitsteam ten behoeve van goedkeurend overleg. De financiële aspecten (afdrachten) kunnen in samenwerking tussen C-team en ontwikkelaar worden ingevuld.

Het Checkteam komt in basis een keer in de twee weken bij elkaar, zoveel mogelijk parallel aan het supervisor-overleg. Stukken moeten verstuurd worden naar [c-team@stadkwadraat.nl](mailto:c-team@stadkwadraat.nl).

#### **3.2 WIJZE VAN BEOORDELEN EN ADVISEREN**

Het Checkteam adviseert met een beoordeling op onderdelen (vierkante meters, differentiatie, programma voorzieningen) alsook met een totaal advies. Daarbij werkt het C-team met een stoplicht-advies, waarbij groen akkoord, oranje aandachtspunt en rood niet akkoord betekent. In de fase van SO en VO kunnen zaken met rood worden beoordeeld en kan de ontwikkelaar alsnog naar het Kwaliteitsteam, afhankelijk van de elementen die rood worden beoordeeld; in dat geval is het totaal advies dan zelf niet rood. Bij het DO leidt een onderdeel dat rood kwalificeert altijd tot een negatief totaaladvies en is behandeling in het Kwaliteitsteam niet mogelijk. Oranje betekent dat een onderdeel niet goed gaat in het blok maar op totaalniveau wel kan worden gecompenseerd. Ook kan het zijn dat een onderdeel niet passend of correct is, maar waarvan de ontwikkelaar in de toelichting aangeeft dit nog te zullen corrigeren. Aanvrager is verantwoordelijk voor het organiseren van benodigde compensatie.

Wanneer knelpunten ontstaan dan rapporteert het Checkteam hierover aan het Eigenarenoverleg.

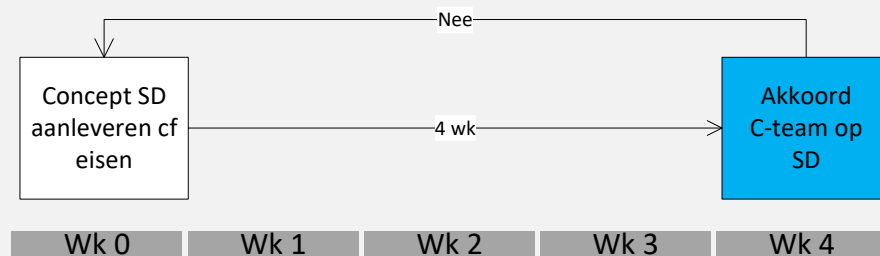
#### **3.3 AAN TE LEVEREN STUKKEN**

Het Checkteam krijgt dezelfde set informatie als het supervisie overleg en later het Kwaliteitsteam. Tevens wordt een ingevulde checklist aangeleverd. Uitgangspunt is dat alle programma's ruimtelijk vindbaar en meetbaar zijn, zodat dit steekproefsgewijs kan worden gecheckt. Mocht gaandeweg blijken dat er onvoldoende aansluiting is tussen programma's en de ontwerpen, dan zullen hiervoor specifieke tabellen etc. worden opgevraagd. Verder wordt verwezen naar de bijlage 25 bij de SOK.

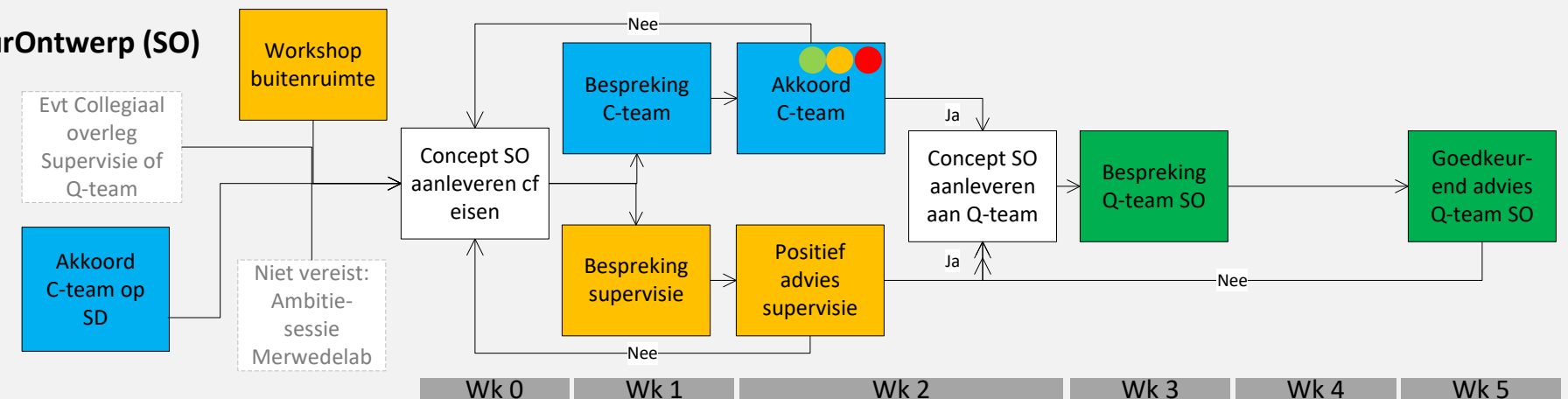




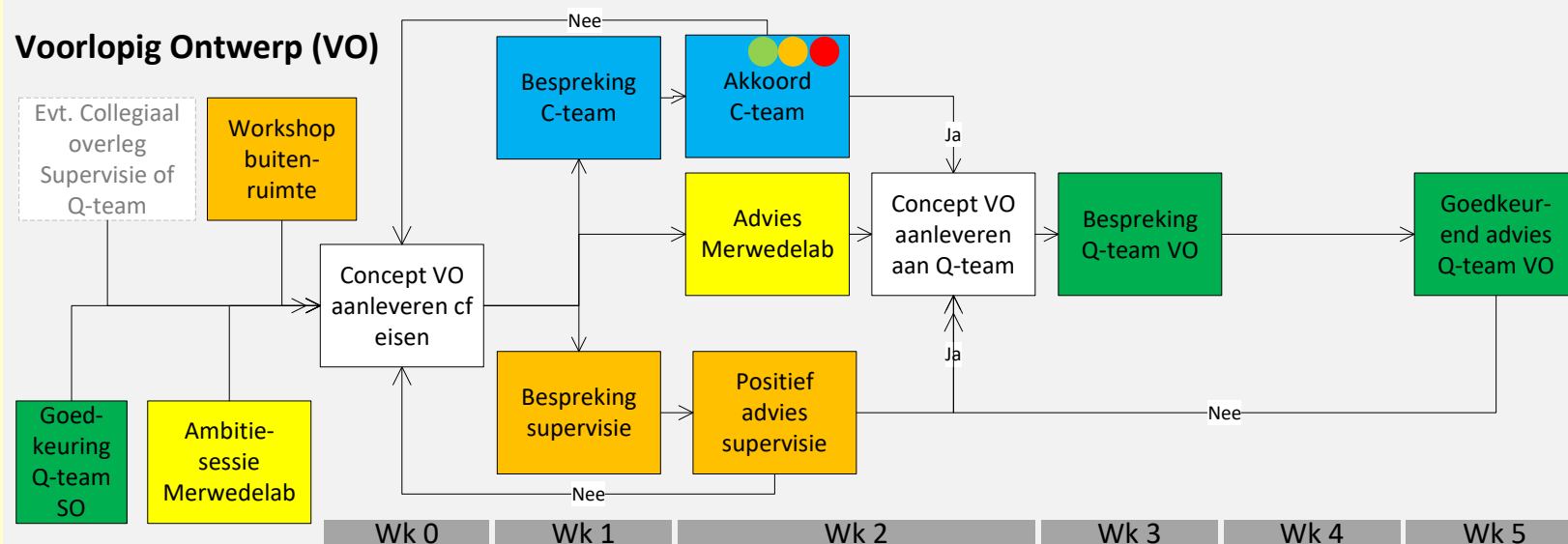
### Startdocument (SD)



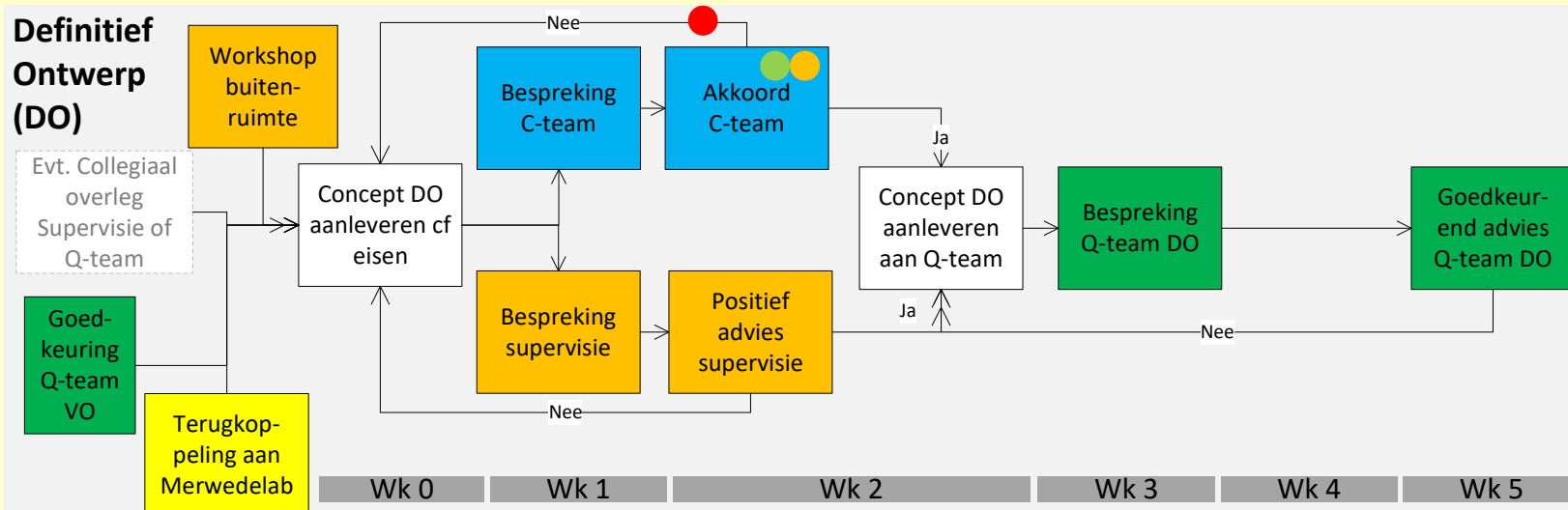
### StructuurOntwerp (SO)



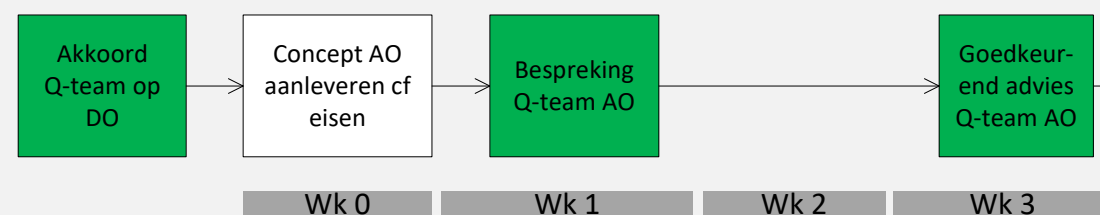
### Voorlopig Ontwerp (VO)



### Definitief Ontwerp (DO)



### Aanvraag omgevingsvergunning (AO)



### LEGENDA

Check-team (C-team)

Merwedelab

Supervisie-overleg (Supervisie)

Kwaliteitsteam (Q-team)

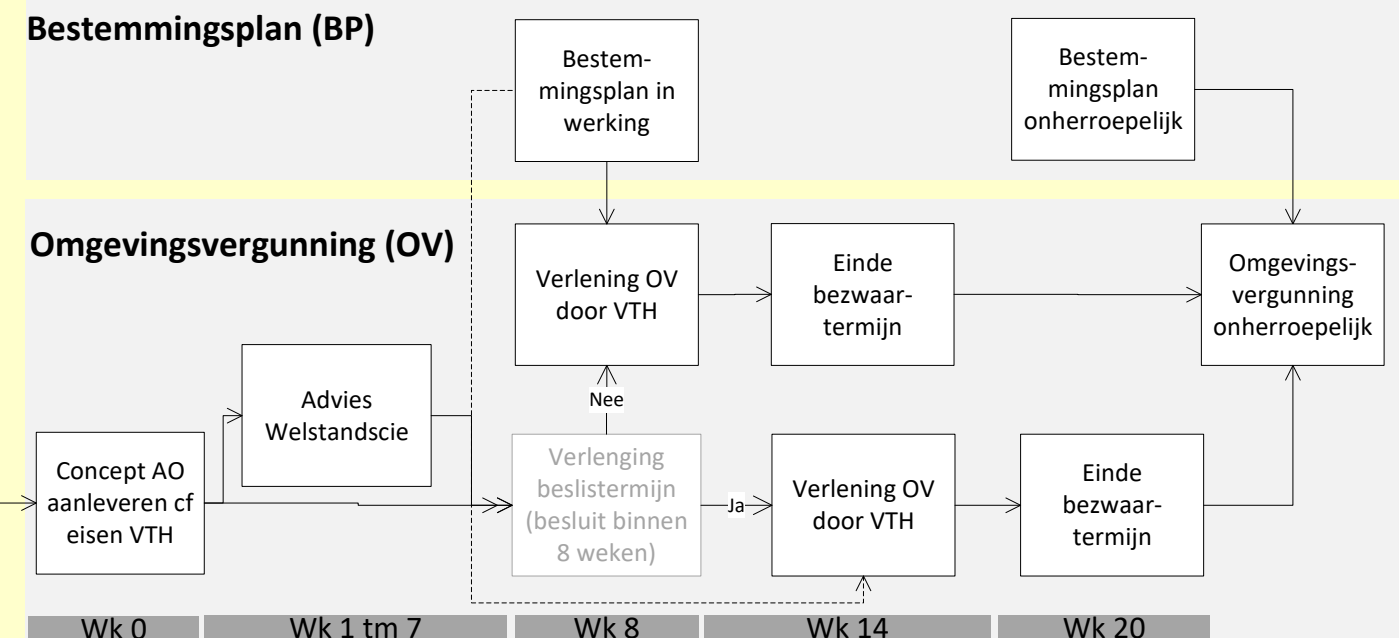
Enkele voorwaarde →

Meerdere voorwaarden →

Disclaimer: Bij eventuele strijdigheid of onduidelijkheid tussen stroomschema en de notitie over de werkwijze is de notitie altijd leidend.

### Bestemmingsplan (BP)

### Omgevingsvergunning (OV)





# Procedure aanlevering CAD-bestanden gemeente Utrecht.

(20 jan. 2022)

De gemeente Utrecht levert een digitaal bestand aan in MicroStation(DGN)- of Autocad(DWG) formaat.

Dit bestand noemen we het Stedenbouwkundig Matenplan (mpn).

**Verplichting:** De bouwvelden in het mpn dienen altijd intact te blijven. Dus niet verscalen en bewerken of ten opzichte van elkaar verschuiven of roteren. Als referentie zijn vier coördinatenpunten in de tekening geplaatst waarvan de Rijksdriehoekskoördinaten zijn bijgeschreven. Deze coördinatenpunten + eigen ontwerp moeten dan het bestand worden dat teruggestuurd wordt naar de gemeente Utrecht. Dit geldt ook voor het te leveren 3D bestand(en).

## Aan te leveren gegevens:

Ten behoeve van de maatvoering in het matenplan levert de externe partij van zowel het Schets-, Voorlopig- als Definitief Ontwerp de volgende gegevens aan:

## **Situatietekening:**

Binnen het aangeleverde bouwveld uit het matenplan:

- hoofdbebouwing
  - buitenomtrek (doorsnede op 1 m boven maaiveld)
  - eventuele overbouwingen
  - entrees (onderscheid in functie)
- schuren, carports, tuilmuren en hagen
- achterpaden
- kavelscheidingen
- eventueel inrichting op eigen terrein (b.v. parkeren)
- tevens alle verdieplingslagen in Rijksdriehoekskoördinaten
- 3D model (zie pag. 2)

## **Maatvoering:**

Ten opzichte van de aangegeven grens van het bouwveld uit het matenplan:

- hoofdbebouwing
  - totaalmaat (breedte (inclusief kopgevel) en diepte)
  - onderdelen (afzonderlijke woningen)
- schuren, carports en tuilmuren
  - totaalmaat (breedte en diepte)
- achterpaden
- kavelscheidingen

## Tekenafspraken:

- De tekening die de architect levert dient uit verschillende lagen te zijn opgebouwd. Deze laagindeling meesturen.



Laagindeling zoals gehanteerd door GU t.b.v. ontwerp woningen in het matenplan (mpn):

|                                           |                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| gu_mpn_achterpaden_kavelscheidingen       | gu_mpn_kabels_en_leidingen                      |
| gu_mpn_arceringen                         | gu_mpn_kavels_gebouwinformatie                  |
| gu_mpn_archeologie                        | gu_mpn_kavels_te_handhaven_lijn                 |
| gu_mpn_bebouwing                          | gu_mpn_kavels_te_handhaven_vlak                 |
| gu_mpn_bebouwing_bedrijven_lijn           | gu_mpn_kavels_uitgeefbaar_lijn                  |
| gu_mpn_bebouwing_bestaand                 | gu_mpn_kavels_uitgeefbaar_vlak                  |
| gu_mpn_bebouwing_bijgebouw                | gu_mpn_kunstwerk                                |
| gu_mpn_bebouwing_bloembak_trap            | gu_mpn_landmeetkundige_as                       |
| gu_mpn_bebouwing_entree_woning            | gu_mpn_lijnenbeeld_binnen_uitgeefbaar           |
| gu_mpn_bebouwing_hekwerk_schutting        | gu_mpn_maatvoering                              |
| gu_mpn_bebouwing_meer_dan_3_bouwlagen     | gu_mpn_muur                                     |
| gu_mpn_bebouwing_ondergronds              | gu_mpn_nutsvoorziening_cai                      |
| gu_mpn_bebouwing_overbouwd                | gu_mpn_nutsvoorzieningen                        |
| gu_mpn_bebouwing_steiger_vlonder          | gu_mpn_parkerplaats_op_eigen_terrein            |
| gu_mpn_bebouwing_uitbreidingsmogelijkheid | gu_mpn_RHD_bakken                               |
| gu_mpn_bebouwing_voorzieningen            | gu_mpn_rooilijn_verplicht                       |
| gu_mpn_bomen_bestaand                     | gu_mpn_scheidingslijn_architecten_ontwikkelaars |
| gu_mpn_bomen_binnen_uitgeefbaar           | gu_mpn_taludlijn                                |
| gu_mpn_bouwvlakken                        | gu_mpn_tekst                                    |
| gu_mpn_coördinaatpunten                   | gu_mpn_tekst_maaiveld_hoogte                    |
| gu_mpn_haag                               | gu_mpn_tekst_oppervlakte                        |
| gu_mpn_helling                            | gu_mpn_voorlopig_buiten_planontwikkeling        |
| gu_mpn_hindercontour                      | gu_mpn_water_te_handhaven                       |

- Bestaande topografie en overige omgeving, zoals omringende deelplannen, niet meeleveren.
- Het ontwerp is ter invulling van het uitteefbaar gebied. Dat wil zeggen dat het ontwerp begrensd is door onze geleverde bouwvelden op laag "gu\_mpn\_kavels\_uitteefbaar\_lijn" in het matenplan.
- Dimensioneringsmaten in meters, 2 cijfers achter de komma.
- Aanleveren 2D bestand in DGN-formaat(Microstation) of DWG-formaat(Autocad 2018, niet hoger) en ook PDF.
- Aanleveren 3D bestand (LOD2.2) in DGN-formaat(Microstation) of DWG-formaat(Autocad 2018, niet hoger), Sketchup(2015) en/of IFC-formaat (vanuit BIM-model), inclusief patterns/materials, indien mogelijk een 3D-PDF.
- Bestanden aanleveren in RD-coördinaten zoals de gemeente Utrecht de ondergronden in RD-coördinaten aanlevert.

## PDF-bestand van de tekening meeleveren!

Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met:

|                   |             |                              |
|-------------------|-------------|------------------------------|
| Ronald van Delft  | 030-2863232 | r.van.delft@utrecht.nl       |
| Mark Leppen       | 030-2863682 | m.leppen@utrecht.nl          |
| Salam al Jazaairi | 030-2862312 | salam.al.jazaairi@utrecht.nl |
| Jeroen Pasman     | 030-2860981 | j.pasman@utrecht.nl          |
| Richard Daniëls   | 030-2864050 | r.daniels@utrecht.nl         |



RDxy = 132575.000, 456620.000

RDxy = 132705.000, 456620.000

haag binnen uitgeefbaar (lru\_mpn\_haag)

hoogbouw meer dan 3 bouwlagen (lru\_mpn\_bebouwing\_meer\_dan\_3\_bouwlagen)

helling (lru\_mpn\_helling)

overbouwing (lru\_mpn\_bebouwing\_overbouwd)

entree woning (lru\_mpn\_bebouwing\_entree\_woning)

tuinmuur (lru\_mpn\_muur)

bijgebouw/garage/carport (lru\_mpn\_bebouwing\_bijgebouw)

kavelscheiding/erfscheiding/achterpad  
(lru\_mpn\_achterpaden\_kavelscheidingen)

grens uitgeefbaar (lru\_mpn\_kavels Uitgeefbaar\_vlak)

bebouwing (lru\_mpn\_bebouwing)

parkeerplaats op eigen terrein (lru\_mpn\_parkeerplaats\_op\_eigen\_terrein)

uitbreidingsmogelijkheid (lru\_mpn\_bebouwing\_uitbreidingsmogelijkheid)

maatvoering (lru\_mpn\_maatvoering)

RDxy = 132575.000, 456490.000

RDxy = 132705.000, 456490.000

- grens uitgeefbaar
- achterpaden/kavelscheidingen
- bebouwing
- overbouwing
- bijgebouw/garage/carport
- tuinmuur
- hoogbouw meer dan 3 bouwlagen
- haag binnen uitgeefbaar

- plaatselijke maatvoering
- evenwijdige maatvoering
- parkeerplaats op eigen terrein
- uitbreidingsmogelijkheid
- entree woning
- helling
- peilmaten
- Referentiepunt in RD coördinaten t.b.v. inpassing

0 5 10 15 20 M.



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



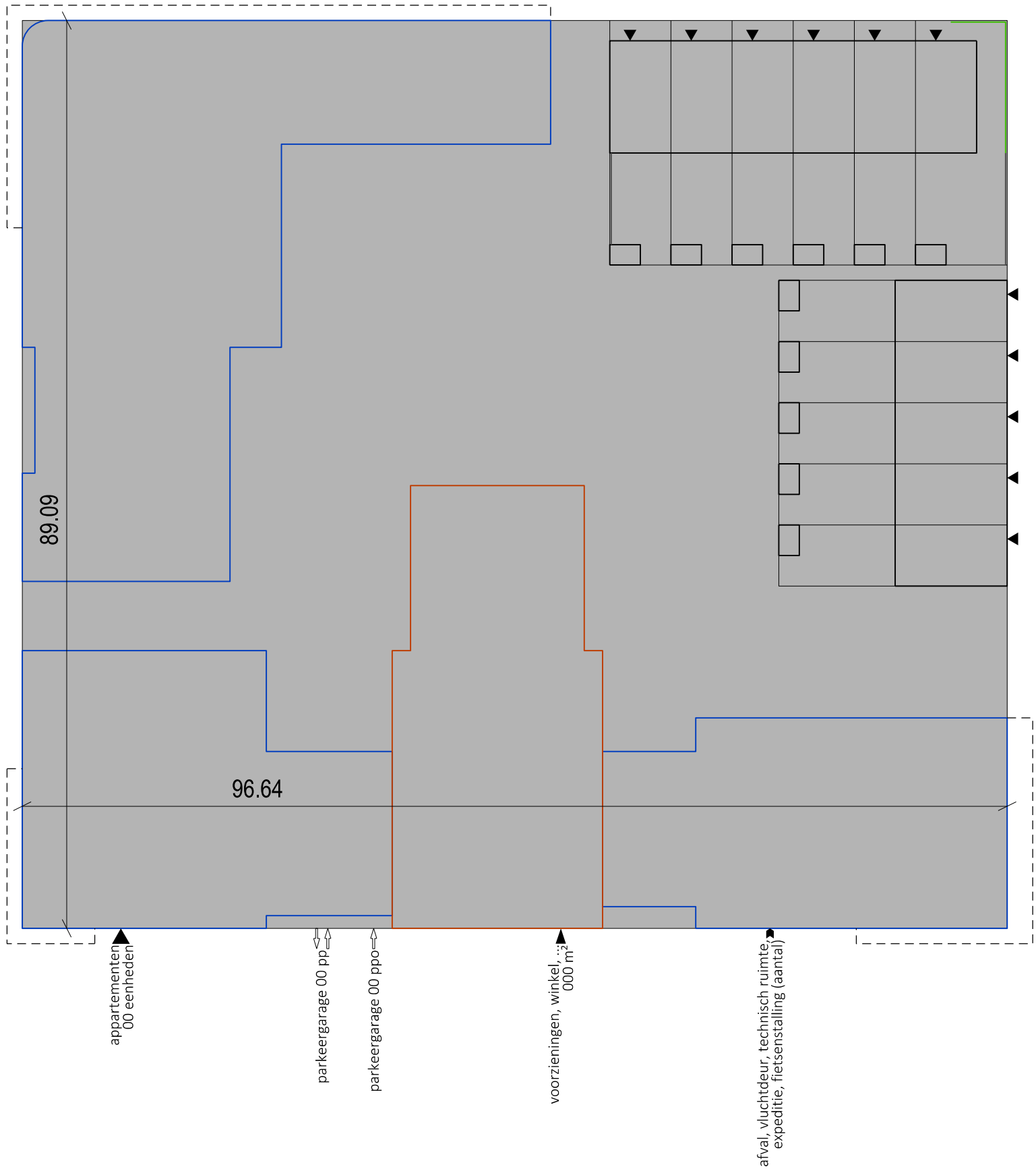
Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht  
Voorbeeld matenplan

14-10-2021  
1:500  
A3

ONTWERPSTUDIO® UIMTE

W:\Ruimte\OSR\docs\afspraken\voorbeeldtekening\gu\_os\_afspr\_architecten\_voorbeeld\_MPN.dgn



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



**Gemeente Utrecht**  
Voorbeeld matenplan

19-01-2022  
1:500  
A3

**ONTWERPSTUDIO®UIMTE**

W:\Ruimte\OSR\docs\afspraken\voorbeeldtekening\gu\_mwzk5\_mpn\_voorbeeld\_20220119.dgn