



Vergaderverslag

Bijeenkomst	Informatieavond Aartsbisschop Romerostraat 330-338	Verslag door	Projectgroep Aartsbisschop Romerostraat 330-338
Datum	11 februari 2021	Datum verslag	10 maart 2021
Tijdstip	19:30 – 20.45 uur	Verzonden aan	Aanwezigen informatieavond
Plaats	Zoom meeting		
Bijlages	Vraag- en antwoordenlijst, presentatie informatieavond		

Achtergrond

Rejoko beheer BV heeft in samenwerking met de familie Stigter bij de gemeente een initiatief ingediend voor de bouw van 70 appartementen verdeeld over twee gebouwen en acht verdiepingen op Romerostraat 330-338. In november 2020 is het intentiedocument (IDOC) voor dit initiatief vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding daarvan vond op 11 februari jl. de eerste brede bewonersavond plaats. Er zijn 117 aanmeldingen voor de bijeenkomst. De inhoudelijke vragen en opmerkingen van de deelnemers zijn gebundeld en van een antwoord voorzien. Deze informatie is gecategoriseerd naar onderwerpen en terug te vinden in de bijlage 'vraag- en antwoordenlijst'.

Bijeenkomst

De bijeenkomst is opgedeeld in drie delen:

1. Plenaire inleiding
2. In groepen uiteen
3. Plenaire afsluiting

1. Plenaire inleiding

Tijdens de plenaire presentaties vraagt avondvoorzitter Xander Verduijn (gemeente Utrecht) aan de deelnemers om hun microfoons uit te zetten en vragen en opmerkingen te stellen in de chat of te bewaren voor de deelgroepen. Gezien de grootte van de groep is ervoor gekozen om vragen en opmerkingen niet plenair te behandelen, maar te beantwoorden via het verslag. De voorzitter vraagt de deelnemers middels een poll (twee vragen) in welke rol zij aanwezig zijn en om hun belangrijkste onderwerp met betrekking tot het initiatief aan te geven. Dit is om een algemeen beeld te krijgen van de zorgen of belangen van de deelnemers. Gezien de discussie die ontstaat naar aanleiding van de vragen, is besloten om de resultaten ervan niet te gebruiken. De voorzitter geeft aan dat er vooraf al veel vragen en opmerkingen van buurtbewoners zijn ingestuurd. Deze zijn zoveel mogelijk verwerkt in de presentaties.

In de eerste presentatie geeft gemeentelijke projectmanager Jolina van Dijk uitleg over de context van het project en het te doorlopen proces. Ze legt uit dat de vaststelling van het intentiedocument de aanleiding is van deze avond. Het intentiedocument is de eerste stap in het onderzoeken van de haalbaarheid en wenselijkheid van een particulier initiatief zoals deze. Er is grote vraag naar woningen

in Utrecht. Het initiatief van de twee eigenaren past binnen de wens van de gemeente om woningen binnen de bestaande stad toe te voegen. In het intentiedocument staat een eerste beschrijving van het initiatief. En er staan ook onderzoeksvragen in, bijvoorbeeld over de stedenbouwkundige inpassing, duurzaamheid en het type woningen.

Jolina vertelt dat de beantwoording van die onderzoeksvragen de aankomende tijd centraal staat. Deze avond is de start van het participatieproces, er volgen nog meer bijeenkomsten. De ontwikkelaars maken een participatieplan en stemmen dat af met de gemeente. Daarnaast is de gemeente aanwezig bij participatiemomenten, zoals gesprekken en bijeenkomsten. De eigenaren moeten aan participanten en aan de gemeente aangeven wat zij doen met resultaten uit het participatieproces en waarom. Daarnaast zijn er regels en beleid waaraan de ontwikkeling moet voldoen en waar de gemeente op toetst. Uiteindelijk neemt het bestuur van de gemeente een besluit over het mogelijk maken van het initiatief, dat nu niet in het huidige bestemmingsplan past.

Jolina geeft aan dat in deze fase wordt toegewerkt naar een document dat een bouwenvelop heet. Dit is een document waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling staan beschreven. De onderzoeksvragen uit het intentiedocument worden in de bouwenvelop beantwoord. In de bouwenvelop staat ook een paragraaf over het participatieproces, over de uitkomsten daarvan en wat daarmee is gebeurd. Het college geeft een concept bouwenvelop vrij voor reacties van geïnteresseerden. Tijdens deze periode kan iedereen een reactie op de concept bouwenvelop kenbaar maken aan het college. Uiteindelijk stelt het college de bouwenvelop vast, met de binnengekomen reacties, bijbehorende antwoorden en eventuele aanpassingen die daaruit voortkomen. Vervolgens moet een initiatief nog planologisch mogelijk worden gemaakt. Ook daar moet het bestuur mee instemmen. Op dat moment gelden de wettelijke procedures om bezwaar te maken.

Jolina geeft aan dat de gemeente in aanloop naar de avond vragen heeft ontvangen en ook contact heeft gehad met bewoners, organisatie en belangengroepen. De gemeente is al bekend met een aantal zorgen die spelen. Ze vertelt dat de avond in het teken staat van het ophalen zorgen en wensen bij de aanwezigen.

Vervolgens geeft initiatiefnemer Ben Trooster namens beide initiatiefnemers in de tweede presentatie uitleg over de inhoud van het initiatief. De initiatiefnemers zijn de familie Trooster en de familie Stigter. De familie Trooster is sinds 2013 eigenaar van het kinderdagverblijf. De familie Stigter is sinds 1996 eigenaar van de commerciële ruimte met 2 bovenwoningen. REJOKO Beheer BV voert het beheer/management uit over de panden en Erik Schoonderwoerd van SVC Vastgoed vertegenwoordigt de familie Stigter.

Er is een aantal aanleidingen voor het initiatief. De horeca gaf overlast en is failliet gegaan. Het horecapand staat leeg en beide panden zijn verouderd. Daarom is eind 2020 een initiatief ingediend voor een integraal ontwerp met nieuw groen en een verbetering van het landschapsonwerp. De doelstellingen van het initiatief zijn:

- Leegstand oplossen
- Nieuwe of verbeterde locatie voor de kinderopvang vinden
- Hoge kwaliteit voor de buitenruimte
- Maximale beleving van deze unieke locatie
- Oplossen parkeren op eigen terrein
- Nieuwe duurzame woningen bouwen

Het initiatief zoals ingediend bij de gemeente bestaat uit 70 appartementen met kinderopvang en horeca op de begane grond, en mogelijk een buurtvoorziening. Het idee is om een mix te creëren van

sociale huurwoningen, middenhuur en vrije sector huurwoningen. Het geheel wordt ontworpen door architect ZZDP. Landschapsarchitect Sand & Co maakt een integraal ontwerp voor de groene buitenruimte.

Ben licht toe dat in het participatieproces het hele plangebied wordt meegenomen. Het doel van de participatie is oog hebben voor elkaars belangen, ideeën ophalen en samenhang vinden met de omgeving. Dit moet nog vorm krijgen. Hij geeft aan dat daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een gezamenlijke rondgang door de buurt, ontwerpessies, een website met informatie over de plannen en participatie opzetten met kleinere deelgroepen per onderwerp. Op basis van de inbreng van vanavond gaan de initiatiefnemers aan de slag met de uitwerking van het vervolgproces en bepalen ze hoe ze met de juiste mensen op de juiste momenten in gesprek gaan over het vervolg.

Ben vertelt daarna over de beïnvloedingsruimte. De initiatiefnemers vragen aan belanghebbenden advies; ze nemen daarbij adviezen over, of leggen uit waaróm een advies niet kan worden overgenomen. De vraag aan participanten is niet óf dit initiatief wordt gerealiseerd, maar hóe. Welke architectuur, welke indeling, welk type woningen, hoe wordt het parkeren opgelost, welke andere functies behalve wonen zijn gewenst en haalbaar? De initiatiefnemers willen samen oplossingen vinden voor dit soort vraagstukken en zodoende een optimale ruimtelijke inpassing van het initiatief realiseren, met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Beide presentaties zijn terug te vinden in de bijlage 'Presentatie infoavond Romerostraat 330-338'.

2. In groepen uiteen

In de deelgroepen gaan de deelnemers in gesprek met elkaar onder leiding van de gespreksleiders. De deelnemers hebben in de deelgroepen vragen, zorgen en wensen geuit. De vragen zijn gebundeld in de vraag- en antwoordenlijst, die gedurende het proces wordt uitgebreid en aangevuld. Hieronder volgt een (niet uitputtende) uitwerking van de genoemde zorgen en wensen vanuit de aanwezigen.

- Bouwhoogte en -volume. Is het initiatief stedenbouwkundig inpasbaar op deze locatie? Is het beoogde volume niet te groot?
- Welke invloed heeft de nieuwe bebouwing op bezonning, windvorming en privacy ten opzichte van bestaande bebouwing in de omgeving?
- Blijft het groen behouden en hoe gaat het plan bijdragen aan een betere groenvoorziening?
- Kan de omgeving de extra geparkeerde auto's en verkeersbewegingen van zoveel nieuwe bewoners verwerken?
- Is de geplande horeca op de begane grond haalbaar/gewenst?
- Is er ruimte in de ontwikkeling voor een laagdrempelige, niet-commerciële ontmoetingsplek voor de buurt?
- Wat gebeurt er met de kinderopvang?
- Hoe wordt de buurt betrokken bij de ontwikkeling?
- Is het beoogde woonprogramma wenselijk/haalbaar en worden de woningen betaalbaar?

3. Plenaire afsluiting

In het afsluitende plenaire gedeelte geeft de voorzitter een korte samenvatting van de onderwerpen die in de deelgroepen aan de orde zijn gekomen. De voorzitter bedankt de deelnemers voor hun deelname en nodigt ze uit om deel te nemen aan de nog te plannen vervolgvond(en). De deelnemers kunnen eventuele aanvullende vragen en/of opmerkingen mailen naar a.romerostraat@rejoko.nl. Via dit emailadres kunnen belangstellenden zich ook aanmelden als ze op de hoogte willen blijven van de voortgang van het initiatief.