

Vergaderverslag

Bijeenkomst	Stand van zaken A. Romerostraat
Datum	25 augustus 2022
Tijdstip	16:00-17:00
Plaats	Stadskantoor Utrecht

Deelnemers

Aanwezig: 5.1.2.e (REJOKO), 5.1.2.e (adviseur 5.1.2.e), 5.1.2.e
5.1.2.e

Afwezig: 5.1.2.e (REJOKO)

Verslag

Achtergrond

De gemeente, REJOKO en de familie Stigter zijn al enige tijd met elkaar in gesprek om te komen tot een herontwikkeling van de locatie A. Romerostraat 330-338. Tot nu toe heeft dit nog niet geleid tot een (financieel) haalbaar plan. Begin mei 2022 hebben beide initiatiefnemers hun twijfels uitgesproken over de haalbaarheid van het initiatief in de huidige vorm en is er een time out afgesproken. Ben heeft vanuit REJOKO zijn visie voor een mogelijke doorontwikkeling op papier gezet (mail d.d. 5 juli 2022) voor het geval dat de 5.1.2.e besluit om te stoppen met de gezamenlijke ontwikkeling van de locatie. Hierin doet REJOKO een voorstel voor een terugvaloptie: sloop-nieuwbouw van het vastgoed van REJOKO en het aandikken / optoppen van het vastgoed van de 5.1.2.e. Voor de zomervakantie is afgesproken om na de zomervakantie bijeen te komen om de stand van zaken en de toekomst van de planvorming *samen* te bespreken.

Verslag

5.1.2.e en 5.1.2.e geven aan dat de voorgestelde terugvaloptie onvoldoende tegemoet komt aan de wensen en eisen van de gemeente Utrecht. Het intentiedocument had als uitgangspunt om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. Daarbij voldeed het 'oude' initiatief met 2 gebouwen niet aan de stedenbouwkundige setting van de rest van de wijk; hetzelfde geldt nu voor deze terugvaloptie. Daarnaast draagt het onvoldoende bij aan vergroening van de locatie en aan optimalisatie van het grondgebruik. 5.1.2.e legt uit dat betekent dat er een stopnotitie voorgelegd en vastgesteld moet worden door het college en dat de tot nu toe gemaakte plankosten betaald moeten worden.

In reactie hierop geeft de 5.1.2.e aan alsnog met REJOKO in gesprek te willen om te komen tot een gezamenlijke integrale ontwikkeling. Ben geeft aan de terugvaloptie van 2 separate gebouwen nog niet direct los te willen laten en is van mening dat deze wel binnen de uitgangspunten van het IDOC past. REJOKO en de familie Stigter gaan hierover op korte termijn in overleg. 5.1.2.e legt nogmaals uit dat de gemeente niet meewerkt aan de terugval-optie.

De 5.1.2.e geeft aan dat een belangrijke reden voor de vertraging zat in de onzekerheden t.a.v. het doorgaan van het plan, en de daardoor oplopende plankosten. 5.1.2.e geeft aan dat de plankosten bij doorgang van het project worden verrekend met de economische meerwaarde.

5.1.2.e en 5.1.2.e benoemen nog eens dat er onderzocht is of het mogelijk is om de parkeerbehoefte van de nieuwbouw in de openbare ruimte op te lossen, ook om het project verder te helpen. Dit zou inhouden dat de Romerostraat moet worden afgewaardeerd naar een 30KM/U weg, waarmee ruimte vrijkomt voor vergroening én parkeerplaatsen. Het niet-oplossen van de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein wijkt af van gemeentelijk beleid en moet dus aan B&W/de gemeenteraad worden voorgelegd. Maar: hier willen wij ons hard voor maken als dit tot een integrale aanpak van de Romerostraat zou leiden. Dat zou een kostenbesparing opleveren omdat een ondergrondse parkeergarage dan niet nodig zou zijn. 5.1.2.e geeft aan dat er dan wel een substantiële bijdrage voor de ingrepen in de openbare ruimte van de erfpachters wordt verwacht. De hoogte daarvan is nu nog niet bekend en zal in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

De 5.1.2.e geeft aan dat bij een integrale ontwikkeling in 1 pand, de horecabestemming waarschijnlijk zou kunnen worden verlicht in verband met de bovenliggende woningbouw.

In het Intentiedocument is het beoogde woningbouwprogramma opgenomen. 5.1.2.e vraagt of het programma in plaats van huur ook koop mag zijn. 5.1.2.e geeft aan dat koop in plaats van huur ook mogelijk moet zijn. 5.1.2.e geeft aan dat dit voor de haalbaarheid van het project belangrijk is, mede vanwege de flexibiliteit en de samenwerkingsafspraken met REJOKO.

NB: inmiddels is uit overleg met de afdeling Wonen gebleken dat het gewenste woningbouwprogramma uit het Idoc, in principe overeind blijft. De focus binnen de wijk Noordoost specifiek (maar ook voor Utrecht als geheel) ligt op het huisvesten van de doelgroepen die woonruimte nodig hebben in het sociale en middensegment.

Wat betreft het wisselen van sociale en middeldure huur voor koop: dat is voor de sociale huur ongewenst. Voor de middeldure huur geldt dat daar nog beleid voor ontwikkeld moet worden om de koop voor langere termijn voor de doelgroep te behouden. Dat beleid is er nu nog niet en voor dit project zou dit betekenen dat beleid maken en de uitwerking in het project gelijktijdig plaatsvinden. Dat betekent dat het project gelijk op zou lopen met het politieke proces om het beleid vast te stellen. 5.1.2.e en 5.1.2.e gaan nog eens met de afdeling Wonen in overleg over de mogelijkheden.

Een andere bepalende financiële factor is de hoogte van de afdracht economische meerwaarde die de erfpachters bij de anterieure overeenkomst verschuldigd zijn. Ben vraagt of hier al vroegtijdig een taxatie van kan worden gemaakt en zo ja: wie bepaalt welke taxateur hiervoor wordt ingezet. 5.1.2.e gaat dit intern na.

De vergadering wordt afgesloten met de afspraak dat REJOKO en de 5.1.2.e op korte termijn met elkaar in overleg gaan om het vervolgtraject samen te bespreken en de gemeente op de hoogte stellen van de uitkomst van dit overleg.