



Verslag overleg ruimtelijke inpassing A. Romerostraat 330-338

Datum 16 maart 2023
Tijdstip 13.00 - 15.00 uur
Plaats Wevehuis, Aartsbisschop Romerostraat, Utrecht

Deelnemers

REJOKO: 5.1.2.e
SCV Vastgoed: 5.1.2.e
ZZDP Architecten: 5.1.2.e
Gemeente Utrecht: 5.1.2.e 5.1.2.e

Verslag

Vooraf

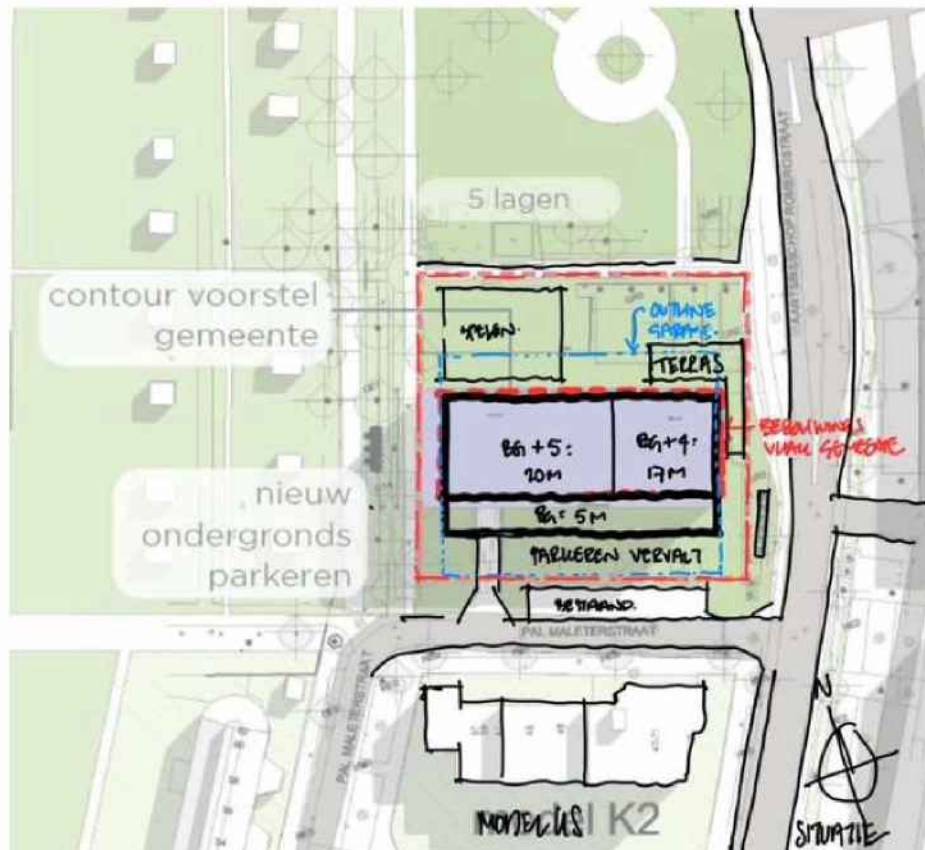
Er is de afgelopen periode veelvuldig overleg geweest over de ruimtelijke inpassing van de beoogde herontwikkeling van de A. Romerostraat 330-338. Voornaamste issues daarbij waren het volume van de nieuwbouw en meer specifiek de footprint en de hoogte van de nieuwbouw.

Vanuit de gemeente is daarbij aangegeven dat de herontwikkeling hand in hand moet gaan met verbetering en vergroening van de openbare ruimte. Mede daarom het uitgangspunt om de footprint van het gebouw klein te houden. In het verleden is daarbij een contour met een maximale denkbare footprint van 800m² meegegeven.

Vanuit de ontwikkelaars en architect is daarop de reactie dat het woningbouwprogramma op verdieping wél is in te passen is binnen die maat, maar het beoogde programma op de begane grond niet. Het gaat daarbij om:

- Het kinderdagverblijf a 520m² BVO
- De horeca a 260m² BVO
- De lobby a 80m² BVO
- Ruimte voor de inpandige inrit van de ondergrondse parkeergarage a 80m² BVO.

ZZDP architecten heeft voorafgaand aan het overleg een schets verstuurd waarbij de gewenste footprint uitkomt op 21 x 45 meter, met daarboven 4 volledige en een halve 5^e laag woningen (in totaal 51) op 16 x 45 meter. Daaronder een verdiepte parkeergarage met ruimte voor 150 fietsen en 55 autoparkeerplekken. Uitgangspunt in de schets is daarnaast dat het volledige parkeerterrein aan de voorzijde van de huidige bebouwing, komt te verdwijnen. Zie ook de schets op de volgende pagina.



Parkeren / parkeernorm

5.1.2e geeft aan dat al eerder is doorgerekend dat op basis van het *huidige voorgestelde* programma, door dubbelgebruik van de parkeerplekken en met gebruik van deelauto's en extra fietsparkeren, de totale parkeernorm uitkomt op +/- 30 autoparkeerplekken. De nu ingetekende parkeergarage is daarmee groter dan noodzakelijk.

De schets van ZZDP gaat er daarnaast vanuit dat de footprint van het nieuwe gebouw aan de zuidzijde 5 meter uitkraagt. Daarmee wordt niet alleen het deel van het bestaande parkeerterrein dat toebedeeld kan worden aan de *huidige* functies, bebouwd, maar ook het deel van het parkeerterrein dat 'openbaar' is. Daarover is vanuit de gemeente nu nog geen zekerheid te geven.

Ruimtelijke inpassing

De combinatie van de grotere footprint en de 6 bouwlagen maakt het bovenstaande ontwerp (model KS) nog veel te fors.

Footprint

Voor een goede stedenbouwkundige positionering, zowel qua massa en ritmiek in de bebouwing, maar ook om de impact op het park te minimaliseren dient het gebouw zo zuidelijk mogelijk gepositioneerd te worden. Maar: gezien de onzekerheid m.b.t. het verdwijnen van alle openbare parkeerplekken op het parkeerterrein moet de rooilijn van de nieuwbouw het behoud van deze plekken niet in de weg staan. Ook wordt in de schets van ZZDP de zichtlijn vanuit de Sandinostraat geblokkeerd.

Daarnaast botst de zuidelijke rooilijn met het uitgangspunt vanuit de vergroening, om de watercypressen aan de oostzijde van het parkeerterrein te behouden. In de verdere planvorming is aanvullend

bomenonderzoek nodig om de waarde, geschatte levensduur en benodigde maatregelen voor behoud in kaart te brengen. Uitgangspunt is het behoud van de watercipressen *en* een minimale impact van de nieuwbouw op het bestaande parkje.

De oplossingen die hiervoor gevonden kunnen worden zijn:

- Een verkleining van het programma op de begane grond, met een mogelijke verdeling van het programma van het kinderdagverblijf over 2 bouwlagen (conform huidige situatie). Hiermee wordt de footprint – en daarmee de impact op de openbare ruimte – sterk verkleind.
- Het gebouw een aantal meter te versmallen en de afstand tot de bomen te vergroten. Van een volume van 45 x 16 naar een volume van 40 x 18, bijvoorbeeld.
- Een minimale uitkraging van de footprint aan de noord- en zuidzijde van het gebouw. Te denken valt aan een 'hoofdvolume' vanaf de 1^{ste} verdieping, van 16 x 40/45 meter en een footprint van 20 x 40/45 meter.

Bouwhoogte

Eerder is meegegeven dat de (halve) 6^e verdieping kan worden overwogen bij een goede ruimtelijke inpassing en beperkte footprint. De door ZZDP geschetste footprint is groter dan oorspronkelijk gewenst, en is te verklaren door het programma op de begane grond. Een deels zesde verdieping is in deze fase niet aan de orde. In het gesprek wordt wel geconcludeerd dat -bij een kleinere footprint - een eventueel deels zesde bouwlaag zich aan de straatzijde dient te bevinden.

Vervolgproces en conceptplanning

Afgesproken wordt dat naar aanleiding van dit overleg de gemeente de besproken denkrichtingen voor de ruimtelijke inpassing in een verslag zet. Deze moeten vervolgens intern besproken worden met o.a. Groen & Ecologie, (vooroverleg) Welstand, en de afdeling Parkeren. Bovenstaande genoemde oplossingen zijn daarmee nadrukkelijk nog slechts *denkrichtingen*.

Op basis van de uitkomsten van de verdere ambtelijke toetsing past ZZDP het schetsontwerp aan. Ben, 5.1.2.e en 5.1.2.e passen vervolgens het bijbehorende boekje aan, met daarin het programma, de bijbehorende parkeernorm, etc. Dit alles op basis van de eerder (zie mail d.d. 13 december 2022) meegegeven randvoorwaarden ten aanzien van het programma, de woningoppervlaktes, (fiets)parkeernorm, etc.

Vervolgens wordt op basis van het 1^{ste} concept schetsontwerp de participatie hervat, het SPvE verder vormgegeven en een anterieure overeenkomst opgesteld. Op hoofdlijnen ziet het vervolg er als volgt uit, waarbij moet worden aangetekend dat de data en doorlooptijden slechts indicatief zijn (zie volgende pagina).

