

## Vraag- en antwoordenlijst project Aartsbisschop Romerostraat 330-338

Hieronder volgt een lijst met vragen en opmerkingen die de gemeente en initiatiefnemers bij aanmelding voor de informatieavond, tijdens de informatieavond op 11 februari en daarna hebben ontvangen. De vragen zijn onderverdeeld naar de volgende onderwerpen:

1. Algemene informatie over het plan
2. Groen
3. Parkeren
4. Woonprogramma
5. Invulling begane grond
6. Proces
7. Overige vragen

### 1. Algemene informatie over het plan

*Wat is het plangebied en wie heeft het eigendom; de gemeente of ook de ontwikkelaar?*

Het plangebied wordt begrensd door de Pal Maletterstraat, Aartsbisschop Romerostraat en de bomenrij die de volkstuinen erachter afzoomt van de woonwijk. Hier hoort ook het groene park bij. De gemeente ziet het betrekken van het groen als kans voor waardevermeerdering voor de buurt. De grond is in eigendom van de gemeente, omdat het gaat om een erfpachtconstructie. Erfpacht is het recht om een stuk grond en de ruimte daarop te gebruiken. De twee panden op de grond zijn in eigendom van twee verschillende eigenaren. Zij zijn beide erfpachter. Erfpachter van Aartsbisschop Romerostraat 330 (kadastraal: Gemeente Utrecht, sectie L, nr. 2585) is Kinderdagverblijven Utrecht B.V. erfpachters van Aartsbisschop Romerostraat 332-338 (kadastraal: gemeente Utrecht, sectie L, nr. 2234) zijn drie leden van 5.1.2.e. Als de initiatiefnemers afzien van hun initiatief, kan de gemeente niet zelf aan de slag gaan met deze locatie en blijft de huidige situatie bestaan.

*Waarom is deze plek een geschikte verdichtingslocatie?*

Het initiatief past bij de opgave van de groeiende stad om binnenstedelijk te voorzien in extra woningen. De locatie wordt al vele jaren niet optimaal gebruikt en door het initiatief liggen er kansen om functies en het (plan)gebied beter met elkaar te verbinden. De gemeente beoordeelt aan de hand van het initiatief of een verdichting mogelijk en wenselijk is op de desbetreffende locatie. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten van gezond stedelijk leven voor iedereen. Uit het intentiedocument blijkt dat de gemeente kansen ziet op deze locatie. De opgenomen onderzoeksvragen geven aanleiding om een aantal onderwerpen verder uit te werken.

*Is een gebouw van meer dan 4 verdiepingen passend in Voordorp, en zeker zo dicht bij het groene hart van de buurt?*

Ongeacht de hoogte (vier lagen of meer) moeten stedenbouwkundige studies worden verricht. Het huidige standpunt hierin van de gemeente is vastgelegd in het intentiedocument. Daarin worden aangaande de hoogte onderzoeksvragen gesteld voor het vervolgtraject.

*Past een gebouw van meer dan vier bouwlagen in deze omgeving?*

Op basis van de stedenbouwkundige voorstudies menen de initiatiefnemers dat een gebouw van acht lagen geen afbreuk zou doen aan het stedenbouwkundig ensemble in en rond het plangebied. In het intentiedocument zijn vragen opgenomen over de stedenbouwkundige inpassing van het initiatief, bijvoorbeeld over de hoogte, het volume en de uitstraling van het plan. Het huidige standpunt van de gemeente hierover is vastgelegd in het intentiedocument. Daarin worden aangaande de hoogte onderzoeksvragen gesteld voor het vervolgtraject.

*Wordt het nieuwe gebouw hoger dan het tegenovergelegen Herculesgebouw?*

Het initiatief zoals omschreven in het intentiedocument is zeven lagen hoog, plus een terugliggende achtste bouwlaag. Dit is twee tot drie lagen hoger dan de naastgelegen gebouwen. In het intentiedocument zijn onderzoeksvragen met betrekking tot de hoogte van het project opgenomen. De definitieve hoogte van het initiatief ligt nu nog niet vast.

*Zorgt het nieuwe gebouw voor minder lichtinval in de woningen van het tegenovergelegen Herculesgebouw?*

Vanwege de afstand tot de naastliggende percelen is dit met acht bouwlagen onwaarschijnlijk. De initiatiefnemers zullen een bezonningsstudie uitvoeren en de resultaten hiervan delen.



*Wordt er alleen binnen de omtrek van het huidige gebouw gebouwd? Wat staat daarover in het bestemmingsplan?*

De beoogde nieuwbouw is geprojecteerd op de locatie van de huidige gebouwen. Zij past weliswaar niet exact binnen de huidige contouren, maar wel binnen de huidige kavels. Een planologische procedure is benodigd om het initiatief passend te maken.

*Gaat de nieuwbouw ten koste van de privacy van de tegenovergelegen woningen (i.v.m. inkijk)?*

Privacy is lastig te beoordelen, omdat het subjectief is. De initiatiefnemers gaan graag in gesprek over mogelijke oplossingen om inkijk te beperken. Zij hebben hier, gezien de afstand tussen de gebouwen en de beoogde oriëntatie op het plantsoen/park, al over nagedacht.

*Komt Tuinenpark Ons Buiten in de schaduw te liggen door deze ontwikkeling?*

De beoogde nieuwbouw ligt ten oosten van Tuinenpark Ons Buiten. Er moeten nog schaduwstudies plaatsvinden, maar het is onwaarschijnlijk dat Tuinenpark Ons Buiten wordt gehinderd (bij zonsopkomst) door schaduw. Dit dient nader te worden onderzocht.

*Zorgt een hoog gebouw naast mijn woning voor waardevermindering van mijn woning?*

Er kan sprake van planschade zijn als een onroerend goed, bijvoorbeeld een woning, in waarde daalt door een planologische maatregel, zoals de bouw van nieuwe woningen. Mocht u vinden dat de uiteindelijke ontwikkeling in de omgeving van uw woning zorgt voor waardevermindering, dan kunt u een beroep doen op (wettelijk vastgelegde) planschade. [Op deze website](#) vindt u meer informatie over planschade. Het uitgangspunt van dit initiatief is dat het waarde toevoegt aan haar omgeving. De initiatiefnemers gaan gedurende het proces graag in gesprek met eenieder over de punten waarop iemand meent dat waardevermindering kan ontstaan.

*Wat is de footprint van de ontwikkeling?*

De exacte footprint van de nieuwe ontwikkeling is nog niet bekend. De footprint volgt uit de beantwoording van de onderzoeksvragen uit het intentiedocument.

*Is het mogelijk om de ontwikkeling klimaatadaptief in te richten als er sprake is van 8 bouwlagen?*

Dat is zeker mogelijk. De initiatiefnemers zijn van mening dat bij een hedendaagse herontwikkeling duurzaamheid hoog in het vaandel moet staan. Hittestress, waterbuffering en klimaatadaptiviteit zijn daar onderdeel van. De gemeente toetst de uitwerking van het initiatief aan geldende wet- en regelgeving op dit gebied.

*Tot wanneer loopt de huidige erfpachtcanon?*

De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht voor de huidige bestemming.

*Wat schrijft het bestemmingsplan over maximale bouwhoogte?*

Het huidige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het initiatief zoals opgenomen in het intentiedocument niet mogelijk. Er is een wijziging van het bestemmingsplan en bijbehorende procedures nodig om het initiatief mogelijk te maken.

*Veroorzaakt een groot pand op deze locatie windhinder voor de omgeving?*

Voor het windklimaat in de openbare ruimte gebruikt de gemeente de NEN-norm 'Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving' 8100:2006 als richtlijn om drempelsnelheden en overschrijdingscriteria bij verschillende functies vast te stellen. De initiatiefnemers moeten later in het proces onderzoeken hoe de ontwikkeling past binnen deze normen.

*Wat is de planning van het project?*

De verwachting is dat in het najaar van 2021 vooronderzoeken en de planuitwerking, op basis van de onderzoeksvragen uit het intentiedocument, plaatsvinden. De uitwerking van de onderzoeksvragen uit het intentiedocument moet door het gemeentebestuur worden vastgesteld. Daarna moet het plan nog juridisch planologisch worden mogelijk gemaakt en een vergunning worden aangevraagd en verleend. De verwachting is dat op zijn vroegst eind 2022 kan worden gestart met de bouw.

## **2. Groen**

*Blijven de tuinen ten noordoosten van het kinderdagverblijf zoals ze nu zijn?*

Hoewel de exacte locatie van de nieuwbouw nog niet vaststaat, zijn de huidige locatie en de geprojecteerde locatie voor nieuwbouw en tuin ongeveer hetzelfde.

*Wat is de groenvisie voor het plan en wat gebeurt er met bomen binnen het plangebied?*

In het intentiedocument zijn onderzoeksvragen over groen opgenomen, bijvoorbeeld over het toevoegen van bomen. Er moet nog een ontwerp voor de openbare ruimte worden opgesteld. De huidige stand van zaken is dat het plantsoen groen blijft en dat de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardiger wordt gemaakt. De ambitie is om extra groen toe te voegen door de parkeerplaatsen te verdiepen en daarbovenop groen toe te voegen. Landschapsarchitect Sant & Co. is betrokken bij het project.

*Wordt de naastgelegen tuin tijdens de bouw gebruikt als opslagplaats voor bouw materiaal?*



Het is nog te vroeg om te bepalen waar precies de opslagplaats voor bouw materiaal wordt geplaatst. In Utrecht zijn bouwers verplicht een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) op te stellen en in te dienen bij de aanvraag van 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.

*Mag de ontwikkelaar het achterliggende groen gebruiken?*

De inrichting van het groen wordt meegenomen in het plangebied. Niet om het te bebouwen, maar om het kwalitatief te verbeteren en te integreren in het ontwerp voor de nieuwbouw.

*Komt in het groen speelgelegenheid voor kinderen?*

Indien uit het participatieproces blijkt dat vraag is naar een speelgelegenheid, kan dit worden meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte.

*Is het huidige groen eigendom van de gemeente?*

De gronden van zowel het groen als die waar de gebouwen van de initiatiefnemers op staan, zijn eigendom van de gemeente. De percelen van de initiatiefnemers zijn in erfpacht uitgegeven.

*Hoe wordt de buurt betrokken bij de invulling van het groen?*

In het intentiedocument verzoekt de gemeente de initiatiefnemers het omliggende plantsoen en overige openbare ruimte te betrekken in het ontwerp. Uitgangspunt daarbij is dat er een kwalitatief hoogwaardiger buitenruimte wordt gerealiseerd. De invulling van het groen vormt onderwerp van gesprek tijdens het participatieproces.

*Zorgt het bouwen voor overlast voor de dieren in het groen?*

Om tot realisatie van een bouwproject te komen, moeten diverse milieukundige en ecologische onderzoeken worden gedaan. De gemeente toetst deze onderzoeken en schrijft op basis van wet- en regelgeving voor hoe moet worden omgegaan met de resultaten van dit onderzoek en welke maatregelen er eventueel getroffen moeten worden. Daar moeten de initiatiefnemers aan voldoen.

*Is er een mogelijkheid om een kruidentuin aan te leggen in het groen?*

Als uit het participatietraject blijkt dat er vraag is naar een kruidentuin kan dit worden meegenomen in de inrichting van de openbare ruimte.

*In de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Utrecht moet er per huishouden circa 75m<sup>2</sup> groen aanwezig zijn, o.a. om voor waterbuffering, klimaatadaptatie en hittestress. Is dat haalbaar met deze ontwikkeling?*

In de volgende fasen moet worden aangetoond hoe de plannen voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

### **3. Parkeren**

*Blijven de in 1992 toegezegde 10 parkeerplekken voor Tuinenpark Ons Buiten behouden?*

De initiatiefnemers gaan graag in gesprek met Tuinenpark Ons Buiten over de wensen die zij hebben op het gebied van parkeergelegenheid.

*Komen er invalidenparkeerplekken voor Tuinenpark Ons Buiten?*

De initiatiefnemers gaan graag in gesprek met Tuinenpark Ons Buiten over de wensen die zij hebben op het gebied van parkeergelegenheid voor invaliden.

*Komen er voldoende fietsparkeerplekken voor Tuinenpark Ons Buiten?*

De initiatiefnemers gaan graag in gesprek met Tuinenpark Ons Buiten over de wensen die zij hebben op het gebied van fietsparkeergelegenheid.

*Komt er voldoende ruimte bij de ingang van Tuinenpark Ons Buiten voor busjes of auto's met aanhanger?*

De ingang van Tuinenpark Ons Buiten valt buiten het plangebied en wordt dus niet aangepast.

*Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?*

Het aantal parkeerplaatsen volgt uit het parkeerbeleid van de gemeente. Op basis van de normen en het type woningen en voorzieningen wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen berekend. Het is nu nog te vroeg om te kunnen zeggen hoeveel parkeerplekken dat precies zijn, omdat het programma van de ontwikkeling nog niet vastligt. De parkeerplaatsen worden (half) verdiept in een parkeerkelder gerealiseerd.

*Als de bewoners meer auto's hebben dan er parkeerplekken worden gebouwd voor deze ontwikkeling, waar komen die auto's dan te staan?*

De nieuwe bewoners worden vooraf geïnformeerd over de parkeermogelijkheden bij hun nieuwe woning. Wanneer nieuwe bewoners meer auto's hebben dan het aantal plekken waarover ze kunnen beschikken dan zullen zij mogelijk parkeren op de openbare parkeerplekken in de omgeving. Indien er sprake is van betaald parkeren, kunnen nieuwe bewoners geen parkeervergunning aanvragen. Betaald parkeren in de omgeving maakt het minder aantrekkelijk voor nieuwe bewoners om hun auto's langdurig in de omgeving te parkeren. Bewoners en bedrijven mogen stemmen over het wel/niet invoeren van betaald parkeren als sprake is van een hoge



parkeerdruk. Zie ook antwoord op de vraag 'Wordt betaald parkeren ingevoerd?'. Via de Slim Melden App kan parkeeroverlast worden gemeld.

#### *Wordt betaald parkeren ingevoerd?*

Het invoeren van betaald parkeren is niet afhankelijk van dit initiatief. Betaald parkeren kan alleen ingevoerd worden wanneer de parkeerdruk hoog is, er minimaal 8 van de 10 parkeerplekken bezet zijn (parkeerdrukmeting) en uit een stemming blijkt dat een meerderheid voor betaald parkeren is (draagvlakmeting). Dit zijn vaste stappen uit de [procedure invoering betaald parkeren](#). In het kort houdt de procedure invoering betaald parkeren het volgende in:

- 1) Onderzoek naar parkeerdruk en autobezit.
- 2) Bij hoge parkeerdruk stemming organiseren
- 3) Blijkt uit de draagvlakmeting een meerderheid voor betaald parkeren, dan voert de gemeente betaald parkeren in. Is een meerderheid tegen dan voert de gemeente geen betaald parkeren in.

De gebieden waar betaald parkeren onderzocht kan worden zijn aangewezen door de gemeenteraad. De indeling van de gebieden kunt u [hier](#) zien. In een deel van Voordorp ervaren bewoners op dit moment parkeeroverlast. Dit blijkt uit het toenemend aantal meldingen die de gemeente ontvangt. Mogelijk dat de parkeeroverlast nog verder toeneemt als per 1 april a.s. in de Sartreweg en omgeving betaald parkeren ingevoerd wordt. [Hier](#) vindt u meer informatie over dat proces. Betaald parkeren kan een oplossing zijn om de parkeeroverlast te verminderen. We gaan daarom binnenkort in gesprek met een groep bewoners die melding hebben gemaakt van parkeeroverlast.

## **4. Woonprogramma**

#### *Sluit het beoogde woonprogramma aan op de vraag naar woningen?*

Het ingediende initiatief zoals beschreven in het intentiedocument bestaat uit een mix van sociale huur (18%), middenhuur (55%) en vrije sector huur (27%). In het intentiedocument zijn onderzoeksvragen over het type woningen opgenomen, die nog beantwoord moeten worden. Die gaan onder andere over de verdeling van het type woningen.

#### *Worden de te ontwikkelen woningen betaalbaar?*

De initiatiefnemers hebben een initiatief ingediend met 18% woningen in de sociale huur en 55% woningen in het middenhuursegment. Deze categorieën gelden als 'betaalbaar' in de gemeente Utrecht.

#### *Geven gemeubileerde appartementen overlast door de tijdelijkheid van de bewoning (bewoners zonder binding met de buurt)?*

De initiatiefnemer noemde tijdens de informatieavond op 11 februari 2021 het voorbeeld van gemeubileerde woningen die uiteindelijk in het programma zijn gewijzigd naar grote levensloopgeschikte appartementen, als uitkomst van een participatieproces elders in de stad. Er is geen reden om aan te nemen dat een huurder in een gemeubileerd appartement (meer) overlast zou veroorzaken. De initiatiefnemers hebben overigens geen specifieke doelgroep voor ogen. Verschillende bewoners hebben interesse in gemeubileerde appartementen zoals expats, ouderen, studenten of mensen die tussen verhuizingen in tijdelijk woonruimte zoeken.

#### *Is er een mogelijkheid een woongroep te vestigen in de ontwikkeling?*

De mogelijkheden van een woongroep zijn in de intentiefase nog niet onderzocht. Wellicht behoort dit tot de mogelijkheden. De initiatiefnemers gaan graag in gesprek met belangstellenden om dit nader te verkennen.

#### *Hoe wordt er omgegaan met sociale woningbouw, wordt er in het plan afgeweken van de 35% voor sociale huur?*

Zoals opgenomen in het intentiedocument hebben de initiatiefnemers van Aartsbisschop Romerostraat 330-338, Rejoko Beheer B.V. (namens Kinderdagverblijven Utrecht B.V.) en de familie Stigter een herontwikkeling voor ogen van rond de 70 appartementen. Het beoogd woonprogramma is conform de gegeven percentages in de vraag (18% in de sociale huur, 55% in het middenhuur segment en 27% in de niet- gereguleerde vrije sector). In de Woonvisie 2019 "Utrecht beter in Balans" wordt voor deze locaties in deze wijk een bijdrage aan toename van sociale huur als beweegrichting aangegeven. In het intentiedocument is een onderzoeksvraag opgenomen over het woonprogramma: "Hoe kan het woonprogramma in de sociale voorraad en aan middenhuur voldoen aan de Woonvisie 2019?" De gemeente legt in het intentiedocument dus focus op dit onderwerp. De inschatting van wenselijkheid in het intentiedocument is uitdrukkelijk nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. De initiatiefnemers zijn bereid om het gewenste woonprogramma te onderzoeken in de definitiefase. In deze fase wordt aan de hand van de geformuleerde onderzoeksvragen integraal onderzocht of en onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en (financieel)haalbaar is.

## **5. Invulling begane grond**

#### *Hoe wordt de buurt betrokken bij de invulling van de begane grond?*

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. De invulling van het groen vormt onderwerp van gesprek tijdens het participatieproces.

#### *Gaat de horeca op de begane grond zorgen voor geluidsoverlast?*

De gemeente kan planologisch een bestemming mogelijk maken en (exploitatie)vergunningen verlenen. Door middel van toezicht en handhaving kan de gemeente, mocht dat nodig zijn, ingrijpen als niet aan eisen of regels



wordt voldaan. De initiatiefnemers wensen een prettige woonomgeving voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners.

*Welke soort horeca kan er op de begane grond komen en is die ook 's avonds open)?*

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om horeca op de begane grond van huisnummers 332-338 te realiseren. Het gaat om horeca in de categorie B van de lijst van horeca activiteiten. Er wijzigt niets in het huidige niveau van de horecabestemming. Daarmee blijft categorie B in stand. De initiatiefnemer wenst een prettige woonomgeving voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners.

*Is er een mogelijkheid voor een laagdrempelige buurtvoorziening op de begane grond zonder commercieel oogpunt?*

De initiatiefnemers kennen de wens voor een dergelijke functie en trachten daaraan tegemoet te komen. De initiatiefnemers zoeken naar een functie die de buurt verrijkt en financieel haalbaar is.

*Wat vindt de ontwikkelaar van het idee van een buurthuis in deze ontwikkeling?*

De initiatiefnemers staan hier zeker voor open, mede in het kader van de onderzoeksvragen die hieromtrent zijn gesteld in het intentiedocument.

*Gaat het kinderdagverblijf uitbreiden en wat betekent dat voor de parkeerdruk?*

De initiatiefnemers willen in de nieuwe ontwikkeling graag het kinderdagverblijf in de huidige omvang laten terugkomen. Mocht daar in de loop van het proces verandering in komen, dan wordt dat vanzelfsprekend gedeeld in het participatieproces.

*Blijft het kinderdagverblijf open/wat gebeurt ermee tijdens de bouw?*

De initiatiefnemers willen in de nieuwe ontwikkeling graag het kinderdagverblijf in de huidige omvang laten terugkomen. Of dit tijdens de bouw mogelijk is, is afhankelijk van hoe het plan vormgegeven kan worden en fasering van de realisatie. Uiteraard hoopt de initiatiefnemer dat tijdens de realisatie de kinderopvang gewaarborgd blijft. Hiervoor treedt de initiatiefnemer tijdig in overleg met het kinderdagverblijf.

*In de huidige situatie is de buurtfunctie niet van de grond gekomen, waarom denken jullie dat dat in de nieuwe situatie wel kans van slagen heeft?*

De initiatiefnemers willen dit graag onderzoeken. In samenhang en in samenwerking met een andere functie wordt de buurtfunctie wellicht haalbaar. De initiatiefnemers hebben hier ervaring mee en ideeën die zij graag met de buurt willen delen.

*Zijn er contacten met het Wevehuis voor de invulling als buurthuis?*

Het Wevehuis heeft zich bij de initiatiefnemers gemeld. Er hebben reeds gesprekken plaatsgevonden en ook in de toekomst worden die gevoerd.

## **6. Proces**

*Waarom zijn de ontwikkelaars verantwoordelijk voor het participatietraject?*

Het is goed om onderscheid te maken in de verschillende manieren waarop het mogelijk is iets van het initiatief te vinden. Eerst start het participatieproces. De ontwikkelaars maken een aanpak voor de participatie gezamenlijk met de gemeente. De gemeente is actief aanwezig bij participatiemomenten, zoals gesprekken en bijeenkomsten. De gemeente denkt mee over uitnodigingen naar de buurt, de opzet van een participatiemoment en de gemeente redigeert gemaakte verslagen. Het is gebruikelijk dat initiatiefnemers het participatieproces voor een ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Utrecht organiseren.

Naast het participatieproces volgt een consultatieproces. De bouwenvelop, een document met ruimtelijke randvoorwaarden voor het initiatief, wordt 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 de bouwenvelop. Het college stelt vervolgens de bouwenvelop 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. Ook tijdens dit proces is het mogelijk om naar de gemeente te reageren, via wettelijke beroepsprocedures.

*Het lijkt erop dat het al vaststaat dat er gebouwd gaat worden. Is er een mogelijkheid dat de hele ontwikkeling niet doorgaat?*

Het is mogelijk dat de ontwikkeling niet doorgaat. Bijvoorbeeld omdat er geen financieel haalbaar plan mogelijk blijkt voor de ontwikkelaar. Of omdat de gemeente en de ontwikkelaar niet uit de beantwoording van de onderzoeksvragen komen. De mogelijkheid dat het initiatief niet doorgaat, blijft bestaan totdat een omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

*Kunnen de omwonenden beter worden betrokken bij het ontwikkelproces en invloed krijgen op het eindresultaat?*



De informatieavond van 11 februari 2021 was de start van het participatieproces. Er volgen nog meer gesprekken en bijeenkomsten. Door middel van het participatieproces, het consultatieproces op de bouwvelop, wettelijke inspraak en besluiten door de gemeenteraad worden alle belangen afgewogen.

*Zijn er mogelijkheden voor de buurt om mee te denken over alternatieve invulling van dit stuk grond?*

De twee erfpachters hebben het initiatief genomen om nieuwbouw op deze locatie te realiseren. In het intentiedocument worden diverse opgaven benoemd, zoals binnenstedelijke voorzien in extra woningen, het vergroten van de samenhang tussen het omliggend parkje en tuinenpark <sup>5.1.2.8</sup> 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. Door opgaven te benoemen en de onderzoeksvragen op te nemen, geeft de gemeente richting aan het vervolgonderzoek naar haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief van de eigenaren. Het uitgangspunt is het initiatief van de twee erfpachters om te komen tot een plan dat past bij de wensen, eisen en ambities van de gemeente. Het intentiedocument beschrijft opgaven die in de nadere uitwerking van het initiatief een plek krijgen en onderdeel uitmaken van de gegeven onderzoeksvragen.

*Welk participatieniveau wordt gehanteerd?*

Zoals tijdens de eerste bijeenkomst aangegeven is het op een aantal onderwerpen mogelijk om samen te werken, zoals de herinrichting van de openbare ruimte en de invulling van het groen. Op andere onderwerpen worden participanten om advies gevraagd, zoals over de architectuur van de toekomstige bebouwing. Voor alles geldt dat de initiatiefnemers aan zowel de gemeente als participanten moeten uitleggen waarom zij adviezen van participanten wel of niet verwerken.

*Hoe worden de bewoners van Voordorp betrokken die geen wijkbericht hebben ontvangen?*

De gemeente verstuurt wijkberichten naar de directe omgeving van een initiatief. We hebben er bewust voor gekozen dit wijkbericht in een voor de gemeente flink gebied te verspreiden, namelijk naar meer dan 550 adressen. Deze keuze voor een relatief groot verspreidingsgebied is gemaakt op basis van de betrokkenheid in de buurt bij dit initiatief. Naast de fysieke verspreiding is het project ook nog digitaal onder de aandacht gebracht door de kanalen van het Wijkbureau, bijvoorbeeld via de digitale nieuwsbrief met 3200 abonnees. Tenslotte is het wijkbericht ook als bestand direct naar betrokkenen gestuurd. Iedereen die op de hoogte wil blijven van het initiatief kan zich aanmelden bij [a.romerostraat@rejoko.nl](mailto:a.romerostraat@rejoko.nl) om toekomstige uitnodigingen per e-mail te ontvangen.

*Hoe frequent worden de bewoners uitgenodigd?*

De wijze waarop de initiatiefnemers het participatieproces inrichten, is afhankelijk van de uitkomsten van de eerste bijeenkomsten en van de regelgeving met betrekking tot COVID-19. De informatieavond van 11 februari 2021 was de start van het participatieproces. De initiatiefnemers organiseren de komende maanden meer momenten waarop gesprek mogelijk is. De gemeente zal hierbij aanwezig zijn. De volgende stap is het voeren van gesprekken met een aantal belangrijke stakeholders en vertegenwoordigingen in de directe omgeving van het plangebied. Voor of na de meivakantie 2021 vindt een volgende bijeenkomst plaats. Wilt u op de hoogte blijven? Meld u dan aan voor de nieuwsbrief door een e-mail te sturen naar de initiatiefnemers, [a.romerostraat@rejoko.nl](mailto:a.romerostraat@rejoko.nl).

*Kunnen omwonenden ook in gesprek met de gemeente in plaats van alleen met de ontwikkelaar?*

De verantwoordelijkheid voor het organiseren van het participatieproces ligt bij de initiatiefnemers. Als gemeente zijn wij tijdens het participatieproces actief aanwezig. Zo borgen we ook dat het proces verloopt volgens de leidraad uit het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier'. Soms enkel als toehoorder, soms om vanuit onze rol uitleg te geven, bijvoorbeeld over het gemeentelijk proces. We zijn daarmee dus ook actief aanwezig bij de gesprekken en bijeenkomsten van de initiatiefnemers en de omgeving.

*Wat is de rol van het gemeentelijk projectteam en hoe wordt deze gewaarborgd?*

De rol van het projectteam van de gemeente is om het plan te toetsen aan het intentiedocument en geldende wet- en regelgeving, toe te zien dat het participatieproces goed verloopt en te waarborgen dat de onderzoeksvragen voldoende worden beantwoord. Het gemeentelijk projectteam zorgt voor een integrale afweging van het initiatief op de diverse thema's zoals benoemd in het intentiedocument. Daarnaast bereidt het gemeentelijke projectteam de bestuurlijke besluitvorming voor.

*Hoe denkt de gemeente bewoners te bereiken die niet thuis zijn in het online vergaderen?*

In de keuze van de participatiemiddelen houden de initiatiefnemers rekening met participanten die niet online kunnen vergaderen. Zolang de COVID-19 maatregelen fysieke bijeenkomsten onmogelijk maken, is online vergaderen een belangrijke manier van communiceren. Bij uitnodigingen voor bijeenkomsten wordt altijd een niet digitale optie geboden, zoals een aanbod om telefonisch contact te hebben.

## **7. Overige vragen**

*Gaat de bouw geluidsoverlast geven?*

Bouwwerkzaamheden geven overlast vanwege bijvoorbeeld toelieferingen 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.

*De flat op de Lamerislaan geeft lichtoverlast omdat die de hele nacht wordt verlicht. Wordt er gelet op het effect van licht die van het nieuwe gebouw komt?*

Een lichtplan is een integraal onderdeel van het ontwerp voor een gebouw en wordt later in het proces gemaakt.

*Het huidige pand is als het wordt opgeknapt nog prima bruikbaar. Waarom moet er iets nieuws komen?*

Er is geen sprake van dat er iets nieuws moet komen, de initiatiefnemers hebben zich met een initiatief gemeld bij de gemeente. De opzet van het initiatief is dat er verschillende wensen en opgaven samen komen in deze herontwikkeling.

*In het intentiedocument wordt gerefereerd aan de opgave voor de buurt. Wat is die opgave? Dit is niet aan de buurt gevraagd.*

Conform het Utrechts Plan Proces (UPP) is gestart met de initiatieffase met als eindproduct een door het college vastgesteld intentiedocument (IDOC). Om tot een IDOC te komen wordt een quickscan uitgevoerd. Participatie is onderdeel van de definitiefase van het UPP proces, waarin het initiatief verder wordt uitgewerkt in een bouwenvelop of SPvE en de geformuleerde onderzoeksvragen worden beantwoord. Zaken die bekend zijn bij de gemeente, zoals in dit geval de zorgen van omwonenden over het leegstaande horecapand en de wens om er een buurtvoorziening te vestigen, worden meegenomen in de initiatieffase.

*Wat is de visie van de gemeente op het plan/op welk beleidsstuk baseert de gemeente zich?*

De visie van de gemeente op het initiatief staat opgenomen in het intentiedocument. In de teksten worden beleidsstukken- en uitgangspunten benoemd.

*Is er een mogelijkheid om op deze locatie ZZP-ers een werkplek te geven? Dit geeft aan andere dynamiek dan alleen wonen.*

De initiatiefnemers kunnen onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om de appartementen in te richten met een woon-werk karakter. De initiatiefnemers hebben daar recent elders ervaring in opgedaan.

*Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd met het extra verkeer dat deze ontwikkeling genereert?*

Bij een nieuwbouwproject als dit initiatief worden verkeerskundige studies uitgevoerd. Bijvoorbeeld om te zien hoe kruispunten veilig ingericht kunnen worden, wat opstelplekken van auto's zijn en hoe voetgangers en fietsers auto's kruisen. Deze studies moeten nog worden uitgevoerd.

*Waarom heeft het pand zo lang leeggestaan?*

Het Kinderdagverblijf heeft niet leeggestaan. Het horecapand is ontruimd en de exploitatieactiviteiten zijn gestaakt vanwege misstanden, opnieuw opgestart en later leeg komen te staan na een faillissement van de huurder. Daarna is geen geschikte nieuwe huurder/gebruiker gevonden.

*Gaat de gemeente wachten op de nieuwe leegstandverordening en dan eisen dat het huidige gebouw wordt opgeknapt?*

Er is op dit moment nog geen vastgestelde leegstandverordening in de gemeente Utrecht. De verordening zal toezien op de leegstand van woningen en niet gaan over panden met andere functies.

*Hoeveel vrijheid krijgen de initiatiefnemers?*

De initiatiefnemers moeten zich houden aan wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente Utrecht. In het intentiedocument zijn aandachtspunten en onderzoeksvragen opgenomen, waarmee het initiatief verder wordt uitgewerkt. Daarnaast leidt het participatieproces tot uitkomsten die kunnen worden meegenomen in de vervolgfase. In deze definitiefase vindt een integrale afweging van relevante thema's plaats en worden de onderzoeksvragen beantwoord.

*Zijn er voldoende voorzieningen in de buurt voor de extra woningen uit dit plan?*

Voor veel voorzieningen geldt dat deze vooral op wijkniveau worden gemeten en dat vervolgens nader wordt onderzocht hoe dit op specifieke plekken geldt. Het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen (2020) is hiervoor het meest centrale beleidsdocument waarin staat aangegeven hoe voorzieningen moeten meegroeien in de totale groei van de stad.

*Waar komt opeens de noodzaak vandaan voor de gemeente om op deze plek woningen te gaan bouwen?*

De gemeente is erfverpachter en kan in die rol geen regie nemen, de gemeente moet wachten op initiatieven vanuit de erfpachters. Dit initiatief is nu gekomen. In het intentiedocument worden diverse opgaven benoemd, zoals binnenstedelijke voorzien in extra woningen.

*Waarom wordt afgeweken van het bestemmingsplan Voordorp, waarin staat: 'in Voordorp is geen plek voor nieuwe woongebouwen' en 'de ladder voor stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt'?*

Het recent vastgestelde bestemmingsplan voor Voordorp en de Voorveldse Polder is een omzetting van de geldende beheersverordening naar de nieuwe systematiek van Utrechtse bestemmingsplannen in voorbereiding op de komst van de Omgevingswet. De ladder voor stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Vandaar dat in het bestemmingsplan ook niet



wordt gesproken over de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing. Het bestemmingsplan geeft namelijk geen ruimte voor nieuwe bebouwing. Om het initiatief mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

*Wat zijn de beleidskaders van de gemeente ten aanzien van het plan, aan welke voorwaarden moet het plan voldoen?*

Het initiatief moet voldoen aan beleid van de gemeente Utrecht. Het thematisch beleid van de gemeente is [op deze website](#) terug te vinden. In het beleid zijn voorwaarden terug te vinden. Een bekende norm is de parkeernorm. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld normen voor geluid, energie, groen en water. Op de thematische beleidspagina's die via de genoemde link te vinden zijn, is informatie over voorwaarden en beleid per thema terug te vinden.

*Waarom werkt de gemeente samen met initiatiefnemers die de panden verwaarlozen en zich daarmee opstellen als speculanten?*

De panden zijn niet in eigendom van de gemeente, de initiatiefnemers hebben als erfpachters het recht om een initiatief in te dienen. Kinderdagverblijven Utrecht BV is eigenaar sinds 2012 en de **5.1.2.e** is eigenaar sinds 1998. Hun initiatief is conform het Utrechts Plan Proces beoordeeld door de gemeente.

*Is de Romerostraat berekend op de extra verkeersbewegingen die deze ontwikkeling genereert?*

In het intentiedocument is een eerste inschatting gemaakt dat de extra verkeersbewegingen en -afwikkeling moet passen. Het werkelijke effect van de nieuwbouw en bijbehorende verkeersbewegingen moet in de vervolgfase nader worden onderzocht.

*Is overwogen het terrein aan te bieden aan een woningbouwvereniging?*

Het terrein is niet in handen van de gemeente, maar van twee eigenaren die erfpachters zijn. Zij hebben het initiatief genomen voor de ontwikkeling zoals die omschreven staat in het intentiedocument.

*Ook aan- en afvoerroutes voor materialen zullen veel ruimte innemen en voor zeer veel overlast zorgen vanaf de vroege morgen. Is hier rekening mee gehouden en worden hier afspraken over gemaakt?*

In Utrecht zijn bouwers verplicht een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) op te stellen en in te dienen bij de aanvraag van 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.