

Voordorp aan Zet

Per mail: 5.1.2.e

Behandeld door	5.1.2.e 5.1.2.e	Datum	27 januari 2021
E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen Voordorp aan Zet
Bijlage(n)	Vervallen horecaverGUNningen		

Beste bewoners van Voordorp aan Zet,

Op 11 januari 2021 hebben wij een gesprek gevoerd over de ontwikkeling van de Aartsbisschop Romerostraat 330-338. Als voorbereiding op dat gesprek hebben jullie een agenda toegestuurd. In die agenda staan een aantal vragen en opmerkingen opgenomen. Jullie hebben de gemeente gevraagd om een schriftelijke reactie op de agenda. Daarnaast hebben jullie 14 januari 2021 een document toegestuurd waarin jullie vragen om een aantal documenten. In deze brief vinden jullie een reactie op de vragen uit de agenda en het verzoek met betrekking tot de documenten.

Reactie op punten uit agenda 11 januari

1. Over het participatieproces

- a. Rol van de gemeente: we verzoeken de gemeente om in het proces telkens ook aan tafel te zitten in de bijeenkomsten met Rejoko en buurtbewoners.

Reactie: De verantwoordelijkheid voor het participatieproces ligt bij de initiatiefnemers. Als gemeente zijn wij tijdens het participatieproces 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 aanwezig bij de gesprekken en bijeenkomsten van de initiatiefnemers en de omgeving.

- b. Wat is precies de beïnvloedingsruimte van de buurt en hoe wordt deze gewaarborgd?
 - i) Is een PP2-proces wel geschikt (omdat dit plan maatschappelijk gevoelig ligt)?

Reactie: De keuze voor het te volgen proces, volgens het Utrechts PlanProces, hangt samen met de omvang van de ontwikkeling. Omdat sprake is van een gebouwensemble, in plaats van een hele buurt, gehele wijk of stadsdeel, past de keuze voor het UPP2.

- ii) Wat houdt dat proces voor ons in? M.a.w.: hoe handelt de gemeente in dezen concreet in overeenstemming met de ambities, geformuleerd in Stadsakkoord 2019, p. 42 en in Samen Stad Maken?

Reactie: Deze vraag raakt schriftelijke vragen die door de gemeenteraad zijn gesteld. Na beantwoording van die vragen ontvangen jullie een reactie.

- c. We willen als buurtbewoners komen tot een bindende overeenkomst met gemeente en Rejoko, voordat de bouwenvelop wordt vastgesteld.
 - i) Hoe kan de gemeente ons daarbij helpen?
 - ii) Wat kunnen we hiervoor afspreken over het tijdschap?

Reactie: De gemeente moet in al haar besluitvorming een afweging maken tussen belangen. Soms zijn die belangen gemakkelijk te verenigen, andere keren staan ze lijnrecht tegenover elkaar. En als gemeente werken wij ook aan projecten die passen binnen de visie op de stad en kaders van de gemeenteraad. De gemeente werkt niet met bindende overeenkomsten tussen initiatiefnemers, bewoners en de gemeente zelf. Niet in de laatste plaats omdat het niet vast te stellen is wie dan 'de bewoners' in zo'n overeenkomst moeten zijn; misschien staat het belang van de ene bewoner wel lijnrecht tegenover het belang van de ander. Door middel van het participatieproces voor de bouwvelop, formele inspraakprocedures en besluiten door de gemeenteraad worden alle belangen afgewogen.

- d. Wie is ons eerste en tweede aanspreekpunt bij de gemeente voor inhoudelijke en procesmatige vragen?

Reactie: Het eerste aanspreekpunt bij deze ontwikkeling is projectmanager 5.1.2.e

5.1.2.e

Het tweede aanspreekpunt is 5.1.2.e *Gebiedscoördinator voor de wijken* 5.1.2.e

5.1.2.e

2. Welke voorwaarden van de gemeente zijn bindend aan het plan van Rejoko?

Deze vraag verzoeken wij u schriftelijk en z.s.m. (zo mogelijk voor 11 januari) te beantwoorden. Wij willen weten waar we aan toe zijn, ten bate van het participatieproces. Wij verzoeken de gemeente heel concreet het volgende aan te geven:

- Welke hoogte wordt maximaal toegelaten, inclusief half verdiepte parkeerruimte en fietsenstalling?
- Mag Rejoko niet afwijken van minimaal 35% sociale huur, middenhuur 25%?
- Mogen het Kinderdagverblijf en BSO e.d. absoluut niet extra in het park gebouwd, maar moeten deze geïncorporeerd worden in de gebouwen?
- De footprint die Rejoko/erfpachters heeft is volgens gemeente eventueel aan te passen t.b.v. parkeergarage en fietsenstalling. Mag Rejoko het terras of/en de parkeerplaats zuid erbij nemen? En welke grenzen worden gesteld aan 'creatieve oplossingen'?

Reactie: De vragen a, c en d raken de onderzoeksvragen uit het intentiedocument. Vraag b raakt schriftelijke vragen die door de gemeenteraad zijn gesteld. Na beantwoording van die vragen ontvangen jullie een reactie op b. Voor a, c en d geldt dat deze vragen nog niet beantwoord zijn en ook nog niet beantwoord kunnen worden. De beantwoording vindt juist in deze definitiefase van het project plaats. Deze fase resulteert in uitgangspunten, wensen en eisen die worden omschreven in de bouwvelop, die wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Onze huidige visie op het plan

1. Opgave van de gemeente met deze plek

De gemeente stelt zich, zo staat in het intentiedocument (p.5), de volgende opgave:

De opgave voor de locatie is om deze te versterken als ontmoetingsplek voor de wijk en het een invulling te geven die zorgt voor levendigheid en het gebruik van het omliggende groen versterkt. In dit project zien we kansen om aan deze opgave tegemoet te komen.

- De kansen die het plan van Rejoko daarbij heeft zien wij als bewoners niet. Het groen (park en Ons Buiten) is van origine bestemd als noodzakelijke 'groene long' voor Voordorp. We zien het groen en de verblijfsruimte aldaar door dit plan aangetast. Hoge gebouwen geven veel wind, schaduw en anonimiteit. Ook zal er meer verkeer zijn en een hogere parkeerdruk (denk aan 'even' parkeren, bezoekers, en het feit dat een parkeergarage door de helft van de bevolking (vrouwen) als onveilig wordt ervaren).
- Ook is het plan in strijd met het landschappelijke karakter van de woningen in Voordorp, die nu cultuurhistorische waarde hebben (voor hun visie en ontwerp hebben de architecten een prijs gewonnen).

Reactie: In de door jullie hierboven beschreven visie komen een aantal zorgen en wensen terug. Deze zorgen en wensen dienen als input voor het proces van de bouwvelop, waarin de gemeente

Datum 27 januari 2021

wensen, eisen en ambities beschrijft. Op de informatieavond van 11 februari is ook volop ruimte om zorgen, wensen en aandachtspunten te delen. We nodigen jullie van harte uit om jullie visie te delen tijdens het participatieproces.

2. **Horeca** zou volgens de gemeente als ontmoetingsfunctie kunnen dienen, lezen wij. Vanaf 2019 is de gemeente in kennis gesteld van de wens van buurtbewoners voor een buurtvoorziening; die wordt hiermee niet gehonoreerd.
 - a. Welke garantie hebben we dat er nu horeca komt die passend is bij de buurt, en die niet weer voor (nachtelijke) overlast zorgt?
Overigens is in het concept-bestemmingsplan, dat op 2 maart aan de bewoners is gepresenteerd, de horecabestemming categorie D1,2,3 (lichte horeca) aangemerkt. Vreemd genoeg was dit veranderd in categorie B (zware horeca) in het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen vanaf juni.

Reactie: De gemeente is geen eigenaar van de panden maar heeft in het verleden wel contacten gelegd tussen eigenaren en geïnteresseerden. In het intentiedocument staat daarom ook de wens vanuit de buurt voor een buurtvoorziening benoemd. Dit is dus ook een onderwerp van gesprek in het vervolgproces.

Wij kunnen 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. Zie verder voor de opmerking over het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse Polder onze reactie op dit punt 1 in onze beantwoording in jullie verzoek voor documenten.

- b. We willen dat deze horecabestemming niet meer aan Rejoko/erfpachter wordt overgelaten; tot nu toe (27 jaar lang) heeft de buurt niets gehad aan de horeca daar.

Reactie: De invulling van een eventuele toekomstige horecafunctie is onderdeel van de randvoorwaarden van de bouwenvelop die op basis van participatie wordt opgesteld. Voor alle duidelijkheid: de gemeente is geen eigenaar van de panden. De gemeente is wel aan zet om een eventuele horecafunctie planologisch te maken en daarnaast een (exploitatie)vergunning te beoordelen.

3. Maar met de **opgave** versterking ontmoetingsplek en versterking levendigheid en groen willen wij graag meedenken. Ons inziens zijn er betere oplossingen mogelijk dan het plan van Rejoko.

Reactie: Deze vraag raakt schriftelijke vragen die door de gemeenteraad zijn gesteld. Na beantwoording van die vragen ontvangen jullie een reactie.

Reactie op verzoek voor ontvangen documenten 14 januari

1. Met betrekking tot Bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse polder

- Documenten van het besluitvormingsproces die geleid hebben tot verandering van het concept-ontwerpbestemmingsplan van maart 2020 en de verandering van de horecafunctie in het ontwerpbestemmingsplan juni 2020,

Met specifieke betrekking op:

- o Het geheel verdwijnen van artikel 13 'de wijkfunctie' inclusief 13.2.2: "Op de locatie met de aanduiding horeca is op de begane grond een horecabedrijf in de categorie D1,D2 of D3 toegestaan." (pag 8. concept ontwerpbestemmingsplan, maart 2020)
- o Het verdwijnen van de toelichting 2.2.3 artikel 13 inclusief 'Het opnieuw toestaan van een café is niet wenselijk gezien de woningen op de verdiepingen van het gebouw. Dit bestemmingsplan staat daarom alleen horeca in de laagste categorie, namelijk d1,

Datum 27 januari 2021

d2 en d3 toe'. (pagina 62,64 concept ontwerpbestemmingsplan maart 2020 en afwezig in ontwerpbestemmingsplan juni 2020).

- o De verzwaring van de Horecafunctie naar zware categorie B met hinder: "12.1.4 . Op het adres Aartsbisschop Romerostraat 332 - 338 is een horecabedrijf in categorie B toegestaan op de begane grond" (pag 8. ontwerpbestemmingsplan juni 2020)
Met de toelichting in 2.2.3 de functies artikel 12.1 "Op het adres Aartsbisschop Romerostraat 332-338 is een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van horecaactiviteiten op de begane grond toegestaan. Daarmee is de bestaande, vergunde situatie op dit adres vastgelegd". (pag. 72 ontwerpbestemmingsplan juni 2020)

Reactie:

Op 2 maart 2020 is er een informatiebijeenkomst geweest in de fase voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens en naderhand zijn vragen gesteld waarbij ook het café aan de Aartsbisschop Romerostraat aan de orde is geweest. Deze vragen zijn opgenomen en beantwoord in een verslag, dit is ook vermeld in het raadsvoorstel over het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse polder onder het kopje participatie. [Hier](#) zijn de stukken voor de raad, waaronder het raadsvoorstel, te vinden. Het verslag van de informatiebijeenkomst is als bijlage 7 opgenomen bij zowel het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen als bij het vast te stellen bestemmingsplan zoals dat bij de stukken aan de raad is toegevoegd.

De bestemming op basis van het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder uit 2003 was Horeca. Dit heeft een vervolg gekregen in de beheersverordening Voordorp-Voorveldsepolder uit 2012. In de beheersverordening staat dat de gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Dus de beheersverordening bevat geen bestemmingen maar heeft het bestaande gebruik als horeca vastgelegd. Er is voor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder bestaande rechten te respecteren en niet weg te bestemmen.

Er zijn geen documenten over dit besluitvormingsproces, omdat er geen besluitvormingsproces over heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is een omzetting van de geldende beheersverordening naar de nieuwe systematiek van Utrechtse bestemmingsplannen in voorbereiding op de komst van de Omgevingswet. Met het schrappen van de mogelijkheid om een café te mogen exploiteren, zouden de bestaande rechten niet worden gerespecteerd en planschade ontstaan wat niet past binnen de functie van dit bestemmingsplan; bestaande rechten respecteren en niet weg te bestemmen.

Inmiddels bleek ook dat de gemeente in gesprek was met de eigenaar van de gronden om de locatie te herontwikkelen, het plan nog niet concreet uitgewerkt was en dit later met een separate planologische procedure geregeld wordt. Of en welke horecavorm er uiteindelijk op de locatie gerealiseerd gaat worden en planologisch toegestaan gaat worden, wordt dus concreet in het project Aartsbisschop Romerostraat 330-338 afgewogen en worden uitgewerkt.

- Document met datum aanvraag en datum verleende vergunning horeca B voor Aartsbisschop Romerostraat 332-338

Reactie:

In 2012 zijn er twee vergunningen verleend. Deze vergunningen zijn verleend voor een bistro (nummer 332) en een eetcafé (336-338), deze functies vallen in horeca categorie B. Beide horecavergunningen uit 2012 zijn als bijlage meegestuurd. Er is op dit moment geen geldende vergunning voor deze locatie. Als er meer dan een jaar geen gebruik wordt gemaakt van een horecavergunning, dan vervalt die geldende vergunning. Daarnaast is een horecavergunning persoon- en zaaksverbonden. Dat wil zeggen dat een vergunning is verbonden aan een bepaald adres en aan een bepaald persoon.

Datum 27 januari 2021

2. Met betrekking tot Intentiedocument Romerostraat 330-338

- Het oorspronkelijke plan van de projectontwikkelaar

Reactie:

Niet vastgestelde plannen van de derden mogen wij als gemeente niet delen. Jullie kunnen dit eventueel zelf aan de initiatiefnemers vragen.

- Documenten voorafgaand aan het intentiedocument, die inzicht geven in het besluit om het intentiedocument te gaan schrijven. Met specifieke aandacht voor de toetsing van het initiatiefvoorstel aan wat in het 'Stadsakkoord Wonen' genoemd wordt: "... aantoonbare inhoudelijke meerwaarde"... "Het plan moet in ieder geval een bijdrage leveren aan de behoefte in het gebied en de speerpunten van het Stadsakkoord Wonen. Het plan wordt ook getoetst aan de omgevingsvisie voor het betreffende gebied". (pag. 38 stadsakkoord wonen sept. 2019)

Reactie:

Dit soort documenten zijn er niet.

- De omgevingsvisie van Voordorp "omgevingsvisie voor het betreffende gebied".(pag. 38 Stadsakkoord Wonen sept. 2019).

Reactie:

Voor de gehele gemeente Utrecht is er een omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat al het gemeentelijke beleid over de leefomgeving. [Hier](#) is informatie te vinden over deze omgevingsvisie, waarin ook door te klikken is naar gebiedsbeleid. [Hier](#) is alle informatie over het gebied waar de wijk Voordorp onder valt te vinden.

- Onderbouwing middels documenten door wie en op welke wijze de geschetste problematiek (stenig, weinig kwaliteit, verstopte entree 'Ons Buiten' etc) in Voordorp is geïdentificeerd (pagina 4 intentiedocument)

Reactie:

Deze vraag raakt schriftelijke vragen die door de gemeenteraad zijn gesteld. Na beantwoording van die vragen ontvangen jullie een reactie.

3. Met betrekking tot Stadsakkoord Wonen

- Het document dat na het intentiedocument in het Stadsakkoord Wonen als volgt wordt omschreven: "In pilot UPP maken we ná het IDOC een document met ambities / wensen van de gemeente t.b.v. uitwerking Bouwenvelop door initiatiefnemer. Hierin wordt opgenomen wat belangrijk is, wat moet de initiatiefnemer meenemen in de bouwenvelop. We nemen specifieke eisen / wensen / aandachtspunten op", " We toetsen de bouwenvelop en het bestemmingsplan aan dit document" (pagina 33).

Reactie:

Deze werkwijze, met een document na het intentiedocument maar voorafgaand aan de bouwenvelop, is onderdeel van een pilotaanpak. Deze pilotaanpak vindt plaats in het gebied Zuidwest en is een pilot in het kader van het planproces zoals dat binnen de gemeente Utrecht wordt doorlopen (het Utrechts PlanProces). Een invulling van deze pilot is het opstellen van een document dat Programmatische Uitgangspunten heet. De Aartsbisschop Romerostraat 330-338 is geen onderdeel van deze pilot. Een dergelijk document bestaat dus niet.

Datum

27 januari 2021

- Document dat inzicht verschaft over de door de gemeente geïdentificeerde behoeften van bewoners van Voordorp middels het actief kennisdelen met de 'Coalitie Ruimte voor bewonersinitiatieven' *"die informatie heeft over wat speelt in een wijk zoals behoeften onder bewoners en initiatieven die er al zijn"* (artikel 6.1 pagina 58 Stadsakkoord Wonen).

Reactie:

De Coalitie Ruimte voor Bewonersinitiatieven waren groepen actieve bewoners die eenmalig hebben meegedacht over de invulling van het Stadsakkoord Wonen. Zij zijn nu niet meer als zodanig actief en hebben het Stadsakkoord ook niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e