

## Verslag gesprek Voordorp aan Zet – Gemeente Utrecht

5.1.2.e (Voordorp aan Zet) en 5.1.2.e (Gemeente Utrecht)

Onderwerp: Proces en planvorming Aartsbisschop Romerostraat 330-338

Datum: 18 april 2023, 11:15-12:30u

Locatie: MS Teams

Aanwezig: Voordorp aan Zet: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
Gemeente Utrecht: 5.1.2.e 5.1.2.e

### Proces

5.1.2.e geeft aan dat we nog steeds in de definitiefase zitten. Dat is de fase tussen het intentiedocument en het opstellen van het SPvE.

In de definitiefase worden de plannen ook al *informeel* in Welstand besproken. De *formele* bespreking is op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag (een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd nadat de gemeenteraad het SPvE heeft goedgekeurd). Uiteindelijk gaat het ontwerp zo'n 3x bij Welstand langs om te zorgen dat het aan de eisen aangaande de locatie voldoet (kwaliteitsborging).

Er worden nu schetsen van het gebouw uitgewerkt door de architect van Rejoko, in samenspraak met de gemeente. De al gegeven bewonersinput wordt daarin meegewogen, daarom is een van de afwegingen in het integrale plan: zo min mogelijk impact op het park en rekening houden met de bomen die bij het gebouw staan. Maar ook het woonprogramma, de parkeernorm, maximale hoogte etc. zijn belangrijk. Deze kaders zijn beperkend en dat maakt het moeilijk voor de architect een haalbaar ontwerp te maken. Elk advies op het schetsontwerp is nog steeds mogelijk. Het ontwerp vernauwt zich wel.

In het kort de stappen van het vervolgproces:

1. Schetsontwerp bebouwing: wordt onderdeel van het SPvE
2. Advisering (participatie) op het schetsontwerp. Op basis van de verdere adviezen kan het schetsontwerp worden aangepast
3. Co-creatie (participatie) over de openbare ruimte
4. Opstellen concept SPvE
5. Inspraak op het concept SPvE
6. Definitief SPvE (gaat naar gemeenteraad ter besluitvorming)

### SPvE

Het SPvE is een integraal kader voor de ruimtelijke ontwikkeling. Hierin staan de uitgangspunten t.a.v. de bebouwing (hoogte, beeldkwaliteit, etc.), het programma, de openbare ruimte, de parkeernormen, etc. Het bestemmingsplan (of Omgevingsplan) is de juridische vertaling daarvan.

Om te komen tot een SPvE wordt eerst een schetsontwerp van het gebouw gemaakt. Dan komt een vervolg van de participatie. Dat is ook een goed moment voor Voordorp aan Zet (VaZ) om ook weer met de ontwikkelaar te spreken. Maar dat kan ook eerder. 5.1.2.e geeft aan dat de ontwikkelaar ook al graag bij dit overleg aanwezig was geweest.

Het schetsontwerp van het gebouw is dus *onderdeel* van het SPvE. Om tot het concept-SPvE te komen wordt ook een vervolg gegeven aan de participatie. Daarbij kan worden geadviseerd over de bebouwing (schetsontwerp) en vindt co-creatie plaats over de openbare ruimte.

Uiteindelijk volgt hieruit een concept-SPvE. Ook daar is inspraak op mogelijk. Daarna wordt het *definitieve* SPvE opgesteld. Het SPvE wordt (al dan niet) goedgekeurd door de gemeenteraad. Een

wijziging van het bestemmingsplan volgt later in de raad, dit is dan meer een hamerstuk. Op basis van het SPvE wordt ook de anterieure overeenkomst opgesteld.

In een vervolgfase stelt de ontwikkelaar veelal ook nog een Programma van Eisen voor de bouw op, met daarin meer bouwtechnische details, zoals grootte lift, gangen, etc. Dit is meer een technische uitwerking waarop geen inspraak mogelijk is.

Het is nog steeds mogelijk dat de nieuwbouw niet haalbaar blijkt. Er is in dit plan veel spanning wat betreft de haalbaarheid.

### Participatie

Participatie is onderdeel van het maken van een SPvE. Bij een vast te stellen SPvE zit een verslag van de gevoerde participatie. Voor de bebouwing is daarbij als gezegd het niveau 'adviseren' en voor de openbare ruimte rondom het gebouw is het niveau 'co-creatie'. Het verschil tussen raadplegen en adviseren zit hem er vooral in dat – als er van een advies wordt afgeweken – gemotiveerd moet worden waarom dat gebeurt.

### Programma

#### Woningbouw:

Vanuit VaZ bestaat de wens om tenminste 35% sociale huur te realiseren. VaZ geeft aan dat de 35% voor hen zwaar weegt, omdat veel sociale huurwoningen in Voordorp koopwoningen zijn geworden. 5.1.2.e geeft aan dat dit vanuit de gemeente ook het uitgangspunt is. Het is geen randvoorwaarde, omdat de ontwikkeling als geheel altijd een integrale afweging is.

#### Horeca:

Er zit momenteel een horecabestemming op één van de panden. VaZ zou daar graag blijvend een buurtfunctie voor willen. 5.1.2.e geeft aan dat daar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is. Dat kan niet als de situatie blijft zoals de huidige situatie. Voor de mogelijke *nieuwe* ontwikkeling moet het bestemmingsplan worden aangepast. Uitgangspunt vanuit de eigenaar is daarbij overigens dat de horecafunctie behouden blijft. Vanuit de uitwerking van Motie 32 (4 februari 2021) wordt door de eigenaar onderzocht in hoeverre er ook mogelijkheden zijn voor een buurtfunctie en te bekijken welke horecafunctie passend is op deze plek. In het geval van ernstige overlast kan - vanuit veiligheidsoverwegingen - een horecapand *privaatrechtelijk* worden gesloten (zoals dit in 2011 is gebeurd). De *publiekrechtelijke* bestemming blijft dan echter 'horeca'.

### Vervolg

VaZ geeft aan het jammer te vinden dat er niet nu al in overleg met hen aan het ontwerp van het gebouw wordt gewerkt. 5.1.2.e geeft aan dat op basis van de vele input die al is geleverd door ontwikkelaar en architect, en in samenspraak met de gemeente, wordt gewerkt aan een schetsontwerp. Zodra dat er is, is dat het moment om de omgeving – en dus ook VaZ – over de aangepaste plannen te informeren. 5.1.2.e geeft aan dat hij bij de ontwikkelaar en architect gaat informeren of zij er voor open staan om vanaf dan regelmatig VaZ in het ontwerpproces mee te nemen. Sowieso is dat een goed moment voor een nieuw trilateraal moment: gemeente, initiatiefnemer en VaZ.

5.1.2.e geeft aan dat hij vandaag nog contact opneemt met architect 5.1.2.e die begin jaren '90 het stedenbouwkundig plan voor Voordorp maakte. De vraag daarbij is welke rol 5.1.2.e heeft ten opzichte van VaZ. VaZ geeft aan dat 5.1.2.e graag een vertegenwoordiging vanuit VaZ bij het gesprek aanwezig ziet. 5.1.2.e en 5.1.2.e benadrukken dat dat een onafhankelijk gesprek tussen 'vakgenoten' (5.1.2.e en 5.1.2.e eventueel aangevuld met de architect) lastig zou maken. 5.1.2.e bespreekt dit verder met 5.1.2.e

### Communicatie

Geconcludeerd wordt dat het goed was dit overleg weer eens gevoerd te hebben. VaZ geeft aan vaker geïnformeerd te willen worden, ook als er geen nieuws is. 5.1.2.e heeft dit eerder ook toegezegd en doet

dat nogmaals. Ook is de website van de gemeente inmiddels aangepast ([Aartsbisshop Romerostraat 330-338: opnieuw ontwikkelen | gemeente Utrecht](#)). Helaas kan de site over de ruimtelijke projecten ([Home • MPR 2022 Gemeente Utrecht \(ruimtelijkeprojectenutrecht.nl\)](#)) niet door 5.1.2.e worden aangepast (daar staat, de intentie van de ontwikkelaar volgend, dat er 70 woningen worden gebouwd, waarvan 13 sociale huur).

5.1.2.e maakt een opzetje voor een verslag van dit overleg, 5.1.2.e vult dit aan om tot een volledig verslag te komen. Ter verbetering van de communicatie is ook verslaglegging van bijeenkomsten belangrijk; in juni 2022 was er geen verslag gemaakt en waren er onduidelijkheden over wat wel en niet gezegd was.