

**From:** "5.1.2.e" "  
**Sent:** Tue, 13 Dec 2022 13:41:34 +0100  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e>  
 <5.1.2.e>  
**Subject:** Aartsbisschop Romerostraat: reactie op voorstel 29 / 11 / 2022  
**Attachments:** 2019-07-Woonvisie\_Utrecht\_beter\_in\_Balans\_\_incl\_amendementen\_-\_schoon (1).pdf, Overzicht sociale huur en midden segment v 6 de c2022.xlsx, Bijlage Fietsparkeren Woningbouw bij addendum Nota Parkeernormen.pdf, 220113 (Bijlage Parkeernormentabellen ).pdf, 20221213 A. Romerostraat Advies Stedenbouw.pdf

Beste 5.1.2.e

Hierbij, zoals eerder aangegeven, onze opmerkingen m.b.t. jullie mail van 29 november jl.

### Woonprogramma

Uitgangspunt voor de gemeente is de woonvisie "Utrecht beter in balans" (2019). Daarin staat dat om in balans te komen het doel is om in 2040 in Utrecht een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25% in de middencategorie. In wijken waar die verhouding er niet is – zoals de wijk Noordoost - moet dus méér in die categorieën worden bijgebouwd en zéker niet minder.

- Dat betekent dat voor project Romerostraat een programma van 35% sociaal - 25% middensegment het minimum is, met binnen het programma sociaal een substantieel aandeel "kernvoorraad". Toevoegen van sociale huur is het belangrijkste. Het eventueel ophogen van de aandelen sociale huur (meer dan 35%) en vrije sector - en dus minder in het middensegment - is bespreekbaar. Jullie ingediende voorstel voldoet nog niet aan deze verdeling.  
*N.b. het huidige coalitieakkoord streeft naar nog hogere aandelen sociaal en middensegment. Omdat er al voorafgaand aan het coalitieakkoord een Idoc is getekend voor dit project is dat hier niet van toepassing.*
- De locatie is heel aantrekkelijk voor ouderen. Gevraagd in het Idoc is te onderzoeken of de woningen niet levensloopgeschikt kunnen worden gemaakt. Die vraag is nog niet beantwoord.

### Voorwaarden sociaal en middenhuur

- Voor de sociale huurwoningen en middenhuur stellen we in de Woonvisie specifieke voorwaarden (zie bijlage 2 uit de Woonvisie: Utrecht beter in balans). Die gaan over exploitatieduur, toewijzing, inkomensgrenzen, oppervlakten, prijzen en huurverhoging. De te realiseren woningen dienen aan deze voorwaarden te voldoen.
- Bovendien geldt het kader middenhuur voor de middenhuurwoningen. Bij de verhuur van de middenhuurwoningen zijn voorrangsregels van kracht, conform artikel 2.4a.1 in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019. Met deze voorrangsregels wordt de doorstroming vanuit sociale huur naar middenhuur gestimuleerd.
- In het kort: de oppervlaktes die jullie nu voor de sociale huur hanteren zitten in de kernvoorraad, waarvoor specifieke eisen gelden (zie Woonvisie). De oppervlaktes die jullie voor de middenhuur hanteren hebben bepaalde maximale aanvangshuren (en overige voorwaarden).

Zie voor uitleg van o.m. de oppervlaktes en bijbehorende huurprijzen bijlage 2 van de Woonvisie (bijgevoegd) en een geactualiseerde tabel (met o.m. de prijspeilen in 2022). Let op: voor de oppervlaktes hanteren we GBO als maat.

### Stedenbouw

Voor een uitgebreidere reactie verwijs ik naar bijgaand PDF ('Reactie stedenbouw'). *Samenvattend* zien we in model S2 een interessant volume dat qua uitstraling en ruimtelijke vormgeving met een twist refereert aan de bestaande waaier van gebouwen. Het model is stedenbouwkundig echter nog niet goed ingepast.

- Het model is geen logische beëindiging van de rij: daarvoor ligt het te ver naar het noorden.
- Het model is te breed: de openbare ruimte aan beide zijden is veel te krap.
- De voorgestelde hellingbaan heeft een te grote impact op de openbare ruimte. Toegang tot de parkeergarage dient een minimale impact in de openbare ruimte te hebben, ligt bij voorkeur inpandig, of is vormgegeven als onderdeel van het bouwvolume.
- De deels zesde bouwlaag is bij een goede stedenbouwkundige inpassing te overwegen. Overigens gelden deze opmerkingen ook bij minder bouwlagen.

Zie voor een verdere toelichting de PDF in de bijlage.

## Overig

Zoals eerder gemaild: het berekenen van het aantal benodigde **parkeerplekken** is aan jullie. De eerder genoemde 27 parkeerplekken gingen uit van het destijds gepresenteerde programma. Daarbij was al rekening gehouden met het realiseren van enkele deelautoplekken + extra fietsparkeerplekken, om de totale autoparkeerbehoefte naar beneden te brengen. Jullie zullen sowieso bij het nieuwe plan - met nieuwe woningaantallen en segmenten – zelf een parkeernormberekening moeten aanleveren.

Wat betreft de **bergruimte**: in eerste instantie geldt wat in de Parkeernormtabel staat, maar in aanvulling daarop is een addendum opgesteld. Zie voor beide de bijlage(n). Dit addendum gaat ook hier op en gaat uit van een bergruimte van 3m<sup>2</sup>. Daar zal jullie ontwerp dus aan moeten voldoen.

## Afspraak

Laten we afspreken dat jullie op basis van bovenstaande het ontwerp aanpassen, zodat het in ieder geval voldoet aan het gemeentelijke beleid. Zoals eerder gevraagd: graag in een ontwerpboekje of een vorm waarin helder is aangegeven hoeveel woningen per segment, hoe groot deze woningen zijn, wat de bijbehorende parkeernorm (auto en fiets) is, etc. zodat e.e.a. goed te controleren is.

Kunnen jullie aangeven wat een moment zou zijn om jullie aangepaste plannen te bespreken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

projectmanager

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



