



Gemeente Utrecht

Aartsbisschop  
Romerostraat  
330-338 /  
Beëindiging  
IDoc en IPOK

VOORBLAD      onderwerp:

## Staf Ruimtelijke Ordening

|  |                                    |  |         |
|--|------------------------------------|--|---------|
| Onderwerp:   | Aartsbisschop Romerostraat 330-338 |  |         |
| Opgavetrekker:   | 5.1.2.e                            |  |         |
| Adviseur bestuurlijke zaken:   | 5.1.2.e                            | 5.1.2.e  | 5.1.2.e |
| Opsteller:   | 5.1.2.e / 5.1.2.e                  | toegelicht door: 5.1.2.e<br>5.1.2.e / 5.1.2.e<br>5.1.2.e |         |
|  |                                    |  |         |
| Behandelingsvoorstel:  | Ter informatie / bespreking        |  |         |
| Geheim:  | Nee                                |  |         |
| Product:   | -                                  |  |         |
| Bijzondere procedures  | N.v.t.                             |  |         |
| Bijlagen   | N.v.t.                             |  |         |
|  |                                    |  |         |
| <b>Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):</b>  |                                    |  |         |
| <p><b>Initiatief en intentiedocument</b></p> <p>Op de Aartsbisschop Romerostraat 330-338 zitten al jaren een kinderdagverblijf en een horecapand. Het kinderdagverblijf is nog in bedrijf maar het horecapand stond al enige tijd leeg. Beide panden zijn verouderd. In 2020 zijn de eigenaren van de panden naar ons/de gemeente gekomen met het plan voor nieuwbouw op deze plek: woningbouw in combinatie met de bestaande functies en het kinderdagverblijf als paviljoen in het plantsoen.</p> <p>We zien als gemeente kansen om binnenstedelijk te verdichten, de locatie aantrekkelijker te maken door middel van nieuwbouw, met behoud van de huidige functies en toevoeging van woningen, en daarnaast de directe omgeving een groene impuls te geven. Om deze redenen is eind 2020 een Intentiedocument en IPOK overeengekomen.</p> <p>Eén van de initiatiefnemers heeft inmiddels officieel aangegeven niet langer perspectief te zien op een haalbare ontwikkeling op deze locatie en daarmee het IPOK opgezegd.</p> <p><b>Uitwerking ontwerp voor de bebouwing</b></p> <p>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 van de bebouwing en de impact daarvan op het aangrenzende plantsoen) gestart met het verdere ontwerpproces.</p> |                                    |  |         |

### *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. 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.
- ✓ Het plan moet voldoen aan veel gemeentelijke ambities: een ruimtelijke verbetering, vergroening, een ondergrondse parkeergarage, 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.

Er was dus veel te onderzoeken en dat heeft tijd gekost. Er is na 2 jaar planvorming nog geen passend en haalbaar plan.

### **Participatie**

#### **Gevraagd besluit:**

- Kennis te nemen van de stand van zaken

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

##### Argumenten

- .....

##### Kanttekeningen

- .....

#### **Consequenties van het voorstel**

|               |   |
|---------------|---|
| Politiek:     | -   |
| Financieel:   | De openstaande plankosten zullen met de initiatiefnemer(s) worden verrekend.  |
| Formatief:    | -   |
| Juridisch:    | -   |
| Participatie: | Ook het opgestarte participatietraject eindigt hiermee. Omwonenden zullen hierover per Wijkbericht worden geïnformeerd. |
| Communicatie: | eigen organisatie: -  |
|               | raad/pers/publiek: - De gemeenteraad zal via een raadsbrief worden geïnformeerd.  |

#### **Betrokkenen:**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Portefeuillehouder:            | Eelco Eerenberg, wethouder RO   |
| Portefeuillehouders betrokken: | Dennis de Vries, wethouder Wonen<br>Susanne Schilderman, wijkwethouder NO |
| Stakeholders:                  | Initiatiefnemers: 5.1.2e  |
|                                | Omwonenden van het project, waaronder bewonersgroep Voordorp aan Zet      |

| Planning en vervolg:  |   |
|-----------------------|---|
| vervolgstafbespreking | -   |
| Afstemming en akkoord | -   |
| College               | -   |
| Raadsinformatieavond  | -   |
| Commissie             | -   |
| Raad                  | - De gemeenteraad zal via een raadsbrief worden geïnformeerd. |