

Zorgen van buurtbewoners, randvoorwaarden en wat zij wenselijk vinden bij eventuele doorontwikkeling locatie A. Romerostraat 330-338

N.a.v. gesprek 8 december 2023 Voordorp aan Zet en gemeente Utrecht

Aanwezig namens de gemeente: 5.1.2.e (projectbegeleider) en 5.1.2.e 5.1.2.e (stedenbouw); namens de bewoners: 5.1.2.e en Dodo (namens VvE Hercules aan A. Romerostraat), 5.1.2.e (namens Ons Buiten), 5.1.2.e (namens Pal Maletterstraat).

Aanleiding gesprek

Dit gesprek komt voort uit een toezegging van wethouder Eerenberg in mei 2023. Hij heeft bewoners van Voordorp aangeboden om in gesprek te gaan met de gemeente over de zorgen en wenselijkheden voor ontwikkeling van de locatie aan de A. Romerostraat. Dat gesprek heeft 8 december 2023 plaatsgevonden.

Tijdens het gesprek heeft de gemeente (projectbegeleider en stedenbouwkundige) medegedeeld dat er momenteel weinig voortgang zit in het project waarover de bewoners zich al ruim drie jaar zorgen maken. De projectbegeleider heeft de bewoners gevraagd om schriftelijk punten in te brengen, die aan de ontwikkelaar zullen worden overgebracht. Dat doen we bij deze.

De bewoners waarderen dat de toezegging van wethouder Eerenberg is nagekomen met dit gesprek, hoewel het project nu stilligt. We willen deze kans gebruiken om de zorgen van buurtbewoners aan te geven, wat ze gewenst vinden en wat voor hen randvoorwaarden zijn bij eventuele nieuwbouw. Mocht het project een doorstart maken, dan gaan we graag in een zo vroeg mogelijk stadium weer in gesprek met zowel de gemeente als de projectontwikkelaar. Zodat de projectontwikkelaar en gemeente tijdig onze input kunnen meenemen in verdere doorontwikkeling.

Betrokkenheid buurtbewoners

Afgelopen drie jaar zijn er meerdere bijeenkomsten geweest tussen bewoners, projectontwikkelaar en gemeente; ook zijn er door bewoners meerdere enquêtes uitgevoerd en is er een motie aangenomen in de gemeenteraad (zie onderaan dit stuk). Daarnaast hebben bewoners in het voorjaar/zomer van 2023 een brede bijeenkomst georganiseerd en met elkaar gesproken over verschillende aspecten van een eventuele nieuwbouw.

Scenario's

Als de locatie A. Romerostraat 330 t/m 338 wordt ontwikkeld is het een breed gedeelde wens van de buurt dat het gehele park wordt behouden en de kernkwaliteiten van het park versterkt. Ook is behoud van het omringende groen en verdere vergroening welkom. Bewoners willen ook graag dat het kinderdagverblijf en buurthuis blijven.

Wat betreft nieuwbouw, daar kijken bewoners verschillend tegenaan. Drie scenario's kunnen worden geformuleerd. Er is geen favoriet scenario en alle scenario's hebben voor- en tegenstanders.

Scenario 1: Geen nieuwbouw. De huidige gebouwen opknappen, eventueel met een "schil" eromheen.

Scenario 2: De gebouwen opknappen en optoppen met maximaal een woonlaag.

Scenario 3: Sloop van beide gebouwen en nieuwbouw passend bij naastliggende Theo Bosch-woningen en bij heel Voordorp.

Zorgen, wensen en randvoorwaarden

Het behoud van het park en de drie scenario's die betrekking hebben op de nieuwbouw kunnen niet los gezien worden van de zorgen van de buurtbewoners, wat zij wenselijk vinden en wat zij als randvoorwaarden beschouwen. Die worden hieronder beschreven. Ze betreffen: 1. Groen, water en bodem; 2. Parkeren; 3. Verkeer en verkeersontsluiting; 4. Hoogte; 5. Architectuur; 6. Type woningen en 7. Buurtvoorzieningen.

1 Groen, water en bodem

Nagenoeg alle bewoners maken zich zorgen over het groen. Daarom is randvoorwaarde dat het park niet aangetast wordt, ook niet tijdens de bouwwerkzaamheden. Tevens is het behoud van de omringende bomen, ook tijdens eventuele bouw, een randvoorwaarde. Er moet veel aandacht zijn voor duurzaamheid en meer groen. Zorgen zijn mogelijke verzakking van de grond en veranderingen in de grondwaterstand door de nieuwbouw en een eventueel (half)ondergrondse parkeergarage, met nadelige gevolgen voor bestaande woningen en het omringende groen.

- Hoe wordt voorkomen dat de groene leefomgeving achteruitgaat? Deze is voor het park geïdentificeerd met de volgende kernwaarden: bezonning het hele jaar door; groot-parkbeleving; beschutting en privacy; verstilde omgeving.
- Hoe wordt voorkomen dat het park, inclusief de Japanse sierkersen en de leilindes, niet wordt aangetast door de eventuele bouwwerkzaamheden?
- Hoe wordt voorkomen dat eventuele nieuwbouw niet doorschuift richting het park?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat het park een open publieke ruimte blijft bij eventuele nieuwbouw en niet de achtertuin van de nieuwbouw wordt?
- Hoe wordt schaduwvorming voorkomen op het park?
- Zal er wel voldoende zorg zijn voor al het omringende groen en alle bomen (de leilindes, metasequoias, Japanse sierkersen en plataan)?
- Hoe blijven de leilinden en metasequoias behouden als groene entree naar Ons Buiten?
- Is er al voldoende onderzoek geweest naar de grondwaterstand en de effecten die eventuele nieuwbouw met zelfs een ondergrondse parkeergarage zullen hebben op de grondwaterstand? Bewoners maken zich zorgen dat verstoring van de grondwaterstand schade kan brengen aan zowel het groen in de omgeving (bomen, tuinenpark Ons Buiten) als aan bestaande gebouwen (fundering, verzakking).
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat het gebouw en het bouwproces zo duurzaam mogelijk wordt? (energiezuinig, wateropvang en -hergebruik, stikstof- en broeikasgasemissie-arm)?

2 Parkeren

Veel bewoners maken zich zorgen over toenemende parkeerdruk. Bij nieuwbouw is er sprake van een nieuwe groep bewoners met auto's. Bovendien is er op de locatie een kinderopvang en buurtfunctie voorzien waarvoor parkeerplekken nodig zijn. Bewoners willen geen extra parkeerdruk op de openbare ruimte. Als er geen (half)ondergrondse parkeergarage komt, mag dat niet leiden tot extra parkeerdruk op de openbare ruimte. Als er wel een (half)ondergrondse parkeergarage komt willen bewoners niet dat dit tot hoogbouw leidt.

- Waar gaat de nieuwe groep bewoners en bezoekers/gebruikers parkeren zonder de openbare ruimte te belasten?
- Als parkeren in de openbare ruimte niet aan de orde is en bv. een (half)ondergrondse parkeergarage ingepland wordt, hoe wordt er dan voor gezorgd dat die niet gaat leiden tot hoogbouw?

3 Verkeer en verkeersontsluiting

Veel bewoners maken zich zorgen over de toename in verkeer en verkeersontsluiting bij eventuele nieuwbouw. Bewoners van de Pal Maleterstraat willen niet dat hun straat een drukke oprit wordt. Deze woonstraat moet juist een rustige, groene entree naar Ons Buiten vormen.

- Om een verkeersluwe groene entree te borgen: hoe loopt de verkeersroute van bezoekers en bewoners in een eventuele nieuwe situatie?
- Als de verkeersontsluiting via de Aartsbisschop Romerostraat loopt, hoe wordt er dan voor gezorgd dat de verkeersveiligheid niet achteruitgaat? De A. Romerostraat is een drukke weg waar fietsers zich naast de rijbaan bevinden. Veel van de fietsers zijn kinderen op weg van en naar school en sportactiviteiten.
- Als de ontsluiting aan de parkkant plaats vindt, hoe wordt het gehele park gespaard?

4 Hoogte

De in het intentiedocument voorgestelde woontorens van zeven of acht woonlagen zijn niet acceptabel. Voor bewoners is het een randvoorwaarde dat er een sterke reductie komt van de beoogde hoogte. Hoogbouw past niet in Voordorp, past visueel niet bij de overige bebouwing en het park, en bedreigt het uitzicht en lichtinval van menige bewoner van de flats aan de A. Romerostraat tegenover de ontwikkellocatie A. Romerostraat 330/338 en van de bewoners aan de Pal Maleterstraat.

5 Architectuur

Als er nieuwbouw komt, moet die passen bij de Theo Boschwoningen, zoals zachte lijnen, lichte kleuren met variaties in de hoogte.

- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de architectuur past in de omgeving zowel qua hoogte als uiterlijke vorm; in balans is met de huidige bebouwing, met het groen van het park en het naburige tuinenpark? Onlangs heeft de gemeente de Theo Boschwoningen gekwalificeerd als mogelijk naoorlogs monument. Daar mag geen lelijke nieuwbouw tegenaan geplakt worden.

6 Type woningen

Eventuele nieuwbouw op deze locatie moet verbetering brengen voor de wijk. Het is niet acceptabel voor huidige en toekomstige bewoners dat de woonkwaliteit achteruit gaat. Daarom staat wat ons betreft het type woningen waar dringend behoefte aan bestaat voorop, en niet het rendement bij de projectontwikkelaar.

- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de eventuele nieuwe woningen niet alleen maar winst voor de projectontwikkelaar(s) opleveren, maar bijdragen aan het aanbod van betaalbaar wonen? We denken hier vooral aan starters en doorschuifmogelijkheden voor ouderen in Voordorp.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouw 35% sociale huur bevat (beleid gemeente Utrecht), en dat die 35% op basis van oppervlakte wordt berekend en niet op het aantal woningen?

7 Buurtvoorzieningen

Ook hier staat wat ons betreft de behoefte van de buurt voorop en niet het rendement voor de projectontwikkelaar.

- Behoud van het buurthuis is voor bewoners een randvoorwaarde. Hoe wordt ervoor gezorgd dat buurtvoorzieningen, met name het buurthuis en ook het kinderdagverblijf, blijven? Het

Voordorpse buurthuis is een laagdrempelige en makkelijk bereikbare ontmoetingsplek voor de groeiende groep ouderen aldaar, terwijl er geen rechtstreekse busverbinding is met de nieuwbouw aan de Kögllaan, waar een maatschappelijke functie gepland is (zie Bijlagen: Raadsbrief Motie 32).

- Nog een randvoorwaarde is dat er geen nachthoreca komt. Hoe wordt ervoor gezorgd dat er geen zware horeca (avond/nachthoreca) komt hoewel de locatie een B2- vergunning heeft (zie bijlagen: Motie 32)? Buurtbewoners hebben slechte ervaringen met vorige exploitanten die veel overlast hebben veroorzaakt; het merendeel van de Voordorpers wil geen nachtelijke horeca.

Gehouden onderzoeken die het merendeel van bovenstaande zorgen steunen:

1. Enquête door onderzoeksbureau Labyrinth, in opdracht van Wijkplatform Noordoost (2021), zie p. 116 t/m 120: <https://www.wijkplatformnoordoost.nl/post/overzicht-enqu%C3%AAt-resultatenwijkplatform-noordoost>
2. Petitie: *Voordorp wil ander plan voor leegstaand café* (dec. 2021): <https://petities.nl/petitions/voordorp-wil-ander-plan-voor-leegstaand-cafe?locale=nl>
3. Buurtonderzoek omwonenden en tuinders, door Voordorp aan Zet (2022): in eigen beheer
4. Onderzoek bewoners VVE Hercules (A. Romerostraat), door VVE Hercules (2021): in eigen beheer

Bijlagen:

Motie 32, 4 februari 2021

Raadsbrief Motie 32, 15 maart 2022