

MEMO

Datum 2 april 2024
Aan Gemeente Utrecht: 5.1.2.e / 5.1.2.e
Van Loostad Vastgoedontwikkeling: 5.1.2.e / 5.1.2.e / 5.1.2.e
Betreft Ontwikkeling vml Pieter Baan Centrum

Aanleiding

Per 1 januari 2024 heeft Loostad Vastgoedontwikkeling het project “herontwikkeling van het voormalig Pieter Baan Centrum” overgenomen van KondorWessels Vastgoed. Na een periode van onderzoek en analyse is Loostad tot de slotsom gekomen dat binnen de huidige uitgangspunten van het SPVE het project niet meer haalbaar ontwikkeld en geëxploiteerd kan worden. Dit is de aanleiding voor het gesprek en het traject met de gemeente over het SPVE.

Doel

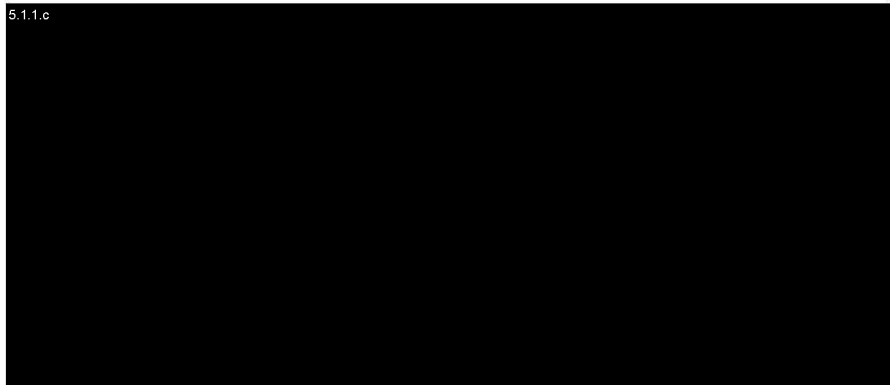
Bijgaande memo heeft tot doel om:

1. de aspecten te benoemen waardoor het project financieel niet haalbaar te maken is binnen de huidige uitgangspunten en context;
2. de juridisch context te beschrijven;
3. Het beschrijven van de sterke en wat ons betreft te handhaven punten van het SPVE;
4. Het beschrijven van 6 punten uit het SPVE die aanpassing behoeven wat Loostad betreft (oplossingen);
5. Voorstel vervolgproces en samenwerking;

Ad 1)

- Verhuur exploitatie:
 - Na een periode van 1,5 jaar waarin de verhuurexploitatie van het Pieter Baan Centrum voortvarend is opgepakt, blijkt deze financieel niet haalbaar te krijgen. 5.1.1.c

5.1.1.c



5.1.1.c

- Ontwikkeling nieuwbouwdeel en transformatie:

-

5.1.1.c

-

-

-

-

Ad 2)

KondorWesselsVastgoed B.V. (KWW) verkreeg de gunning voor de PBC-locatie in Utrecht na een biedingsprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De koopovereenkomst werd gesloten met KWW en Het Luie End Projectontwikkeling B.V. (HLE) nam de positie van KWW over.

Er is een intentie- en plankostenovereenkomst (Ipok) tussen Staat/RVB en de Gemeente Utrecht, welke bij levering is overgegaan naar HLE. Er is nog geen anterieure overeenkomst (AO) gesloten met de Gemeente. HLE overweegt haar opties, aangezien de vereisten van de Gemeente Utrecht financieel niet meer haalbaar zijn.

5.1.1.c

Ad 3)

Een aantal uitgangspunten van het SPVE onderschrijven wij. Denk aan de opzet van de hoven, het openstellen naar de buurt van de locatie, het verbinden met stad en landschap, en de samenhang tussen bewoners en ondernemers. Het ruimtelijk programmatische concept, de omgang met de cultuurhistorie. De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing willen we graag dan ook zoveel als mogelijk handhaven en verder versterken. Daarnaast willen we een aantal verbeterpunten voorstellen.

Ad 4)

5.1.1.c

1. 5.1.1.c

2.

3.

4.

5.

6.

Ad 5)

5.1.1.c

4. Opstellen en in procedure brengen omgevingsplan: september – december 2025