

Zorgen buurtbewoners bij eventuele nieuwbouw A. Romerostraat

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 5.1.2.e (namens VvE Hercules aan A. Romerostraat), 5.1.2.e (namens 5.1.2.e), 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 wensen voor mogelijke nieuwbouw op 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, hoewel het project nu stilligt, is nagekomen met dit gesprek. Vanwege de stilligende status willen we nu vooral onze zorgen inbrengen. Mocht het project een doorstart maken, dan geven we graag in een zo vroeg mogelijk stadium onze wensen door, zodat daar rekening mee kan worden gehouden in de planontwikkeling van projectontwikkelaar en gemeente.

Zorgen bewoners

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. Belangrijke zorgen daarbij zijn:

1 Groen, water en bodem

Nagenoeg alle bewoners maken zich zorgen over het 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 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 ondergrondspaarkeergarage 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.

- 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. De Pal Maleterstraat moet een verkeersarme, groene entree naar Ons Buiten blijven en geen oprit. Bij voorkeur komt er een oprit via de A. Romerostraat.

- Om een verkeersluwe groene entree te borgen: hoe loopt de verkeersroute van bezoekers en bewoners in de 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.
- Hoe kan het park gespaard worden als de ontsluiting aan de parkkant plaatsvindt?

4 Hoogte

Er is een breed gedeelde zorg bij de bewoners over hoogbouw. Het past niet in de wijk, 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 de Pal Maleterstraat.

5 Architectuur

Veel bewoners maken zich zorgen over de architectuur van een eventuele nieuwbouw.

- 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

- 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.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouw 35% sociale huur bevat, en dat die 35% op basis van oppervlakte wordt berekend en niet op het aantal woningen?

7 Buurtvoorzieningen

Er zijn zorgen over de effecten van eventuele nieuwbouw op de sociale omgeving:

- Hoe wordt ervoor gezorgd dat buurtvoorzieningen, met name het kinderdagverblijf en huidige buurthuis, 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).
- 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