

Verslag Stakeholdersoverleg Planetenbaan

5 december 2018: 14:00 – 15:30

Goudestein, bijzolder parkzijde

Aanwezig:

Gemeente: Frank van Liempdt (portefeuillehouder), Ilse Vaartjes, Gwen van Mossevelde

Provincie: Erik Bijsterbosch

OMU: Frank Hazeleger

Buro MA.AN: Sven van Oosten

Ontwikkelaars: Gerard de Jager (Bouwhuis groep), Cees Groeneveld (Mastenbroek), Patrick van de Sman (Wedoprojects), Gerrit Breimer (Smits bouwbedrijf), Carluccio Witstok (BakkersHommen), Dick van de Brom, Friso de Jong (Wintertrust) Tom Bakkers (BakkersHommen)

Afwezig:

Gert van Ekris

1. Opening door wethouder Frank van Liempdt

2. Korte kennismakingsronde

3. Actuele stand van zaken bestemmingsplan Lage Weide

- Initiatiefnemers hebben vorige week een mail gekregen waarin e.e.a. kort stond uitgelegd.
- Op diverse niveaus heeft de afgelopen weken overleg plaatsgevonden. Er spelen twee zaken, het bezwaar van de gemeente Utrecht tegen de transformatie van de torens en de geurcontour die in het bestemmingsplan Lage Weide is opgenomen. Over dat laatste is vanochtend overleg geweest met alle geurdeskundigen, maar dit heeft nog niet tot een oplossing geleid.
- BP Lage Weide ligt nu bij Provincie voordat het wordt gepubliceerd. Erik zal informeren hoe dit zit en of de provincie hier een rol bij kan spelen.
- Het bezwaar van de gemeente Utrecht gaat ook over de gevolgde (kruimel) procedure. Dit kan ook gevolgen hebben voor transformatie van het Fujitsu gebouw.

4. Terugblik informatieve raadscommissie 6 november (Frank)

a. Algehele indruk

Goede bijeenkomst. Aantal zaken worden door de raadsleden belangrijk gevonden:

- Goede leefbaarheid en leefkwaliteit
- Toevoegen sociale huurwoningen (tenminste 30%)
- Parkeren (parkeren is heilig huisje in Stichtse Vecht)
- OV stimuleren.
- Informatie naar de buurt moet plaatsvinden

b. Visie ontwikkelaars op discussie koop vs huurwoningen

Vanuit woningbehoefteonderzoek door Companen blijkt ook een grote behoefte aan koopwoningen (appartementen). Dit zou ook goed zijn voor de "menging" van type bewoners in het gebied en de leefbaarheid. Ontwikkelaars hebben aangegeven geen voorstander te zijn van koopwoningen.

Patrick: voor mix zeker goed, maar markt is nu vooral voor huur, beleggers willen geen gedeeld eigendom en bij koop is voorfinanciering probleem. Kopers zijn er wel, al stijgt de rente. Oplossing voor de doorstroming: kunnen de woningen van de corporaties die ze zouden moeten verduurzamen niet verkopen en nieuwe sociale huurwoningen bouwen Verkopen?

Cees: bij bestaand onroerend goed krijg je je bouwgrond in de btw zodra er koop is. Maar als er meer programma mag, dan zou er misschien iets kunnen. Financiering is een probleem.

Frank: er zijn wel voorbeelden van beleggers die als OMU deel garant staat.
Koop is dan misschien een optie.

Conclusie: vanuit een goede woning mix zou koop wel wenselijk zijn. Menging binnen 1 gebouw is geen goede optie. Maar misschien is er wel ruimte voor een of meer kleinere koopblokjes.

c. Visie ontwikkelaars op functies voor invulling plint

Ook vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden komt de eis van een levendige plint. Hoe zien de ontwikkelaars dit?

Functies is prima, maar vraagt maatwerk en zeker niet integraal overal functies verplichten. We willen geen leegstand. Woonwerkunits, ziet Cees nog wel zitten.

Patrick: studentencampus bedrijfsrestaurant, maar als restaurant dan parkeerplaatsen erbij. Ook 's avonds zou het levendig moeten zijn.

Tom, doen ook wel voorzieningen ten behoeve van het blok en dat zit dan in de servicekosten, bijvoorbeeld wasserette.

5. Proces vervolg randvoorwaardendocument

Op basis van de informatie en gesprekken sinds juli 2018 zal er een aangepast concept worden opgesteld. Daarnaast is nog aanvulling nodig op de volgende punten:

- a. **Programma irt woonvisie, 11 december is een vervolgbijeenkomst met de raad hierover. Woonvisie zal volgens huidige planning begin maart worden vastgesteld. Het lijkt erop dat vanuit de nieuwe Woonvisie de volgende eisen zullen worden gesteld: 30% sociale huur (dus geen maximaal absoluut aantal), 20% middendure huur (€ 710 – 900), waarbij er net als bij buur Utrecht oppervlakte eisen worden gesteld. Huur €710 bij minimaal 50m², €900 minimaal 75m².**

- b. **Verkeer en mobiliteit**

Parkeernormen voorstel van Arcadis met bijbehorende randvoorwaarden worden in het randvoorwaardendocument opgenomen. Het rapport zal een bijlage bij het raadsvoorstel zijn maar geen onderdeel uitmaken van het randvoorwaardendocument. Voor mobiliteit, wat voor gevolgen heeft dit voor het omliggende wegennet etc wordt onderzoek opgestart

Randvoorwaardendocument zal worden vastgesteld door gemeenteraad.

Friso: Hoe zien de hoogte randvoorwaarden er nu uit?

Sven: 49m als max hoogte, en een hoogteaccent per deelgebied, FSI is ondersteunend aan kwaliteit en ligt dan tussen 2 en 3.

Op 23 januari zal er een inloopavond worden georganiseerd. Deze zal ongeveer het detailniveau hebben zoals de informatieve raadscommissie, dus de impressies / mogelijkheden van het randvoorwaardendocument. Gemeente organiseert maar het zou goed zijn als de ontwikkelaars aanwezig zijn voor vragen etc.

Cees gaat na of de showroom van Mastenbroek hiervoor als locatie kan dienen. Cees en Ilse houden contact hierover.

6. Gebiedsfonds

Voor de ontwikkeling Planetenbaan wil de gemeente een gebiedsfonds instellen zoals dit ook door Nieuwegein en Woerden zijn ingesteld voor de transformatielocaties. In Nieuwegein is dit door de eigenaren geïnitieerd. Uit dit fonds worden straks de plankosten betaald, maar ook de kavel overschrijdende kosten die niet aan één partij toe te rekenen zijn.

Omdat het wat en hoe nog niet helemaal is uitgekristalliseerd wordt afgesproken hier begin volgend jaar een aparte bijeenkomst voor te organiseren.

7. Intentieovereenkomst

Nadat het randvoorwaardendocument is vastgesteld zullen anterieure overeenkomsten gesloten worden voor de ontwikkelingen.

Omdat we nu al een tijdje onderweg zijn willen we de vrijblijvendheid wat wegnemen door het sluiten van een intentieovereenkomst. Hierin zit bijvoorbeeld alvast een bijdrage in de plankosten (ca. € 15.000),

Vraag aan de ontwikkelaars of zij één gezamenlijke intentieovereenkomst zouden willen. Dat is afhankelijk van wat er in staat.

De conceptovereenkomst zal deze week worden verspreid.

8. Planning

Omdat er voordat we het randvoorwaardendocument in route naar de raad kunnen brengen er eerst een informatieavond gehouden moet worden en de resultaten moeten worden meegenomen in het raadsvoorstel is de snelst planning voor vaststelling in de raad van 2 april 2019. Behandeling in de raadscommissie is dan 12 of 19 maart.

Om dit te halen moet het randvoorwaardendocument in de eerste week van februari zijn afgerond.

Na vaststellen randvoorwaardendocument kan het bestemmingsplan worden opgesteld. De doorlooptijd hiervan is ongeveer een jaar.

9. Rondvraag en sluiting

Sven: wil nog een gesprek met Dick over initiatief en randvoorwaarden.

Friso: waarom worden bestemmingsplan en vergunningen niet gecoördineerd want dat zou de behandeling in de raad kunnen vergemakkelijken? Op zich zou dit kunnen, maar dan moet je bij de start van het bestemmingsplan ook al wel je omgevingsvergunning aanvraag klaar hebben wat veel vergt van het ontwerp en de onderzoeken, dus waarschijnlijk is dit niet sneller. Over vorm en wijze van planologische procedure moet nog nader worden gesproken.

Gerard: 50 van de eerste 80 woningen zijn inmiddels verhuurd, gaat nog doorgeven waar de mensen vandaan komen.

Gerard: kan de provincie niet iets doen in het kader van het bezwaar van de gemeente Utrecht? Omdat de provincie ook sterk inzet op kantorentransformatie? Erik gaat dit na.

Patrick: is er al iets bekend over het toewijzingsbeleid zoals daar in de Woonvisie mee wordt omgegaan? Nee.