

REJOKO BEHEER b.v.

TOEVOEGINGEN AAN VRAAG EN ANTWOORDLIJST

Waarom zijn de ontwikkelaars verantwoordelijk voor het participatietraject?

Het is gebruikelijk dat initiatiefnemers het participatieproces voor een ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Utrecht organiseren. Zij ontwikkelen immers het plan en kunnen de inbreng van de participatie verwerken. De gemeente Utrecht blijft bij alle stappen nauw betrokken. Uiteindelijk gelden bij de besluitvorming de gebruikelijke wettelijke procedures en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Daarvoor is de gemeente verantwoordelijk.

Welke documenten worden opgesteld en wie neemt daar een besluit over?

Er wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), een document met ruimtelijke randvoorwaarden, wensen en eisen voor het initiatief, wordt dan in concept vrijgegeven door het college van burgemeester en wethouders. Eenieder mag hier een reactie op geven. Deze reacties worden gebundeld, voorzien van een antwoord en waar nodig leidt dit tot aanpassingen van het SPvE. De gemeenteraad stelt vervolgens het SPvE en de reacties met antwoorden vast.

Tenslotte moet het initiatief planologisch juridisch mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat het moet passen binnen het bestemmingsplan. Dit is op dit moment niet het geval. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ook hier neemt de gemeenteraad een besluit over. Het proces van een bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd. In de gemeente Utrecht wordt niet gewerkt met voorontwerpbestemmingsplannen. Het college van burgemeester en wethouders publiceren een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt dan ter inzage. Gedurende zes weken kan eenieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplanning indienen. Deze zienswijzen worden beantwoord en samen met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt vervolgens een besluit over het bestemmingsplan. Na publicatie van het bestemmingsplan is het gedurende zes weken mogelijk om beroep aan te tekenen. Hierna moeten de benodigde vergunningen voor de bouw worden aangevraagd. Ook hier gelden wettelijke procedures voor.

Als de ontwikkelaar moet onderbouwen wat hij wel en niet van de inbreng meeneemt in de planontwikkeling, wie toetst er dan of die onderbouwing voldoet, en waaraan wordt dit getoetst? Waaraan moet een echt open gesprek voldoen, en wie beoordeelt of daaraan voldaan wordt? M.a.w. hoe, met welke leidraad bewaakt de gemeente het participatieproces?

In het intentiedocument is vastgelegd dat het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dient voor het participatieproces. De gemeente volgt alle stappen van het proces. Door middel van een participatieverslag maakt een initiatiefnemer duidelijk hoe de participatie is verlopen, wat is opgehaald en waarom input van participanten wel of niet is verwerkt. Het participatieverslag maakt onderdeel uit van het SPvE waarover de gemeenteraad een besluit neemt.

De locatie voor nieuwbouw betreft het hart van Voordorp, een belangrijke locatie voor alle Voordorpers. Is er een mogelijkheid voor een enquête met betrekking tot de opgave en intentiedocument?

In het intentiedocument worden diverse opgaven benoemd, zoals binnenstedelijke voorzien in extra woningen, het vergroten van de samenhang tussen het omliggend parkje en tuinenpark Ons Buiten en omliggende buurten, het versterken van de locatie als ontmoetingsplek voor de wijk, het toevoegen van levendigheid en het stedenbouwkundig inpassen van een dergelijke ontwikkeling. Het intentiedocument beschrijft opgaven die in de nadere uitwerking van het initiatief een plek krijgen en onderdeel uitmaken van de gegeven onderzoeksvragen. De initiatiefnemers betrekken geïnteresseerden bij de planvorming door middel van een participatieproces. De initiatiefnemer houdt de mogelijkheid open om op onderdelen een peiling te houden in de buurt. Het zal dan gaan over de invulling van de opgaven. De vraag óf er woningen moeten komen, zal niet worden voorgelegd.

Motie M32 Buurtfunctie in Voordorp (gemeenteraad 4 februari 2021), dat ingediend is en overgenomen door de wethouder komt gedeeltelijk tegemoet de zorgen van de bewoners. Deze motie draagt het college op om te verkennen samen met de bewoners welke horecavoorzieningen passend zijn voor de locatie en of

buurtvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Hoe wordt de buurt betrokken bij de verdere uitwerking van deze motie en hoe wordt deze motie geborgd in de verdere ontwikkeling van deze locatie?

De initiatiefnemers willen in hun ontwikkeling graag het kinderdagverblijf en horeca/retail een plek geven. In het intentiedocument wordt ook gesproken over het initiatief voor een buurtvoorziening. In februari 2021 is Motie M32 aangenomen, waarin het college de opdracht krijgt te verkennen met de bewoners welke horecavoorziening passend is voor de locatie en of er buurtvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden op de locatie. Dit en de invulling van het groen vormt onderwerp van gesprek tijdens het participatieproces.

Hoe verhoudt de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 zich tot de beoogde bouwplannen zoals opgenomen in het intentiedocument?

Het initiatief draagt op verschillende manieren bij aan de ambities uit de Ruimtelijke Strategie. Zo draagt het initiatief bij aan het toevoegen van woningen binnen de bestaande stad. Ook het combineren van verschillende functies in gebouwen past bij de ambities uit de ruimtelijke strategie. Daarnaast is het de ambitie om extra groen toe te voegen door de parkeerplaatsen te verdiepen en daarbovenop groen toe te voegen. Op dit moment is in de wijk Noordoost 34m² groen per huishouden aanwezig. Dit is exclusief volkstuinen.

Hoe gaat de projectontwikkelaar ervoor zorgen dat de bouwwerkzaamheden geen schade aan gebouw Hercules (bijvoorbeeld fundering of waterhuishouding) zullen veroorzaken?

Bouwwerkzaamheden geven overlast vanwege bijvoorbeeld toeleveringen en bodemwerkzaamheden. In Utrecht zijn bouwers verplicht een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) op te stellen en in te dienen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hierin beschrijven initiatiefnemers maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom bouwprojecten. Voor iedere bouwplaats dient tijdig een inrichtingsplan te worden voorgelegd, waarbij de overlast tot een minimum wordt beperkt. De gemeente toetst een BLVC-plan en houdt toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden. BLVC staat voor een plan dat de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie gedurende de bouw waarborgt. Voor dit bouwinitiatief sluit de initiatiefnemer een CAR-verzekering af. Een dergelijke Construction-All-Risk verzekering dekt eventuele onvoorzienbare schade tijdens de bouw.

Hoe gaat de projectontwikkelaar ervoor zorgen dat de bouwwerkzaamheden geen schade aanbrengen aan bijvoorbeeld bomen en planten?

In het BLVC plan worden ook maatregelen beschreven ter bescherming van de omgeving. Het onmogelijk dat er geen overlast zal ontstaan, maar doel is dit tot een minimum te beperken. Maatregelen die doorgaans specifiek voor flora- en fauna worden getroffen zijn bijvoorbeeld boomkorven of afzomen van de bouwplaats met bijvoorbeeld hekken of blokken zodat voertuigen zich binnen een vooraf bepaalde zone bewegen.

Wordt er een impactstudie en nulmeting uitgevoerd?

Het uitvoeren van een nulmeting is gebruikelijk bij bouwplaatsen waarin ook grondwerk uitgevoerd moet worden, zoals heipalen. Het is te verwachten dat, mocht dit initiatief tot uitvoering komen, dat de initiatiefnemers vooraf een nulmeting laten uitvoeren, zodat er geen discussie kan ontstaan of schade al aanwezig was of dat deze is ontstaan door de bouw. De meeste verzekeringen eisen ook een nulmeting en gerenommeerde bouwbedrijven laten dit doorgaans uitvoeren voordat ze starten met de bouw.

Hoe ziet de ontwikkelaar zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid? Is hij bereid de richtlijnen voor maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen, beiden omschreven op <https://www.duurzaam-ondernemen.nl/>, te volgen?

In het Utrechts Planproces worden ook duurzaamheidseisen en uitgangspunten neergelegd. Hierin worden vooraf heldere uitgangspunten neergelegd die specifiek voor dit project moeten worden nageleefd. De initiatiefnemers houden zich aan de duurzaamheidseisen zoals gesteld door de gemeente Utrecht.

Is de ontwikkelaar bereid om samen met bewoners van Voordorp met een architect in zee te gaan die affiniteit heeft met de ontwerpen van Aat van Tilburg en Theo van Bosch (architecten resp. bij de aanleg van Voordorp en van de omliggende woningen)?

De initiatiefnemer heeft de huidige architect ZZDP geselecteerd vanwege zijn reputatie en hun vooraanstaande werk. In het ontwerp wordt gehouden met de omgeving, zowel stedenbouwkundig als qua architectuur. De

architect komt aan de hand van de input van afgelopen sessies met een schetsontwerp waarop deelnemers aan het participatieproces hun advies kunnen geven.

Wat is het beeld/de verwachtingen van de ontwikkelaar, van de gemeente en van de participanten zelf bij het participatieproces?

De verwachting van de gemeente is dat de initiatiefnemers conform 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' een participatieproces doorlopen met geïnteresseerden en uitleggen waarom zij adviezen van participanten wel of niet verwerken. De verwachting van de initiatiefnemers is dat door het doorlopen van het participatieproces tot een meer overwogen en gedragen plan kunnen komen, dat kwalitatief beter is dan zonder gebruik van participatie.

Welke inspanningsverplichtingen heeft de ontwikkelaar wat betreft het participatieproces? En houdt dit ook een (inclusief) draagvlakonderzoek in onder bewoners van Voordorp? M.a.w. wat bewaakt de gemeente naar de ontwikkelaar toe in het participatieproces?

Er is de inspanningsverplichting om te voldoen aan de leidraad uit het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier'. Een draagvlakonderzoek onder bewoners van Voordorp is daarin niet verplicht. Voor alles geldt dat de initiatiefnemers aan zowel de gemeente als participanten moeten uitleggen waarom zij adviezen van participanten wel of niet kunnen verwerken.

Wie zijn de interne en externe stakeholders? En hoe worden bij de afweging van belangen de niet-economische belangen van bewoners geborgd?

Eenieder die geïnteresseerd is uitgenodigd om deel te nemen aan het participatieproces. Uiteraard hebben verschillende stakeholders ook verschillende belangen. We maken geen onderscheid tussen economische of andere belangen.