

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Sent: Wed, 4 Aug 2021 11:36:36 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: haalbaarheid stedenbouw A. Romerostraat

Hi 5.1.2.e

Ik heb zojuist overleg gehad over de juridische vragen omtrent de Romerostraat en het wel of niet realiseren van 2 aparte woonblokken.

Op voorhand de aanname dat voor het realiseren van de parkeergarage gemeentegrond nodig is, en dat wij daarvoor de grond moeten gaan uitgeven. Dit is nu het uitgangspunt van de schetsen toch?

Laat ik allereerst zeggen dat het realiseren van beide situaties (2 blokken of 1 blok) juridisch te regelen is. Ook als er één woonblok gemaakt zou worden, zou je onderscheid in eigendom prima kunnen vastleggen. Ik ben daarom benieuwd wat de exacte motivatie is van 5.1.2.e (e.a.) om voor 2 aparte woonblokken te pleiten.

De juridische afwikkeling van beide scenario's kan op 2 manieren:

1. De grond van zowel de beide woonblokken (of één woonblok), als de te realiseren parkeergarage, gaan we opnieuw in erfpacht uitgeven aan de initiatiefnemers. Dit erfpachtrecht gaat vervolgens gesplitst worden in 3 appartementsrechten (één voor woonblok A, één voor woonblok B, één voor de parkeergarage). Vervolgens ontstaat er een VvE, waarbinnen de rechten en plichten van het eigendom worden geregeld. Ook wanneer er één woonblok wordt gerealiseerd kan dit blok gesplitst worden in 2 appartementsrechten (één voor beide eigenaren + een gedeeld eigendom voor de parkeergarage).
2. De grond voor de parkeergarage wordt naar rato uitgegeven aan de verschillende eigenaren op basis van mandeligheid. Dit betekent dat de parkeergarage wordt gescheiden door een gemeenschappelijke scheidingswand. Op deze manier wordt het eigendom duidelijk gescheiden. Ieder blijft zo verantwoordelijk voor hun eigen deel van het eigendom. Dit scenario zou je ook kunnen betrekken op de situatie waarop er één woonblok wordt gerealiseerd. Daar is het ook mogelijk om het eigendom te scheiden door middel van een scheidingswand. Ter illustratie: bij een twee-onder-een kap woning gebeurt dit ook op die manier.

Kortom: veel is mogelijk (zo niet bijna alles). Maar veel hangt af van de exacte motivatie van de initiatiefnemers waarom ze pertinent twee woonblokken willen hebben, terwijl ze wel met elkaar een parkeergarage gaan realiseren en onderhouden.

Tot slot was jouw vraag ook welke juridische mogelijkheden wij hebben om 'af te dwingen' dat initiatiefnemers akkoord gaan met één woonblok en gemeenschappelijke parkeergarage. De stokken die we daarbij achter de deur hebben zijn de volgende:

- Publiekrecht: Wij zullen het bestemmingsplan moeten aanpassen. Als wij weigeren om over te gaan tot een bestemmingsplanwijziging kan de ontwikkeling niet doorgaan.
- Privaatrecht:
 - Om de gemeenschappelijke parkeergarage mogelijk te maken is grond van de gemeente nodig. Zolang wij deze grond niet uitgeven, wordt de ontwikkeling onmogelijk gemaakt.
 - Het erfpachtrecht zal aangepast moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook dit kunnen wij weigeren. Zonder aanpassing erfpachtrecht, is een ontwikkeling niet mogelijk.

Hopelijk wordt de situatie wat duidelijker, maar mocht je vervolgvragen hebben (en de motivatie van 5.1.2.e achterhaald hebben), dan stel ik voor een keer met de juristen te zitten om verder te praten over het plan en de mogelijkheden.

Fijne vakantie!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 14:43

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: haalbaarheid stedenbouw A. Romerostraat

De garage is alleen nog maar geschetst, maar in principe komt ie onder de tweede panden. De verbinding met de panden is er zeker. 5.1.2.e kan je bij parkeergarages duidelijk onderscheid maken in eigendom. Voor hem was het als jurist volkomen duidelijk dat dat een andere manier van werken is dan in een pand. Maar de vraag is of je dat in een pand met meerdere woningen dan ook niet kan.

Misschien is het goed om na te vragen bij de collega's welke juridische scenario's mbt samenwerking partijen hebben bij dit soort ontwikkelingen in het geval dat:

1. Ze samen een garage realiseren maar wel losse panden.
2. Ze samen een garage realiseren en één pand.

Hamvraag: zit er verschil in juridische afwikkeling van de samenwerking als ze kiezen voor 1 of 2?

Overigens weet ik dat 5.1.2.e en 5.1.2.e ook input van Fon op deze casus zoeken, maar je had hem al gemaild natuurlijk.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Projectmanager 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e @utrecht.nl

Gemeente Utrecht – Ontwikkelorganisatie Ruimte

Vrijdag afwezig



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 14:37

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: haalbaarheid stedenbouw A. Romerostraat

Met 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e Voor de zekerheid toets ik de situatie nog bij een jurist (5.1.2.e). Daar heb ik nog geen reactie van.

Vormt de parkeergarage een fysieke verbinding tussen de verschillende bouwblokken? Als dat zo is komen beide partijen sowieso al met elkaar in een VvE. Het principiële standpunt van de partijen om de twee bouwblokken separaat te houden (omdat ze eigen zeggenschap willen houden) lijkt me dan in kracht verliezen. Ik weet eerlijk gezegd niet of het mogelijk is om de twee bouwblokken compleet van elkaar gescheiden te houden, terwijl er wel een (juridische en fysieke) relatie met elkaar is op het gebied van de parkeergarage. Mijn gevoel zegt van wel, maar dit vraag ik nog na.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 08:47

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: haalbaarheid stedenbouw A. Romerostraat

Ha 5.1.2.e

Dankjewel voor het uitzoekwerk, dit geeft zeker duidelijkheid. Met wie heb je dit besproken? Dan kan ik dat doorgeven aan 5.1.2.e en 5.1.2.e Ik vroeg me nog één ding af; de ontwikkelaars werken voor de parkeergarage wel samen. Hoe verhoudt dit zich tot samenwerking boven de grond? In hoeverre verschilt dit van het werken met één gebouw, of is het gebruikelijk om een garage te delen en op een andere wijze dit vast te leggen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Projectmanager 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e @utrecht.nl

Gemeente Utrecht – Ontwikkelorganisatie Ruimte

Vrijdag afwezig



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 16:18

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: haalbaarheid stedenbouw A. Romerostraat

Hi 5.1.2.e

We hebben het laatst even gehad over de houdbaarheid van het standpunt van stedenbouw om de ontwikkeling aan de Romerostraat zo te ontwerpen dat er één bouwvolume ontstaat, in plaats van twee solitaire blokken. Ik heb dit voorgelegd aan wat collega's en daarbij tot de conclusie gekomen dat de juridische houdbaarheid van dit argument niet houdbaar is, als blijkt dat het plan door dit standpunt niet haalbaar is en de initiatiefnemers hiermee naar de rechter gaan. Het feit dat wij eigenaar van de grond zijn, sterkt onze positie hierin niet. Wij kunnen simpelweg geen verplichting stellen aan twee verschillende eigenaren van twee verschillende gebouwen, om hun eigendom met elkaar te vermengen.

Voor de zekerheid toets ik dit nog even bij een jurist, maar de verwachting is dat zij niet zullen afwijken van dit standpunt.

Heb je zo voldoende antwoord op je vraag?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht