



Gemeente Utrecht

VOORBLAD onderwerp:

Aartsbisschop
Romerostraat
330–338:
Terugkoppeling
gesprek
initiatiefnemers

Staf Ruimtelijke Ordening

| | | | |
|---|------------------------------------|--|---|
| Onderwerp: | Aartsbisschop Romerostraat 330–338 | | |
| Opgavetrekker: | 5.1.2.e | | |
| Adviseur bestuurlijke zaken: | 5.1.2.e 5.1.2.e | | |
| Opsteller: | 5.1.2.e / 5.1.2.e | | toegelicht door: 5.1.2.e 5.1.2.e / 5.1.2.e |
| Behandelingsvoorstel: | Ter informatie / bespreking | | |
| Geheim: | Nee | | |
| Product: | – | | |
| Bijzondere procedures | N.v.t. | | |
| Bijlagen | N.v.t. | | |
| Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant): | | | |
| <p>Na een uitgebreid planvormingstraject heeft één van de initiatiefnemers/eigenaren, de 5.1.2.e aan de Aartsbisschop Romerostraat 330–338 recentelijk aangegeven niet langer perspectief te zien op een haalbare ontwikkeling op deze locatie en de overeenkomsten (het Idoc en IPOK) te willen beëindigen. De wethouder is hierover in de stafvergadering van 19 juni jl. geïnformeerd. Toen is gemeld dat er nog een gesprek zou plaatsvinden met met beide eigenaren/initiatiefnemers en de ruimtelijk regisseur met als doel meer te horen over de achtergrond van het voorgenomen besluit om te stoppen en te onderzoeken of/welke mogelijkheden er zijn om het initiatief verder uit te werken.</p> <p>Het gesprek met beide initiatiefnemers heeft op 22 juni jl. plaatsgevonden. De belangrijkste reden voor de 5.1.2.e om te stoppen is dat zij met het laatste planconcept geen perspectief zien op een haalbare businesscase. De ambities en beleidseisen van de gemeente, de moeizame participatie met bewoners waarbij ondanks de forse reductie van het volume sommige bewoners weerstand blijven hebben tegen de herontwikkeling, geeft hen weinig vertrouwen dat er nog een haalbaar plan te realiseren is.</p> <p>Omdat de businesscase van de herontwikkeling voor hen dusdanig onder druk staat overweegt de familie om het huidige pand een onderhoudsbeurt te geven en misschien uit te bouwen met een extra laag.</p> <p>De andere partij daarentegen ziet nog mogelijkheden om te komen tot een haalbaar plan, maar dat vraagt van alle partijen en dus ook van de gemeente duidelijkheid op basis van welke uitgangspunten dat mogelijk te maken is.</p> | | | |

5.1.2.e heeft begrip getoond voor de uitleg van de partijen en hun ongenoegen over het verloop van het proces (waarbij ze ook hun eigen rol erkennen), maar heeft ook aangegeven het een gemiste kans te vinden als in deze fase waar het plan zich nu bevindt en de kosten die reeds zijn gemaakt het besluit wordt genomen om de overeenkomst definitief te beëindigen. Zij vraagt partijen na te denken of zij toch bereid zijn met elkaar de reeds uitgewerkte scenario's nader te bezien en te laten zien waar de spanning zit tussen ambities en financiën. Aan de hand hiervan komen de keuzes van de knoppen waaraan gedraaid kan worden, beter in beeld en kunnen de te maken afwegingen hierin ook beter (ook bestuurlijk) duidelijk worden gemaakt.

Wat betreft de scenario's merken we op dat de variabelen waaruit een afweging gemaakt moet worden om te komen tot een haalbare businesscase, zoals het nu lijkt zich vooral zullen richten op

1. Geen ondergrondse parkeergarage, 2. Extra bouwvolume of 3. Aanpassing van het woningbouwprogramma. Dit zijn scenario's met variabelen die afwijken van staand beleid of meegegeven uitgangspunten (hetzij van het woningbouwprogramma, hetzij van het parkeerbeleid), het Welstandsadvies en gevoelig kunnen liggen in de omgeving. In alle scenario's moet de financiële (on)haalbaarheid ter toets worden aangeboden.

De afvaardiging van de initiatiefnemer 5.1.2.e heeft in het gesprek van 22 juni jl. aangegeven het voornemen tot beëindiging te willen heroverwegen en bedenktijd nodig te hebben. Afgesproken is dat wij in de loop van de week van 26–30 juni 2023 hun standpunt horen.

Indien ze besluiten toch verder te gaan, vragen zij ons omgekeerd snel een uitspraak te doen over de uitgangspunten om het plan verder uit te werken tot een financieel haalbaar plan.

Gevraagd besluit:

- Kennis te nemen van de uitkomsten uit het gesprek met de initiatiefnemers van het project voor de herontwikkeling van de Aartsbisschop Romerostraat 330–338, d.d. 22 juni 2023;
- Bij een positief besluit vanuit de initiatiefnemer over de voortgang van het project, de 3 geschetste scenario's verder met de initiatiefnemers uit te werken;
- Contact op te nemen met bewonersgroep Voordorp aan Zet over de stand van zaken van het project.

Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):

Initiatief en intentiedocument

Op de Aartsbisschop Romerostraat 330–338 zitten al jaren een kinderdagverblijf en een horecapand in twee losse gebouwen met twee verschillende eigenaren. Het kinderdagverblijf is nog in bedrijf maar het horecapand staat meer dan tien jaar leeg. Beide panden zijn verouderd. In 2020 hebben de twee eigenaren van de panden zich bij ons gemeld met het gezamenlijke plan voor nieuwbouw op deze plek: woningbouw in combinatie met de bestaande functies en het kinderdagverblijf als los paviljoen in het plantsoen.

We zien mogelijkheden dat de herontwikkeling bijdraagt aan onze ambities, de locatie aantrekkelijker te maken door middel van nieuwbouw, met behoud van de huidige functies en toevoeging van woningen in het betaalbare segment en daarnaast de directe omgeving een groene impuls te geven. Om deze redenen is eind 2020 het intentiedocument vastgesteld door het college en is de IPOK getekend om te komen tot een SPvE en een bestemmingsplanwijziging.

Terugblik planvorming

Het oorspronkelijk ingediende plan voldeed om meerdere redenen nog niet aan de wensen vanuit de gemeente. De voorgestelde 2 gebouwen waren te groot in relatie tot de omgeving. Daarnaast was een paviljoen in het buurtpark, zoals in het oorspronkelijke plan was opgenomen, onwenselijk. Vervolgens zijn de

initiatiefnemers op basis van de gehoorde opmerkingen (met name over de hoogte/volume van de bebouwing en de impact daarvan op het aangrenzende plantsoen) gestart met het verdere ontwerpproces.

Knelpunten herontwikkeling

Het ontwerpproces door de ontwikkelaars verliep moeizaam. Dat had o.a. de volgende redenen:

- ✓ Er is sprake van twee eigenaren met twee panden, 5.1.2.e en de 5.1.2.e Zij hadden de voorkeur voor realisatie van een ontwikkeling met 2 gebouwen en een gezamenlijke parkeergarage, waar vanuit de gemeente (stedenbouw) de voorkeur is voor 1 gebouw.
- ✓ De 5.1.2.e 5.1.2.e en lijkt alleen financieel gedreven keuzes te maken (zo laag mogelijke investeringen en zo hoog mogelijk rendement);
- ✓ Het plan moet voldoen aan veel gemeentelijke ambities: een ruimtelijke verbetering, vergroening/versterking huidige groen, een ondergrondse parkeergarage (om aan de parkeernormen te kunnen voldoen), eisen t.a.v. het woonprogramma, etc.
- ✓ De ruimtelijke inpassing van het beoogde volume knelt. Uitgangspunt is naast de bebouwing een kwaliteitsverbetering van het groen en geringe impact op het bestaande plantsoen.
- ✓ De businesscase is ingewikkeld en staat onder druk, met name door de stijgende bouwkosten, de (hoge kosten van de) parkeerkelder in combinatie met de eisen aan maximale hoogte, woonprogramma en overige gemeentelijke ambities.
- ✓ Zeer betrokken omwonenden met eigen ambities.

Aanpassingen plan

Op basis van de uitgangspunten uit het ldoc en gesprekken met de omwonenden zijn de plannen door de initiatiefnemers aangepast. Er ligt momenteel een ontwerp voor 1 gebouw van 5 lagen met zo'n 50 appartementen en de bestaande functies in de plint.

Haalbaarheid plannen

De initiatiefnemers geven aan dat een haalbare businesscase niet mogelijk is met de wensen en eisen van de gemeente *en* onder de huidige marktomstandigheden. Dat heeft meerdere oorzaken, te weten:

1. De in de tijd gestegen bouwkosten
2. Het verlaagde bouwvolume / woonprogramma: van +/- 70 naar +/-50 appartementen
3. De segmentering van het woningbouwprogramma
4. De kosten voor een ondergrondse parkeergarage

De stijging van de bouwkosten is een gegeven waar we als gemeente geen invloed op hebben. Voor de overige 3 oorzaken zijn scenario's te bedenken die bij kunnen dragen aan een haalbare businesscase. Het gaat daarbij grofweg om de volgende 3 scenario's,:

1. Een bouwvolume van 5 bouwlagen, zonder ondergrondse parkeergarage.

Hiervoor zou het nodig zijn om de Aartsbisschop Romerostraat af te waarderen naar een 30km/pu weg, waarmee ruimte vrijkomt voor zowel vergroening als parkeerplaatsen. Tegelijkertijd zou dit bijdragen aan de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid van de straat. Een deel van de kosten voor de herinrichting van de straat zou dan via de anterieure overeenkomst moeten worden toegerekend aan de initiatiefnemers.

+ De ondergrondse parkeergarage drukt sterk op de businesscase. Het niet hoeven realiseren van de ondergrondse parkeergarage scheelt in de stichtingskosten.

– Kanttekening bij dit scenario is dat het parkeren – in tegenstelling tot gemeentelijk beleid – in de openbare ruimte moet worden opgelost. Het gaat hierbij om +/- 25/30 parkeerplekken die aan de Aartsbisschop Romerostraat kunnen worden gerealiseerd. Van dit beleid kan gemotiveerd worden afgeweken maar vanuit de afdeling Mobiliteit en Parkeren wordt hierop tot op heden negatief geadviseerd. De meerwaarde van het afwaarderen van de weg naar een 30km/u–straat en de daarmee samenhangende vergroening, wordt onderschreven. Echter: dit zou ook zonder private medefinanciering moeten plaatsvinden en zou dan zonder de +/- 25/30 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, een nóg groener eindbeeld geven.

2. Een bouwvolume van 6 lagen in plaats van 5, waardoor +/- 8 appartementen extra te realiseren zijn.
+ Het parkeren wordt in dit scenario ondergronds opgelost. De extra appartementen zorgen voor een positievere businesscase.

– Kanttekening van dit scenario is de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan (die al eens is getoetst bij de commissie Welstand) en de grote weerstand vanuit de buurt ten aanzien van de hoogte van de bebouwing.

3. Een aanpassing in het woningbouwprogramma.

Het gewenste programma vanuit de Woonvisie (en ook zo opgenomen in het Intentiedocument) is 35% sociale huur, 25% middenhuur en 40% vrije sector. Een aanpassing naar het koopsegment kan de businesscase positief beïnvloeden.

+ Het parkeren wordt in dit scenario ondergronds opgelost en het bouwvolume blijft beperkt tot 5 lagen.

– Kanttekening van dit scenario is dat er vanuit de Woonvisie én vanuit de omgeving een wens is voor een toename van het aandeel sociale huur als ook van de middenhuur. Vanuit Wonen is het onwenselijk om het programma *volledig* om te zetten naar middeldure huur of koop, omdat er dan geen sociale huur wordt toegevoegd. Het middensegment kan eventueel worden omgezet naar middeldure koop. Andere mogelijkheden – zoals bijvoorbeeld het toevoegen van meer sociale huur (50%) en ter compensatie bijvoorbeeld een grote aandeel middenhuur of vrije sector woningen (50%) – bleek eerder voor initiatiefnemers financieel niet wenselijk.

Om de herontwikkeling van deze locatie in de huidige marktomstandigheden alsnog mogelijk te maken is afwijking van staand beleid (hetzij van het woningbouwprogramma, hetzij van het parkeerbeleid) of van het Welstandadvies nodig. Dit alles onder de voorwaarde dat, voorafgaand aan een mogelijke afwijking, de financiële (on)haalbaarheid van de plannen dient te worden aangetoond d.m.v. inzage in de stichtingskostenberekening.

Consequenties van het voorstel

| | |
|-------------|--|
| Politiek: | Afwijken van staand beleid is mogelijk maar vraagt om een goede onderbouwing. Zowel een afwijking van het woningbouwprogramma als van het parkeerbeleid kan een precedentwerking scheppen. |
| Financieel: | – |
| Formatief: | – |

| | |
|--------------------------------|--|
| Juridisch: | – |
| Participatie: | Waarschijnlijk zal tegen elk van de 3 scenario's vanuit de directe omgeving weerstand zijn. |
| Communicatie: | eigen organisatie: – |
| | raad/pers/publiek: – De bewonersgroep Voordorp aan Zet wordt telefonisch op de hoogte gebracht. |
| | |
| Betrokkenen: | |
| Portefeuillehouder: | Eelco Eerenberg, wethouder RO |
| Portefeuillehouders betrokken: | Dennis de Vries, wethouder Wonen Susanne Schilderman, wijkwethouder NO Lot van Hooijdonk, wethouder mobiliteit |
| Stakeholders: | Initiatiefnemers: 5.1.2.e |
| | Omwonenden van het project, waaronder bewonersgroep Voordorp aan Zet |
| | |
| Planning en vervolg: | |
| vervolgstafbespreking | 3 juli 2023 |
| Afstemming en akkoord | – |
| College | – |
| Raadsinformatieavond | – |
| Commissie | – |
| Raad | – |