

Is het jullie bekend dat het projectteam naar de wethouder en de raad een andere getal voor het oppervlak van de huidige winkels (818 m2 BVO) opgeeft dan die voor jullie berekening is gebruikt (1393 m2 BVO)?

Wat voor impact heeft het gebruik van het getal 1393 m2 voor het BVO voor de huidige winkels tov het gebruik van het getal 818 m2 op de modeluitkomst?

Is er ook gekeken naar hoeveelheid parkeervergunningen voor huidige bewoners (27) om te toetsen hoe realistisch de gemodelleerde parkeerbehoefte van de huurders van het huidige pand is?

Hoe verhoudt zich de gebruikte modelbenadering voor het uitrekenen van de parkeerbehoefte van het huidig gebouw kwantitatief met zich met de daadwerkelijke situatie

Hoe verhoudt zich de gebruikte modelbenadering voor het uitrekenen van de parkeerbehoefte van het huidig gebouw kwantitatief met de benadering die in 2017/2018 is gebruikt voor het realiseren van de fietsstraat op de Huizingalaan

Het andere getal van 818 m2 BVO is niet bekend bij RH-DHV

Bij 1393 m2 BVO levert de berekening meer parkeren en meer verkeersgeneratie op dan bij 818 m2.

Parkeerdruk en verkeersgeneratie is een modelmatige exercitie, maar de gemeente moet controleren of dat een beetje klopt.

De gemeente heeft gecheckt tegen de beleidsregels.

Maar moet voor goed openbaar bestuur ook checken of het niet leidt tot problemen.

Het gehele document met commentaar van de werkgroep is ontvangen; RH-DHV heeft de 3 hoofdthema's proberen te extraheren en die te beantwoorden.

In de hoofdtekst is een getal van 99 voor RVN, terwijl het getal in de bijlage 58 laat zien

Ook al is het getal in de bijlage 58 (voor bewoners en detailhandel), er verdwijnen 65 parkeerplaatsen voor het project. De overige 7 waren dus voor omwonenden, waarvan nog niet bekend is of ze kunnen parkeren in de kelder, maar beleidsmatig wordt dit losgekoppeld.

Van de 65 zijn er 5 aan de Huizingalaan wegens het inparkeren van de vrachtwagen voor het laden en lossen

4) Modelleren verkeersgeneratie (voor en na)

Uit de documentatie lijden wij af dat het niet de insteek is geweest om een zo goed mogelijke benadering van de werkelijkheid te modelleren, maar een zo groot mogelijke verkeersgeneratie gelieerd aan het huidige pand te berekenen, klopt dit?

Is er nog een manier om, binnen de grenzen van de wet, op een nog hoger getal qua verkeer wat verdwijnt door de sloop van het huidige pand uit te komen?

Dat is op basis van de cijfers. Aantal m2 keer de norm.

De gemeente Utrecht kiest hier de maximumnorm.

52.5 bewegingen per etmaal per 100 m2 BVO komt niet uit CROW, maar uit die van de beleidsregels van de gemeente Utrecht.

Volgens de CROW zou dit tussen de 57 (minimum) en 98.6 (maximum moeten liggen)
Gemiddeld is 77.8

Getal van 52.5 hoort bij een buurtsuper.

Berekening van RH-DHV gaat uit van een buurtsuper

Is het jullie bekend dat het projectteam naar de wethouder en de raad een andere getal voor het oppervlak van de winkels (818 m2 BVO) opgeeft dan die voor jullie berekening is gebruikt (1393 m2 BVO)?

Wat voor impact heeft het gebruik van het getal 1393 m2 voor het BVO voor de huidige winkels tov het gebruik van het getal 818 m2 op de modeluitkomst?
 Door te stellen dat de verkeersgeneratie gelieerd aan het huidige pand gelijk is aan het maximum getal wat binnen de grenzen van de normen te halen is, betekent dat dan niet eigenlijk dat je impliceert dat al het werk van de gemeente over de afgelopen decennia om het autoverkeer en bezit minder aantrekkelijk te maken geen effect heeft gehad?

Uit de documentatie lijden wij af dat het niet de insteek is geweest om een zo goed mogelijke benadering van de werkelijkheid te modelleren, maar een zo laag mogelijke verkeersgeneratie gelieerd aan het nieuwe pand te berekenen, klopt dit?
 Is er nog een manier om, binnen de grenzen van de wet, op een nog lager getal qua verkeer wat verdwijnt door de sloop van het huidige pand uit te komen?

Winkelvloeroppervlak van 1213 m2 genomen. Deel van de kelder is meegenomen als winkelvloeroppervlak. Onder de kapper was een schoonheidssalon, de fietsenwinkel gebruikt het als opslag. En dan met omrekenfactor van WVO/ BVO = 85% kom je uit op 1393
 5.1.2E denkt dat de bovenverdiepingen samen de 818 m2 vormen die in het intentiedocument en de raadsbrief staat.
 De panden zijn volledig onderkelderd.

5) CROW & verkeersveiligheid

Is er een overzicht gemaakt van de aspecten uit het CROW die wel en niet zijn meegenomen

Er is gekeken naar wat een fietsstraat aankan qua verkeersintensiteit, en daarnaast alleen naar eigen ervaring. Da's echt op basis van eigen ervaring, dat is niet vastgelegd in boekjes. Adviezen op pagina 21 komen niet uit CROW

Is de keuze van elementen uit het CROW die wel of niet zijn meegenomen beredeneerd?

Is er in het onderzoek meegenomen dat in het CROW bij een bepaalde verkeersintensiteit ook een minimum breedte van de fietsstraat benodigd is?

Nee

Is er in het onderzoek meegenomen dat volgens het CROW bij het faciliteren van vrachtverkeer dit moet worden meegenomen in de rijbaanbreedte?

Nee

Is Fietsberaadpublicatie 19b. Grip op fietsongevallen (H4 Dodehoekongevallen met vrachtauto's) meegenomen in de evaluatie?

Niet naar gekeken, maar wel de aanbeveling voor de medewerker die meekijkt.

Is het verkeersveiligheidspalet voor vracht- en bestelverkeer meegenomen in de evaluatie?

Niet open gehad, maar verwachting dat dit overeenkomt met eigen ervaring RH-DHV

Is de Fietsberaadnotitie: Aanbevelingen fietsstraten binnen de kom meegenomen?

Niet open gehad, maar verwachting dat dit overeenkomt met eigen ervaring RH-DHV

Is het effect van op verkeersveiligheid van de in/uitgang van de parkeergarage vlak naast de ingang voor de vrachtwagen meegenomen?

Niet zozeer, dat is op binnenstedelijk gebied op erftoegangswegen wel vaker. (fietsstraat valt binnen die categorie)

Is de nabijheid van het kruispunt Jan van Galenstraat x Huizingalaan op de veiligheid van de parkeergarage en de ingang voor de vrachtwagen gevalueerd?

Is de nabijheid van het kruispunt Jan van Galenstraat x Huizingalaan tov parkeergarage en laden en lossen op de effectiviteit van bebording meegenomen?

Is de impact van het toegenomen verkeer (zowel auto's als vrachtwagens) op de veiligheid van het meervoudig fietsknooppunt kruispunt JvGstraat x Huizingalaan geëvalueerd in de studie?

Of het veilig is ligt aan de vorm en de inrichting.
Dat kruispunt is niet ge-evalueerd door RH-DHV

Is er op enige wijze, anders dan het met minimum mogelijke waarde modelleren van de toename van het autoverkeer op de Huizingalaan, gekeken naar de verkeersveiligheidsaspecten van het project in de studie?

Wat zou je kunnen onderzoeken; wat wordt de wachttijd om de JvG straat in te rijden (of de Huizingalaan).

6) Vergelijkingstabel

Naast RH-DHV, wie waren er nog meer vertegenwoordigd bij het samenstellen van deze tabel?

Multi criteria assessment (MCA)
RH-DHV maakt tabel op basis van beleid;
Verkeerskundige aspecten komen van RH-DHV.
Maar voor de ander aspecten is input van de gemeente

Waarom is het terugslageffect van het laden en lossen in de Jan van Galenstraat op het kruispunt JvG x KdJweg wel genoemd, maar het terugslageffect van het laden en lossen in de Huizingalaan op het meervoudig fietsknooppunt HzL x JgG straat niet?

Waarom geeft het indraaien op een snelfietsroute voor optie 1 en 2 een rood vak, terwijl lhet indraaien op een snelfietsroute voor optie 3 een oranje vak geeft in de tabel?

Kijkend naar de vergelijkingstabel komt er eigenlijk uit dat geen van de 6 opties voldoet. Is de mogelijkheid dat laden en lossen voor een grote supermarkt op deze locatie helemaal niet kan serieus overwogen?

Die optie heeft niet op tafel gelegen.
Er wordt een wens (van de supermarkt) getoetst tegen het beleid

Is er intussen een beter idee?

Er is een beleidsregel dat er overdekt laden en lossen moet zijn
Foto's komen van Street Smart (cyclo media)

7) Overig

Wat is de hellingshoek van de oprit vanuit de parkeergarage naar straatniveau?

Dat komt uit een NEN norm 2443

• **Kardinaal de Jongweg**

Jan van Galenstraat

Van Ginnekenlaan

Van Ginnekenlaan 60178

Zeemanslaan

Zeemanlaan

De Sitterlaan

Zeeman

Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk – 1 november 2022

Datum

Op 1 november 2022 heeft de derde buurtbijeenkomst plaatsgevonden over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. In totaal waren er 53 mensen uit de buurt aanwezig. De bijeenkomst was opgezet met twee programmaonderdelen: een plenaire presentatie en gesprekstafels om persoonlijk vragen te kunnen stellen. Het plenaire deel nam meer tijd in beslag dan gepland omdat veel aanwezigen aangeven behoefte te hebben aan verlenging. Hierdoor heeft het geplande tweede deel van de bijeenkomst, bij de gesprekstafels, niet of nauwelijks plaatsgevonden. Na afloop van de bijeenkomst zijn alle aanwezigen gevraagd per mail vragen door te geven die nog niet gesteld waren. Alle vragen en reacties van aanwezigen zijn verzameld en gebundeld per onderwerp. Bij overlap zijn vragen samengevoegd. Mocht u vragen of opmerkingen hebben over dit verslag kunt u deze stellen via info@nieubouwezelsdijk.nl. Kijk voor algemene informatie over het initiatief op www.nieubouwezelsdijk.nl.

Reacties op de bijeenkomst

Wij kijken terug op een bewogen bijeenkomst. Er waren verschillende huidige huurders van de appartementenblokken aanwezig. Zij gaven aan onzeker te zijn over hun toekomst en in de tussentijd in slecht onderhouden woningen te wonen. Zij willen in gesprek met de eigenaar over hun situatie. Andere buurtbewoners zijn kritisch op de opzet van de bijeenkomst omdat zij in gesprek willen gaan over het wel/niet komen van een supermarkt, de betrouwbaarheid van de verkeerskundige onderzoeken en het informatie- en participatieproces tot nu toe. Er is behoefte aan het plenair stellen van vragen in plaats van persoonlijk in gesprek aan de voorbereide gesprekstafels. Een aantal aanwezigen spreekt na afloop van de bijeenkomst uit het een onprettige sfeer te vinden op het onfatsoenlijke af. Ze vinden het jammer dat het plenaire deel van de presentatie is uitgelopen en in vooral in het teken stond van de onvrede van een deel van de aanwezigen.

Planproces & participatie

Aanwezigen geven aan geïrriteerd te zijn dat ze niet zijn meegenomen in het proces. Er wordt aangegeven dat er nog op geen enkele manier met bewoners gesproken is over de plannen. Ook wordt aangegeven dat niet alle opmerkingen terug te vinden zijn in de verslaglegging van bijeenkomsten. De gemeente wordt opgeroepen kritisch te kijken naar het proces aan de hand van de participatieleidraad van Utrecht.

- Zijn er na de zomer van 2024 nog andere manieren om bezwaar te maken?
 - Het is niet mogelijk op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) bezwaar aan te tekenen, er kunnen zienswijze ingediend worden. Er kan wel bezwaar gemaakt worden op het raadsbesluit in 2024.
- Wat is het proces na 2024?
 - Als de bestemming gewijzigd is wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd – waar bezwaar tegen kan worden gemaakt, maar geen beroep.
- Waarom moet het bestemmingsplan gewijzigd worden?
 - De bestemming blijft gelijk, maar ruimte voor de huidige bestemming is beperkt. Het plan moet gewijzigd worden om meer vierkante meters mogelijk te maken.
- Lijkt het u niet handig als er een vertegenwoordiging van bewoners met de Raad in gesprek gaat?
 - Vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk geeft aan dat zij namens de buurt contact hebben met verschillende raadsleden.
Daarnaast is recent, afgelopen september, een Raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd waar buurtbewoners, ambtenaren en eigenaar een toelichting hebben gegeven op de plannen.
- Waarom geven de sprekers bij het plenaire deel geen antwoord op alle inhoudelijke vragen?
 - Sommige vragen kunnen de aanwezige sprekers niet beantwoorden. Deze moeten voorgelegd worden aan de betrokken deskundigen.
- Waarom gaat de dialoog zo moeilijk met voorstanders van de plannen, wat mogen wij nog inbrengen?
 - Sinds 2019 is er bij de buurt reactie opgehaald over de plannen – als gevolg hiervan zijn de plannen in omvang verminderd en is er een ander programma gekomen.

- Wanneer kunnen wij participeren? Waarom gaat de dialoog zo moeilijk, wat kunnen wij eigenlijk nog inbrengen?
 - Sinds 2019 is er op verschillende momenten bij de buurt reactie opgehaald over de plannen – als gevolg hiervan zijn deze in omvang verminderd en is er een ander programma gekomen. We vragen u de komende tijd mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte.
Er volgen nog verschillende momenten waarop u uw reactie kunt geven. Bijvoorbeeld wanneer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen gereed is. Dan kunt u een formele zienswijze indienen bij de gemeente.
- Laten jullie hier gedane toezeggingen wel terugkomen in uw ontwerp?
 - Op dit moment staat de uitwerking van het programma niet meer ter discussie. Het programma betekent dat we werken aan een uitwerking waarin de gepresenteerde supermarkt, dagwinkels, gezondheidscentrum, woningen en parkeergarage een plek krijgen. We nemen uw input met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte mee in verschillende schetsen.

Huidige huurders

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Aan het eind van de bijeenkomst hebben eigenaar van de panden en de huurders in klein comité doorgesproken over hun vragen en zorgen. Er was niet voldoende tijd om alles goed te behandelen. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen en huidige huurders mee te nemen in wat hen te wachten staat. Tijdens deze sessie worden de vragen uit de buurtbijeenkomst meegenomen.

- Waarom is ons niet gevraagd of naar onze voorkeur voor onderhoud en renovatie van de huidige bebouwing i.p.v. sloop/nieuwbouw?
- Hebben de huidige huurders boven het centrum wel invloed op de plannen? En vindt de gemeente dit belangrijk?
- Is er bewijs dat alle bewoners uit de flats meegenomen worden?
- Wat zijn de consequenties van het gesprek tussen bewoners van de flats boven de winkels en beheerder?
- Er is bij ons voor onderhoudsklachten een aannemer langs geweest die van niks wist en niks van ons heeft laten horen.
- Het woord van Kerckebosch blijkt altijd dominant over het verloop van het proces – hoe wordt gecontroleerd dat dat klopt?
- Wat komt er op mij af? Welke plannen komen er?
- Komen er driekamerappartementen terug in het nieuwe gebouw?

Programma (begane grond en woningen)

Herhaaldelijk wordt aangegeven dat aanwezigen een supermarkt van deze omvang op deze plek niet zien zitten. Het zet de leefbaarheid van de buurt onder druk en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Er wordt aangegeven: haal de supermarkt uit de plannen en dan zijn de grootste zorgen weg.

- Ik heb nog steeds veel moeite met hoe dit proces is opgezet – waarom meer m2 voor winkels? Terwijl de buurt dit niet wil.
- Waarom houdt de gemeente zo halsstarrig vast aan de supermarkt op deze plek, als zelfs de projectontwikkelaar/eigenaar aangeeft dat het van hem niet hoeft?
- We hebben het nu al de hele avond over een supermarkt terwijl niemand dat wil, waarom?
- Zijn er verder nog functies naast de winkels?
 - Er wordt op suggestie van de buurt ook een maatschappelijke functie, een gezondheidscentrum toegevoegd aan het gebouw.
- Zijn jullie ook in gesprek gegaan met de gebruikers van de bedrijfsruimtes aan de overkant bij Nieuw Bleyenburg?
 - Ja, die hebben we gesproken. De geïnteresseerde partijen voor het gezondheidscentrum bij een aanvulling op de organisaties in Nieuw Bleyenburg.
- Komen de huidige winkels terug?
 - Er is voor hen allemaal ruimte om terug te komen, de keuze is aan de winkeliers zelf. Daarover wordt met hen gesproken.

- Er zijn destijds twee onderzoeken gedaan naar de supermarkt en het verkeer, wordt er nog teruggekomen op de bestaande bezwaren van toen?
 - Wij menen dat de onderzoeksfase afgerond is, maar wij gaan op het vlak van verkeer nog samen met de buurtvereniging naar uitstaande vragen kijken.
- Hoe hoog wordt het gebouw?
 - Aan de Jan van Galenstraat vijf lagen: 4 lagen met woningen en de plint. Aan de Kardinaal de Jongeweg komt een extra laag woningen. En aan de Huizingalaan zijn het twee lagen, één laag woningen bovenop de plint.
- Hoeveel sociale huurwoningen komen er terug?
 - Er komen evenveel sociale huurwoningen terug, dit zijn er 40.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die terug komen?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. **Kunnen we een bandbreedte noemen?**
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die verdwijnen?
 - **Kunnen we een bandbreedte noemen?**
- Hoeveel middenhuurwoningen komen er?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. We verwachten nu rond de 50.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de middenhuurwoningen?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. **Kunnen we een bandbreedte noemen?**
- Hoeveel vrije sector woningen komen er?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. We verwachten nu rond de 10.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de vrije sector woningen?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. **Kunnen we een bandbreedte noemen?**

Verkeer & parkeren

Er bestaat een angst voor overlast van verkeerstromen, hoe valt dat te rijmen met de huidige plannen? De kruising Jan van Galenstraat en Huizingalaan is nu al erg druk. Ook uitlaatgassen vormen ook een probleem. De bewoners van Nieuw Bleyenburg aan deze kant van het gebouw hebben enkel ramen aan de Jan van Galenstraat. De meeste aanwezige buurtbewoners verwachten dat het beleid van de gemeente om autoverkeer in de stad terug te dringen niet zal werken, dat zal hier tot problemen zorgen met parkeren. Toch wordt als alternatief ook de nieuwe supermarkt op de Neude genoemd, waar je enkel met de fiets kan komen.

Er komen meer nieuwe woningen. En bezoekers van de supermarkt zoeken een plek. Aanwezigen geven aan dat met de nieuwe parkeernorm er niet genoeg parkeerplaatsen terug komen.

- Hoe wordt laden en lossen van vrachtverkeer van de winkels in het nieuwe complex opgelost?
 - Laden en lossen van de supermarkt gebeurt inpandig. Met de dagwinkels wordt nog gesproken over een geschikte locatie.
- Waarom kan laden en lossen niet in Kardinaal de Jonglaan? De bushalte is geen excuus.
- Kunnen laden en lossen en de route die de vrachtwagen moet gaan afleggen in de tekeningen getekend worden? Daarnaast komt er een heleboel extra autoverkeer op die wegen uit de omgeving – kan dit meegenomen worden in de planning?
- Is de bevoorrading nu zo ingetekend zoals bij de supermarkt in Winkelcentrum de Gaard nu realiteit is?
- De Jan van Galenstraat is autoluw geworden en een stuk veiliger geworden voor kinderen. Waarom wil de gemeente iets wat autoluw was bombarderen tot iets wat autorijk is?
- Waarom wordt ontsluiting van het nieuwe complex, de woningen en winkels geselecteerd op basis van de zoekgebieden die zijn aangegeven in de presentatie?
- Is er ook rekening gehouden met het gebied aan de andere kant van de Kardinaal de Jongweg weg? Anders gaat iedereen daar parkeren.
- Komt er een inpandige fietsenstalling?
 - Ja, voor de bewoners van het complex. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte plekken voor fietsparkeren gemaakt.
- De achterzijde van het nieuwe complex is toch een hele onlogische plek voor entree van auto's?
- Hoeveel lagen komen er in de ondergrondse parkeergarage?
 - Er komt 1 laag.
- Gaan de bezoekers van de supermarkt in de wijk parkeren?
 - Er komt plek voor bezoekers van de supermarkt in de parkeergarage. Op staat kan alleen door vergunninghouders geparkeerd worden.

- Hoeveel parkeerplaatsen komen er onder/bij het nieuwe complex?
 - Dat is afhankelijk van het definitieve programma, waar nu nog aan gesleuteld wordt. De verwachting op dit moment is rond de 65 plekken.
- Hoe werkt het dubbel parkeren in het weekend, als bewoners thuis zijn maar ook bezoekers van de supermarkt gebruik willen maken van de parkeerplekken?
- Ingeval er een parkeerkelder komt worden er dan tijdens de bouw maatregelen genomen om de grondwaterstand in de omgeving niet te laten dalen?
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Huizingalaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan? (als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Zeemanlaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan? (als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
- Wordt er overwogen om ergens anders buiten het plangebied nog parkeerplaatsen te laten vervallen? Zo ja, waar zou dit zijn en om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan? (als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
- Zouden jullie met mij de precieze(s) passage kunnen delen uit het verkeersrapport waaruit blijkt dat de manoeuvres waarbij de vrachtwagen voor de bevoorrading van de supermarkt in- en uitparkeert veilig zijn?

Openbare ruimte

Er zijn verschillende functies die een plek moeten krijgen. Aanwezigen vinden dat het veel functies zijn voor een kleine stukje openbare ruimte. Het wordt niet realistisch gevonden.

- Wat zijn de groene gebieden op de kaart met zoekgebieden die tijdens de presentatie wordt getoond?
 - Dat zijn gebieden waar wij streven om groen te creëren.
- De langwerpige strook aan de Jan van Galenstraat die op de kaart met zoekgebieden staat betekent niet dat die daar daadwerkelijk komt als groen?
 - Nee, want er is nog geen ontwerp. Het zijn gebieden waar mogelijk groen komt.
- Blijven in de toekomst de huidige bomen hetzelfde als nu?
 - Daar streven wij naar. Een plataan moest helaas gerooid worden.
- Zijn de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek vertaald naar de discussie over de openbare ruimte of komt daar een aparte sessie voor?
 - Er moet nog gecontroleerd worden of en hoe dit effect heeft, dat is nog niet verwerkt in deze eerste weergave met zoekgebieden. De doorvertaling van de nieuwste onderzoeken naar de huidige plannen gebeurt nog. Wij hebben genoteerd dat er heel veel zorgen zijn over de verkeersveiligheid van het gebied na de herontwikkeling.
- Waarom is er een glasbak naast een kindergebied getekend in het ontwerp?
- Wat zijn de gevolgen van laden en lossen op openbare ruimte?
- In het verhaal van de architect afgelopen dinsdag werd genoemd dat aan de Jan van Galenstraat een plek voor verblijven en ontmoeten wordt ontworpen. Maar in het verhaal van de planoloog was daar een plek voor een significant aantal ondergrondse afvalcontainers, plek om te laden en lossen voor de winkels en evt fietsenstalling. Deze twee verhalen lijken mij niet consistent met elkaar. Welke versie is waar?
- Overleggen de architect en de planoloog überhaupt met elkaar?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Sent: Fri, 11 Nov 2022 15:06:21 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" | Kerckebosch Groep" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>
Subject: Opzet terugkoppeling JvG
Attachments: Tekst terugkoppeling buurtbijeenkomst 1 nov - JvG.docx, Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk_nov 22.docx

Beste allen,

In de bijlage vinden jullie een opzet voor de terugkoppeling van de bijeenkomst. Het eerste, de terugkoppeling, is een beknopt verslag. Dat zouden we graag (eind) volgende week naar alle aanwezigen willen sturen. Hierin zitten twee optionele teksten, die zijn afhankelijk van het vervolgproces dat we kiezen. Ik heb daar begin volgende week contact over met 5.1.2E

Het tweede document zijn de notulen met gestelde vragen. Daarin zijn soms al beknopte antwoorden verwerkt, soms niet. Wanneer we geen volgend buurtmoment organiseren voor het SPvE is mijn voorstel om de vragen van antwoorden te voorzien. Bij voorkeur in de komende twee/drie weken.

Indien we wel een extra moment organiseren stel ik voor om het document, direct mee te sturen met de terugkoppeling. Er staan in het rood een aantal vragen in die ik graag beknopt aan zou willen vullen (vraag aan jullie). De rest van de openstaande vragen zouden volgens mij een plek kunnen krijgen in een informatiemoment.

Begin volgende week kom ik ook graag bij jullie terug op het wel of niet organiseren van nog een buurtbijeenkomst. Om te zorgen dat de verslaglegging niet te lang op zich laat wachten, wil ik jullie alvast vragen om mee te lezen op beide documenten.

Is het voor jullie haalbaar om woensdagochtend jullie reactie te sturen? Dan kunnen wij het verwerken tot een (hopelijk definitieve) volgende versie.

Hartelijk dank!

Groet 5.1.2E

5.1.2E
Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E | 5.1.2E

www.dietz.nl

Op de hoogte blijven van het nieuws van Dietz? [Klik hier](#) en ontvang tweemaandelijks interessante updates.

5.1.2E



[Tekst terugkoppeling – wordt in format opgemaakt]

Terugkoppeling buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk (1 november 2022)

Beste omwonende,

Twee weken geleden bent u aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomst over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Zoals beloofd zorgen we dat alle vragen en opmerkingen een nette reactie krijgen in de notulen. Het beantwoorden van die vragen zal enige tijd in beslag nemen. Voorafgaand daaraan krijgt u hierbij alvast een korte terugkoppeling van de bijeenkomst.

Bewogen bijeenkomst

We kijken terug op een bewogen bijeenkomst. U heeft ons laten weten waar u zorgen over heeft en welke vragen nog onbeantwoord zijn. De reacties en vragen waren uiteenlopend. Van de noodzaak om überhaupt een supermarkt toe te voegen, tot de vooruitzichten voor de huidige bewoners van de appartementen. Ook verkeer en parkeren kwamen uitgebreid aan bod. Veel aanwezigen gaven aan ontevreden te zijn met de toevoeging van een supermarkt en de onderbouwing daarvan. Er zijn zorgen dat deze supermarkt voor verkeersonveilige situaties zorgt, door meer verkeersbewegingen en vrachtverkeer. En het verwachte aantal parkeerplaatsen wordt als te weinig ervaren. Er zijn nog veel vragen over de verkeerskundige onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen. Ook het participatieproces wordt als onvoldoende ervaren. Buurtbewoners geven aan dat er te weinig geluisterd wordt naar reactie uit de buurt. De plannen veranderen niet of te weinig.

Na afloop van de bijeenkomst hebben verschillende aanwezigen laten weten de manier waarop er gesproken is als heel onprettig en onfatsoenlijk te hebben ervaren. Ook bij deze omwonenden bestaan zorgen, maar zij hebben zich niet willen uitspreken door de gezette toon van andere aanwezigen.

Raadsbesluit over vervolg

In de bijlage vindt u de presentatie van de bijeenkomst. Zodat u dit rustig nog eens na kunt lezen. We hebben stil gestaan bij het proces en de spagaat waarin het project zich bevindt. De buurt geeft aan geen of een kleinere supermarkt te willen. Aan de andere kant staat het huidige beleid waar invulling aan gegeven moet worden. Het college heeft begin dit jaar aangegeven een verdere uitwerking van de plannen te willen zien. Er wordt gewerkt aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Dit programma bevat de kaders vanuit de gemeente voor de herontwikkeling Nieuwbouw Ezelsdijk. Dit is naar verwachting in het eerste kwartaal van volgend jaar gereed, dan wordt het openbaar gemaakt. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen. Vervolgens wordt het aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming. De raad beslist uiteindelijk of de plannen in deze richting verder uitgewerkt gaan worden.

Gebouw en openbare ruimte

De architect heeft een toelichting gegeven op de doorontwikkeling van de plannen na de buurtbijeenkomst van eind vorig jaar. Er zijn veel vragen gesteld over de inrichting van de begane grond en de verbinding met de buurt. Daarom staat in deze presentatie de kwaliteit van de plint in relatie tot de omgeving centraal.

In de vorige bijeenkomst zijn eveneens veel vragen gesteld over de inrichting van de openbare ruimte. Er is nog geen concreet ontwerp, maar de gemeente is gestart met een verkenning van wat er allemaal een plek moet krijgen in de openbare ruimte rondom het gebouw. In een afbeelding zijn zoekgebieden aangegeven voor verschillende functies die hier een plek moeten krijgen. Wat haalbaar en wenselijk is, wordt de komende tijd onderzocht. Een onderdeel hiervan is reacties uit de buurt ophalen. Na de onderzoeksfase worden verschillende varianten voor de uitwerking gemaakt, die

worden weer aan omwonenden voorgelegd voor reactie. De inrichting van het groen en de speeltuin zijn hier nog geen onderdeel van, die volgen daarna.

Gestelde vragen

Het programma van de bijeenkomst liep anders dan bedacht, de avond is uiteindelijk geheel gewijd is aan plenaire vragen behandelen. Aan de gesprekstafels zijn we nauwelijks toegekomen. Daarom vragen we u allen om uw reactie op de afbeelding van de openbare ruimte nog schriftelijk met ons te delen.

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen en huidige huurders mee te nemen in wat hen te wachten staat.

De andere gestelde vragen hebben we allemaal verzameld. *[tekst afhankelijk van keuze voor vervolg]*

Optie 1

Zoals toegezegd zullen we deze beantwoorden, maar we vragen om wat geduld. Veel vragen gesteld tijdens de bijeenkomst zijn nog onbeantwoord. Omdat we niet alle antwoorden hadden, soms ook nog niet hebben en omdat we er simpelweg de tijd niet voor hadden om ze allemaal inhoudelijk te behandelen. We hebben alle vragen bij elkaar gebracht en hier en daar een vergelijkbare vraag samengevoegd. De komende periode gaan wij aan de slag met het beantwoorden van deze vragen. U kunt begin december een reactie verwachten. In de tussentijd kunt u ook nog eens de [notulen van de bijeenkomst van december vorig jaar](#) doorbladeren, hier staan veel vergelijkbare vragen in.

Optie 2

Hieruit blijkt dat de meeste vragen en reacties betrekking hebben op de leefbaarheid in de buurt. U geeft aan dat deze onder druk. Uw vraagt naar de supermarkt, verkeersveiligheid en parkeren. Dit zijn onderdelen in het plan die voortkomen uit beleidsuitgangspunten en waarvan de haalbaarheid reeds onderzocht is.

De gestelde vragen zijn vergelijkbaar met vragen die ook in de buurtbijeenkomst van december vorig jaar gesteld zijn. We trekken de conclusie dat schriftelijk uw vragen beantwoorden uw zorgen niet zal wegnemen. Daarom stellen we voor begin volgend jaar nog een bijeenkomst te organiseren, waarin we toelichting geven op de aanleiding en onderbouwing van de supermarkt, de verkeerssituatie en parkeren. Bijgevoegd vindt u de gestelde vragen van de buurtbijeenkomst van 1 november. Sommige vragen zijn van een kort antwoord voorzien. De andere vragen behandelen we op de volgende bijeenkomst. We hebben aandacht voor het bedenken van een vorm waarin we én ons verhaal kunnen vertellen én uw vragen kunnen beantwoorden.

Vervolgproces

De komende maanden worden enkele belangrijke stappen gezet:

[optie 2 - Januari 2023	Buurtbijeenkomst over leefbaarheid]
1e kwartaal 2023	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in concept gereed <i>mogelijkheid om een zienswijze in te dienen</i>
eind 1e kwartaal 2023	Buurtbijeenkomst om SPvE toe te lichten
Zomer 2023	Raadsbesluit over SPvE

[Kader]

In december komen we bij u terug op uw gestelde vragen [of met een uitnodiging voor de volgende buurtbijeenkomst]. Mocht u vragen of suggesties hebben over de plannen of het vervolg mailt u naar info@nieuwbouwgezelsdijk.nl.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@rhdhv.com>
Sent: Mon, 14 Nov 2022 16:21:24 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@gmail.com>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@rhdhv.com>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@kerckeboschgroep.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: nadere toelichting DHV
Attachments: Notulen meeting met RH-DHV + opm RHDHV.pdf

Goedemiddag 5.1,2E,

Bedankt voor de notulen. Hierbij bijgevoegd zijn onze opmerkingen op de notulen en de aanvulling waar wij nog op terug zouden komen betreffende de norm van 52,5 verkeersbewegingen per etmaal voor de supermarkt.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Adviseur Mobiliteit

T 5.1,2E | E 5.1,2E@rhdhv.com | W www.royalhaskoningdhv.com
HaskoningDHV Nederland B.V., onderdeel van Royal HaskoningDHV | KvK 56515154 | Postbus 1132, 3800 BC Amersfoort, Laan 1914 no. 35, 3818 EX Amersfoort



From: 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>
Sent: donderdag 10 november 2022 22:10
To: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E@kerckeboschgroep.nl
Cc: 5.1,2E <5.1,2E@rhdhv.com>; 5.1,2E <5.1,2E@rhdhv.com>
Subject: Re: Jan van Galenstraat: nadere toelichting DHV

Some people who received this message don't often get email from 5.1,2E@gmail.com. [Learn why this is important](#)

This message was sent from a public domain email service such as

Gmail, Yahoo!, AOL, etc. Please be cautious.

Allen,

Zoals besproken, hierbij de notulen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Op wo 9 nov. 2022 22:26 schreef 5.1,2E <5.1,2E@gmail.com>:

Hallo 5.1,2E

Dankjewel voor het meedenken.

Het is wat ons betreft prima als 5.1,2E aansluit.

We kijken uit naar de meeting morgen.

Groeten,

5.1.2E

Op wo 9 nov. 2022 14:06 schreef 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl>:

Ha 5.1.2E

Net overleg gehad met DHV en Kerckebosch (opdrachtgever rapport) hoe we er een mouw aan kunnen passen. DHV heeft er graag iemand van de gemeente of opdrachtgever bij. Voorstel is dat we het overleg door laten gaan en dat 5.1.2E mij als gespreksleider vervangt.

Ik zal het vergaderverzoek doorsturen maar verneem graag of dit voor jou en 5.1.2E akkoord is.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@gmail.com>

Verzonden: woensdag 9 november 2022 11:54

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E 5.1.2E @rhdhv.com>; 5.1.2E 5.1.2E @rhdhv.com>

Onderwerp: Re: Jan van Galenstraat: nadere toelichting DHV

Beste 5.1.2E

Dankjewel voor je bericht en het duidelijk aangeven hoe de prioriteiten aan jouw kant gesteld worden.

Om jouw werklast te verlagen stellen wij voor om de meeting door te laten gaan in afwezigheid van de gemeente.

In beginsel gaat het ons in deze afspraak om het inhoudelijk gesprek met RH-DHV.
Wat dat betreft staat ons de afwezigheid van de gemeente een gesprek niet in de weg.

Daar wij alleen ingaan op de inhoud van het rapport, geschreven door RH-DHV, lijkt het ons ook logisch dat de professionals van RH-DHV geen aanwezigheid van de gemeente benodigen.
De crisische expertise, namelijk die van henzelf, zit duidelijk nog aan tafel.

Op die manier kan gewoon recht worden gedaan aan een bestaande toezegging van het project team aan de buurt, en indirect ook aan de raad die verwacht dat dit gesprek plaatsvindt.

Zonder dat dit aan de kant van gemeente Utrecht extra tijd kost.

Uiteraard zullen wij de notulen van het gesprek met jou delen, zodat je op de hoogte blijft van wat is besproken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Ps: Uiteraard zijn wij op de hoogte van het WOO verzoek.

Zoals jou bekend staan we onze buurtgenoten bij met de kennis die wij hebben om hun belangen te behartigen op de manier die zij zelf het meest passend vinden. Wij doen dit met open vizier, vandaar dat dit ook duidelijk in het WOO verzoek is aangegeven.

Op di 8 nov. 2022 20:45 schreef 5.1.2E 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)>:

Ha 5.1.2E

De gemeente heeft een zeer omvangrijk WOO verzoek ontvangen van een buurtbewoonster i.s.m. de buurtvereniging om info over het project en aanverwante zaken te leveren.

Helaas moet ik onze afspraak van komende donderdag geheel annuleren. Er wordt prioriteit gegeven aan het WOO verzoek. Ik zal hiervoor ook contact met DHV opnemen (al even in de cc meegenomen).

Wanneer een nieuwe meeting kan worden gepland is onzeker. We kunnen de workload nog niet overzien, anders dan verschrikkelijk veel. We houden contact.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 16 Nov 2022 09:36:19 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: TO reactie n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Ha allen,

Ter info. Reactie is inmiddels verstuurd naar werkgroep JvG namens wethouder. Iets aangepast, maar strekking is hetzelfde gebleven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: SecretariaatSchilderman <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 15 november 2022 11:38

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
<5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: TO reactie n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Goedemorgen,

Ik heb de reactie namens 5.1.2E verstuurd.

Groeten 5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 14 november 2022 16:02

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: SecretariaatSchilderman <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: TO reactie n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E en dhr. 5.1.2E

Dank voor uw bezoek aan het spreekuur en uw reactie. De bijlagen zal ik doen toekomen aan de behandelende ambtenaren. Ik wacht de nieuwe ideeën ter verbetering van het plan met belangstelling af.

Wat ik heb gezegd is dat ik deel dat een supermarkt op die plek niet een grotere verkeersaan trekking kan hebben dan wat op basis van het aantal parkeerplaatsen kan. De samenvatting dat dit betekent dat er alleen plek is voor een supermarkt die alleen en uitsluitend voor voetgangers en fietsers toegankelijk is deel ik in die zin niet volledig. Wij gaan uit van een beperkte verkeersaan trekking op basis van 30 parkeerplaatsen. Zoals u weet heeft het college na een intensief participatietraject met de buurt een bestuurlijke keuze gemaakt het plan verder uit te werken met o.a. een supermarkt en een gezondheidscentrum. Ik sta hier als wethouder uiteraard volledig achter.

MVG,

5.1.2E etc.

Ha 5.1.2E

Hierboven de tekst die uit kan. Weet niet of nog langs 5.1.2E moet (als dat afspraak uit TO was).

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 14 november 2022 13:59

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: SecretariaatSchilderman <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: TO reactie n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Zoiets? (nog een beetje verbouwd).

Wat ik heb gezegd is dat ik deel dat een supermarkt op die plek niet een grotere verkeersaan trekking kan hebben dan wat op basis van het aantal parkeerplaatsen kan. De samenvatting dat dit betekent dat er alleen plek is voor een supermarkt die alleen en uitsluitend voor voetgangers en fietsers toegankelijk is deel ik in die zin niet volledig. Wij gaan uit van een beperkte

verkeersaantrekking op basis van 30 parkeerplaatsen. Zoals u weet heeft het college na een intensief participatietraject met de buurt een bestuurlijke keuze gemaakt het plan verder uit te werken met o.a. een supermarkt en een gezondheidscentrum. Ik sta hier als wethouder uiteraard volledig achter.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Bestuurs- en Concernstaf
Bestuursondersteuning
Stadsplateau 1

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 14 november 2022 10:40

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: SecretariaatSchilderman <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: TO reactie n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Ha 5.1.2E

Op basis van je terugkoppeling TO van afgelopen vrijdag heb ik de mail tekst aangepast. Ofwel de zin ingevoegd (onderstreept voor het leesgemak). Echter het gele vind ik zelf niet lekker lopen. Kan dat niet beter weg?

Beste 5.1.2E en dhr. 5.1.2E

Dank voor uw bezoek aan het spreekuur en uw reactie. De bijlagen zal ik doen toekomen aan de behandelende ambtenaren. Ik wacht de nieuwe ideeën ter verbetering van het plan met belangstelling af.

Ik deel inderdaad dat een supermarkt op die plek niet een grotere verkeersaantrekking kan hebben dan wat op basis van het aantal parkeerplaatsen kan, een beperkte verkeersaantrekking. De samenvatting dat dit betekent dat er geen plek is voor een supermarkt die enig autoverkeer aantrekt herken ik niet. Zoals u weet heeft het college na een intensief participatietraject met de buurt een bestuurlijke keuze gemaakt het plan verder uit te werken met o.a. een supermarkt en een gezondheidscentrum. Ik sta hier als wethouder uiteraard volledig achter.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E etc.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E

Verzonden: woensdag 9 november 2022 13:29

Aan: SecretariaatSchilderman <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: TO reactie n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Hallo 5.1.2E

Graag op TO agenderen. **Akkoord op reactie mail naar werkgroep JvG.**

1. 5.1.2E heeft via Leesmap als volgt gereageerd: *Is het verstandig om te reageren? Hun samenvatting van wat ik gezegd heb is een beetje kort door de bocht.* Deze afdrank hadden we ambtelijk ook al gemaakt. Eigenlijk nog sterker dan 5.1.2E aangeeft.

2. Reactie projectleider 5.1.2E 5.1.2E EZ sluit zich aan bij het advies:

5.1.2E en 5.1.2E zijn op 2 november op het wijkspreekuur van 5.1.2E geweest. Ik was digitaal ook aanwezig.

Ik heb absoluut niet gehoord dat 5.1.2E haar mening uitte dat 30 parkeerplaatsen gering zou zijn en dat dat dan zou betekenen dat er geen plek is voor een discounter die auto's aantrekt.

Mijn advies is om het verslag in de leesmap te doen en te vragen of onderstaande reactie (voorzet – graag reactie) uit te doen.

3. Voorstel om volgende mail reactie uit te doen in reactie op hun mail (zie onderaan).

Beste 5.1.2E en dhr. 5.1.2E

Dank voor uw bezoek aan het spreekuur en uw reactie. De bijlagen zal ik doen toekomen aan de behandelende ambtenaren. Ik wacht de nieuwe ideeën ter verbetering van het plan met belangstelling af.

Graag maak ik wel een correctie op hetgeen u schrijft over de 30 parkeerplekken en dat ik van mening zou zijn dat 30 parkeerplaatsen gering zou zijn en dat dat dan zou betekenen dat er geen plek is voor een discounter die auto's aantrekt. Ik heb dit niet als zodanig gezegd en zeker niet bedoeld. Zoals u weet heeft het college na een intensief participatietraject met de buurt een bestuurlijke keuze gemaakt het plan verder uit te werken met o.a. een supermarkt en een gezondheidscentrum. Ik sta hier als wethouder uiteraard volledig achter.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E etc.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: SecretariaatSchilderman <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 4 november 2022 21:14

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Hallo 5.1.2E

Graag jouw advies op dit bericht: in leesmap 5.1.2E?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E wethouder Schilderman

5.1.2E

/ 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

Stadsplateau 1

3533 JZ Utrecht

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht



De agenda van wethouder Schilderman is veranderlijk. Daardoor kunnen afspraken altijd op korte termijn worden gewijzigd. Onder dit voorbehoud worden afspraken in de agenda van de wethouder opgenomen.

Van: 5.1.2E @xs4all.nl <5.1.2E @xs4all.nl>

Verzonden: vrijdag 4 november 2022 15:32

Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: n.a.v. gesprek met werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat

Beste 5.1.2E

Afgelopen woensdag zijn 5.1.2E en ondergetekende, namens de werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat, in gesprek geweest met jou en 5.1.2E 5.1.2E. Dank daarvoor, fijn dat we in de gelegenheid zijn geweest om kennis te maken en onze zorgen over de nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat met je te delen.

Onze zorgen betreffen de komst van de naar onze mening te grote (discount)supermarkt die gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid in de Huizingalaan en de Jan van Galenstraat. Zo worden de fietsroutes naar het Sciencepark en naar Amersfoort ernstig belemmerd door de foute plaatsing van de parkeergarage en het laad- en lospunt van de supermarkt in de Huizingalaan. De leefbaarheid in de buurt komt onder druk te staan.

Fijn dat je van mening bent dat het geringe aantal parkeerplaatsen dat terugkomt(30 voor de supermarkt) betekent dat er geen plek is voor een discount die autoverkeer aantrekt. De supermarkt zou alleen voor fietsers en lopend publiek toegankelijk moeten zijn.

We zullen op korte termijn je suggestie om naar nieuwe ideeën ter verbetering van het plan te zoeken op ons nemen en aan je terugkoppelen.

Wij hopen op je steun in het College om de zorgen voor de leefbaarheid in de buurt weg te nemen.

Bijgaand nog twee links naar artikelen over supermarkten in buurten. En in de Bijlage het stuk dat de raadsleden hebben ontvangen op 13 september bij de RIB.

<https://www.levensmiddelenkrant.nl/levensmiddelenkrant/ondernemers/nieuwe-spar-vlissingen-wordt-warm-onthaald-door-de-buurtbewoners>

[SP Bezoekt omgeving Kauwenhof :: SP Nieuwegein](#)

Vriendelijke groeten, namens de werkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat, 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

SCENARIO'S AFRONDING EN VERVOLG

10 NOV 2022 - NA BUURTBIIJEENKOMST 1 NOV

WAAR STAAN WE OP DIT MOMENT?

We hebben een buurtbijeenkomst gehad met een onprettige sfeer. We zien een groep omwonenden die aangeeft zorgen te hebben over de leefbaarheid van de buurt en niet te begrijpen waarom keuzes gemaakt zijn/worden. Tijdens de bijeenkomst ging veel aandacht hier naar toe. Er zijn ook veel vragen gesteld door huidige huurders over wat het betekent voor hen. Er is toegezegd een apart moment te organiseren om deze vragen te adresseren.

We hebben ons verhaal tijdens de buurtbijeenkomst niet goed kunnen vertellen. We werden herhaaldelijk/vooral bevraagd op vastgestelde beleidsuitgangspunten en (afgeronde) onderbouwing van het plan. Dit werkt remmend voor het tempo in het project, initiatiefnemer en gemeente willen vervolgstappen zetten. Om de plannen verder uit te werken en te laten zien hoe het ingepast kan worden in deze buurt.

Na de bijeenkomst moeten we nu zorgen voor een nette verslaglegging met daarin aandacht voor alle vragen die gesteld maar onbeantwoord zijn. En we kijken naar het vervolg, de volgende stap in het planproces is het SPvE, verwacht in Q1 2023. De vraag die voorligt: hoe ronden we af en geven we vervolg aan het participatieproces?

SCENARIO 1: MET RAAD OP WEG NAAR SPVE

- Vragen en reacties gaan vooral over de supermarkt, verkeersveiligheid en parkeren. De onderbouwing hiervoor komt uit vastgesteld beleid en/of uit onderzoeken naar de huidige en toekomstige situatie. Deze onderwerpen staan niet ter discussie.
- Het is de vraag of een technische toelichting op deze onderwerpen de zorgen in de buurt zullen wegnemen. Die zorgen hebben betrekking op de leefbaarheid van de buurt, een onderwerp dat subjectief te interpreteren is.
- Mogelijk heeft de buurt er meer aan om de uitwerking te zien in het SPvE. Dat kan houvast op details geven. Bijvoorbeeld over draaicirkels, venstertijden, en veiligheidsmaatregelen.
- Bij de ter inzage legging van het SPvE wordt weer een moment georganiseerd voor de buurt. Dan worden ze meegenomen in de onderbouwing van de plannen (beleid en onderzoek) en de uitwerking ervan in een voorlopig ontwerp. Met als doel:
 - Nu geen energie te blijven steken in het voeren van een gesprek over onderdelen van het plan die niet ter discussie staan;
 - En helder te communiceren dat dit niet ter discussie staat;
 - Door te gaan met de verdere uitwerking en met het SPvE weer de buurt in de te gaan.
- De gemeenteraad beslist over de wenselijkheid van het plan met het SPvE. De raad weegt staand beleid tov andere belangen zoals zorgen in de buurt.
- De raad wordt door omwonenden doorlopend actief betrokken bij de planontwikkeling, er worden veel zorgen geuit over de onderbouwing van de plannen en wat er met de input van de buurt gedaan wordt (of niet).
- Het is zaak de raad ook door de initiatiefnemer te laten informeren door de plannen, zodat ook de technische kant van het verhaal gehoord kan worden. Zo kan de raad een gewogen beslissing nemen.

VERVOLGACTIES

- Verslag met reacties en gestelde vragen opmaken (week 46)
 - Bij verslag vragen nog te reageren op weergave OR als input voor schetsen
 - Antwoorden op vragen volgen voor einde van de maand
- De onbeantwoorde vragen beantwoorden of verwijzen naar eerdere antwoorden (week 48)
- Raadsbijeenkomst organiseren (januari)
- Buurtbijeenkomst over SPvE (eind Q1)

SCENARIO 2: TUSSENSTAP MET BUURT (EN RAAD) OP WEG NAAR SPvE

- Vragen en reacties gaan vooral over de supermarkt, verkeersveiligheid en parkeren. De onderbouwing hiervoor komt uit vastgesteld beleid en/of uit onderzoeken naar de huidige en toekomstige situatie. Deze onderwerpen staan niet ter discussie.
- In het communicatie-/participatieproces tot nu toe heeft de werkgroep van de buurtvereniging als vooruitgeschoven post voor de buurt gefungeerd. Ook na de afgelopen buurtbijeenkomst is duidelijk dat de werkgroep van de buurtvereniging de onderbouwing van de plannen niet voldoende vindt. De veronderstelling is dat dit primair gecommuniceerd wordt met de rest van de buurt(vereniging).
- Na de buurtbijeenkomst blijven zorgen over de leefbaarheid in de buurt bestaan. In aanloop naar het SPvE zal hier waarschijnlijk de meeste aandacht naar uitgaan.
- De gemeenteraad beslist over de wenselijkheid van het plan met het SPvE. De raad weegt staand beleid tov andere belangen zoals zorgen in de buurt.
- Een buurtbrede onderbouwing van de plannen heeft nog niet plaatsgevonden. In plaats van hiermee te wachten tot het SPvE halen we dit onderdeel naar voren in het buurtproces. We organiseren een informatiebijeenkomst met als doel:
 - Terugkijken (uitgangspunten en onderbouwing) en vooruitkijken (goede inpassing in SPvE) uit elkaar te halen.
 - Het adresseren van geuite zorgen over de onder druk staande leefbaarheid van de buurt, voordat besloten moet worden over de plannen.
 - Waarbij helder wordt gemaakt dat deze uitgangspunten en onderbouwing niet ter discussie staan.
 - Zo ontstaat een moment van rust tussen het adresseren van zorgen en het vooruitkijken naar de toekomst (SPvE)
- Randvoorwaarden voor deze informatiebijeenkomst zijn goede expertise vanuit de gemeente (verkeerskundig) en een geschikte vorm voor de bijeenkomst zodat de regie behouden blijft.
- Bij de ter inzage legging van het SPvE wordt weer een moment georganiseerd voor de buurt. Dan kan met name de uitwerking van de plannen in een voorlopig ontwerp centraal staan.
- Het is zaak de raad ook door de initiatiefnemer te laten informeren door de plannen, zodat ook zij goed geïnformeerd worden over de onderbouwing van de plannen. Door de raad uit te nodigen voor de informatiebijeenkomst van de buurt kunnen zij kennisnemen van de onderbouwing én kennisnemen van het buurtproces.

VERVOLGACTIES

- Verslag met reacties en gestelde vragen opmaken. (week 46)
 - Bij verslag vragen nog te reageren op weergave OR als input voor schetsen
 - Voor onbeantwoorde vragen verwijzen naar themabijeenkomst.
- Informatiebijeenkomst organiseren, inclusief raad (jan)
 - In context groeiende stad plaatsen
 - Welke beleidskeuzes zijn gemaakt om dit leefbaar te houden
 - Hoe vertaalt dat zich naar deze locatie
 - Maak een vergelijking met andere plekken in de stad om er meer gevoel bij te krijgen dan cijfertjes en verwachtingen
 - Wat zijn oplossingsrichtingen op andere locaties
- Buurtbijeenkomst over SPvE (eind Q1)

ONS ADVIES

Beide scenario's hebben voor- en nadelen: kansen en risico's in het vervolgproces. Hieronder per scenario beknopt uiteengezet.

	Kansen	Risico's
Scenario 1	• Alle aandacht kan naar het uitwerken van het SPvE en het VO. • Met SPvE en VO kunnen we buurtbewoners echt laten zien hoe de plannen passen in de buurt.	• Recent heeft een RIB plaatsgevonden over het project. Is er voldoende aandacht voor nog een technische sessie?



- We hebben veel vragen gekregen tijdens de buurtbijeenkomst. Schriftelijk vragen beantwoorden hebben we al eens gedaan, we krijgen nu dezelfde vragen terug.
- Bij behandeling SPvE gaat de aandacht naar de zorgen van de buurt en het (informatie)proces.
- De buurt kan zich focussen op details, discussie in de raad kan daarop verzanden.

Scenario 2	• Adresseren van de zorgen in de buurt, vóór het volgende formele beslismoment. • Ook als we niet alle zorgen kunnen wegnemen, hebben we de inzet wel gedaan. • Uitkomsten van het gesprek met de buurt kan meegegeven worden aan de raad bij behandeling SPvE. • Bij het verslag delen we alle gestelde vragen, maar deze worden niet schriftelijk beantwoord. De beantwoording vindt plaats in de informatiebijeenkomst.
-------------------	---

De raad heeft doorgaans in besluitvorming veel aandacht voor zorgen uit de buurt en de wijze waarop de buurt betrokken is bij de planvorming. In dit proces wordt de raad door de buurt hier al langdurige en veelvuldig bij betrokken. De buurt heeft in de afgelopen bijeenkomst de behoefte aan een gesprek over leefbaarheid van een buurt duidelijk uitgesproken.

Dat er geen ruimte is voor discussie over de uitgangspunten en onderbouwing staat in beide scenario's vast. Echter, we verwachten dat zolang er geen aandacht besteed wordt aan dit onderwerp - de uitgesproken behoefte om 'achteruit' te kijken – er in de buurt geen ruimte zal zijn om vooruit te kijken naar wat de plannen brengen en hoe we dit goed kunnen inpassen. Op inhoud is het een onderbouwd plan, voor een zorgvuldig proces moet er nog een stap gezet worden. Daarom, organiseer een informatiebijeenkomst voor zowel buurt als gemeenteraad.

OPZET INFORMATIEBIJEENKOMST

Een voorzetje voor hoe een dergelijke bijeenkomst eruit zou kunnen zien:

- De zorgen over leefbaarheid zijn allemaal met elkaar verbonden. Het waarom van de supermarkt, de verkeerssituatie die daaruit voortkomt en zelfs de inrichting van het parkeren. Om dit goed toe te lichten is een integraal verhaal nodig: van stap 1, naar 2, naar 3 etc.
- Een plenaire presentatie is niet werkbaar. We stellen daarom voor de toelichting vooraf op te nemen, online beschikbaar te maken en mee te sturen met de uitnodiging.
- De inhoudt van het filmpje, het verhaal, moeten we nog uitwerken.
- Zo kunnen alle buurtbewoners het hele verhaal tot zich nemen. De verwachting is dat een deel van de buurt dit mogelijk voldoende toelichting vindt en vervolgens wacht tot SPvE om eventueel formeel te reageren.
- Voor de buurtbewoners die nog vragen hebben organiseren we een informatiemarkt. We vragen deelnemers zich aan te melden voor een tijdslot. Zo dragen we er zorg voor dat de hoeveelheid bezoekers tegelijk beperkt blijft en we de mogelijkheid hebben iedereen persoonlijk te woord te staan.
- Voor de markt zorgen we voor een aantal panelen over de uitgangspunten (super, verkeer, parkeren). Indien daar vanuit het projectteam behoefte aan is, kunnen we ook ontwerp gebouw en OR een plek geven.



Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk – 1 november 2022

18-11-2022

Op 1 november 2022 heeft de derde buurtbijeenkomst plaatsgevonden over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. In totaal waren er 53 mensen uit de buurt aanwezig. De bijeenkomst was opgezet met twee programmaonderdelen: een plenaire presentatie en gesprekstafels om persoonlijk vragen te kunnen stellen. Het plenaire deel nam meer tijd in beslag dan gepland omdat veel aanwezigen aangaven behoefte te hebben aan verlenging. Hierdoor heeft het geplande tweede deel van de bijeenkomst, bij de gesprekstafels, niet of nauwelijks plaatsgevonden. Na afloop van de bijeenkomst zijn alle aanwezigen gevraagd per mail vragen door te geven die nog niet gesteld waren. Alle vragen en reacties van aanwezigen zijn verzameld en gebundeld per onderwerp. Bij overlap zijn vragen samengevoegd. Mocht u vragen of opmerkingen hebben over dit verslag kunt u deze stellen via info@nieubouwezelsdijk.nl. Kijk voor algemene informatie over het initiatief op www.nieubouwezelsdijk.nl.

Reacties op de bijeenkomst

Wij kijken terug op een bewogen bijeenkomst. Er waren verschillende huidige huurders van de appartementenblokken aanwezig. Zij gaven aan onzeker te zijn over hun toekomst en in de tussentijd in slecht onderhouden woningen te wonen. Zij willen in gesprek met de eigenaar over hun situatie. Andere buurtbewoners zijn kritisch op de opzet van de bijeenkomst omdat zij in gesprek willen gaan over het wel/niet komen van een supermarkt, de betrouwbaarheid van de verkeerskundige onderzoeken en het informatie- en participatieproces tot nu toe. Er is behoefte aan het plenair stellen van vragen in plaats van persoonlijk in gesprek aan de voorbereide gesprekstafels. Een aantal aanwezigen spreekt na afloop van de bijeenkomst uit het een onprettige sfeer te vinden op het onfatsoenlijke af. Ze vinden het jammer dat het plenaire deel van de presentatie is uitgelopen en in vooral in het teken stond van de onvrede van een deel van de aanwezigen.

Planproces & participatie

Aanwezigen geven aan geïrriteerd te zijn dat ze niet zijn meegenomen in het proces. Er wordt aangegeven dat er nog op geen enkele manier met bewoners gesproken is over de plannen. Ook wordt aangegeven dat niet alle opmerkingen terug te vinden zijn in de verslaglegging van bijeenkomsten. De gemeente wordt opgeroepen kritisch te kijken naar het proces aan de hand van de participatieleidraad van Utrecht.

- Zijn er na de zomer van 2024 nog andere manieren om bezwaar te maken?
 - Het is niet mogelijk op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) een zienswijze in te dienen. Er kunnen wel reacties worden gegeven. Op het raadsbesluit over het SPvE kan geen reactie worden gegeven of bezwaar worden gemaakt. Bij een positief besluit wordt na de zomer 2024 een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Tijdens deze procedure kan een zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming door de raad is bewaar en beroep mogelijk. Ditzelfde (zienswijze, beroep/bezwaar) geldt voor de Omgevingsvergunning ('bouwvergunning') die de initiatiefnemer daarna aanvraagt
- Wat is het proces na 2024?
 - Als de bestemming gewijzigd is wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd. Hiertegen kan bezwaar en beroep worden aangetekend.
- Waarom moet het bestemmingsplan gewijzigd worden?
 - Het bestemmingsplan wordt gewijzigd omdat de oppervlakte, de hoogte en de functies van de nieuwe bebouwing groter zijn en afwijken van dat wat volgens het huidige bestemmingsplan kan.
- Lijkt het u niet handig als er een vertegenwoordiging van bewoners met de Raad in gesprek gaat?
 - Vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk geeft aan dat zij namens de buurt contact hebben met verschillende raadsleden en hen hebben uitgenodigd voor een rondleiding en toelichting. Daarnaast is recent, afgelopen september, een Raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd waar buurtbewoners, ambtenaren en eigenaar een toelichting hebben gegeven op de plannen.

Commented 5.1.25 : Geen zienswijze 5.1.25? Dat hebben we eerder telkens zo geformuleerd volgens mij

- Waarom geven de sprekers bij het plenaire deel geen antwoord op alle inhoudelijke vragen?
 - Sommige vragen kunnen de aanwezige sprekers niet beantwoorden. Deze moeten voorgelegd worden aan de betrokken deskundigen.
- Wanneer kunnen wij participeren? Waarom gaat de dialoog zo moeilijk, wat kunnen wij eigenlijk nog inbrengen?
 - Sinds 2019 is er op verschillende momenten bij de buurt reactie opgehaald over de plannen – als gevolg hiervan zijn deze in omvang verminderd en is er een ander programma gekomen. We vragen u de komende tijd mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Er volgen nog verschillende momenten waarop u uw reactie kunt geven. Bijvoorbeeld wanneer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen gereed is. Dan kunt u een formele zienswijze indienen bij de gemeente.
- Laten jullie hier gedane toezeggingen wel terugkomen in uw ontwerp?
 - Op dit moment staat de uitwerking van het programma en het gebouw niet meer ter discussie. Het programma betekent dat we werken aan een uitwerking waarin de gepresenteerde supermarkt, dagwinkels, gezondheidscentrum, woningen en parkeergarage een plek krijgen. We nemen uw input met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte mee in de verdere uitwerking. Hiertoe willen we ook een klankbordgroep organiseren.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Participatieniveau nog een keer duidelijk toelichten (onder apart kopje) = verwachtingsmanagement. Voor zover ik weet is dit "raadplegen". Dit houdt in, dat wij mensen informeren en vragen om meningen, ervaringen en ideeën. Wij bepalen de agenda en gebruiken de reacties van betrokkenen om het plan te verbeteren. De reacties zijn niet bindend

Commented [5.1.2E]: Of werkgroep [5.1.2E]?

Huidige huurders

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Aan het eind van de bijeenkomst hebben eigenaar van de panden en de huurders in klein comité doorgesproken over hun vragen en zorgen. Er was niet voldoende tijd om alles goed te behandelen. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen en huidige huurders mee te nemen in wat hen te wachten staat. Tijdens deze sessie worden de vragen uit de buurtbijeenkomst meegenomen.

- Waarom is ons niet gevraagd of naar onze voorkeur voor onderhoud en renovatie van de huidige bebouwing i.p.v. sloop/nieuwbouw?
- Hebben de huidige huurders boven het centrum wel invloed op de plannen? En vindt de gemeente dit belangrijk?
- Is er bewijs dat alle bewoners uit de flats meegenomen worden?
- Wat zijn de consequenties van het gesprek tussen bewoners van de flats boven de winkels en beheerder?
- Er is bij ons voor onderhoudsklachten een aannemer langs geweest die van niks wist en niks van ons heeft laten horen.
- Het woord van Kerckebosch blijkt altijd dominant over het verloop van het proces – hoe wordt gecontroleerd dat dat klopt?
- Wat komt er op mij af? Welke plannen komen er?
- Komen er driekamerappartementen terug in het nieuwe gebouw?

Programma (begane grond en woningen)

Herhaaldelijk wordt aangegeven dat aanwezigen een supermarkt van deze omvang op deze plek niet zien zitten. Het zet de leefbaarheid van de buurt onder druk en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Er wordt aangegeven: haal de supermarkt uit de plannen en dan zijn de grootste zorgen weg.

- Ik heb nog steeds veel moeite met hoe dit proces is opgezet – waarom meer m2 voor winkels? Terwijl de buurt dit niet wil.
- Waarom houdt de gemeente zo halsstarrig vast aan de supermarkt op deze plek, als zelfs de projectontwikkelaar/eigenaar aangeeft dat het van hem niet hoeft?
- We hebben het nu al de hele avond over een supermarkt terwijl niemand dat wil, waarom?
- Zijn er verder nog functies naast de winkels?
 - Er wordt op suggestie van de buurt ook een maatschappelijke functie, een gezondheidscentrum toegevoegd aan het gebouw.
- Zijn jullie ook in gesprek gegaan met de gebruikers van de bedrijfsruimtes aan de overkant bij Nieuw Bleyenburg?
 - Ja, die hebben we gesproken. De geïnteresseerde partijen voor het gezondheidscentrum bij een aanvulling op de organisaties in Nieuw Bleyenburg.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Deze vragen kunnen beantwoord worden toch? Want zij hangen samen met beleid vd gemeente en de benoemde "spagaat". Visie en belang van de gemeente – meer woningen, betere voorzieningen - moet sterker worden toegelicht. Deze visie komt niet overeen met die van veel buurtbewoners = spagaat. Uitleggen wie deze uiteenlopende belangen gaat afwegen + wanneer en hoe (proces besluitvorming).

- Komen de huidige winkels terug?
 - Er is voor hen allemaal ruimte om terug te komen, de keuze is aan de winkeliers zelf. Daarover wordt met hen gesproken.
- Er zijn destijds twee onderzoeken gedaan naar de supermarkt en het verkeer, wordt er nog teruggekomen op de bestaande bezwaren van toen?
 - Wij menen dat de onderzoeksfase afgerond is, maar wij gaan op het vlak van verkeer nog samen met de buurtvereniging naar uitstaande vragen kijken.
- Hoe hoog wordt het gebouw?
 - Aan de Jan van Galenstraat vijf lagen: 4 lagen met woningen en de plint. Aan de Kardinaal de Jongeweg komt een extra laag woningen. En aan de Huizingalaan zijn het twee lagen, één laag woningen bovenop de plint.
- Hoeveel sociale huurwoningen komen er terug?
 - Er komen evenveel sociale huurwoningen terug, dit zijn er 40.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die terug komen?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. **Kunnen we een bandbreedte noemen?**
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die verdwijnen?
 - **Kunnen we een bandbreedte noemen?**
- Hoeveel middenhuurwoningen komen er?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. We verwachten nu rond de 50.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de middenhuurwoningen?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. **Kunnen we een bandbreedte noemen?**
- Hoeveel vrije sector woningen komen er?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. We verwachten nu rond de 10.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de vrije sector woningen?
 - Dit is afhankelijk van het definitieve programma. **Kunnen we een bandbreedte noemen?**

Verkeer & parkeren

Er bestaat een angst voor overlast van verkeerstromen, hoe valt dat te rijmen met de huidige plannen? De kruising Jan van Galenstraat en Huizingalaan is nu al erg druk. Ook uitlaatgassen vormen ook een probleem. De bewoners van Nieuw Bleyenburgh aan deze kant van het gebouw hebben enkel ramen aan de Jan van Galenstraat. De meeste aanwezige buurtbewoners verwachten dat het beleid van de gemeente om autoverkeer in de stad terug te dringen niet zal werken, dat zal hier tot problemen zorgen met parkeren. Toch wordt als alternatief ook de nieuwe supermarkt op de Neude genoemd, waar je enkel met de fiets kan komen.

Er komen meer nieuwe woningen. En bezoekers van de supermarkt zoeken een plek. Aanwezigen geven aan dat met de nieuwe parkeernorm er niet genoeg parkeerplaatsen terug komen.

- Hoe wordt laden en lossen van vrachtverkeer van de winkels in het nieuwe complex opgelost?
 - Laden en lossen van de supermarkt gebeurt inpandig. Met de dagwinkels wordt nog gesproken over een geschikte locatie.
- Waarom kan laden en lossen niet in Kardinaal de Jongelaan? De bushalte is geen excuus.
- Kunnen laden en lossen en de route die de vrachtwagen moet gaan afleggen in de tekeningen getekend worden? Daarnaast komt er een heleboel extra autoverkeer op die wegen uit de omgeving – kan dit meegenomen worden in de planning?
- Is de bevoorrading nu zo ingetekend zoals bij de supermarkt in Winkelcentrum de Gaard nu realiteit is?
- De Jan van Galenstraat is autoluw geworden en een stuk veiliger geworden voor kinderen. Waarom wil de gemeente iets wat autoluw was bombarderen tot iets wat autorijk is?
- Waarom wordt ontsluiting van het nieuwe complex, de woningen en winkels geselecteerd op basis van de zoekgebieden die zijn aangegeven in de presentatie?
- Is er ook rekening gehouden met het gebied aan de andere kant van de Kardinaal de Jongeweg? Anders gaat iedereen daar parkeren.
- Komt er een inpandige fietsenstalling?
 - Ja, voor de bewoners van het complex. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte plekken voor fietsparkeren gemaakt.
- De achterzijde van het nieuwe complex is toch een hele onlogische plek voor entree van auto's?
- Hoeveel lagen komen er in de ondergrondse parkeergarage?
 - Er komt 1 laag.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Langs de KdJ komen 5 lagen: een plint en daarboven 4 lagen met woningen. Langs de JvG komen 4 lagen: een plint en daarboven 3 lagen met woningen. Na de hoek wordt de bebouwing langs de Huizingalaan lager, namelijk 2 lagen: een plint en daarboven 1 laag met woningen. Het parkeren komt onder de grond.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Ik denk dat het veel discussie gaat opleveren als wij dit nu proberen te beantwoorden, zonder daarbij de mensen die deze vragen hebben gesteld te spreken. Klopt het dat deze vragen zijn gesteld door huidige bewoners? Wij vermoeden dat de achterliggende vraag waarschijnlijk is: is er voor mij straks een passende en betaalbare woning in dit plan. Zo ja, dan zouden deze vragen beter beantwoord kunnen worden in het (nog in te plannen) gesprek met de huidige bewoners, of in een separate brief oid.

De SH woningen zullen kleiner zijn dan de huidige woningen. Dit heeft o.a. te maken met de parkeernorm. Maar ook met het feit dat Kerkebosch geen woningcoöperatie is maar een private verhuurder.

De bestaande woningen zijn allemaal vrij groot, en vallen op dit moment alleen onder SH omdat zij verouderd zijn. Woningen van een vergelijkbaar oppervlak zullen in geval van nieuwbouw of renovatie alle niet meer onder het SH segment vallen.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Vraag aan [5.1.2E]: kunnen wij dit nu beantwoorden? De genoemde aantallen komen iig niet overeen met hoe wij dit nu hebben aangemerkt; dat is met minder MH en meer VS.

- Gaan de bezoekers van de supermarkt in de wijk parkeren?
 - Er komt plek voor bezoekers van de supermarkt in de parkeergarage. Op staat kan alleen door vergunninghouders geparkeerd worden.
- Hoeveel parkeerplaatsen komen er onder/bij het nieuwe complex?
 - Dat is afhankelijk van het definitieve programma, waar nu nog aan gesleuteld wordt. De verwachting op dit moment is rond de 65 plekken.
- Hoe werkt het dubbel parkeren in het weekend, als bewoners thuis zijn maar ook bezoekers van de supermarkt gebruik willen maken van de parkeerplekken?
- Ingeval er een parkeerkelder komt worden er dan tijdens de bouw maatregelen genomen om de grondwaterstand in de omgeving niet te laten dalen?
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Huizingalaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan? (als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Zeemanlaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan? (als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
- Wordt er overwogen om ergens anders buiten het plangebied nog parkeerplaatsen te laten vervallen? Zo ja, waar zou dit zijn en om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan? (als het niet precies bekend is zou ik graag een bandbreedte horen)
- Zouden jullie met mij de precieze(s) passage kunnen delen uit het verkeersrapport waaruit blijkt dat de manoeuvres waarbij de vrachtwagen voor de bevoorrading van de supermarkt in- en uitparkeert veilig zijn?

Openbare ruimte

Er zijn verschillende functies die een plek moeten krijgen. Aanwezigen vinden dat het veel functies zijn voor een kleine stukje openbare ruimte. Het wordt niet realistisch gevonden.

- Wat zijn de groene gebieden op de kaart met zoekgebieden die tijdens de presentatie wordt getoond?
 - Dat zijn gebieden waar wij streven om groen te creëren.
- De langwerpige strook aan de Jan van Galenstraat die op de kaart met zoekgebieden staat betekent niet dat die daar daadwerkelijk komt als groen?
 - Nee, want er is nog geen ontwerp. Het zijn gebieden waar mogelijk groen komt.
- Blijven in de toekomst de huidige bomen hetzelfde als nu?
 - Daar streven wij naar. Een plataan moest helaas gerooid worden.
- Zijn de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek vertaald naar de discussie over de openbare ruimte of komt daar een aparte sessie voor?
 - Er moet nog gecontroleerd worden of en hoe dit effect heeft, dat is nog niet verwerkt in deze eerste weergave met zoekgebieden. De doorvertaling van de nieuwste onderzoeken naar de huidige plannen gebeurt nog. Wij hebben genoteerd dat er heel veel zorgen zijn over de verkeersveiligheid van het gebied na de herontwikkeling.
- Waarom is er een glasbak naast een kindergebied getekend in het ontwerp?
- Wat zijn de gevolgen van laden en lossen op openbare ruimte?
- In het verhaal van de architect afgelopen dinsdag werd genoemd dat aan de Jan van Galenstraat een plek voor verblijven en ontmoeten wordt ontworpen. Maar in het verhaal van de planoloog was daar een plek voor een significant aantal ondergrondse afvalcontainers, plek om te laden en lossen voor de winkels en evt fietsenstalling. Deze twee verhalen lijken mij niet consistent met elkaar. Welke versie is waar?
- Overleggen de architect en de planoloog überhaupt met elkaar?

[Tekst terugkoppeling – wordt in format opgemaakt]

Terugkoppeling buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk (1 november 2022)

Beste omwonende,

Twee weken geleden bent u aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomst over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Hierbij ontvangt u een korte terugkoppeling op de bijeenkomst.

Bewogen bijeenkomst

We kijken terug op een bewogen bijeenkomst. De bijeenkomst is anders gelopen dan vooraf bedacht en aangegeven. Het plenaire deel van de avond nam vanwege de vele en vaak emotionele reacties veel meer tijd dan voorzien. Ook moest tegemoet worden gekomen aan de zorgen van een aantal huurders. Hierdoor zijn we niet of nauwelijks toegekomen aan de gesprekstafels om door te spreken over de plannen. Na afloop van de bijeenkomst hebben verschillende aanwezigen laten weten de manier waarop er door een aantal buurtbewoners gesproken is als heel onprettig en onfatsoenlijk te hebben ervaren. Ook bij deze omwonenden bestaan zorgen, maar zij hebben zich niet willen uitspreken door de gezette toon van andere aanwezigen.

Reacties en vragen

Tijdens het plenaire deel heeft u ons laten weten waar u zorgen over heeft en welke vragen nog onbeantwoord zijn. De reacties en vragen waren uiteenlopend. Van de noodzaak om überhaupt een supermarkt toe te voegen, tot de vooruitzichten voor de huidige bewoners van de appartementen. Zorgen over verkeer en parkeren kwamen uitgebreid aan bod. Veel aanwezigen gaven aan ontevreden te zijn met de komst van een supermarkt en de onderbouwing daarvan. Er zijn nog veel vragen over de verkeerskundige onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen. Ook het participatieproces wordt als onvoldoende ervaren. **Buurtbewoners geven aan dat er te weinig geluisterd wordt naar reactie uit de buurt. De plannen veranderen niet of te weinig.**

Proces en besluitvorming

We hebben stil gestaan bij het proces en de spagaat waarin het project zich bevindt. Aan de ene kant geeft de buurt aan geen of een kleinere supermarkt te willen. **Aan de andere kant staat het huidige beleid. Hierin staat dat de winkelstrip behouden moet blijven.** Het college heeft begin dit jaar een afweging gemaakt en aangegeven een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) te maken. **Dit maakt een plan met een (kleinere) supermarkt en een gezondheidscentrum mogelijk.** In een SPvE staan de regels waaraan het plan moet voldoen. Het is naar verwachting in het eerste kwartaal van volgend jaar klaar. **Dan zal het aan de buurt worden voorgelegd voor reacties.** Na het verwerken van de reacties wordt het SPvE vervolgens door het college aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over het plan.

Gebouw en openbare ruimte

De architect heeft een toelichting gegeven op de doorontwikkeling van de plannen na de buurtbijeenkomst van eind vorig jaar. Er zijn toen veel vragen gesteld over de inrichting van de begane grond en de verbinding met de buurt. Daarom stond in de presentatie de kwaliteit van de plint in relatie tot de omgeving centraal.

In de vorige bijeenkomst zijn ook veel vragen gesteld over de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw. De gemeente is daarom gestart met een verkenning van wat er hier allemaal een plek moet krijgen. In een plattegrond zijn zoekgebieden aangegeven voor verschillende functies die hier een plek moeten krijgen. Wat haalbaar en wenselijk is, wordt de komende tijd onderzocht.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Participatieniveau in deze terugkoppeling nog een keer duidelijk toelichten (onder apart kopje) = verwachtingsmanagement. Voor zover ik weet is dit “raadplegen”. Dit houdt in, dat wij mensen informeren en vragen om meningen, ervaringen en ideeën. Wij bepalen de agenda en gebruiken de reacties van betrokkenen om het plan te verbeteren. De reacties zijn niet bindend.

+ Wij hebben heel veel dingen wel aangepast: programma is verkleind, gezondheidscentrum toegevoegd, aandacht voor groen.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Hier ook momenten in aangeven wanneer mensen bezwaar kunnen maken.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Beleid vd gemeente gaat niet alleen over behoud winkelstrip, maar ook om het maken van meer woningen (verdichten). Deze terugkoppeling gebruiken om dit beleid nog een keer duidelijk toe te lichten. Eventueel onder apart kopje.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Supermarkt en gezondheidscentrum zijn niet alleen “mogelijk”, maar een **uitgangspunt** voor de uitwerking van het plan. Dit uitgangspunt staat op dit moment niet ter discussie, want destijds is dit als richting bepaald door de wethouder en in een Raadsbrief omschreven. (Hoe het precies zit, kan [5.1.2E] beter verwoorden.) Belangrijk om dit duidelijk uit te leggen en te verwoorden. Anders lijkt het toch nog of er andere opties mogelijk zijn.

Commented [5.1.2E] [5.1.2E]: Wat houdt dit in “dat het aan de buurt wordt voorgelegd voor reacties”? Waar kunnen mensen invloed op uitoefenen? Graag dit al duidelijk afbakenen ivm verwachtingen onder kopje Participatie.

De verdere uitwerking wordt weer aan omwonenden voorgelegd voor reactie. De inrichting van het groen en de speeltuin zijn hier nog geen onderdeel van, die volgen daarna.

Acties na 1 november

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen. Dit is inmiddels in gang gezet.

Sinds de bijeenkomst is nog doorgesproken met vertegenwoordiging van de buurtvereniging. Zo heeft het bureau dat onderzoek heeft gedaan naar de toekomstige verkeerssituatie extra toelichting gegeven aan de buurtvereniging. En de eigenaar van de panden heeft met hen gesproken over wensen en zorgen in de buurt.

Het programma van de bijeenkomst liep anders dan bedacht, de avond is uiteindelijk geheel gewijld is aan plenaire vragen behandelen. Aan de gesprekstafels zijn we nauwelijks toegekomen. Daarom vragen we u allen om uw reactie op de afbeelding van de openbare ruimte rondom het gebouw nog per mail met ons te delen.

Openstaande vragen

We hebben alle gestelde vragen genotuleerd. Hieruit blijkt dat de meeste vragen en reacties betrekking hebben op het waarom van de supermarkt, de verkeersveiligheid, het parkeren en de leefbaarheid in de buurt.

De reacties en vragen zijn vergelijkbaar met [reacties en vragen](#) die tijdens de buurtbijeenkomst van 15 december vorig jaar gesteld zijn. Tijdens de bijeenkomst is gevraagd om in dialoog met de buurt nader in te gaan op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid en de vragen die hierover zijn te beantwoorden. Om deze zorgen en vragen goed te kunnen beantwoorden organiseren we een aparte bijeenkomst over deze onderwerpen. We gaan proberen deze bijeenkomst in januari 2023 te organiseren.

Vervolgproces

De komende maanden worden enkele belangrijke stappen gezet:

Januari 2023	Buurtbijeenkomst over leefbaarheid
1e kwartaal 2023	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in concept gereed <i>mogelijkheid om een zienswijze in te dienen</i>
eind 1e kwartaal 2023	Buurtbijeenkomst om SPvE toe te lichten
Zomer 2023	Raadsbesluit over SPvE

[Kader]

Bijgevoegd vindt u de presentatie van de bijeenkomst. Zodat u dit rustig nog eens na kunt lezen. Ook vindt u in de bijlage de gestelde vragen van de buurtbijeenkomst van 1 november. Sommige vragen zijn van een kort antwoord voorzien. De andere vragen krijgen een plek op de bijeenkomst begin volgend jaar. U ontvangt dan een uitnodiging. Mocht u vragen of suggesties hebben over de plannen of het vervolg mailt u naar info@nieuwbouwewezelsdijk.nl.

Commented [S.1.2E] [S.1.2E]: Is dit echt een dialoog? Of is het een bijeenkomst waarin nog een keer goed geluisterd wordt naar de zorgen en vragen, en vervolgens vragen worden beantwoord aan de hand van de onderzoeken? Het woord dialoog schept bepaalde verwachtingen, dus deze term moet weloverwogen worden gebruikt.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 21 Nov 2022 10:08:37 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Cc: "5.1.2E" | Kerckebosch Groep" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@dietz.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" | BLAUW People driven architecture" <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Subject: RE: Terugkoppeling JvG
Attachments: Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk_nov 22.docx, Tekst terugkoppeling buurtbijeenkomst 1 nov - JvG.docx

Ha 5.1.2E

En nog een slag. Ook nog wat toegevoegd n.a.v. de opm. van 5.1.2E

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 15:41
Aan: 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@dietz.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Onderwerp: Re: Terugkoppeling JvG

Beste allen,

5.1.2E en ik hebben elkaar uitgebreid gesproken over de teksten. In de bijlage een aangepast voorstel.

@ 5.1.2E ook een paar wijzigingen nav je reactie van vanochtend.

@ 5.1.2E ik hoor graag hoe je hierover denkt. En ik heb in de notulen de besproken aanpassingen gedaan. Fijn als we voor de aantallen woningen nog een bandbreedte kunnen noemen, dat heb ik rood gemaakt.

We tillen de verzending over het weekend heen. Maandag, uiterlijk dinsdag. Dan is het al drie weken geleden.

Groeten 5.1.2E



5.1.2E
Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E | 5.1.2E

www.dietz.nl

Op de hoogte blijven van het nieuws van Dietz? [Klik hier](#) en ontvang tweemaandelijks interessante updates.



Op vr 18 nov. 2022 om 12:58 schreef 5.1.2E | BLAUW People driven architecture <5.1.2E@blauw-architecten.nl>:

Dag [5.1.2E] [5.1.2E] en [5.1.2E]

Wij hadden graag nog even onderling contact gehad om e.e.a. door te spreken voordat de stukken aan de buurt worden gestuurd. Zeker omdat deze stukken ook gelijk gebruikt kunnen worden (of gebruikt zouden moeten worden) om duidelijkheid te verschaffen op een aantal onderdelen, waarbij dat op de bijeenkomst zelf niet gelukt is. Een geschreven stuk kan zich daar juist goed voor lenen, omdat de toon en inhoud dan goed afgewogen kunnen worden, en hiermee veel mensen tegelijk (en gelijk) geïnformeerd kunnen worden.

[5.1.2E] heeft vanmorgen daarom [5.1.2E] proberen te bellen, maar het is helaas niet gelukt om hem te spreken. Daarom hierbij toch onze opmerkingen per email, zie ook bijgevoegde word documenten.

Algemene opmerkingen bij de terugkoppeling:

- Het participatieniveau zou nog een keer helder moeten worden toegelicht. Want uit de reacties en vragen blijkt dat veel mensen hier hoge verwachtingen van hebben, die niet overeenkomen met "raadplegen". Zolang dat in de lucht blijft hangen, zullen mensen het gevoel blijven houden dat er niet (genoeg) naar hun geluisterd wordt. Terwijl wij dat wel doen / hebben gedaan. Maar het is geen co-creatie project, wat betekent dat de invloed van mensen beperkt is.
- Nog een keer benadrukken wat er wel is aangepast: het programma is kleiner geworden (ten opzichte van het oorspronkelijke programma uit het intentie document), er is een gezondheidscentrum toegevoegd. Daarnaast is er veel aandacht voor groen en de openbare ruimte rondom het gebouw.
- Het beleid van de gemeente tav het maken van meer woningen (verdichten) en verbeteren van voorzieningen (10 minuten stad) nog een keer duidelijk verwoorden. Want dit is de spagaat. Ook duidelijk maken welke richting de wethouder destijds heeft aangegeven (Raadsbrief), en wie uiteindelijk welke afweging maakt en een besluit neemt.
- Proces, besluitvorming en bezwaarmogelijkheden allemaal op een rij zetten, en niet alleen bij de antwoorden van de vragen.

Bij de vragen zien wij ook veel vragen staan, waarvan wij vermoeden dat die door huidige bewoners zijn gesteld. Wij denken daarom dat het beter past om die te beantwoorden tijdens het (nog in te plannen) overleg met deze groep. Zie ook opmerkingen in het word document.

Vraag aan [5.1.2E] () is hoe concreet wij nu kunnen zijn over aantallen / oppervlaktes van SH, MH en VS? De aantallen die nu genoemd zijn in de tekst kloppen niet met wat wij hebben aangehouden.

Hartelijke groet,

[5.1.2E]

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: [5.1.2E]

www.blauw-architecten.nl

[5.1.2E] [@blauw-architecten.nl](mailto:[5.1.2E]@blauw-architecten.nl)

P please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

BLAUW Architecten BV verklaart dat zorg is besteed aan het voorkomen van computervirussen. Direct na ontvangst van de informatie zal ontvanger de informatie controleren op bestandsgegevens en virussen. BLAUW Architecten BV draagt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door onjuistheden of defecten. De ontvanger mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Auteursrecht berust bij BLAUW Architecten BV.

Van: [5.1.2E] <[5.1.2E]@dietz.nl>

Verzonden: vrijdag 18 november 2022 09:35

Aan: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>; [5.1.2E] | Kerckebosch Groep <[5.1.2E]@kerckeboschgroep.nl>; [5.1.2E]

<[5.1.2E]@utrecht.nl>; [5.1.2E] | BLAUW People driven architecture <[5.1.2E]@blauw-architecten.nl>; [5.1.2E] [5.1.2E]

[5.1.2E] | BLAUW People driven architecture <[5.1.2E]@blauw-architecten.nl>

CC: 5.1.2E en 5.1.2E @dietz.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling JvG

Beste allen,

In de bijlage vinden jullie een nieuwe versie van de terugkoppeling. Hierin is de feedback van 5.1.2E en een keuze voor het vervolg verwerkt: een bijeenkomst in januari. Dat betekent dat we niet alle gestelde vragen schriftelijk gaan beantwoorden.

@ 5.1.2E en 5.1.2E willen jullie in de notulen kijken naar de beknopte antwoorden die er staan. Zijn die correct? En zouden jullie alleen de vragen met rode tekst erachter van een kort antwoord kunnen voorzien? Dat zijn geen vragen waar we in de volgend bijeenkomst bij stil willen staan.

@ 5.1.2E in de notulen nog twee vragen aan jou in reactie op jouw aanvullingen.

Zoals eerder aangegeven zouden wij het prettig vinden om vanmiddag de stukken te versturen. Lukt het jullie om er uiterlijk 13u een reactie op te geven?

Groet 5.1.2E



5.1.2E

Adviseur

Dietz Strategie & Communicatie

5.1.2E

5.1.2E

www.dietz.nl

Op de hoogte blijven van het nieuws van Dietz? [Klik hier](#) en ontvang tweemaandelijks interessante updates.



[Tekst terugkoppeling – wordt in format opgemaakt]

Terugkoppeling buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk (1 november 2022)

Beste omwonende,

~~Twee weken~~ Op 1 november geleden bent u aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomst over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Hierbij ontvangt u een korte terugkoppeling op de bijeenkomst.

Bewogen bijeenkomst

We kijken terug op een bewogen bijeenkomst. De bijeenkomst is anders gelopen dan vooraf bedacht en aangegeven. Het plenaire deel van de avond nam vanwege de vele en vaak emotionele reacties veel meer tijd dan voorzien. Ook moest tegemoet worden gekomen aan de zorgen van een aantal huurders. Hierdoor zijn we niet of nauwelijks toegekomen aan de gesprekstafels om door te spreken over de plannen. Na afloop van de bijeenkomst hebben verschillende aanwezigen laten weten de manier waarop er door een aantal buurtbewoners gesproken is als heel onprettig en onfatsoenlijk te hebben ervaren. Ook bij deze omwonenden bestaan zorgen, maar zij hebben zich niet willen uitspreken door de gezette toon van andere aanwezigen.

Reacties en vragen

Tijdens het plenaire deel heeft u ons laten weten waar u zorgen over heeft en welke vragen nog onbeantwoord zijn. De reacties en vragen waren uiteenlopend. Van de noodzaak om überhaupt een supermarkt toe te voegen, tot de vooruitzichten voor de huidige bewoners van de appartementen. Zorgen over verkeer en parkeren kwamen uitgebreid aan bod. Veel aanwezigen gaven aan ontevreden te zijn met de komst van een supermarkt en de onderbouwing daarvan. Er zijn nog veel vragen over de verkeerskundige onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen. Ook het participatieproces wordt als onvoldoende ervaren. Buurtbewoners geven aan dat er te weinig geluisterd wordt naar reactie uit de buurt. De plannen veranderen niet of te weinig.

Proces en besluitvorming

Terugkijkend

Sinds de vorige buurtbijeenkomst in december 2021 zijn:

- Het marktonderzoek naar de supermarkt en het verkeersonderzoek afgerond;
- Heeft het college naar aanleiding van alle reacties en onderzoeken een afweging gemaakt en op 19 april 2022 in een brief aan de raad aangegeven een plan met (kleinere) supermarkt, ~~en~~ gezondheidscentrum en meer groen uit te werken en hier een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor te maken; ~~uitgewerkt te willen zien~~;
- Heeft er 13 september 2022 een raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin de raad hierover zich heeft laten informeren door bewoners, de initiatiefnemer en de betrokken ambtenaren. ~~is geïnformeerd.~~

Spagaat

We hebben stil gestaan bij het proces en de spagaat waarin het project zich bevindt. Aan de ene kant geeft de buurt nog steeds aan geen of een kleinere supermarkt te willen, o.a. omwille van de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Aan de andere kant staat het huidige het beleid van de gemeente om woningen te bouwen en de groei van de stad te faciliteren met voorzieningen. De gemeente wil. Hierin staat onder andere dat de winkelstrip behouden als plek voor de dagelijkse boodschappen. Om een levensvatbare winkelstrip te krijgen is een supermarkt als publiekstrekker nodig. moet blijven.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het college heeft [begin in april](#) dit jaar een afweging gemaakt en aangegeven een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) te maken [voor een plan met een \(kleinere\) supermarkt en gezondheidscentrum](#). ~~Dit Het SPvE maakt beschrijft de regels vooreen het plan met een (kleinere) supermarkt en een gezondheidscentrum mogelijk. In een SPvE staan de regels waaraan het plan moet voldoen.~~ Het SPvE is naar verwachting in het eerste kwartaal van volgend jaar klaar. Dan zal het aan de buurt worden voorgelegd voor reacties. [Alle reacties krijgen een toelichting of ze meegenomen kunnen worden in de plannen, of niet. Na het verwerken van de reacties](#)Daarna wordt het SPvE ~~vervolgens~~ door het college aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over het plan. [Tegen het raadsbesluit over het SPvE kan geen bezwaar worden gemaakt en er is ook geen beroep mogelijk.](#)

Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning

[Bij een positief besluit wordt na de zomer 2024 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure kan een zogenaamde zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming door de raad is bewaar en beroep mogelijk. Ditzelfde \(zienswijze, beroep/bezwaar\) geldt voor de Omgevingsvergunning \('bouwvergunning'\) die de initiatiefnemer daarna aanvraagt.](#)

[Een uitgebreide planning vindt u op de \[projectpagina\]\(#\).](#)

Gebouw en openbare ruimte

De architect heeft een toelichting gegeven op de doorontwikkeling van de plannen na de buurtbijeenkomst van eind vorig jaar. Er zijn toen veel vragen gesteld over de inrichting van de begane grond en de verbinding met de buurt. Daarom stond in de presentatie de kwaliteit van de plint in relatie tot de omgeving centraal.

In de vorige bijeenkomst zijn ook veel vragen gesteld over de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw. De gemeente is daarom gestart met een verkenning van wat er hier allemaal een plek moet krijgen. In een plattegrond zijn zoekgebieden aangeven voor verschillende functies die hier een plek moeten krijgen. Wat haalbaar en wenselijk is, wordt de komende tijd onderzocht. De verdere uitwerking wordt weer aan omwonenden voorgelegd voor reactie. De inrichting van het groen en de speeltuin zijn hier nog geen onderdeel van, die volgen daarna.

Acties na 1 november

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen. Dit is inmiddels in gang gezet.

Sinds de bijeenkomst is nog doorgesproken met vertegenwoordiging van de buurtvereniging. Zo heeft het bureau dat onderzoek heeft gedaan naar de toekomstige verkeerssituatie extra toelichting gegeven aan de buurtvereniging. En de eigenaar van de panden heeft met hen gesproken over wensen en zorgen in de buurt.

Het programma van de bijeenkomst liep anders dan bedacht, de avond is uiteindelijk geheel gewijd is aan plenaire vragen behandelen. Aan de gesprekstafels zijn we nauwelijks toegekomen. Daarom vragen we u allen om uw reactie op de afbeelding van de openbare ruimte rondom het gebouw nog per mail met ons te delen.

Openstaande vragen

We hebben alle gestelde vragen genotuleerd. Hieruit blijkt dat de meeste vragen en reacties betrekking hebben op het waarom van de supermarkt, de verkeersveiligheid, het parkeren en de leefbaarheid in de buurt.

De reacties en vragen zijn vergelijkbaar met [reacties en vragen](#) die tijdens de buurtbijeenkomst van 15 december vorig jaar gesteld zijn. Tijdens de bijeenkomst is gevraagd om ~~in dialoog~~ met de buurt nader in te gaan op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid ~~in de buurt en de vragen die hierover zijn te beantwoorden~~. Om deze zorgen en vragen goed te kunnen beantwoorden organiseren we een aparte bijeenkomst over deze onderwerpen. We gaan proberen deze bijeenkomst in januari 2023 te organiseren.

Vervolgproces

De komende maanden worden enkele belangrijke stappen gezet:

Januari 2023	Buurtbijeenkomst over verkeersveiligheid en leefbaarheid
1e kwartaal 2023	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in concept gereed <i>mogelijkheid om een zienswijze in te dienen</i>
eind 1e kwartaal 2023	Buurtbijeenkomst om SPvE toe te lichten
Zomer 2023	Raadsbesluit over SPvE

[Kader]

Bijgevoegd vindt u de presentatie van de bijeenkomst. Zodat u dit rustig nog eens na kunt lezen. Ook vindt u in de bijlage de gestelde vragen van de buurtbijeenkomst van 1 november. Sommige vragen zijn van een kort antwoord voorzien. De andere vragen krijgen een plek op de bijeenkomst begin volgend jaar. U ontvangt dan een uitnodiging. Mocht u vragen of suggesties hebben over de plannen of het vervolg mailt u naar info@nieuwbouwgezelsdijk.nl.

From: [REDACTED]@xs4all.nl
Sent: Wed, 23 Nov 2022 20:52:36 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@dietz.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>
Subject: verslag informatiebijeenkomst nieuwbouw Jan van Galenstraat 1 november + vervolgbijsluiting

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Op 1 november heeft Kerckebosch samen met de gemeente een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd over de nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

Wij zouden graag in het bezit komen van een verslag, o.a. om te delen met buurtgenoten die niet aanwezig waren.

Daarnaast is toegezegd dat er een tweede informatiebijeenkomst volgt omdat op 1 november niet alle vragen konden worden beantwoord, wij horen graag wanneer deze bijeenkomst wordt gepland.

Met vriendelijke groet,
Namens de buurtwerkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat

[REDACTED]
[REDACTED]

[Tekst terugkoppeling – wordt in format opgemaakt]

Terugkoppeling buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk (1 november 2022)

Beste omwonende,

Op 1 november geleden bent u aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomst over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Hierbij ontvangt u een korte terugkoppeling op de bijeenkomst.

Bewogen bijeenkomst

We kijken terug op een bewogen bijeenkomst. De bijeenkomst is anders gelopen dan vooraf bedacht en aangegeven. Het plenaire deel van de avond nam vanwege de vele en vaak emotionele reacties veel meer tijd dan voorzien. Ook moest tegemoet worden gekomen aan de zorgen van een aantal huurders. Hierdoor zijn we niet of nauwelijks toegekomen aan de gesprekstafels om door te spreken over de plannen. Na afloop van de bijeenkomst hebben verschillende aanwezigen laten weten de manier waarop er door een aantal buurtbewoners gesproken is als heel onprettig en onfatsoenlijk te hebben ervaren. Ook bij deze omwonenden bestaan zorgen, maar zij hebben zich niet willen uitspreken door de gezette toon van andere aanwezigen.

Reacties en vragen

Tijdens het plenaire deel heeft u ons laten weten waar u zorgen over heeft en welke vragen nog onbeantwoord zijn. De reacties en vragen waren uiteenlopend. Van de noodzaak om überhaupt een supermarkt toe te voegen, tot de vooruitzichten voor de huidige bewoners van de appartementen. Zorgen over verkeer en parkeren kwamen uitgebreid aan bod. Veel aanwezigen gaven aan ontevreden te zijn met de komst van een supermarkt en de onderbouwing daarvan. Er zijn nog veel vragen over de verkeerskundige onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen. Ook het participatieproces wordt als onvoldoende ervaren. Buurtbewoners geven aan dat er te weinig geluisterd wordt naar reactie uit de buurt. De plannen veranderen niet of te weinig.

Proces en besluitvorming

Terugkijkend

Sinds de vorige buurtbijeenkomst in december 2021 zijn:

- Het marktonderzoek naar de supermarkt en het verkeersonderzoek afgerond;
- Heeft het college naar aanleiding van alle reacties en onderzoeken een afweging gemaakt. Op 19 april 2022 is in een brief aan de raad aangegeven dat een plan met (kleinere) supermarkt, gezondheidscentrum en meer groen wordt uitgewerkt en hier een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor wordt gemaakt;
- Heeft er 13 september 2022 een raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin de raad zich heeft laten informeren door bewoners, de initiatiefnemer en betrokken ambtenaren.

Spagaat

We hebben stil gestaan bij het proces en de spagaat waarin het project zich bevindt. Aan de ene kant geeft de buurt nog steeds aan geen of een kleinere supermarkt te willen, onder andere omwille van de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Aan de andere kant staat het beleid van de gemeente om woningen te bouwen en de groei van de stad te faciliteren met voorzieningen. De gemeente wil de winkelstrip behouden als plek voor de dagelijkse boodschappen. Om een levensvatbare winkelstrip te krijgen is publiekstrekker nodig, zoals een supermarkt.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het college heeft in april van dit jaar een afweging gemaakt en aangegeven een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) te maken voor een plan met een (kleinere) supermarkt en gezondheidscentrum. Dit SPvE beschrijft de regels voor het plan. Het SPvE is naar verwachting in het eerste kwartaal van volgend jaar klaar. Dan zal het aan de buurt worden voorgelegd voor reactie. Alle reacties krijgen een toelichting of ze meegenomen kunnen worden in de plannen, of niet. Daarna wordt het SPvE door het college aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over het plan. Tegen het raadsbesluit over het SPvE kan geen bezwaar worden gemaakt en er is ook geen beroep mogelijk.

Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning

Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt na de zomer 2024 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure kan een zogenaamde zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming door de raad is bewaar en beroep mogelijk. Ditzelfde (zienswijze, beroep/bezwaar) geldt voor de Omgevingsvergunning ('bouwvergunning') die de initiatiefnemer daarna aanvraagt.

Een uitgebreide planning vindt u op de [projectpagina](#).

Gebouw en openbare ruimte

De architect heeft een toelichting gegeven op de doorontwikkeling van de plannen na de buurtbijeenkomst van eind vorig jaar. Er zijn toen veel vragen gesteld over de inrichting van de begane grond en de verbinding met de buurt. Daarom stond in de presentatie de kwaliteit van de plint in relatie tot de omgeving centraal.

In de vorige bijeenkomst zijn ook veel vragen gesteld over de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw. De gemeente is daarom gestart met een verkenning van wat er hier allemaal een plek moet krijgen. In een plattegrond zijn zoekgebieden aangeven voor verschillende functies die hier een plek moeten krijgen. Wat haalbaar en wenselijk is, wordt de komende tijd onderzocht. De verdere uitwerking wordt weer aan omwonenden voorgelegd voor reactie. De inrichting van het groen en de speeltuin zijn hier nog geen onderdeel van, die volgen daarna.

Acties na 1 november

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen. Dit is inmiddels in gang gezet.

Sinds de bijeenkomst is nog doorgesproken met vertegenwoordiging van de buurtvereniging. Zo heeft het bureau dat onderzoek heeft gedaan naar de toekomstige verkeerssituatie extra toelichting gegeven aan de buurtvereniging. En de eigenaar van de panden heeft met hen gesproken over wensen en zorgen in de buurt.

Het programma van de bijeenkomst liep anders dan bedacht, de avond is uiteindelijk geheel gewijd is aan plenaire vragen behandelen. Aan de gesprekstafels zijn we nauwelijks toegekomen. Daarom vragen we u allen om uw reactie op de afbeelding van de openbare ruimte rondom het gebouw nog per mail met ons te delen.

Openstaande vragen

We hebben alle gestelde vragen genotuleerd. Hieruit blijkt dat de meeste vragen en reacties betrekking hebben op het waarom van de supermarkt, de verkeersveiligheid, het parkeren en de leefbaarheid in de buurt.

De reacties en vragen zijn vergelijkbaar met [reacties en vragen](#) die tijdens de buurtbijeenkomst van 15 december vorig jaar gesteld zijn. Tijdens de bijeenkomst is gevraagd om nader in te gaan op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de buurt. Om deze zorgen en vragen goed te kunnen

beantwoorden komen we binnenkort bij u terug met een reactie. We proberen dat in januari 2023 te doen.

Vervolgproces

De komende maanden worden enkele belangrijke stappen gezet:

Januari 2023	Reactie op openstaande vragen over verkeersveiligheid en leefbaarheid
1e kwartaal 2023	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in concept gereed <i>mogelijkheid om een zienswijze in te dienen</i>
eind 1e kwartaal 2023	Buurtbijeenkomst om SPvE toe te lichten
Zomer 2023	Raadsbesluit over SPvE

[Kader]

Bijgevoegd vindt u de presentatie van de bijeenkomst. Zodat u dit rustig nog eens na kunt lezen. Ook vindt u in de bijlage de gestelde vragen van de buurtbijeenkomst van 1 november. Sommige vragen zijn van een kort antwoord voorzien. De andere vragen krijgen een begin volgend jaar een reactie. Mocht u vragen of suggesties hebben over de plannen of het vervolg mailt u naar info@nieuwbouwezelsdijk.nl.

Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk – 1 november 2022

25-11-2022

Op 1 november 2022 heeft de derde buurtbijeenkomst plaatsgevonden over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. In totaal waren er 53 mensen uit de buurt aanwezig. De bijeenkomst was opgezet met twee programmaonderdelen: een plenaire presentatie en gesprekstafels om persoonlijk vragen te kunnen stellen. Het plenaire deel nam meer tijd in beslag dan gepland omdat veel aanwezigen aangaven behoefte te hebben aan verlenging. Hierdoor heeft het geplande tweede deel van de bijeenkomst, bij de gesprekstafels, niet of nauwelijks plaatsgevonden. Na afloop van de bijeenkomst zijn alle aanwezigen gevraagd per mail vragen door te geven die nog niet gesteld waren. Alle vragen en reacties van aanwezigen zijn verzameld en gebundeld per onderwerp. Bij overlap zijn vragen samengevoegd. Mocht u vragen of opmerkingen hebben over dit verslag kunt u deze stellen via info@nieubouwezelsdijk.nl. Kijk voor algemene informatie over het initiatief op www.nieubouwezelsdijk.nl.

Reacties op de bijeenkomst

Wij kijken terug op een bewogen bijeenkomst. Er waren verschillende huidige huurders van de appartementenblokken aanwezig. Zij gaven aan onzeker te zijn over hun toekomst en in de tussentijd in slecht onderhouden woningen te wonen. Zij willen in gesprek met de eigenaar over hun situatie. Andere buurtbewoners zijn kritisch op de opzet van de bijeenkomst omdat zij in gesprek willen gaan over het wel/niet komen van een supermarkt, de betrouwbaarheid van de verkeerskundige onderzoeken en het informatie- en participatieproces tot nu toe. Er is behoefte aan het plenair stellen van vragen in plaats van persoonlijk in gesprek aan de voorbereide gesprekstafels. Een aantal aanwezigen spreekt na afloop van de bijeenkomst uit het een onprettige sfeer te vinden op het onfatsoenlijke af. Ze vinden het jammer dat het plenaire deel van de presentatie is uitgelopen en in vooral in het teken stond van de onvrede van een deel van de aanwezigen. Onderstaand vindt u een gebundelde weergave van reacties en vragen per thema. Sommige vragen zijn beantwoord, andere nog niet.

Planproces & participatie

Reacties en vragen

Aanwezigen geven aan geïrriteerd te zijn dat ze niet zijn meegenomen in het proces. Ook wordt aangegeven dat niet alle opmerkingen terug te vinden zijn in de verslaglegging van bijeenkomsten. De gemeente wordt opgeroepen kritisch te kijken naar het proces aan de hand van de participatieleidraad van Utrecht.

- Zijn er na de zomer van 2024 nog andere manieren om bezwaar te maken?
 - Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden een reactie indienen. Al deze reacties worden van een antwoord voorzien, voordat het wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Tegen het raadsbesluit over het SPvE kan geen bezwaar worden gemaakt en er is ook geen beroep mogelijk. Bij een positief besluit wordt na de zomer 2024 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure kan een zogenaamde zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming door de raad is bewaar en beroep mogelijk. Ditzelfde (zienswijze, beroep/bezwaar) geldt voor de Omgevingsvergunning ('bouwvergunning') die de initiatiefnemer daarna aanvraagt
- Wat is het proces na 2024?
 - Als de bestemming gewijzigd is wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd. Hiertegen kan bezwaar en beroep worden aangetekend.
- Waarom moet het bestemmingsplan gewijzigd worden?
 - Het bestemmingsplan wordt gewijzigd omdat de oppervlakte, de hoogte en de functies van de nieuwe bebouwing groter zijn en afwijken van dat wat volgens het huidige bestemmingsplan kan.
- Lijkt het u niet handig als er een vertegenwoordiging van bewoners met de Raad in gesprek gaat?
 - Vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk geeft aan dat zij namens de buurt contact hebben met verschillende raadsleden en hen hebben uitgenodigd voor een rondleiding en toelichting.

Daarnaast is recent, afgelopen september, een Raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd waar buurtbewoners, ambtenaren en eigenaar een toelichting hebben gegeven op de plannen.

- Waarom geven de sprekers bij het plenaire deel geen antwoord op alle inhoudelijke vragen?
 - Sommige vragen kunnen de aanwezige sprekers niet beantwoorden. Deze moeten voorgelegd worden aan de betrokken deskundigen.
- Wanneer kunnen wij participeren? Waarom gaat de dialoog zo moeilijk, wat kunnen wij eigenlijk nog inbrengen?
 - Sinds 2019 is er op verschillende momenten bij de buurt reactie opgehaald over de plannen – als gevolg hiervan zijn deze in omvang verminderd en is er een ander programma gekomen. We vragen u de komende tijd mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. We leggen mogelijkheden aan u voor, uw reactie nemen we mee in de uiteindelijke besluitvorming over een keuze. Die keuze lichten we toe. Er volgen nog verschillende formele momenten waarop u uw reactie kunt geven. Bijvoorbeeld wanneer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen gereed is (reactie), het bestemmingsplan (zienswijze/bezwaar/beroep) en/of de Omgevingsvergunning (zienswijze/bezwaar/beroep).
- Laten jullie hier gedane toezeggingen wel terugkomen in uw ontwerp?
 - Op dit moment staat de uitwerking van het programma en het gebouw niet meer ter discussie. Het programma betekent dat we werken aan een uitwerking waarin de gepresenteerde supermarkt, dagwinkels, gezondheidscentrum, woningen en parkeergarage een plek krijgen. We nemen uw input met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte mee in de verdere uitwerking. Hiertoe willen we een aparte sessie organiseren.

Huidige huurders

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Aan het eind van de bijeenkomst hebben eigenaar van de panden en de huurders in klein comité doorgesproken over hun vragen en zorgen. Er was niet voldoende tijd om alles goed te behandelen. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen en huidige huurders mee te nemen in wat hen te wachten staat. Tijdens deze sessie worden de vragen uit de buurtbijeenkomst meegenomen.

Reacties en vragen

Er wordt aangegeven dat er nog op geen enkele manier met bewoners gesproken is over de plannen. Er is behoefte aan duidelijkheid over wat de plannen voor hen betekenen.

- Waarom is ons niet gevraagd of naar onze voorkeur voor onderhoud en renovatie van de huidige bebouwing i.p.v. sloop/nieuwbouw?
- Hebben de huidige huurders boven het centrum wel invloed op de plannen? En vindt de gemeente dit belangrijk?
- Is er bewijs dat alle bewoners uit de flats meegenomen worden?
- Wat zijn de consequenties van het gesprek tussen bewoners van de flats boven de winkels en beheerder?
- Er is bij ons voor onderhoudsklachten een aannemer langs geweest die van niks wist en niks van ons heeft laten horen.
- Het woord van Kerckebosch blijkt altijd dominant over het verloop van het proces – hoe wordt gecontroleerd dat dat klopt?
- Wat komt er op mij af? Welke plannen komen er?
- Komen er driekamerappartementen terug in het nieuwe gebouw?

Programma (begane grond en woningen)

Aan het definitieve programma wordt op dit moment nog hard gewerkt. We verwachten eind van het eerste kwartaal van volgend jaar een voorlopig ontwerp gereed te hebben, tegelijk met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dan hebben we het plaatje compleet en kunnen we de vragen over aantallen en omvang van de typen woningen beantwoorden.

Reacties en vragen

Herhaaldelijk wordt aangegeven dat aanwezigen een supermarkt van deze omvang op deze plek niet zien zitten. Het zet de leefbaarheid van de buurt onder druk en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Er wordt aangegeven: haal de supermarkt uit de plannen en dan zijn de grootste zorgen weg.

- Ik heb nog steeds veel moeite met hoe dit proces is opgezet – waarom meer m2 voor winkels? Terwijl de buurt dit niet wil.
- Waarom houdt de gemeente zo halsstarrig vast aan de supermarkt op deze plek?
- We hebben het nu al de hele avond over een supermarkt terwijl niemand dat wil, waarom?
- Zijn er verder nog functies naast de winkels?
 - Er wordt op suggestie van de buurt ook een maatschappelijke functie, een gezondheidscentrum toegevoegd aan het gebouw.
- Zijn jullie ook in gesprek gegaan met de gebruikers van de bedrijfsruimtes aan de overkant bij Nieuw Bleyenburg?
 - Ja, die hebben we gesproken. De geïnteresseerde partijen voor het gezondheidscentrum bij een aanvulling op de organisaties in Nieuw Bleyenburg.
- Komen de huidige winkels terug?
 - Er is voor hen allemaal ruimte om terug te komen, de keuze is aan de winkeliers zelf. Daarover wordt met hen gesproken.
- Er zijn destijds twee onderzoeken gedaan naar de supermarkt en het verkeer, wordt er nog teruggekomen op de bestaande bezwaren van toen?
 - Wij menen dat de onderzoeksfase afgerond is, maar wij gaan op het vlak van verkeer nog samen met de buurtvereniging naar uitstaande vragen kijken.
- Hoe hoog wordt het gebouw?
 - Aan de Jan van Galenstraat 4 lagen: 3 lagen met woningen en de plint. Aan de Kardinaal de Jongeweg komt een extra laag woningen, dus 5 lagen in totaal. En aan de Huizingalaan zijn het 2 lagen, 1 laag woningen boven op de plint.
- Hoeveel sociale huurwoningen komen er terug?
 - Er komen evenveel sociale huurwoningen terug, dit zijn er 40.
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die terugkomen?
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de sociale huurwoningen die verdwijnen?
- Hoeveel middenhuurwoningen komen er?
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de middenhuurwoningen?
- Hoeveel vrijesectorwoningen komen er?
- Wat is het gemiddelde oppervlak van de vrijesectorwoningen?

Verkeer & parkeren

Reacties en vragen

Er bestaat een angst voor overlast van verkeerstromen, hoe valt dat te rijmen met de huidige plannen? Aanwezigen geven aan dat de kruising Jan van Galenstraat en Huizingalaan nu al erg druk is. Ook uitlaatgassen vormen ook een probleem. De bewoners van Nieuw Bleyenburg aan deze kant van het gebouw hebben enkel ramen aan de Jan van Galenstraat. De meeste aanwezige buurtbewoners verwachten dat het beleid van de gemeente om autoverkeer in de stad terug te dringen niet zal werken, dat zal hier tot problemen zorgen met parkeren. Als alternatief wordt ook de nieuwe supermarkt op de Neude genoemd, waar je enkel met de fiets kan komen.

Er komen meer nieuwe woningen. En bezoekers van de supermarkt zoeken een plek. Aanwezigen geven aan dat met de nieuwe parkeernorm er niet genoeg parkeerplaatsen terugkomen.

- Hoe wordt laden en lossen van vrachtverkeer van de winkels in het nieuwe complex opgelost?
 - Laden en lossen van de supermarkt gebeurt inpandig. Met de dagwinkels wordt nog gesproken over een geschikte locatie.
- Waarom kan laden en lossen niet in Kardinaal de Jonglaan? De bushalte is geen excuus.
- Kunnen laden en lossen en de route die de vrachtwagen moet gaan afleggen in de tekeningen getekend worden? Daarnaast komt er een heleboel extra autoverkeer op die wegen uit de omgeving – kan dit meegenomen worden in de planning?
- Is de bevoorrading nu zo ingetekend zoals bij de supermarkt in Winkelcentrum de Gaard nu realiteit is?

- De Jan van Galenstraat is autoluw geworden en een stuk veiliger geworden voor kinderen. Waarom wil de gemeente iets wat autoluw was bombarderen tot iets wat autorijk is?
- Waarom wordt ontsluiting van het nieuwe complex, de woningen en winkels geselecteerd op basis van de zoekgebieden die zijn aangegeven in de presentatie?
- Is er ook rekening gehouden met het gebied aan de andere kant van de Kardinaal de Jongweg? Anders gaat iedereen daar parkeren.
- Komt er een inpandige fietsenstalling?
 - Ja, voor de bewoners van het complex. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte plekken voor fietsparkeren gemaakt.
- De achterzijde van het nieuwe complex is toch een hele onlogische plek voor entree van auto's?
- Hoeveel lagen komen er in de ondergrondse parkeergarage?
 - Er komt 1 laag.
- Gaan de bezoekers van de supermarkt in de wijk parkeren?
 - Er komt plek voor bezoekers van de supermarkt in de parkeergarage. Op staat kan alleen door vergunninghouders geparkeerd worden.
- Hoeveel parkeerplaatsen komen er onder/bij het nieuwe complex?
 - Dat is afhankelijk van het definitieve programma, waar nu nog aan gewerkt wordt. De verwachting op dit moment is rond de 65 plekken.
- Hoe werkt het dubbel parkeren in het weekend, als bewoners thuis zijn maar ook bezoekers van de supermarkt gebruik willen maken van de parkeerplekken?
- Ingeval er een parkeerkelder komt worden er dan tijdens de bouw maatregelen genomen om de grondwaterstand in de omgeving niet te laten dalen?
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Huizingalaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
- Wordt er overwogen om parkeerplaatsen te laten vervallen aan de Zeemanlaan? Zo ja, om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
- Wordt er overwogen om ergens anders buiten het plangebied nog parkeerplaatsen te laten vervallen? Zo ja, waar zou dit zijn en om hoeveel parkeerplaatsen zou het gaan?
- Zouden jullie met mij de precieze(s) passage kunnen delen uit het verkeersrapport waaruit blijkt dat de manoeuvres waarbij de vrachtwagen voor de bevoorrading van de supermarkt in- en uitparkeert veilig zijn?

Openbare ruimte

De gepresenteerde plattegrond is een weergave van zoekgebieden. Een verdere uitwerking wordt weer aan omwonende voorgelegd voor reactie. Dan worden de onderstaande gestelde vragen meegenomen voor een toelichting.

Reacties en vragen

Er zijn verschillende functies die een plek moeten krijgen. Aanwezigen vinden dat het veel functies zijn voor een kleine stukje openbare ruimte. Het wordt niet realistisch gevonden.

- Wat zijn de groene gebieden op de kaart met zoekgebieden die tijdens de presentatie wordt getoond?
 - Dat zijn gebieden waar wij streven om groen te creëren.
- De langwerpige strook aan de Jan van Galenstraat die op de kaart met zoekgebieden staat betekent niet dat die daar daadwerkelijk komt als groen?
 - Nee, want er is nog geen ontwerp. Het zijn gebieden waar mogelijk groen komt.
- Blijven in de toekomst de huidige bomen hetzelfde als nu?
 - Daar streven wij naar. Een platan moest helaas gerooid worden.
- Zijn de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek vertaald naar de discussie over de openbare ruimte of komt daar een aparte sessie voor?
 - Er moet nog gecontroleerd worden of en hoe dit effect heeft, dat is nog niet verwerkt in deze eerste weergave met zoekgebieden. De doorvertaling van de nieuwste onderzoeken naar de huidige plannen gebeurt nog. Wij hebben genoteerd dat er heel veel zorgen zijn over de verkeersveiligheid van het gebied na de herontwikkeling.
- Waarom is er een glasbak naast een kindergebied getekend in het ontwerp?
- Wat zijn de gevolgen van laden en lossen op openbare ruimte?

- In het verhaal van de architect afgelopen dinsdag werd genoemd dat aan de Jan van Galenstraat een plek voor verblijven en ontmoeten wordt ontworpen. Maar in het verhaal van de planoloog was daar een plek voor een significant aantal ondergrondse afvalcontainers, plek om te laden en lossen voor de winkels en evt. fietsenstalling. Deze twee verhalen lijken mij niet consistent met elkaar. Welke versie is waar?

- Fietsparkeerplaatsen
- Ondergrondse containers
- Piekabtoeziging
- Laden & lossen winkels

- Speelplaats
- Kruiden tuin
- Sandbeerd ezels
- Zitgelegenheden

-  Fietsparkeerplaatsen
 -  Ondergrondse containers
 -  Piekabtoeziging
 -  Laden & lossen winkels
-
-  Speelplaats
 -  Kruiden tuin
 -  Sandbeerd ezels
 -  Zitgelegenheden



Buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk



1 november 2022

Programma

Plenaire presentatie

- Introductie sprekers
- Terugblik sinds december 2021
- Actuele ontwikkelingen
- Vooruitblik: planning
- Ontwerp gebouw: verbinding met de buurt
- Inrichting openbare ruimte: verkenning mogelijkheden

Gesprekstafels

- Stel uw vragen, geef uw reactie
- Proces, gebouw, openbare ruimte

Wie zijn betrokken?

- Eigenaar: Kerckebosch Groep
 - 5.1.2E [redacted] - directeur
- Gemeente Utrecht
 - 5.1.2E [redacted] – projectleider
 - 5.1.2E [redacted] – landschapsontworper
- Blauw Architecten
 - 5.1.2E [redacted] - architect
- Dietz Strategie & Communicatie
 - 5.1.2E [redacted]



BLAUW



Terugblik

- Buurtbijeenkomst - december 2021
 - Aanleiding & uitgangspunten project
 - Verschillende scenario's
 - Aanzet tot een ontwerp
- Onderzoeken afgerond
 - Marktonderzoek & verkeersonderzoek
- Bestuurlijke keuze via raadsbrief - april 2022
 - Uitwerken tweede scenario: supermarkt & gezondheidscentrum
- Raadsinformatiebijeenkomst - sept 2022

Spagaat

Buurt: liever geen/kleine
supermarkt

Beleid: levendige
buurtvoorzieningen

```
graph TD; A[Buurt: liever geen/kleine supermarkt] --> C[Afweging belangen door de raad]; B[Beleid: levendige buurtvoorzieningen] --> C; C --> D[Stedenbouwkundig programma van eisen];
```

Afweging belangen door de raad

Stedenbouwkundig programma
van eisen

Uitwerking op dit moment

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen
 - Gemeentelijk kaders voor herontwikkeling
- Uitwerken voorlopig ontwerp
 - Door architect
- Inrichting openbare ruimte
 - Gemeente bepaalt programma (wat moet er komen)
 - In samenwerking met architect (waar moet het komen)

Stappen in planproces



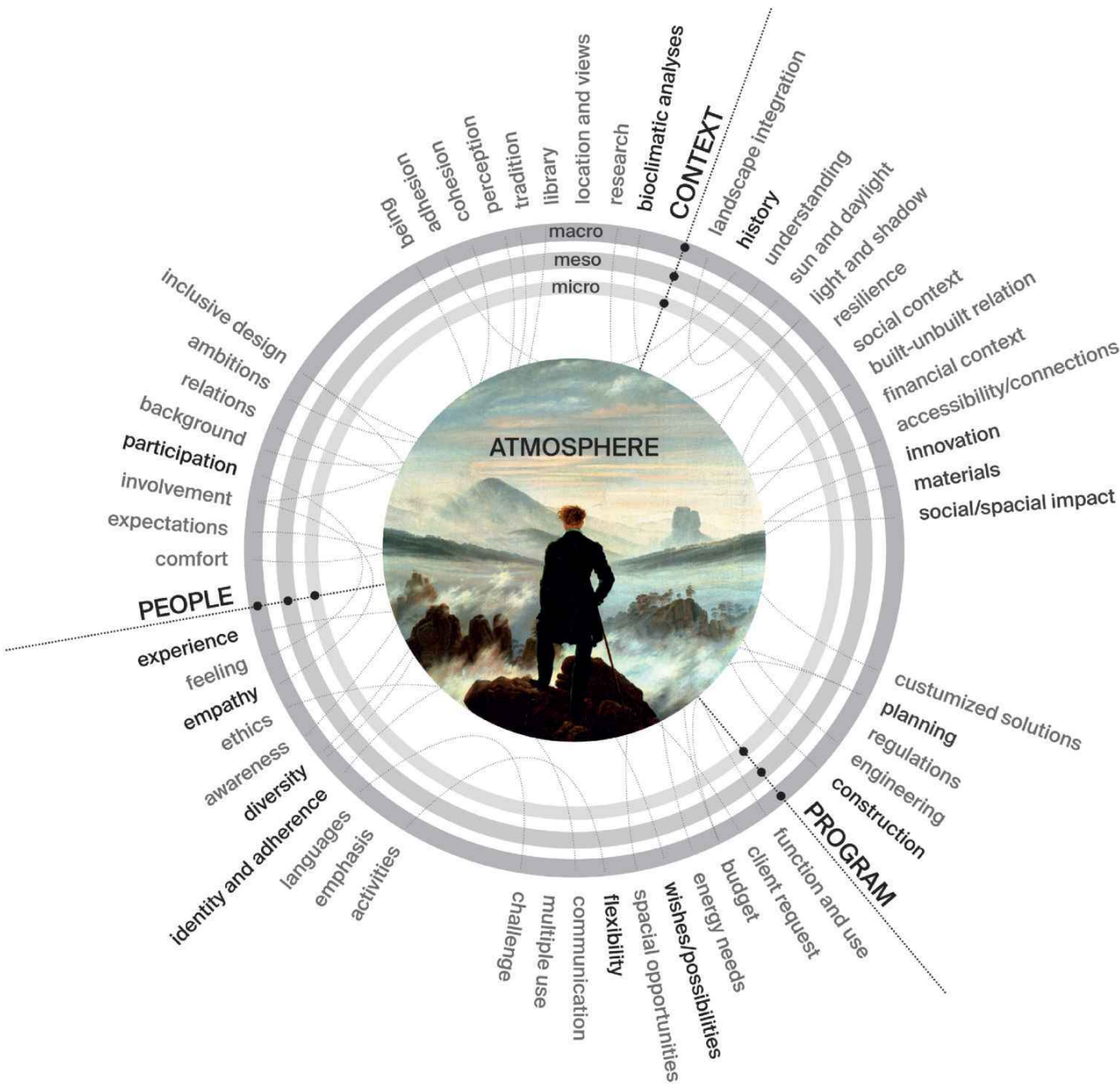
Woongebouwen Huizingabuurt

Van Ginnekenlaan, Utrecht



BLAUW

Design approach



this picture is property of BLAUW and can't be used without a consent of the owner



context

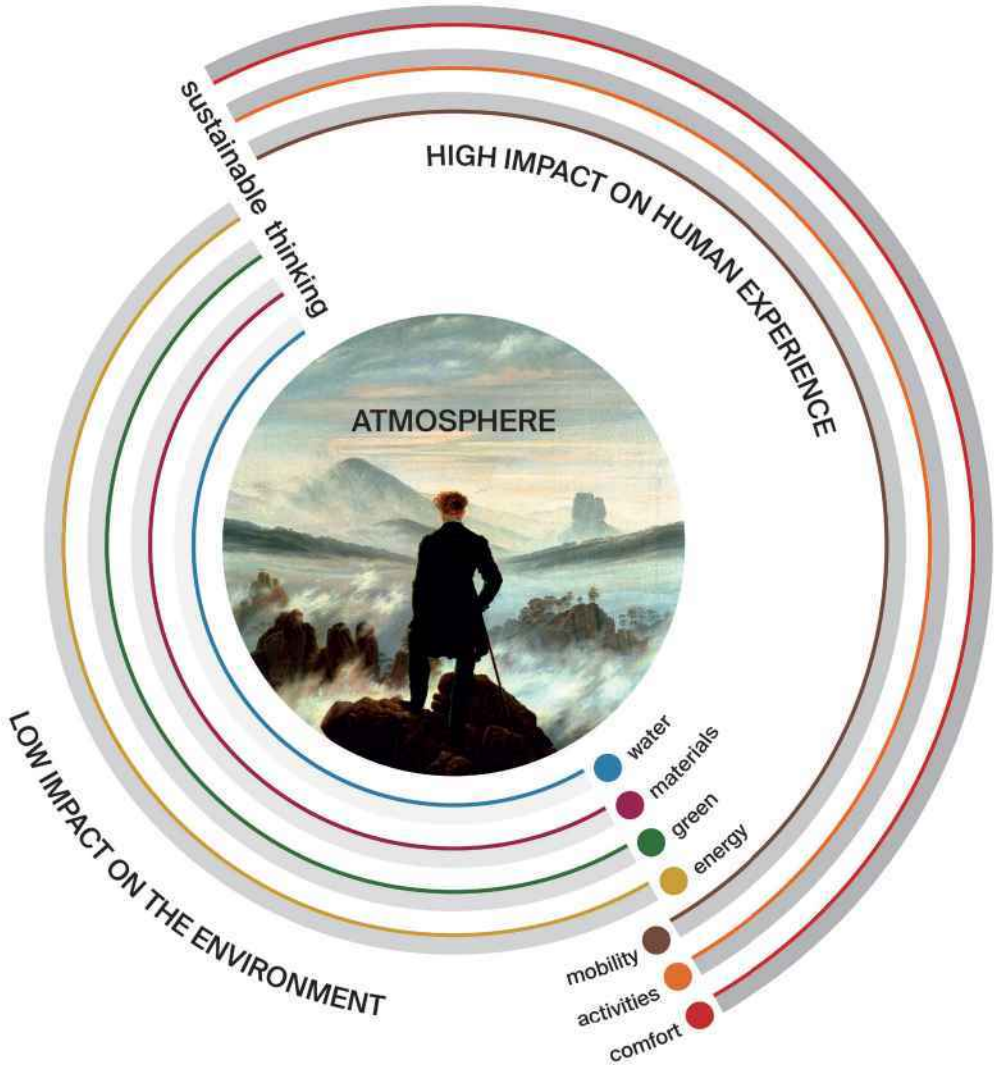


people



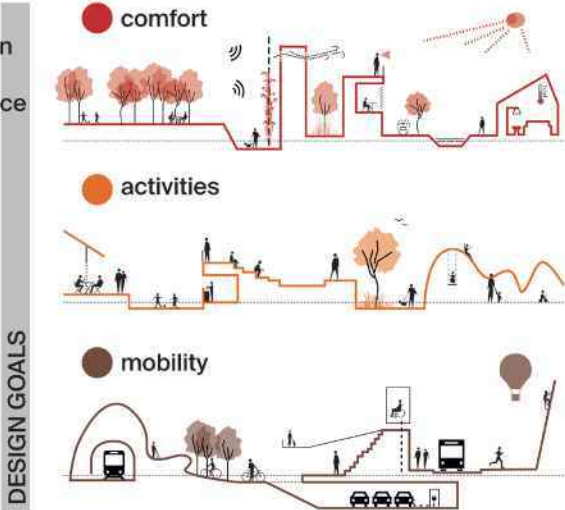
program

Sustainability approach



this picture is property of BLAUW and can't be used without a consent of the owner

high
impact on
human
experience



low impact on
the
environment



PLANGEBIED

(woningbouw)opgave binnen de bestaande stad

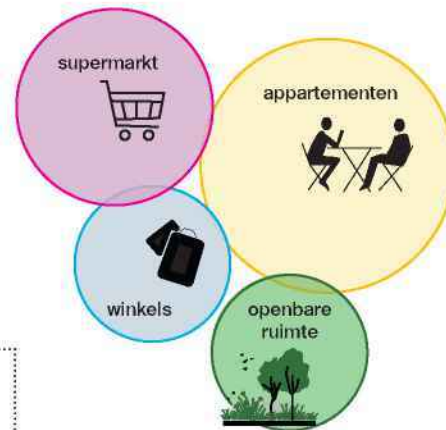
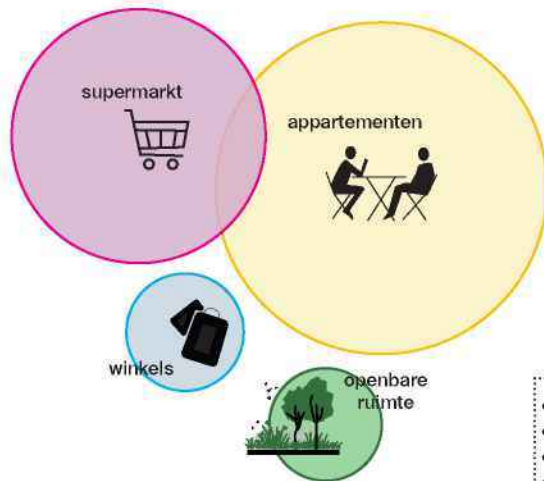
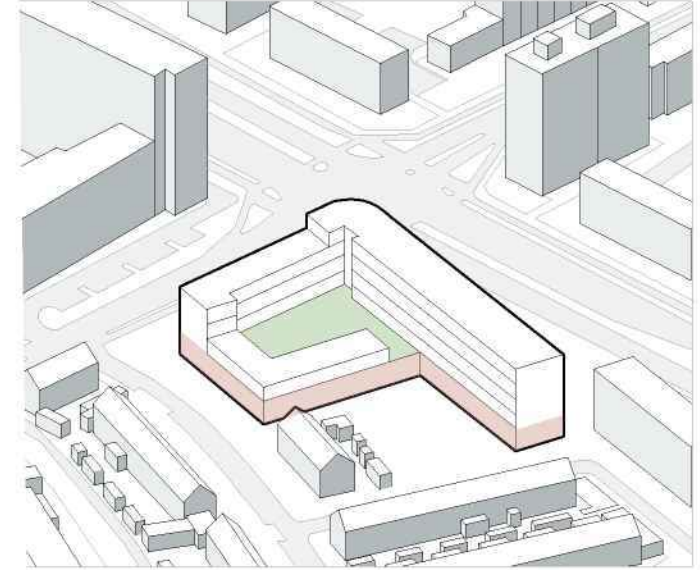
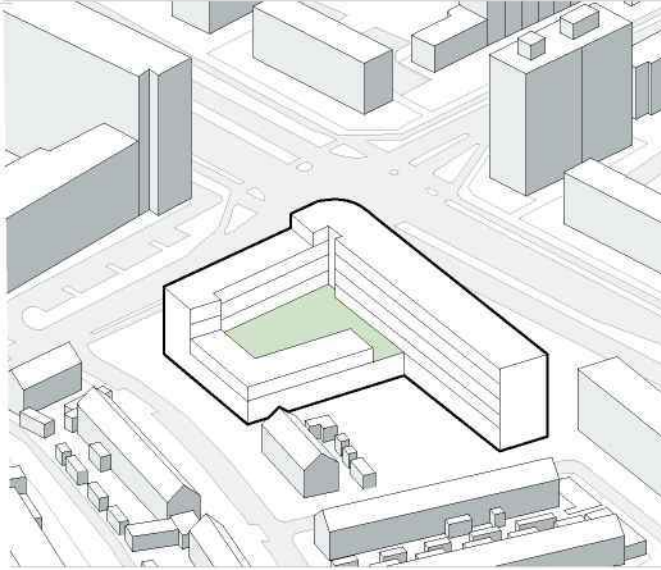
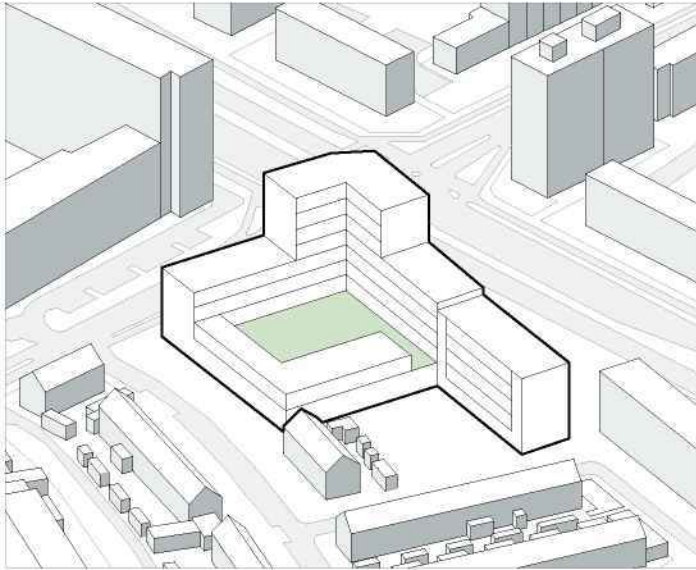


Woongebouw met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg

2020

2021

2022



- kleinere supermarkt
- meer dagwinkels
- compacter bouwvolume
- kleinere voetprint
- meer openbare ruimte

- alzijdigheid en kwaliteit van de openbare ruimte
- plek voor een gezondheidscentrum
- optimalisatie van de plint en haar functies
- uitwerking aan de hand van functionele eisen



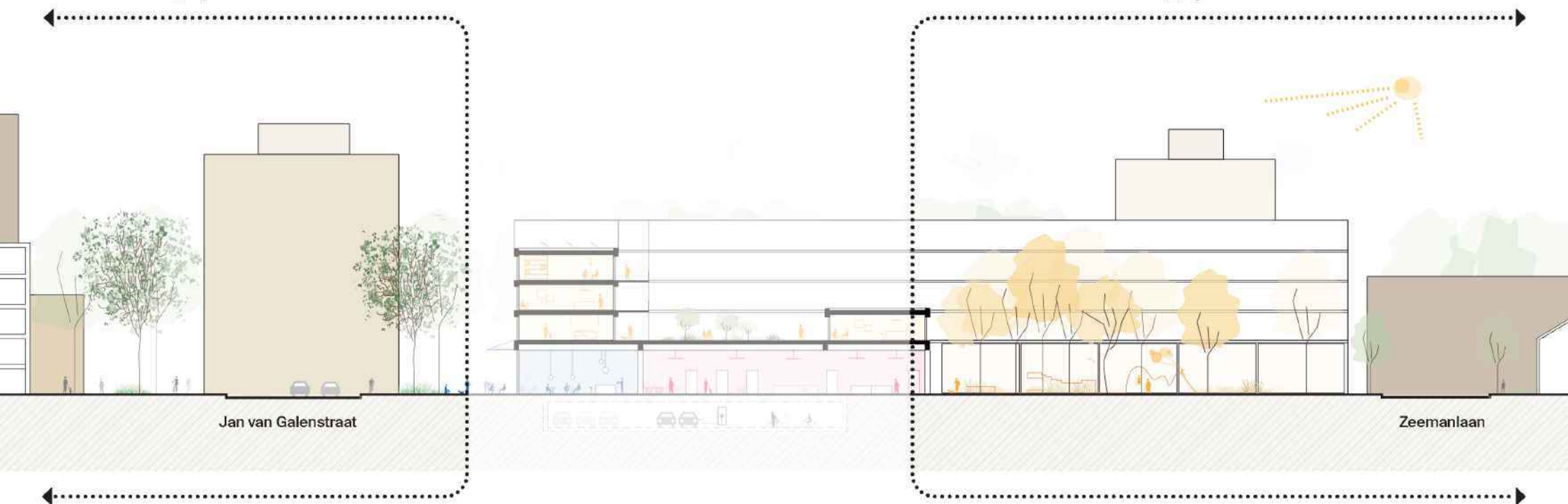
NIEUWBOUW & de kwaliteit van de plint



STAD _ openbare ruimte

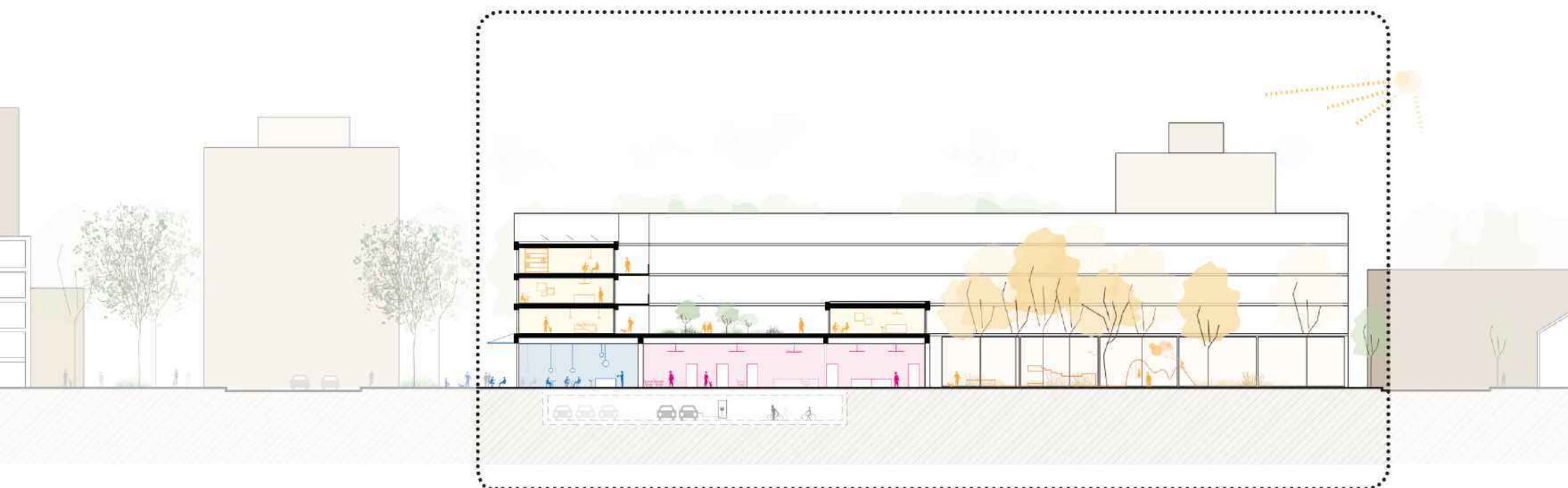


BUURT _ openbare ruimte



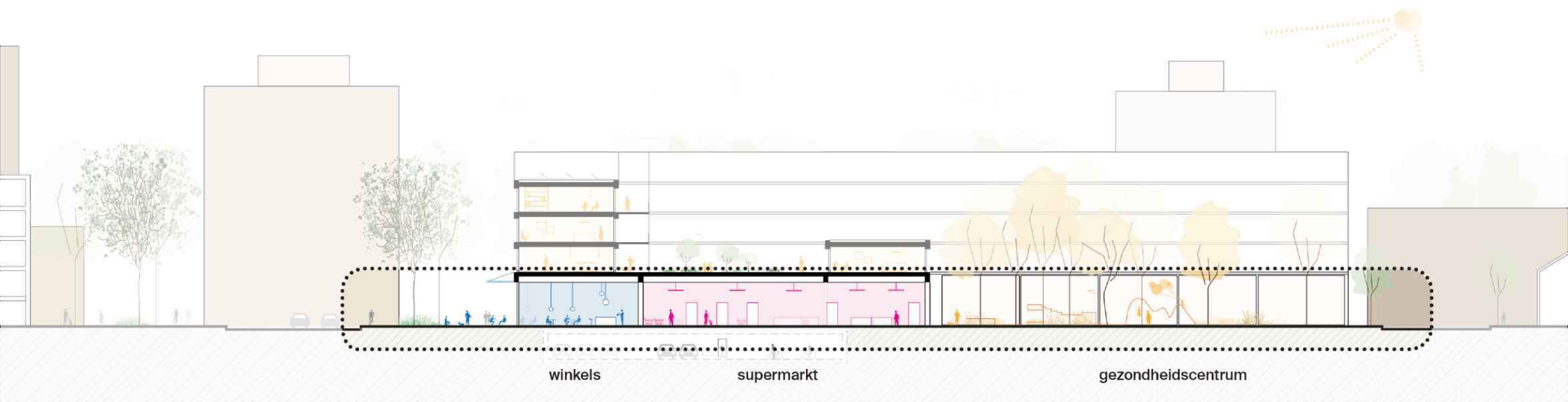


GEBOUW _ alzijdigheid





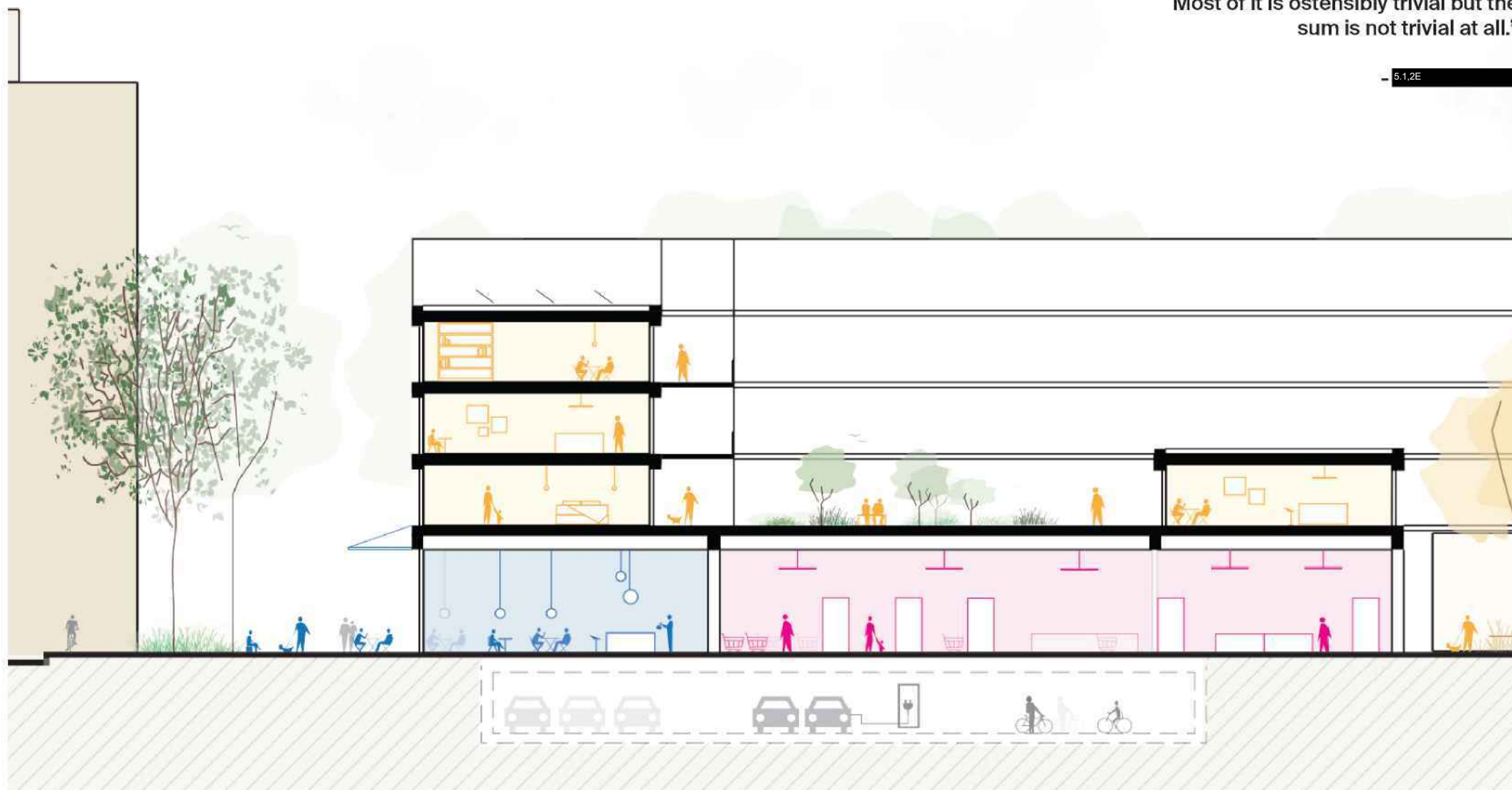
PLINT _ relatie binnen - buiten

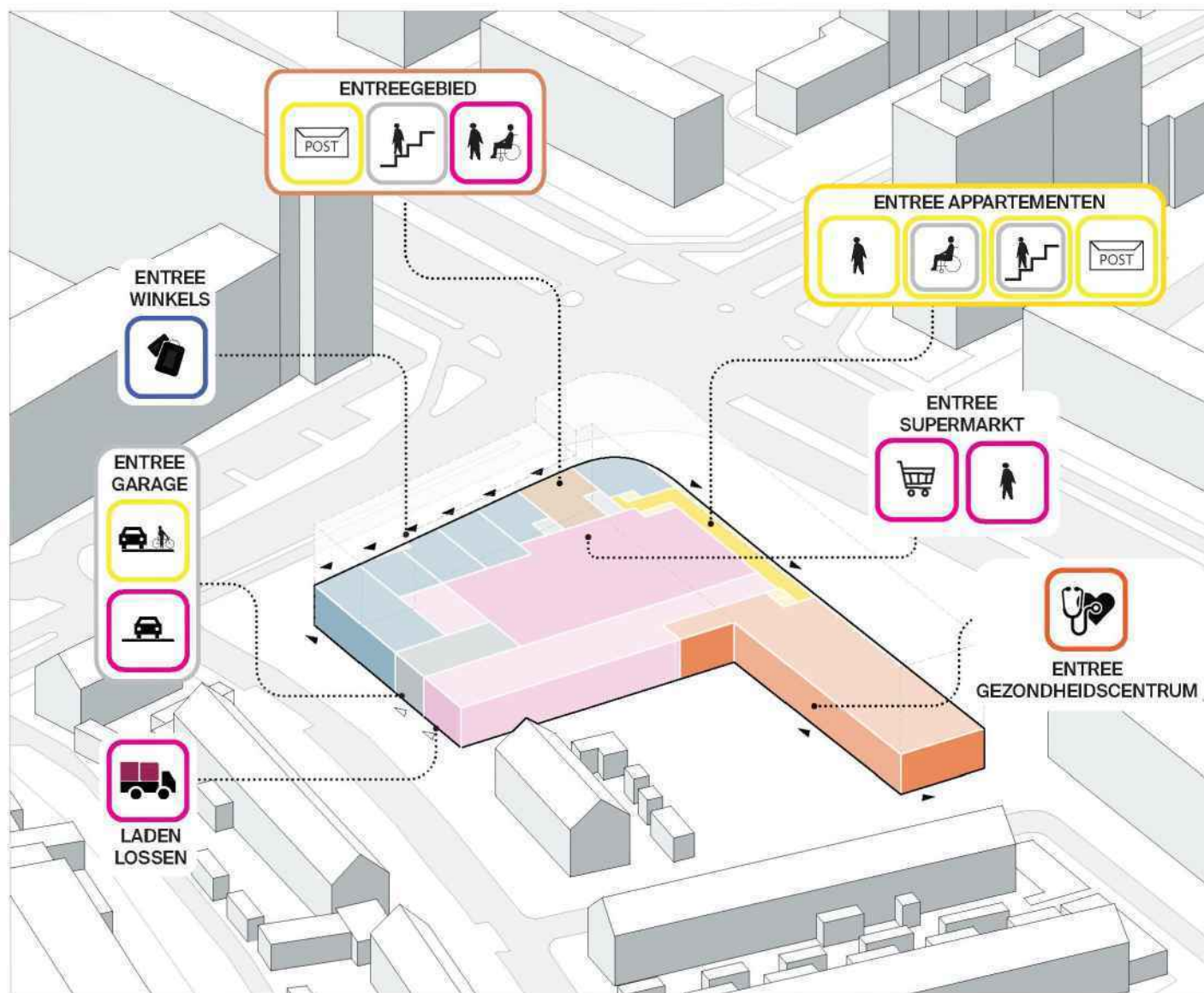


NIEUWBOUW & de kwaliteit van de plint

“The trust of a city street is formed
over time from many, many little public
sidewalk contacts...
Most of it is ostensibly trivial but the
sum is not trivial at all.”

5.1.2E





- entreegebied ●
- supermarkt ●
- winkels ●
- appartementen ●
- gezondheidscentrum ●
- garage ●









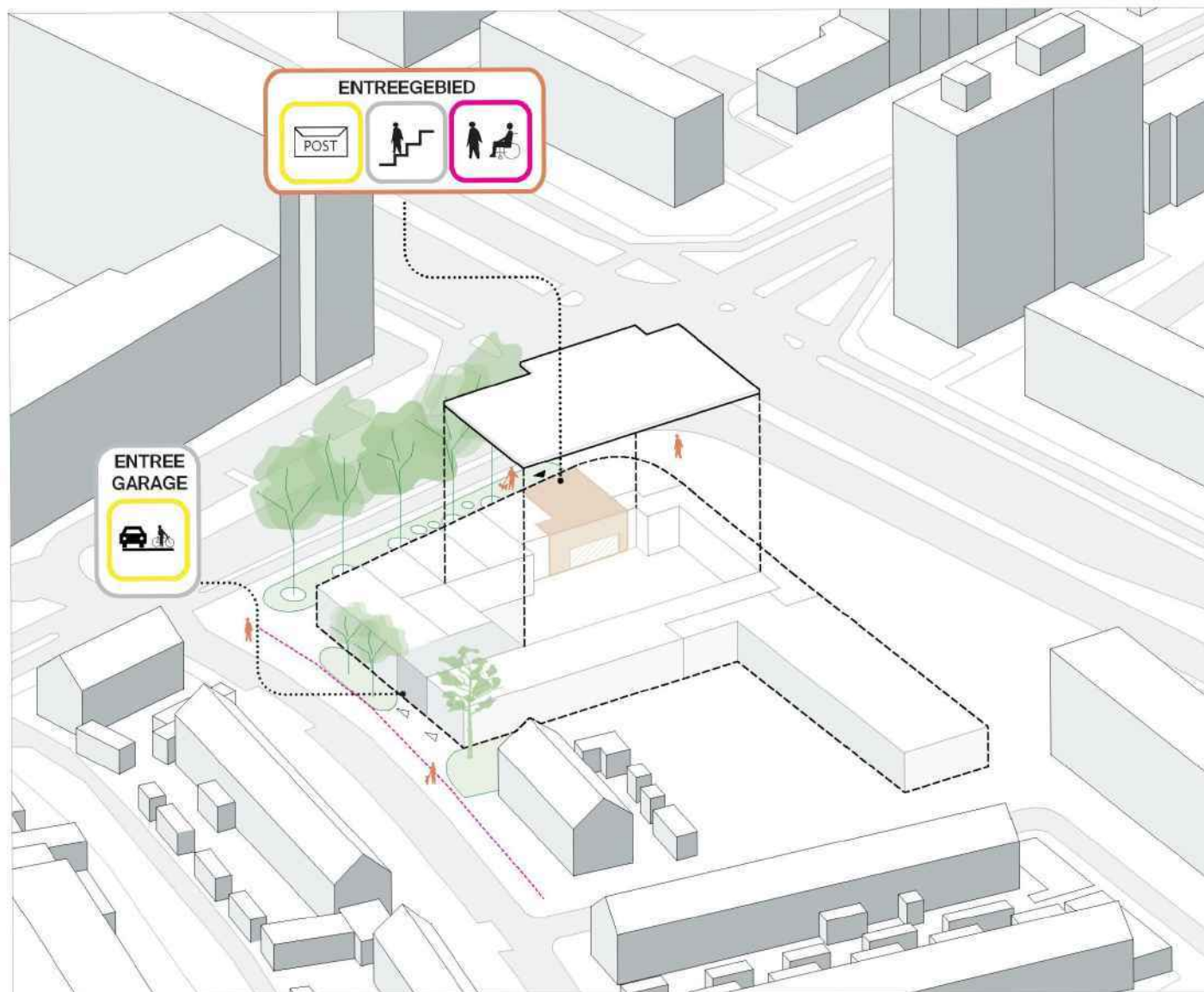


ENTREEGEBIED

- entree bezoekers
- entree hoekwinkel
- entree voetgangers garage
- pakketpost
- entree supermarkt

ENTREE GARAGE

- entree bezoekers
- entree bewoners
- entree fietsers
- groene buffer t.b.v. kwaliteit en veiligheid



- entreegebied
- supermarkt
- winkels
- appartementen
- gezondheidscentrum
- garage

ENTREE SUPERMARKT

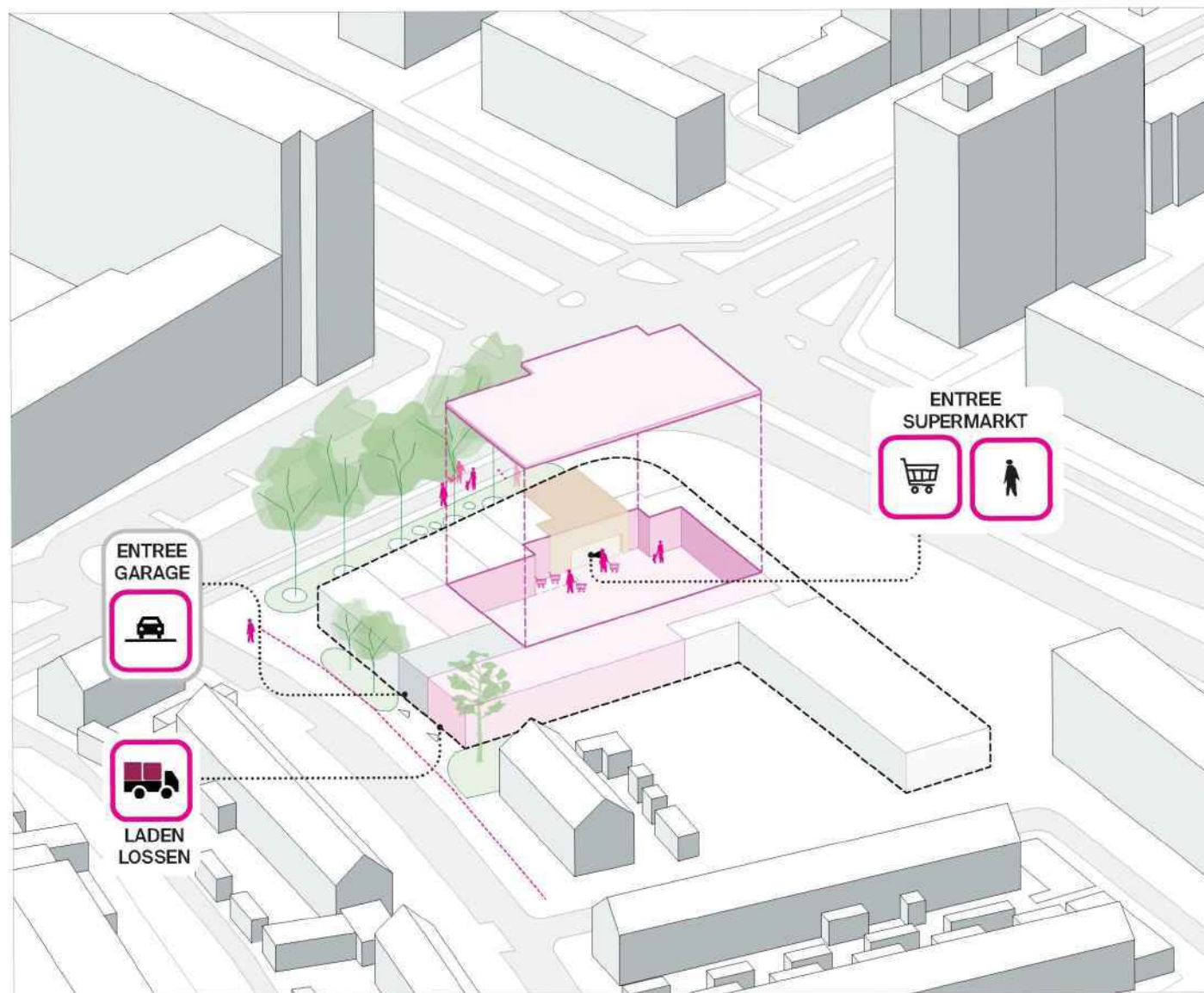
- toegankelijk vanuit entreegebied
- supermarkt inpandig, geen blinde gevels
- winkelwagentjes staan binnen

ENTREE GARAGE

- entree bezoekers
- groene buffer t.b.v. kwaliteit en veiligheid

LADEN LOSSEN

- inpandig laden en lossen
- groene buffer t.b.v. kwaliteit en veiligheid



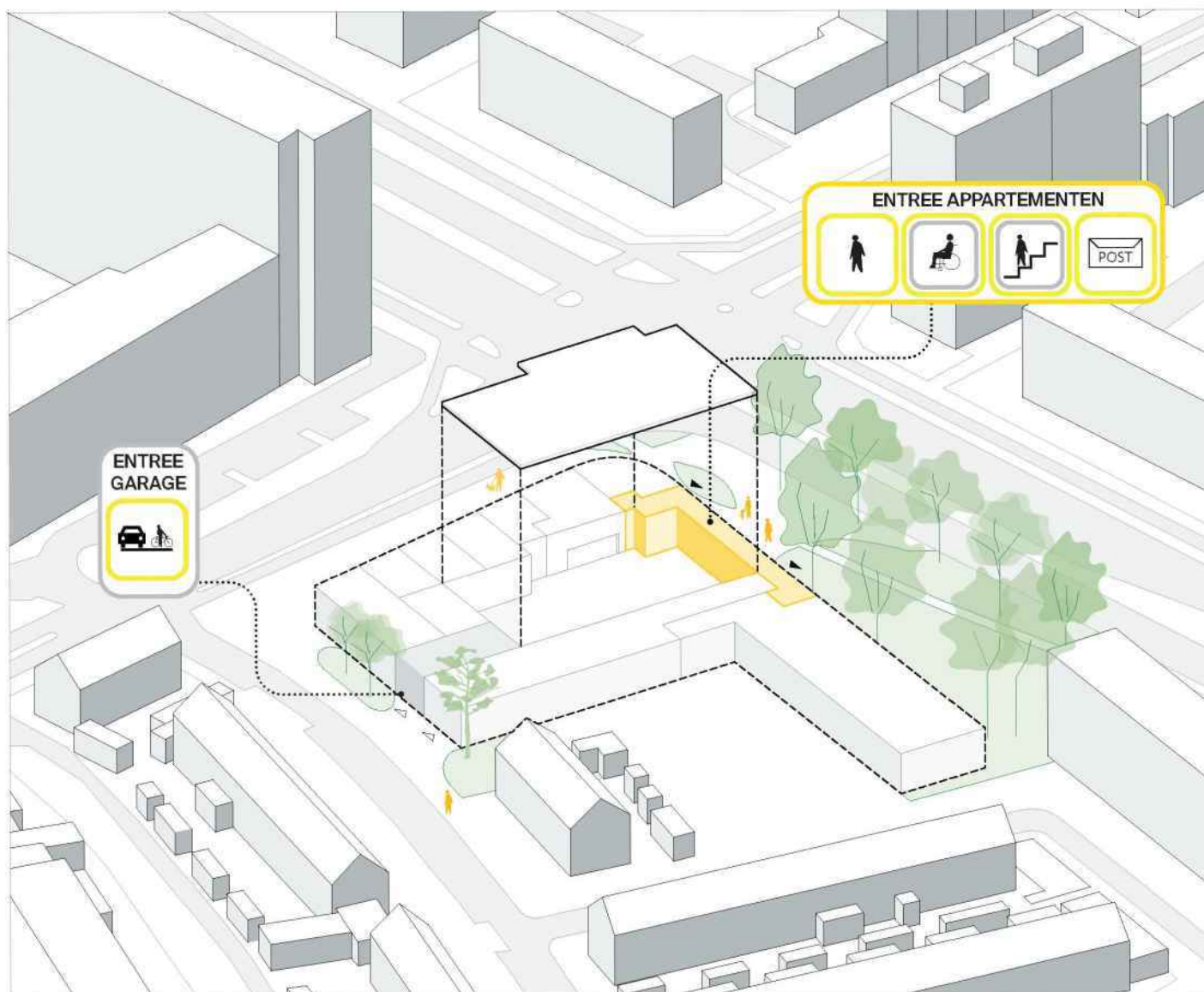
- entreegebied
- supermarkt
- winkels
- appartementen
- gezondheidscentrum
- garage

ENTREE APPARTEMENTEN

- verzorgd entreegebied
- relatie binnen-buiten
- toegankelijk

ENTREE GARAGE

- entree bezoekers
- entree bewoners
- entree fietsers
- groene buffer t.b.v. kwaliteit en veiligheid



- entreegebied
- supermarkt
- winkels
- appartementen
- gezondheidscentrum
- garage

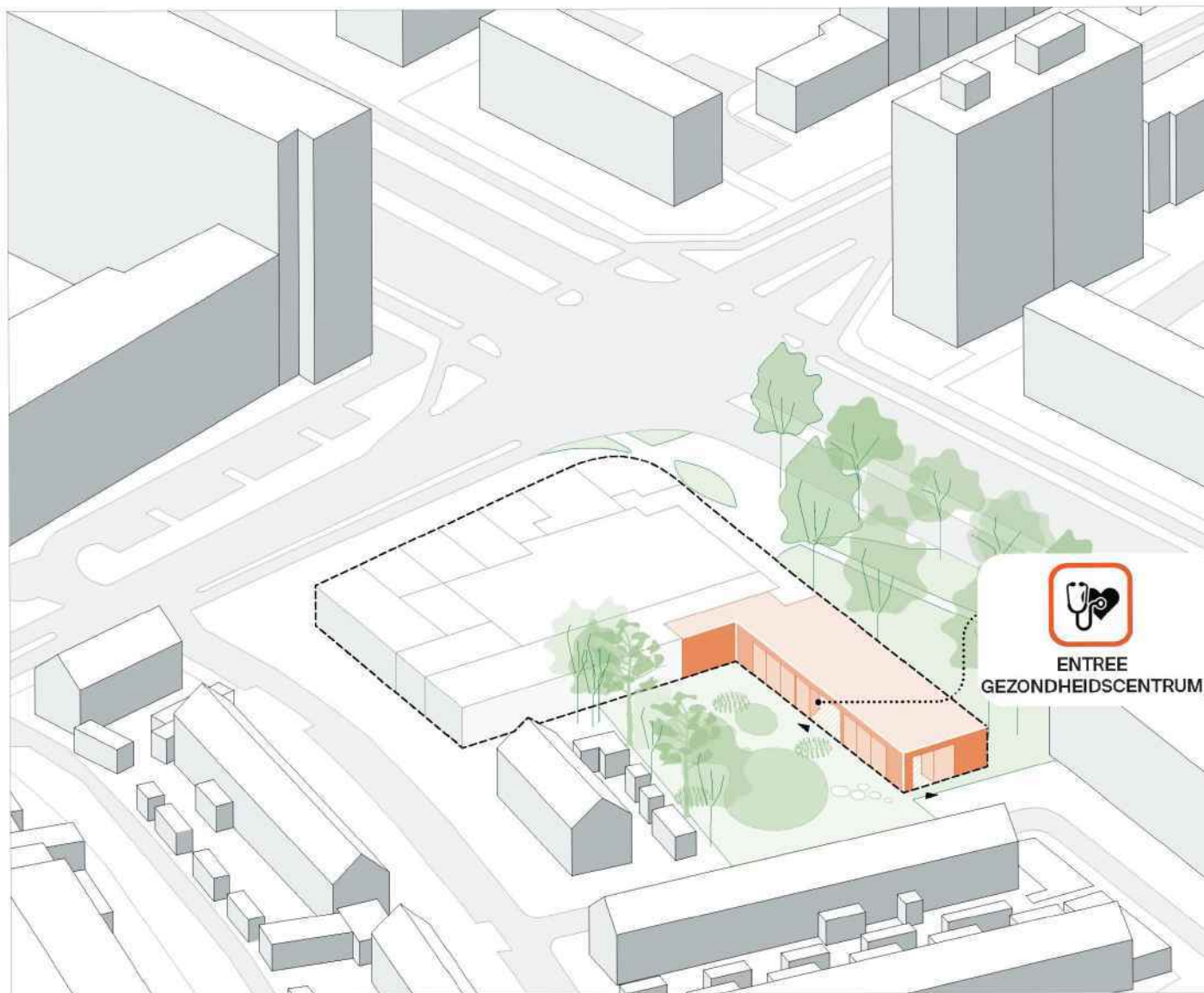








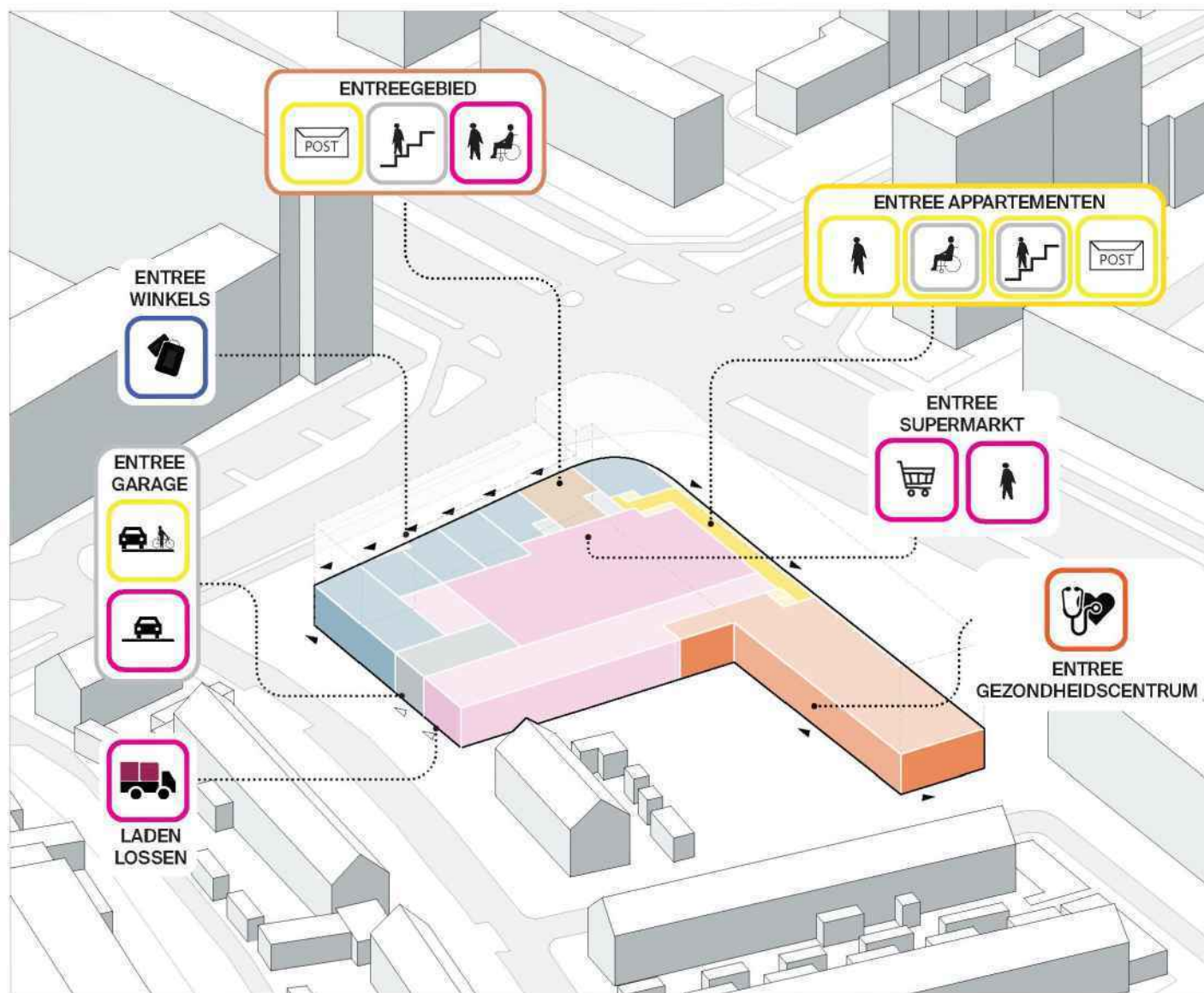
- ENTREE
GEZONDHEIDSCENTRUM**
- relatie met de speeltuin
 - mogelijke entree op de hoek
 - groene bufferzone aan de noordzijde t.b.v. kwaliteit en privacy



- entreegebied
- supermarkt
- winkels
- appartementen
- gezondheidscentrum
- garage

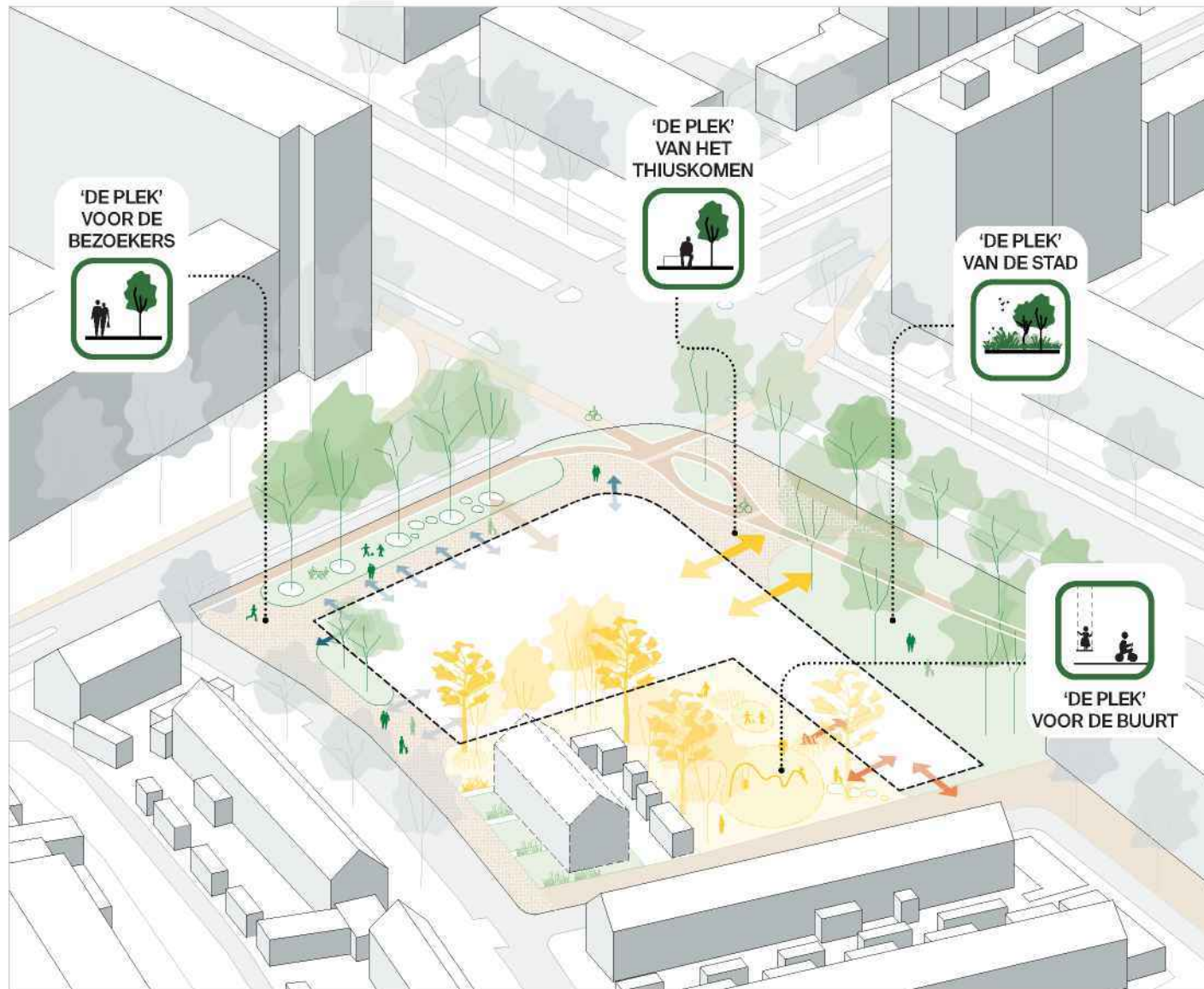




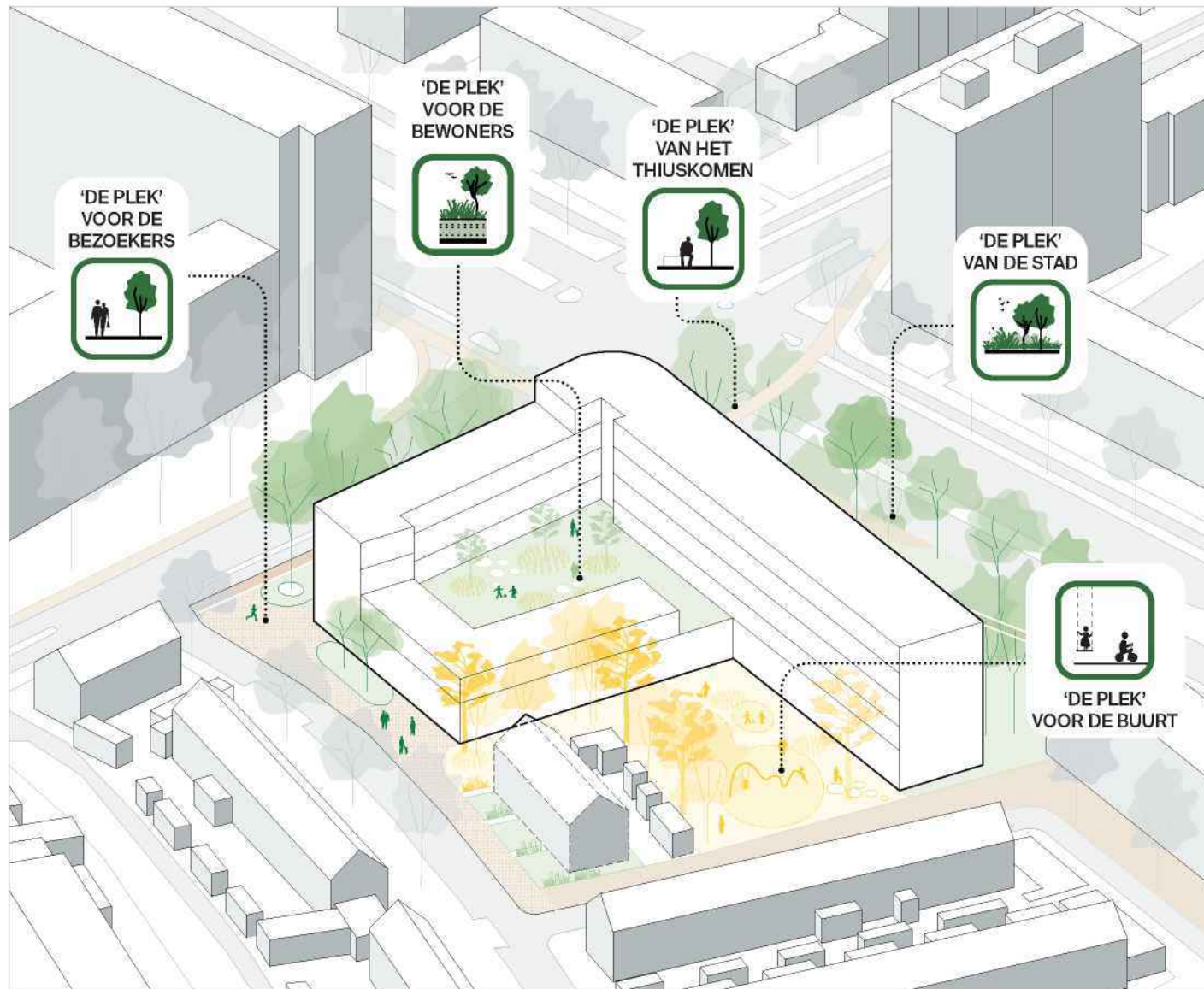


- entreegebied
- supermarkt
- winkels
- appartementen
- gezondheidscentrum
- garage

OPENBARE RUIMTE & het belang van het groen



OPENBARE RUIMTE & het belang van het groen



OPENBARE RUIMTE & het belang van het groen

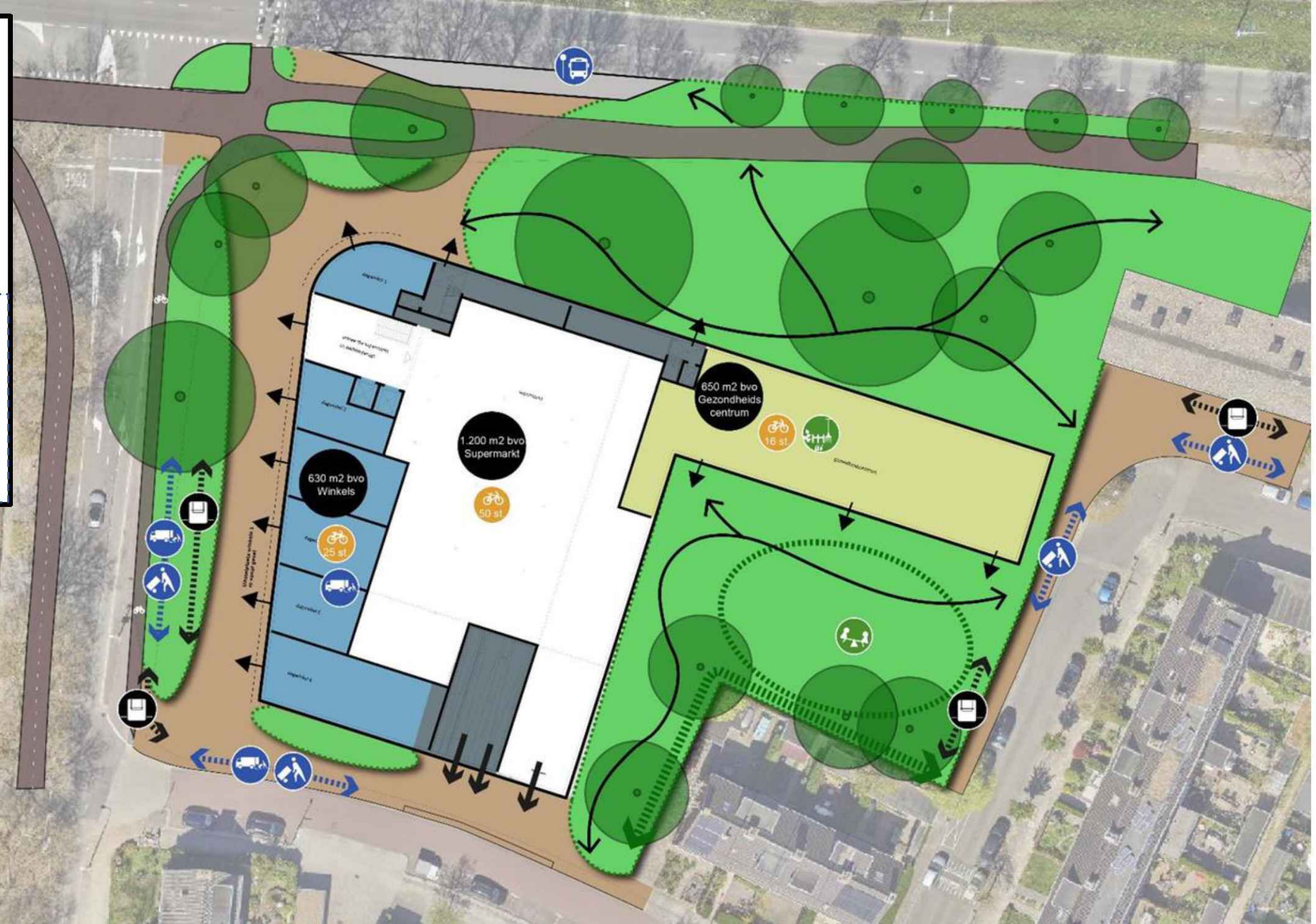


Programma openbare ruimte

- **Hoogwaardige inrichting openbare ruimte** (Domstad bijzonder)
- **Zoveel mogelijk groen en klaar voor klimaatverandering**
- **Integraal programma** (andere ontwikkelingen worden integraal meegenomen)
- **Wat heeft gebouw nodig aan programmering** (streven naar inpandig):
 - Laden & lossen dagwinkels
 - Afvalinzameling (ondergrondse afvalcontainers)
 - Fietsenrekken
 - Pakketbezorgers (incl. mogelijk pakketpunt)
 - Ezeltjes & zitgelegenheden

Zoekgebieden programma openbare ruimte:

-  Fietsparkeerplaatsen
-  Ondergrondse containers
-  Pakketbezorging
-  Laden & lossen winkels
-  Speelplaats
-  Kruiden tuin
-  Standbeeld ezels
-  Zitgelegenheden



Afwegingskader

Verschillende zoekgebieden verkend. Wat zijn de vervolgstappen:

- Interviews met winkeleigenaren en experts m.b.t. afvalmanagement en laden & lossen
- Modellen/varianten inrichting buiten ruimte ontwerpen

Planning

- Q1 2023: 2 a 3 inrichtingsvarianten voor de buitenruimte presenteren
- Q2 2023: schetsvariant van voorkeursvariant met afwegingskader presenteren. Laatste reacties ophalen
- Eind Q2 (of Q3) 2023: schetsvariant VO presenteren

Praat verder aan gesprekstafels

Bekijk de beelden, stel uw vragen & geef uw reactie

Drie tafels (2x)

- Ontwerp gebouw – Blauw Architecten
- Inrichting openbare ruimte – Gemeente Utrecht
- Planning & proces – Gemeente & Kerckebosch Groep

Bedankt voor uw aanwezigheid en betrokkenheid!

Meer informatie

www.nieuwbouwezelsdijk.nl

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

info@nieuwbouwezelsdijk.nl

From: info@nieuwbouwezelsdijk.nl
Sent: Tue, 29 Nov 2022 12:18:10 +0100 (CET)
To: "info@nieuwbouwezelsdijk.nl" <info@nieuwbouwezelsdijk.nl>
Subject: Terugkoppeling 3e buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk
Attachments: Terugkoppeling buurtbijeenkomst Ezelsdijk nov '22.pdf, Notulen buurtbijeenkomst Nieuwbouw Ezelsdijk_nov 22.pdf, Presentatie buurtbijeenkomst 1 nov 22.pdf, Openbare ruimte zoekgebieden.png
Importance: Normal

Beste omwonende/ondernemer,

Op 1 november geleden bent u aanwezig geweest bij of was u aangemeld voor de buurtbijeenkomst over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Hierbij ontvangt u een korte terugkoppeling op de bijeenkomst, in de bijlage. Deze terugkoppeling is afgelopen vrijdag verstuurd, maar heeft toen niet iedereen bereikt - vandaar sturen wij u opnieuw dit bericht.

We kijken terug op een bewogen bijeenkomst. De bijeenkomst is anders gelopen dan vooraf bedacht en aangegeven. Er zijn veel vragen gesteld, deze hebben we genotuleerd en gebundeld (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de meeste vragen en reacties betrekking hebben op het waarom van de supermarkt, de verkeersveiligheid, het parkeren en de leefbaarheid in de buurt. Om deze zorgen en vragen goed te kunnen beantwoorden komen we binnenkort bij u terug met een reactie. We proberen dat in januari 2023 te doen.

Een onderdeel waar weinig tijd voor was, was de openbare ruimte rondom het gebouw. In een plattegrond zijn zoekgebieden aangegeven voor verschillende functies die hier een plek moeten krijgen. Graag horen we uw reactie op de verschillende zoekgebieden. Daarom vragen we u om uw reactie op de afbeelding van de openbare ruimte rondom het gebouw (in bijlage) nog per mail met ons te delen. De gehele presentatie vindt u tevens in de bijlage, zodat u deze nogmaals kunt doorkijken.

Met vriendelijke groet,

Projectteam initiatief Nieuwbouw Ezelsdijk

Terugkoppeling buurtbijeenkomst nieuwbouw Ezelsdijk (1 november 2022)

Beste omwonende,

Op 1 november geleden bent u aanwezig geweest bij de buurtbijeenkomst over Nieuwbouw Ezelsdijk, de herontwikkeling van de woonblokken met winkels aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en van Ginnekenlaan. Hierbij ontvangt u een korte terugkoppeling op de bijeenkomst.

Bewogen bijeenkomst

We kijken terug op een bewogen bijeenkomst. De bijeenkomst is anders gelopen dan vooraf bedacht en aangegeven. Het plenaire deel van de avond nam vanwege de vele en vaak emotionele reacties veel meer tijd dan voorzien. Ook moest tegemoet worden gekomen aan de zorgen van een aantal huurders. Hierdoor zijn we niet of nauwelijks toegekomen aan de gesprekstafels om door te spreken over de plannen. Na afloop van de bijeenkomst hebben verschillende aanwezigen laten weten de manier waarop er door een aantal buurtbewoners gesproken is als heel onprettig en onfatsoenlijk te hebben ervaren. Ook bij deze omwonenden bestaan zorgen, maar zij hebben zich niet willen uitspreken door de gezette toon van andere aanwezigen.

Reacties en vragen

Tijdens het plenaire deel heeft u ons laten weten waar u zorgen over heeft en welke vragen nog onbeantwoord zijn. De reacties en vragen waren uiteenlopend. Van de noodzaak om überhaupt een supermarkt toe te voegen, tot de vooruitzichten voor de huidige bewoners van de appartementen. Zorgen over verkeer en parkeren kwamen uitgebreid aan bod.

Veel aanwezigen gaven aan ontevreden te zijn met de komst van een supermarkt en de onderbouwing daarvan. Er zijn nog veel vragen over de verkeerskundige onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen. Ook het participatieproces wordt als onvoldoende ervaren. Buurtbewoners geven aan dat er te weinig geluisterd wordt naar reactie uit de buurt. De plannen veranderen niet of te weinig.

Proces en besluitvorming

Terugkijkend

Sinds de vorige buurtbijeenkomst in december 2021 zijn:

- Het marktonderzoek naar de supermarkt en het verkeersonderzoek afgerond;
- Heeft het college naar aanleiding van alle reacties en onderzoeken een afweging gemaakt. Op 19 april 2022 is in een brief aan de raad aangegeven dat een plan met (kleinere) supermarkt, gezondheidscentrum en meer groen wordt uitgewerkt en hier een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor wordt gemaakt;
- Heeft er 13 september 2022 een raadsinformatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin de raad zich heeft laten informeren door bewoners, de initiatiefnemer en betrokken ambtenaren.

Spagaat

We hebben stil gestaan bij het proces en de spagaat waarin het project zich bevindt. Aan de ene kant geeft de buurt nog steeds aan geen of een kleinere supermarkt te willen, onder andere omwille van de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Aan de andere kant staat het beleid van de gemeente om woningen te bouwen en de groei van de stad te faciliteren met voorzieningen. De gemeente wil de winkelstrip behouden als plek voor de dagelijkse boodschappen. Om een levensvatbare winkelstrip te krijgen is een publiekstrekker nodig, zoals een supermarkt.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het college heeft in april van dit jaar een afweging gemaakt en aangegeven een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) te maken voor een plan met een (kleinere) supermarkt en gezondheidscentrum. Dit SPvE beschrijft de regels voor het plan. Het SPvE is naar verwachting in het eerste kwartaal van volgend jaar klaar. Dan zal het aan de buurt worden voorgelegd voor reactie. Alle reacties krijgen een toelichting of ze meegenomen kunnen worden in de plannen, of niet. Daarna wordt het SPvE door het college aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over het plan. Tegen het raadsbesluit over het SPvE kan geen bezwaar worden gemaakt en er is ook geen beroep mogelijk.

Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning

Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt na de zomer 2024 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure kan een zogenaamde zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming door de raad is bewaar en beroep mogelijk. Ditzelfde (zienswijze, beroep/bezwaar) geldt voor de Omgevingsvergunning ('bouwvergunning') die de initiatiefnemer daarna aanvraagt.

Een uitgebreide planning vindt u op de projectpagina.

Gebouw en openbare ruimte

De architect heeft een toelichting gegeven op de doorontwikkeling van de plannen na de buurtbijeenkomst van eind vorig jaar. Er zijn toen veel vragen gesteld over de inrichting van de begane grond en de verbinding met de buurt. Daarom stond in de presentatie de kwaliteit van de plint in relatie tot de omgeving centraal.

In de vorige bijeenkomst zijn ook veel vragen gesteld over de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw. De gemeente is daarom gestart met een verkenning van wat er hier allemaal een plek moet krijgen. In een plattegrond zijn zoekgebieden aangeven voor verschillende functies die hier een plek moeten krijgen. Wat haalbaar en wenselijk is, wordt de komende tijd onderzocht. De verdere uitwerking wordt weer aan omwonenden voorgelegd voor reactie. De inrichting van het groen en de speeltuin zijn hier nog geen onderdeel van, die volgen daarna.

Acties na 1 november

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld door huidige huurders van de appartementen in de woonblokken. Er is afgesproken dat er een apart moment georganiseerd wordt om antwoord te geven op alle vragen. Dit is inmiddels in gang gezet.

Sinds de bijeenkomst is nog doorgesproken met vertegenwoordiging van de buurtvereniging. Zo heeft het bureau dat onderzoek heeft gedaan naar de toekomstige verkeerssituatie extra toelichting gegeven aan de buurtvereniging. En de eigenaar van de panden heeft met hen gesproken over wensen en zorgen in de buurt.

Het programma van de bijeenkomst liep anders dan bedacht, de avond is uiteindelijk geheel gewijd is aan plenaire vragen behandelen. Aan de gesprekstafels zijn we nauwelijks toegekomen. Daarom vragen we u allen om uw reactie op de afbeelding van de openbare ruimte rondom het gebouw nog per mail met ons te delen.

Openstaande vragen

We hebben alle gestelde vragen genotuleerd. Hieruit blijkt dat de meeste vragen en reacties betrekking hebben op het waarom van de supermarkt, de verkeersveiligheid, het parkeren en de leefbaarheid in de buurt.

De reacties en vragen zijn vergelijkbaar met reacties en vragen die tijdens de buurtbijeenkomst van 15 december vorig jaar gesteld zijn. Tijdens de bijeenkomst is gevraagd om nader in te gaan op de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de buurt. Om deze zorgen en vragen goed te kunnen beantwoorden komen we binnenkort bij u terug met een reactie. We proberen dat in januari 2023 te doen.

Vervolgproces

De komende maanden worden enkele belangrijke stappen gezet:

Januari 2023	Reactie op openstaande vragen over verkeersveiligheid en leefbaarheid
1e kwartaal 2023	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in concept gereed <i>mogelijkheid om een zienswijze in te dienen</i>
eind 1e kwartaal 2023	Buurtbijeenkomst om SPvE toe te lichten
Zomer 2023	Raadsbesluit over SPvE

Bijgevoegd vindt u de presentatie van de bijeenkomst. Zodat u dit rustig nog eens na kunt lezen. Ook vindt u in de bijlage de gestelde vragen van de bijeenkomst. Sommige vragen zijn van een kort antwoord voorzien. De andere vragen krijgen begin volgend jaar een reactie. Mocht u vragen of suggesties hebben over de plannen of het vervolg, kunt u mailen naar info@nieuwbouwezelsdijk.nl.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 5 Dec 2022 10:36:17 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Jan van Galenstraat
Attachments: spve_jan_van_galenstraat.pdf

Er is ook een concept versie van het spve

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Stedenbouwkundige

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 13:07
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Jan van Galenstraat

Hallo 5.1.2E

Bij deze de voorlopig PDF. Een paar opmerkingen:

- Er wordt op op meerdere plekken verwezen naar een afbeelding, ook al staat deze op dezelfde pagina. Dat betekent dat er bij deze afbeelding altijd een alternatieve tekst moet komen. Dat is de wens van de webredactie. Haal de tekst weg en het is niet nodig, omdat de tekst al genoeg beschrijft wat er op de afbeelding staat.
- Legenda's even naar kijken.
- **De bijlages zijn een bende, onderstaande geldt voor de bijlagen.**
- Alle afbeeldingen graag los aanleveren.
- Er mogen geen tabellen als afbeelding in het boekje. Dus graag nog even aanleveren als tekst.
- Er mogen geen voetnoten of verwijzingen in de tekst of tabellen zitten. Deze moeten in de tekst opgelost worden.
- In bijlage 4 staat een tabel met kleuren zonder legenda. Deze is niet bruikbaar voor blinden of slechtzienden. Deze moet omgebouwd worden naar waardes.
- Bijlage 5 mist tekst bij de start.
- Sommige tabellen hebben een dubbele kop. Dat kan niet bij het voorlezen.
- Hyperlinks missen die in de teksten staan

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Bedrijfsvoering

Stadsplateau 1

Maandag, dinsdagochtend, woensdag, donderdagochtend, vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Jan van Galenstraat

Stedenbouwkundig programma van eisen

Concept, november 2022



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

Projectmanagement

5.1.2E [redacted]

Opdrachtgever

5.1.2E [redacted]

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

20221028

Bestuurlijke besluitvorming

PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	6. Verantwoording proces	26
1.1 Aanleiding	4	6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	26
1.2 Initiatief	4	6.2 Het gevolgde participatieproces	26
1.3 Doel	4		
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	5	7. Vervolgtraject	28
		7.1 Planproces	28
2. Bestaande situatie	6	7.2 Participatieproces	28
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	6	7.3 Planologisch juridisch proces	28
2.2 Relatie met projecten in de omgeving	6	7.4 Planning	28
2.3 Eigendomssituatie	8		
2.4 Vigerend Bestemmingsplan	8	Bijlage 1: Beleidskader onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat	29
2.5 Ruimtelijk en functioneel	9	Beleidskaders	29
2.6 Verkeer en parkeren	12		
2.7 Openbare ruimte en groen	13	Bijlage 2: Onderbouwing ruimtelijke uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat	39
3. Uitgangspunten	15	Bijlage 3: Marktonderzoek onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat	40
3.1 Gezond Stedelijk Leven	15		
3.2 Functies / programma	15	Bijlage 4: Mobiliteitsonderzoek onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat	41
3.3 Ruimtelijk	15	Parkeren	41
3.4 Verkeer en parkeren	16		
3.5 Openbare ruimte en klimaat	18	Bijlage 5: Verdere onderzoeken onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat	46
3.6 Gezonde leefomgeving	20	Onderzoeken	46
3.7 Energie en duurzaamheid	20		
4. Uitwerking	22		
4.1 Inleiding	22		
4.2 Inrichting openbare ruimte	22		
4.3 Mogelijke invulling bouwplan	22		
5. Uitvoerbaarheid	24		
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24		
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24		
5.3 Technische uitvoerbaarheid	24		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V./De Elf Provinciën (hierna: Kerckebosch) is eigenaar van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging.

De eigenaar van de woningen aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan heeft twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de kelders onder het pand aan de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Deze constatering en de overweging om de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt te kunnen maken en te kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen zijn redenen geweest voor de eigenaar om te kiezen voor sloop/nieuwbouw.

Sloop/nieuwbouw biedt de gemeente een kans om uitvoering te geven aan de behoefte aan meer sociale huur en middenhuur woningen en voorzieningen in de stad.

1.2 Initiatief

In augustus 2019 is het intentiedocument (IDOC) vastgesteld voor de herontwikkeling van twee woongebouwen met 40 (sociale) huurwoningen, een winkelstrip met acht units (ca. 820 m2 bvo (bruto verkoop vloeroppervlak)) en een (gemeentelijk) parkeerterrein aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan.

Het richtinggevend programma van de herontwikkeling in het IDOC bestaat uit 104 woningen, waarvan 35% sociale huur (terugbrengen

van de huidige 40 sociale huurwoningen), 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m2 bvo tot 740 m2 bvo) en een supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo. Tevens is een kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte voorzien.

Na een intensief participatieproces in de periode 2020-2022 en op basis van de uitkomsten van alle verrichte onderzoeken zijn de verschillende aspecten en belangen in samenhang gezien en afgezet tegen de benoemde aandachtspunten en onderzoeksvragen in het IDOC. Dit heeft ertoe geleid dat het programma van het initiatief bestaat uit: een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.200 m2 bvo (1.000 m2 wvo), zes dagwinkels (630 m2 bvo), een gezondheidscentrum (650 m2 bvo) en 94 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en 33 woningen in het middenhuursegment.

1.3 Doel

Het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing van het initiatief dat past in de wijk. Het SPVE is de basis voor de latere wijziging van het bestemmingsplan en zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De bevolking van Utrecht zal de komende jaren fors toenemen. Utrecht groeit van 350.000 in 2018 naar 430.000 inwoners in 2040. Dat brengt grote opgaven en kansen met zich mee. In Utrecht zetten we de kans die de groei biedt in om op alle fronten een nog betere stad te worden. Utrecht als dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkeling van deze locatie moet een bijdrage leveren aan bovenstaande ambitie.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten op elk beleidsveld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. In hoofdstuk 4 is de uitwerking van het planinitiatief weergegeven dat aan de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voldoet. De uitvoerbaarheid, verantwoording van het gevolgde proces en het vervolgtraject staan beschreven in de laatste drie hoofdstukken. In de diverse bijlagen is de onderbouwing van de uitgangspunten opgenomen.

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

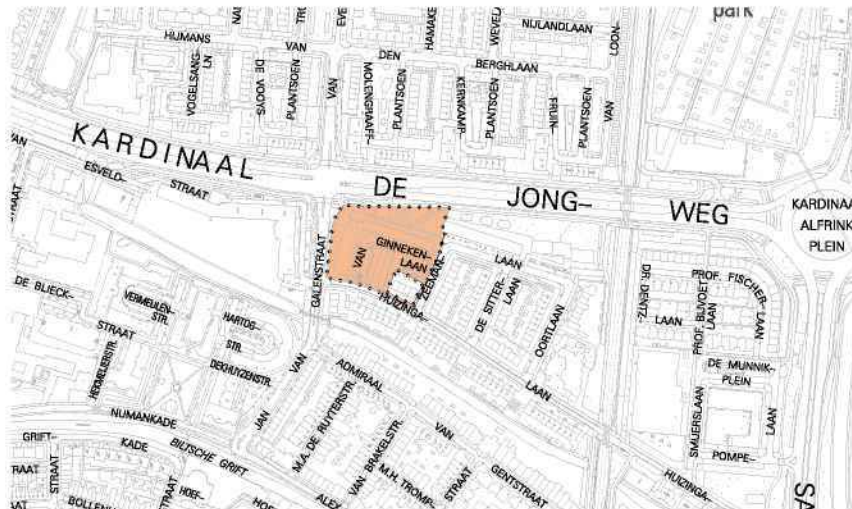
Het plangebied is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost. Het wordt begrensd door de Jan van Galenstraat, de Huizingalaan, de Zeemanlaan en de Kardinaal de Jongweg. In het plangebied liggen twee gebouwen die zullen worden gesloopt. Het gebouw aan de Jan van Galenstraat heeft op de begane grond 8 winkels. Aan de zijkant van dit gebouw zit aan de Huizingalaan de opgang naar 9 bovenwoningen en een bedrijfsunit. Het andere gebouw aan de Kardinaal de Jongweg bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen.

De openbare ruimte rondom de twee gebouwen is ook onderdeel van de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht als parkeerplaats en een omheinde speeltuin. Aan de noordzijde bevindt zich hier een brede groenstrook met bomen, aan de westzijde een breed trottoir / pleintje.

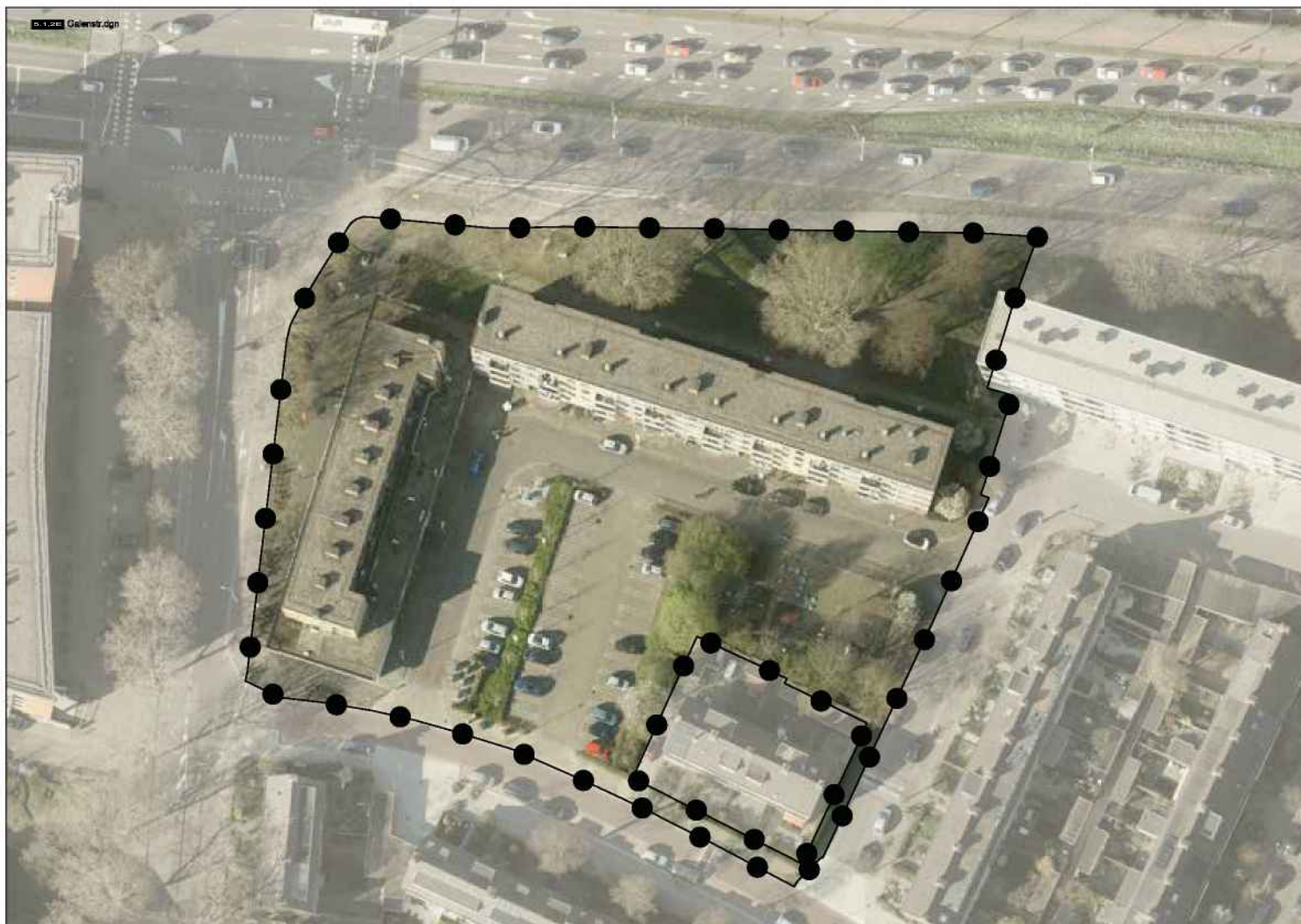
2.2 Relatie met projecten in de omgeving

Rondom de Jan van Galenstraat en de Huizingalaan lopen een aantal mobiliteits-gerelateerde projecten, met name de fietsroutes Utrecht-Amersfoort en Utrecht-Hilversum. Ook loopt er een onderzoek naar het versnellen van het openbaar vervoer (de bus) op de Kardinaal de Jongweg (traject Utrecht Overvecht – Utrecht Science Park).

Afbeelding: Ligging plangebied



Afbeelding: Luchtfoto
plangebied



2.3 Eigendomssituatie

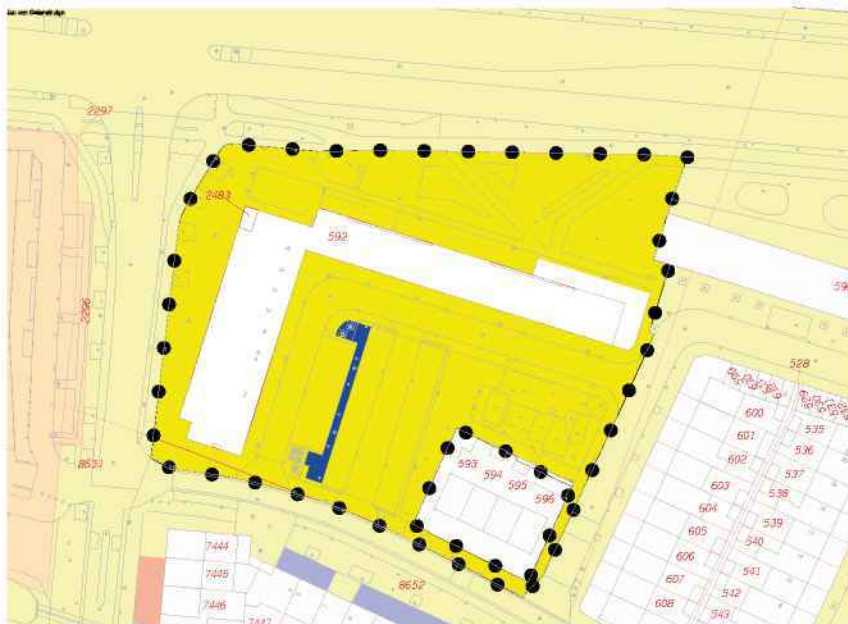
Het plangebied beslaat ca 9000 m², waarvan ca 7400 m² openbaar gebied eigendom is van gemeente Utrecht en ca 1600 m² eigendom is van Kerckebosch Ezelsdijk waarop twee woongebouwen met een voorzieningenplint staan.

2.4 Vigerend Bestemmingsplan

Ter plaatse van de herontwikkeling is de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' van toepassing. Deze beheersverordening regelt dat de bestaande gebouwen (en overige bouwwerken) gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Afbeelding links:
Eigendoms situatie

Afbeelding rechts:
Vigerend
bestemmingsplan



In aanvulling op het vastleggen van de bestaande situatie regelt de beheersverordening ter plaatse van de bebouwing die georiënteerd is op de Jan van Galenstraat (besluitsubvak R) dat het is toegestaan om tevens de volgende functies uit te oefenen:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Nutsvoorzieningen;
- Uitsluitend op de verdieping(en) wonen;
- En uitsluitend op de begane grond detailhandel ondersteunende voorzieningen in categorie C en D van de bij de beheersverordening behorende Lijst van Horeca-activiteiten.

Het initiatief van Kerckebosch past niet binnen de huidige beheersverordening, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen.. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, Ook zijn er wijzigingen in de openbare ruimte voorzien.

Afbeelding: De Wijk Huizingabuurt en de ligging van het plangebied.

2.5 Ruimtelijk en functioneel

Het projectgebied ligt in de wijk Noordoost in de Huizingabuurt. De Huizingabuurt wordt begrensd door de Kardinaal de Jongweg, het spoortracé van de Oosterspoorbaan, een waterloop en de Jan van Galenstraat. Het is een woonbuurt die dateert van de jaren '60 van de twintigste eeuw. De annexatie van de gemeente Maartensdijk in 1954 gaf de gemeente Utrecht de mogelijkheden tot nieuwbouw. De voormalige gemeentegrens tussen Utrecht en Maartensdijk is nog herkenbaar aan de waterloop achter de Huizingalaan en in het verschil tussen de bebouwing aan weerszijden ervan. Het gebied wordt nu gedefinieerd door verschillende woningtypologieën en verschillende relaties tussen de bebouwing en open ruimte.

Het plangebied ligt op een zeer prominente en zichtbare plek aan de Kardinaal de Jongweg, deel van de stedelijke ontsluiting. Een groot deel hiervan (ca. 80 %) is openbaar gebied. De rand van de buurt bestaat uit hogere bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg, de gebouwen hebben een hoogte van vier tot zes bouwlagen en staan schuin gepositioneerd ten opzichte van de Kardinaal de Jongweg. Ten zuiden daarvan bevindt zich een laagbouwmilieu bestaande uit rijtjes grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen. De buurt heeft een ruime opzet. Tegelijkertijd is de Huizingabuurt is een buurt waar relatief weinig openbaar groen aanwezig is. Het groen ligt aan de randen, tussen de hogere bebouwing en de Kardinaal de Jongweg. Dit groen is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de stad. Hierin staan grote, volgroeide bomen.



De architectuur is sober en past bij de naoorlogse periode van bouw. De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken uit gele en rode baksteen en kent een duidelijke gevelritmiek: zowel qua horizontaliteit als in kleurgebruik, met name aan de Jan van Galenstraat.

Galenstraat/Huizingalaan/Ginnikenlaan is verouderd en het aanbod detailhandel is beperkt.

Het plangebied bestaat uit twee gebouwen die haaks tegen elkaar aan zijn gesitueerd. Het gebouw aan de Huizingalaan / Jan van Galenstraat heeft drie bouwlagen. De plint bestaat uit een rij met acht winkels met een gezamenlijk oppervlak van ca 800 m² bvo. Hier zijn onder andere een kruidenier, een fietsenwinkel, een pizzeria en een bloemist gevestigd. Onder de winkels bevindt zich een kelderruimte die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd. Op de bovenste twee bouwlagen bevinden zich negen maisonnettewoningen met een oppervlak tussen de 65 en 80 m² bvo. Deze worden ontsloten aan de Huizingalaan. Het gebouw aan de Van Ginnekenlaan bestaat uit vier bouwlagen. Er bevinden zich 31 appartementen met een oppervlakte tussen de 40 en 75 m² bvo. Deze worden ontsloten aan de Van Ginnekenlaan.

De sterke punten van het gebied zijn de aanwezigheid van de buurtwinkels en de daarmee gepaard gaande levendigheid aan de Jan van Galenstraat, het groen en de bomen aan de Kardinaal de Jongweg en de afschermende werking van de bebouwing aan de Kardinaal de Jongweg voor de achterliggende bebouwing, met name qua geluid..

De zwakke punten van het gebied zijn de stenige en onaantrekkelijke uitstraling van de openbare ruimte aan de 'binnenzijde' van het bouwblok met achterkanten naar de openbare ruimte toe en de sobere en verouderde staat van de openbare ruimte rondom het plangebied, met name rond de Van Ginnikenstraat. Door het omvallen van één van de grote bomen aan de Jan van Galenstraat is de groenstructuur kwetsbaar. De winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Jan van

Afbeelding: Huidige
situatie

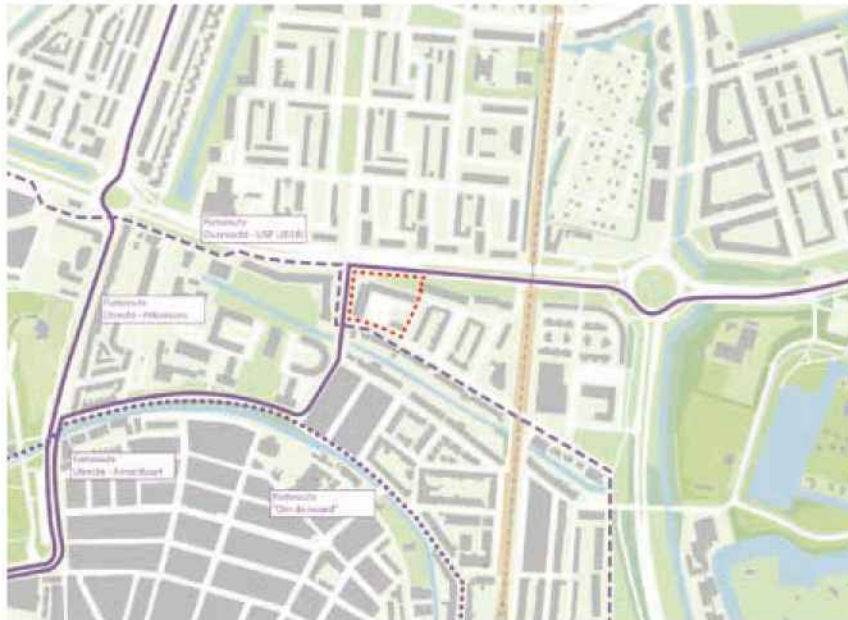


2.6 Verkeer en parkeren

Fiets

Rondom het plangebied liggen belangrijke fietsroutes; de Jan van Galenstraat en het oostelijk deel van de Kardinaal de Jongweg zijn onderdeel van de fietsroute Utrecht-Amersfoort, die momenteel door de provincie ontwikkeld wordt. De Jan van Galenstraat en de Huizingalaan zijn een onderdeel van de stedelijke fietsroute tussen Overvecht en het Utrecht Science Park, waarbij de Huizingalaan is ingericht als fietsstraat.

Afbeelding:
Fietsroutes



Ov

In het Mobiliteitsplan is de Kardinaal de Jongweg aangeduid als een stedelijke verbindingsweg en een verbindende OV-as tussen Utrecht en het buitengebied. Op loopafstand van het plangebied ligt een bushalte aan de Kardinaal de Jongweg. Daar stoppen twee buslijnen; met openbaar vervoer is de locatie goed te bereiken.

Auto

De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een groene parkway, met 2x2 rijstroken en een groene middenberm. Op de Kardinaal de Jongweg rijden 31.200 motor voertuigen per etmaal. De gemeente heeft in het mobiliteitsplan de ambitie uitgesproken de Kardinaal de Jongweg op termijn te transformeren naar stadsboulevard. De Jan van Galenstraat is de noordelijke ontsluitingsweg van Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het is voor deze buurten de kortste route naar de snelweg. De Jan van Galenstraat kent een etmaalintensiteit van 4350 motorvoertuigen. De Huizingalaan is ingericht als fietsstraat. Door deze straat rijden 1650 motor voertuigen per etmaal.

Parkeren

Het plangebied ligt op basis van de Parkeervisie in gebied B1. In dit gebied geldt betaald parkeren. In het plangebied ligt een gemeentelijk parkeerterrein met ca 40 parkeerplekken, bedoeld voor bezoekers van de winkels en bewoners en bezoekers van de bovenliggende woningen. Daarnaast is er langsparkeren mogelijk aan de Van Ginnekenlaan, dit zijn ongeveer 20 parkeerplekken. In de Jan van Galenstraat bij de winkelplint en bij de huidige woningen aan de Van Ginnekenlaan bevinden zich meerdere fietsparkeerplekken.

2.7 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte in het plangebied levert een divers beeld op: aan de noordkant van het plangebied, aan de Kardinaal de Jongweg, ligt een brede groenstrook met volwassen bomen. Aan de zuidkant van de gebouwen ligt een straat; de van Ginnekenlaan die een parkeerplaats ontsluit. Aan de oostkant van de parkeerplaats bevindt zich een speelplaats met verschillende speeltoestellen. De straat, parkeerplaats en speeltuin zijn sober ingericht en hebben een sleets en stenig karakter. Op en rond de speelplaats staan verschillende grote bomen en struiken.

Afbeelding:
Bomen



In het plangebied staan ongeveer 22 bomen van verschillende kwaliteit. In het groen langs de Kardinaal de Jongweg en langs de Jan van Galenstraat staan voornamelijk grote platanen. Dit zijn grote bomen van meer dan 50 jaar oud. Recentelijk is één van de twee grote platanen aan de Jan van Galenstraat tijdens een storm omgevallen, waar door er aan de zijde van het projectgebied nog maar één grote boom staat. Op het parkeerterreintje aan van Ginnekenlaan staan Amberbomen, deze zijn circa 10 jaar oud. Op en rond de speeltuin staan een paar bomen. De meeste zijn redelijk groot en vormen samen met de struiken een schuilplaats voor dieren, zoals vogels en egels.

De groenstrook langs de Kardinaal de Jongweg behoort tot de stedelijke groenstructuur (Groenstructuurplan, maart 2018). Het doel is deze groenzone te behouden en, waar mogelijk te verbeteren. Vanuit de RSU2040 wordt ingezet op de versterking van het groene, stedelijke netwerk van Utrecht. De hoofdgroenstructuur is hier de basis voor en de lange, groene wegen zoals de Kardinaal de Jongweg lenen zich bij uitstek geschikt als lineaire verbindingen in dit netwerk.

Ten aanzien van natuur is er hier een indicatie voor de aanwezigheid van beschermde gebouw bewonende soorten, zoals de huismus, vleermuis en gierzwaluw. Dat zijn dieren die op de zogenaamde "rode lijst" voorkomen en de nesten jaarrond beschermd dienen te worden.

In het plangebied ligt een gemengd riool dat is aangelegd in 1961. Het hemel- en afvalwater stroomt door het gemengde riool van de Huizingastraat, via de Jan van Galenstraat, naar de Kardinaal de Jongweg en vanaf daar naar de zuivering in Overvecht. Het gemengde riool in de Jan van Galenstraat staat op de planning voor vervangen en afkoppelen in 2023. Het gemengde riool wordt vervangen voor een afvalwaterriool en er wordt een hemelwaterriool naast gelegd.

Deze rioolvervanging is onderdeel van het project 'Doorfietsroute Utrecht-Amersfoort'. Het gemengde riool in de Huizingalaan en Zeemanlaan staat op de planning voor vervangen en afkoppelen tussen 2031 en 2035. Het gemengde riool in de Van Ginnekenlaan valt binnen het plangebied.

Uit de klimaatstresstest van de gemeente blijkt dat er in het gebied bij een forse bui wateroverlast kan ontstaan. Omdat het maaiveld in de wijk lager ligt dan de omgeving stroomt er relatief veel regenwater naar toe. Het water dat zich verzamelt bij een bui van 80mm is weergegeven in de afbeelding.

Afbeelding:
Wateroverlast



3. Uitgangspunten

3.1 Gezond Stedelijk Leven

Het SPvE geeft uitgangspunten die bijdragen aan de gemeentelijke ambities voor gezonde stedelijk leven, het leidend thema binnen de ruimtelijke strategie. We sluiten met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat aan bij de volgende opgaven voor de toekomst:

- Verdichten en vergroenen in balans.
- Woningmarkt in balans.
- Duurzame mobiliteit.
- Duurzame energie.
- Gezondheid, veerkracht en gelijke kansen.

Deze ontwikkeling draagt bij uitstek bij aan een aantal stadsbrede ambities uit de RSU2040. Het toevoegen van een supermarkt en gezondheidscentrum zorgt voor behoud van het winkelprogramma op deze plek. Hierdoor draagt deze locatie in belangrijke mate bij aan 'de 10 minuten stad' en 'groeien in balans', waarbij naast het woonprogramma ook de voorzieningen meegroeien. Ook ontstaat er ruimte voor vergroening en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte door het parkeren te beperken en in een ondergrondse garage te voorzien.

3.2 Functies / programma

Het plan bestaat uit het vervangen van de verouderde winkelstrip en woningen voor een modern complex met supermarkt, gezondheidscentrum, een aantal kleinere winkelunits en ca 95 woningen.

Programmatische randvoorwaarden zijn:

- Als richtinggevend programma wordt meegegeven: circa 95 woningen waarvan minimaal 40 woningen in het sociale huur

segment. Van het overige deel is een groot deel middenhuursegment. De rest van de woningen is vrije sector huur.

- Alle woningen zijn levensloopbestendig.
- Alle woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen "Integrale Woningkwaliteit" (IWK).
- Supermarkt van maximaal 1.200 m² bvo.
- Tussen de 600 en 700 m² bvo detailhandel en overige commerciële voorzieningen als horeca categorie D2 of D3 en publieksgerichte dienstverlening, verdeeld over vijf tot zeven ruimtes.
- Gezondheidscentrum van 600-800 m², het gaat hier om een fysieke clustering van ruimte voor zorgaanbieders.
- Ondergrondse parkeergarage geschikt voor bewoners en bezoekers van de winkels.
- Goed bereikbare, in pandige fietsparkeervoorziening voor bewoners.
- Goede fietsparkeervoorziening voor bezoekers van de woningen, winkels en het gezondheidscentrum in de openbare ruimte.

3.3 Ruimtelijk

Het plan sluit ruimtelijk qua maat en schaal goed aan op de buurt. Op pagina 17 is de randvoorwaarden kaart opgenomen. Hierop zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling op kaart weergegeven. Ontwikkeling dient binnen dit kader plaats te vinden.

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- Maximale bouwhoogte als aangegeven varieert tussen de twee en de vijf bouwlagen.
- De gebouwen zijn alzijdig; de plint heeft aan alle kanten een open en uitnodigende uitstraling en entrees.
- De bebouwing volgt de rooilijnen vanuit de omgeving.

- De eerste bouwlaag (plint) heeft een minimale hoogte van vijf meter.
- De winkels bevinden zich zoveel mogelijk aan de zijde van de Jan van Galenstraat, de entrees van de woningen aan de Huizingalaan en Kardinaal de Jongweg.
- De woningen in het blok zijn gericht op straten of de groene binnentuin met een goede ruimtelijke kwaliteit.
- De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zijde van de Jan van Galenstraat, evenals de entrees van de winkels om combinatiebezoek te stimuleren.
- Geen dak blijft onbenut: Het dakoppervlakte wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging of heeft een groene invulling.
- Parkeren voor bewoners en bezoekers van de winkels wordt in een ondergrondse parkeergarage opgelost.
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met goede mogelijkheden voor bevoorrading, opslag van emballage en afvalvoorzieningen voor de winkels en supermarkt om overlast zoveel mogelijk te beperken.
- De bebouwing houdt rekening met zicht, privacy en bezonning van omwonenden.
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing inpandig oplossen conform de eisen aan nutspartijen (trafo's, warmteonderstations, glasvezelkasten etc.).
- Technische installaties (waaronder ook aanzuigpunten voor luchtinstallaties) op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes.
- De architectuur van de nieuwbouw verhoudt zich tot de omgeving qua ritmiek, accentuering en materiaalgebruik.

3.4 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie rondom het plangebied is complex. Het is van belang de juiste balans te behouden tussen de voetganger, fietser en de auto. In het kader van dit SPvE is uitgebreid verkeersonderzoek gedaan (zie bijlage) hoe het programma qua mobiliteit het best, en meest verkeersveilig kan worden ingepast op de locatie. Dit heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden.

- De keuze voor fiets, OV, of fiets/voet wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
- Voor autoparkeren bij de woningen gelden de normen uit de Parkeervisie Utrecht (2021).
- Bewoners van de nieuwbouw worden uitgesloten voor een parkeervergunning.
- Voor fietsparkeren bij woningen gelden de normen uit de Parkeervisie Utrecht (2021).
- Inpandige en logisch bereikbare (bereikbaarheid, routing naar de woning) voorziening voor fietsparkeren.
- De fietsvoorziening voorziet naast ruimte voor reguliere fietsen ook ruimte voor bijzondere types (bakfietsen etc.).
- In de parkeervoorziening worden elektrische oplaadpunten aangebracht voor zowel auto's als fietsen.
- Laden en lossen dient voor de supermarkt inpandig worden opgelost; voor de overige winkels wordt een laad&losplek in de openbare ruimte mogelijk gemaakt.

Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart



3.5 Openbare ruimte en klimaat

De openbare ruimte rondom de winkels is stenig en versleten. Voor het maken van een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied is herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Naast winkelen en verblijven staan hierin klimaatadaptatie en het principe 'groen, tenzij' centraal.

Hiervoor zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld:

- Leidraad voor de inrichting is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte".
- Vanwege het intensieve gebruik van de openbare ruimte en de gewenste kwalitatieve uitstraling wordt het niveau Domstad Bijzonder voorgesteld.
- Afvalinzameling geschiedt met ondergrondse afvalcontainers.
- Tussen de winkels en het trottoir wordt een beperkte margestrook aangelegd (ca 1m), waarin ruimte is voor het uitstallen van producten en kleinschalige terrassen conform terrassenbeleid.
- Uitgangspunt is het plaatsen van zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte. Straatmeubilair is conform de Atlas Straatmeubilair.
- Een goede toegankelijkheid voor de winkels en supermarkt dient geborgd te zijn.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden. Dit betekent een minimale trottoir-breedte van 1.20 meter, voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen.
- Bij kruisingen en oversteekplaatsen en geen obstakels in de loop van de voetgangers.
- De bebouwing dient goed bereikbaar te zijn voor nood en hulpdiensten, (pakket)bezorgers en bezoekers.

- De speeltuin behouden, kwaliteit van de inrichting verbeteren, vergroenen en de verschillende (jeugdige) doelgroepen niet combineren.

Groen, bomen, ecologie

- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, niet verhard waar dit niet nodig is en geschikt voor verblijf en bewegen (het inrichtingsprincipe "groen, tenzij").
- Onderzoeken nieuwe bomenstructuur aan de oostzijde van de Jan van Galenstraat.
- Behoud van bestaande bomen en verplant of herplant binnen het gebied waar mogelijk.
- Te kappen bomen bij voorkeur 100% compenseren binnen het plangebied
- Groei- en standplaatsinrichting van bomen conform Handboek Openbare ruimte en de bomenmonitor.
- Voor de inrichting van het groen worden in principe inheemse soorten gekozen.
- Diervriendelijk bouw door het integreren van nestkasten of andere verblijfplaatsen van gebouwgebonden soorten in de stad. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van één verblijfsplaats per gebouwde woning.

Hitte

- Robuuste koele verblijfsplekken creëren door schaduw te maken, bij voorkeur door groen en binnen 200m van de woning.
- De sponswerking voor de opvang van regenwater van het plangebied vergroten en bovengrondse groenmaatregelen inzetten.

Droogte / opvang hemelwater

- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem.
- Er wordt minimaal 15 mm berging gerekend over het verhard oppervlak binnen het plangebied. Deze berging wordt binnen het plangebied gerealiseerd in infiltratievoorzieningen (wadi's, verlaagd groen, IT-riool etc.) tenzij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm's ook de vereiste 90% van de jaarlijkse neerslag kan vasthouden.
- Volgen van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater:
 - Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
 - Infiltratie op de bodem (bovengronds);
 - Infiltratie in de bodem (ondergronds);
 - Directe lozing in het oppervlaktewater;
 - Lozing in een hemelwaterstelsel;
- Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes:
 - Lozing in een vuilwaterriool.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
- Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is.
- Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Het vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven het straatpeil.

Bodem

Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit.

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen.
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu.
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit kwaliteit wonen.
- Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Hier is sprake van omvangrijke verontreinigingen in het diepere grondwater. Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Bij bemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de saneringsaanpak van het Gebiedsplan, waarbij een bijdrageregeling geldt. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer 2015.
- Er geldt een dieptebeperving voor bodemenergiesystemen tot de scheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerend pakket (circa 50 m-mv).

3.6 Gezonde leefomgeving

Gezonde en duurzame verstedelijking is één van de speerpunten van de gemeente Utrecht. Daarbij toetsen we op een aantal elementen die van belang zijn voor een gezonde leefomgeving, voor nu en voor in de toekomst: duurzaam omgaan met energie, voorbereiden op klimaatverandering, goede bodem, water, lucht- en geluidskwaliteit. In een gezonde leefomgeving is de milieukwaliteit goed, voelen mensen zich prettig en is het gemakkelijk om te kiezen voor gezond gedrag.

Het plan grenst aan een drukke binnenstedelijke weg (Kardinaal de Jongweg). Alhoewel de gemeente de ambitie heeft uitgesproken de Kardinaal de Jongweg op termijn te transformeren naar stadsboulevard, moet in dit plan rekening worden gehouden met geluidbelasting en luchtverontreiniging van deze drukke binnenstedelijke weg door de gezondheidseffecten hiervan zoveel mogelijk te minimaliseren middels (innovatieve) maatregelen.

- De woongebouwen sluiten aan op belangrijke voet- en fietsroutes door de stad.
- Ontwerp de openbare ruimte zodanig dat dit beweging van de bewoners stimuleert.
- Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening met verblijven (d.m.v. schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.
- Zorg bij het ontwerp van de woongebouwen dat het gebruik van trappen (i.p.v. lift) gestimuleerd wordt.
- Zorg ervoor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt door het creëren van gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten.
- De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde).

- Alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen, etc.) dienen in het plan een vergelijkbare geluidskwaliteit te hebben.
- Voor de woningen grenzend aan de Kardinaal de Jongweg dienen (innovatieve) maatregelen genomen te worden die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.
- Iedere nieuwe woning moet de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel (dwz een geluidbelasting van maximaal de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel) waaraan tenminste 30% van de verblijfsruimten zijn gesitueerd.
- De slaapkamers bevinden zich aan de stille en schone zijde (luwe zijde).
- Alle woningen krijgen een privé buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.
- De geluidbelasting binnen voldoet aan de wettelijke norm van 33dB, met gebruik van ventilatie.

3.7 Energie en duurzaamheid

- De woningen worden aardgasvrij en zonder stadsverwarming ontwikkeld.
- De duurzaamheidsprestatie van de het plan wordt uitgedrukt in een GPR (gemeentelijke Praktijk richtlijn) score. De duurzaamheidsprestatie wordt uitgedrukt via GPR gebouw, met als ondergrens 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten.
- De capaciteit van de ondergrond wordt optimaal wordt ingezet door eerst bovengronds de uitwisseling van koude en warmte (vraag en aanbod) in het gebied toe te passen voordat een beroep op de ondergrond wordt gedaan.
- Specifieke eisen die aan de toepassing van WKO worden gesteld zijn de volgende. Voor de gebruikers moet het systeem, ook over

50 jaar, bijdragen aan leveringszekerheid en minimale stroomkosten/CO2-emissies en veranderingen in de energievraag kunnen opvangen. Ook dient in het ontwerp en de wijze van gebruik van het systeem en de locatie rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat bodemplussen gedurende hun gehele levensduur – die bij een juiste aanleg en beheer veel groter is dan 100 jaar - doelmatig zijn te gebruiken.

- Uit de Visie op de warmtevoorziening in Utrecht volgt ook dat dat de capaciteit van de ondergrond optimaal wordt ingezet door eerst bovengronds de uitwisseling van koude en warmte (vraag en aanbod) in het gebied toe te passen voordat een beroep op de ondergrond wordt gedaan. Een overzicht van bestaande WKO-systemen staat op wkotool.nl.

4. Uitwerking

4.1 Inleiding

De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn gebruikt voor de verdere uitwerking van het planinitiatief. Voor het openbaar gebied is door de gemeente een "functionele inrichtingsschets" gemaakt. Voor de bebouwing is door ontwerpbureau Blauw in opdracht van Kerkebosch een Voorlopig Ontwerp gemaakt..

4.2 Inrichting openbare ruimte

De uitgangspunten voor de openbare ruimte die in het vorige hoofdstuk staan vermeld, zijn vertaald in een programmatische verkenning voor de openbare ruimte, zie afbeelding xx. Dit geeft een globaal beeld van de beoogde inrichting van de openbare ruimte. Het ambitieniveau voor de plek is vastgelegd (Domstad bijzonder), het ruimtebeslag van de benodigde onderdelen en de wijze waarop het plangebied straks aansluit op de omgeving. Op basis hiervan kan een Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte worden gemaakt.

De hoofdopzet van het gebied blijft in hoofdlijnen hetzelfde. Het parkeerterrein aan de Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan komen te vervallen. Hierdoor ontstaat er op deze locatie mogelijkheid tot het maken van een groene, autovrije plek, waar de speeltuin onderdeel van uitmaakt.

De nieuwe parkeergarage ontsluit aan de Huizingalaan, iets ten westen van waar de huidige parkeerplaats ontsluit. Het trottoir aan de Huizingalaan en Jan van Galenstraat wordt breder, met meer mogelijkheden voor groen en meer ruimte voor de voetganger. Binnen het project voor de fietsroute Utrecht-Amersfoort wordt de fietsinfrastructuur aan de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg verbeterd.

4.3 Mogelijke invulling bouwplan

Omdat het vaak lastig is de uitgangspunten te visualiseren heeft Architectenbureau Blauw in opdracht van Kerkebosch verbeeld hoe de nieuwe bebouwing aan de Jan van Galenstraat eruit zou kunnen zien. Het is een globale uitwerking op schetsniveau waarin te zien is hoe een invulling van dit SPvE eruit kan komen te zien.



Afbeelding: Poster
bewonersbijeenkomst

Zoekgebieden programma openbare ruimte

Bewonersbijeenkomst 1 november 2022



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied beslaat ca 9000 m², waarvan ca 7400 m² openbaar gebied dat eigendom is van gemeente Utrecht en ca 1600 m² eigendom is van Kerckebosch Ezelsdijk waarop twee woongebouwen met een voorzieningenplint staan.

Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Voor de gemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte die nodig is om de gewenste kwaliteitsslag te realiseren. De kosten die logischerwijs verband houden met deze ontwikkeling en waar geen andere dekking tegenover staat worden daarom in principe verrekend met de economische meerwaarde die voortvloeit bij een bestemmingswijziging.

De afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOVK). Ook afspraken over planschade worden hierin opgenomen. Door het sluiten van een AOVK kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de ruimtelijke ordening, anderszins (door de AOVK) verzekerd wordt. De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning vallen buiten deze overeenkomst en worden apart betaald conform de Legesverordening.

Voor de realisatie van het plan is verwerving van gemeentelijke grond nodig. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient de initiatiefnemer een exploitatieopzet te maken. De gemeente beoordeelt of de opbrengsten de kosten dekken en het project hiermee economische uitvoerbaarheid is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het niveau van participatie is raadplegen. De gemeente heeft de belanghebbenden en betrokkenen in deze fase van het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen geconsulteerd. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken, de input vanuit de participatiebijeenkomsten en de gesprekken met de buurtvereniging Ezelsdijk zijn de verschillende aspecten en belangen door het college in samenhang gezien en afgezet tegen de benoemde aandachtspunten en onderzoeksvragen in het IDOC.

De raad is middels een brief van het college d.d. 19 maart 2022 geïnformeerd over de tussenstand van het project en het door het college gekozen programma waarvoor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt gemaakt. Naar aanleiding van deze brief is door de raad d.d. 13 september 2022 een Raadsinformatiebijeenkomst (RIB) georganiseerd waarin zij zich door de buurt, de ontwikkelaar en de gemeente hebben laten informeren over het plan. De RIB gaf de raad geen aanleiding in een aansluitende commissievergadering het college te vragen het gekozen programma en de verdere uitwerking bij te sturen.

5.3 Technische uitvoerbaarheid

Langs de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg is een verbetering van de fietsroute tussen Utrecht en Amersfoort in voorbereiding. Dit betekent dat de Jan van Galenstraat ter plaatse van het winkelcentrum zal worden heringericht. In afstemming met dit project is besloten de plangrens op de rand van het nieuwe fietspad en het trottoir te leggen. Zo sluiten beide plannen straks goed op elkaar aan.

Het tweede project is een onderzoek naar versnelling van de bus op de Kardinaal de Jongweg.

Gekeken wordt of er door middel van optimalisatie van de kruispunten aan de Kardinaal de Jongweg reistijdverbetering kan ontstaan op het traject Overvecht – USP. Dit zou kunnen leiden tot aanpassingen aan de Kardinaal de Jongweg ter plaatse van het plangebied. Om die reden is gekozen de zuidelijke rand van het fietspad aan de Kardinaal de Jongweg als plangrens op te nemen, zodat beide projecten niet met elkaar interfereren.

6. Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Initiatiefnemer en gemeente hebben in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de in het Intentiedocument aangegeven onderzoeksvragen, uitgangspunten en wensen. Er zijn gezamenlijk informatie-/consultatie momenten georganiseerd voor de buurt om reacties op het plan op te halen. Het gevolgde samenwerkingsproces en de consultatie hebben geleid tot dit concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

6.2 Het gevolgde participatieproces

Eerste participatie ronde

Bij de start van het SPvE is eind 2020/begin 2021 de buurt geconsulteerd over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. De belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt heeft aangegeven dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Onderzoeken

Naar aanleiding van de in de participatie opgehaalde signalen en om antwoord te krijgen op de geformuleerde onderzoeksvragen (o.a. te onderzoeken wat een haalbare supermarktomvang is), heeft de initiatiefnemer twee extra onderzoeken laten uitvoeren. Bureau Stedelijke Planning heeft extra marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang en Royal Haskoning DHV (RHDHV) heeft verkeerskundig onderzoek gedaan

naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleinere supermarkt, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de bevoorrading en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is. De marktonderzoeken naar een (grote) supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment en een supermarkt met kleinere omvang én het verkeerskundig onderzoek zijn respectievelijk medio juni 2021 en eind september 2021 met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk gedeeld.

Nadere uitwerking

In de periode september 2021/ december 2021 hebben de initiatiefnemer en architect verder gewerkt aan twee mogelijke uitwerkingen. De twee mogelijke uitwerkingen zijn beiden in lijn met het richtinggevend programma en de aandachtspunten uit het IDOC en houden rekening met de uitkomsten uit de onderzoeksvragen en de belangen en input van de buurt. Het grootste verschil in de twee uitwerkingen zit vooral in de omvang van de supermarkt.

Tweede participatie ronde

Op 15 december 2021 zijn door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, twee digitale buurtbijeenkomsten georganiseerd om gevoel te krijgen bij het draagvlak voor beide uitwerkingen. In totaal hebben 55 mensen deelgenomen aan de bijeenkomsten. Ook enkele raadsleden hebben de bijeenkomsten gevolgd.

Raadsbrief en Raadsinformatiebijeenkomst

De raad is middels een brief van het college d.d. 19 maart 2022 geïnformeerd over de tussenstand van het project en het door het college gekozen programma waarvoor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt gemaakt.

Naar aanleiding van deze brief is door de raad d.d. 13 september 2022 een Raadsinformatiebijeenkomst (RIB) georganiseerd waarin zij zich door de buurt, de ontwikkelaar en de gemeente hebben laten informeren over het plan. De RIB gaf de raad geen aanleiding in een aansluitende commissievergadering het college te vragen het gekozen programma en de verdere uitwerking bij te sturen.

Derde participatieronde

Op 1 november 2022 is door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, een derde participatiemoment georganiseerd om de buurt te consulteren over de verdere planuitwerking van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

7. Vervolgtraject

7.1 Planproces

Nadat het college het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft vrij gegeven voor consultatie wordt deze aan de buurt voorgelegd voor reactie. De reacties van bewoners en belanghebbenden worden samen met de (eventueel aangepaste) concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen vervolgens door het college van B&W ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Hierna kan worden gestart met de bestemmingsplanprocedure.

Als de omgevingsvergunning is verleend, kunnen de bouwwerkzaamheden beginnen.

7.2 Participatieproces

Het voorgestelde niveau van participatie voor de bestemmingsplanprocedure is raadplegen.

7.3 Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de raad kan worden gestart met de volgende fase; de bestemmingsplanfase. De bestemmingsplan procedure duurt ca. negen maanden tot en met vaststelling door de raad. Op het bestemmingsplan is een formele inspraakprocedure van toepassing.

7.4 Planning

Naar verwachting zal de raad eind 1e kwartaal / begin 2e kwartaal 2023 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vaststellen. Hierna kan in het 2e kwartaal 2023 worden gestart met de bestemmingsplanprocedure. De inspraak op het omgevingsplan zal naar verwachting in het 3e kwartaal 2023 kunnen plaatsvinden. Besluitvorming over het bestemmingsplan vindt naar verwachting eind 2023 / begin 2024 plaats. Daarna zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het bouwplan.

Bijlage 1: Beleidskader onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat

Beleidskaders

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

In de omgevingsvisie Utrecht (2019) staat wat het gemeentelijke beleid is over de 'fysieke leefomgeving' dat al is vastgesteld door het gemeentebestuur en de ontwikkelingsrichting voor de stad aangeeft. De omgevingsvisie bevat heel veel verschillende onderwerpen, de koers, het thematisch beleid en het gebiedsbeleid van de gemeente. Een aantal van de nota's wordt hieronder toegelicht

Ruimtelijke Strategie Utrecht (2021)

Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen. Met verstedelijking wordt niet alleen woningbouw bedoeld, maar ook de bijkomende groei van stedelijke functies, zoals groen, werklocaties, verkeer, cultuur, sport etc. Tot 2040 moeten er in Utrecht 70.000 extra arbeidsplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 24.000 in woonwijken. Utrecht zet in op meer functiemenging in wijken, zoals wonen en werken, om de leefbaarheid van de wijken te vergroten. De RSU 2040 zet in op vitale winkelgebieden op basis van de hoofdwinkelstructuur - waartoe de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat behoort - en door functionele verbreding met passende publieksgerichte functies.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is aangegeven dat het winkelgebied onderdeel is van de hoofdretailstructuur (dagelijkse boodschappen). Hiermee wordt het voorzieningenniveau met de groei van de stad volgens de principes van Gezond Stedelijk Leven en de barcode geborgd.

In de huidige vorm, met enkel kleine dagwinkels, heeft de winkelstrip onvoldoende economisch perspectief. De komst van een supermarkt is een randvoorwaarde om een vitale winkelstrip aan de Jan van

Galenstraat te realiseren en voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief om deze te behouden voor de hoofdretailstructuur.

Parkeervisie (2021)

In de nieuwe parkeervisie (2021) zijn de kaders en hoofdlijnen vastgelegd voor het parkeerbeleid. We willen een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geven we voorrang aan duurzaam vervoer, zoals lopen, fietsen en OV. Ook moedigen we het delen van vervoer aan. Dat zorgt voor minder auto's in de stad. De gemeenteraad heeft de parkeervisie in november 2021 vastgesteld. De hoofdlijnen van de parkeervisie zijn uitgewerkt in 6 delen, die elk overeen specifiek onderwerp gaan. In december 2021 heeft het college de onderdelen "parkeernormen" en de "aanpak betaald parkeren" vastgesteld.

Woonvisie: Utrecht beter in Balans (2019)

Bij het bepalen van het woonprogramma voor dit initiatief is de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019) en de daarin uitgewerkte ambities uit het coalitieakkoord 'Utrecht: ruimte voor iedereen' (2018) het gemeentelijk uitgangspunt. De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie.
- Meer gemengde wijken.
- Doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Voor middenhuurwoningen (huizen voor middeninkomens) is de woonvisie uitgewerkt in het Actieplan Middenhuur (7 december 2017). Op 10 maart 2022 is het Actieplan geactualiseerd. Voor het verhuren van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen zijn de regels uit de huisvestingsverordening van toepassing. Zo moet voor zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen een huisvestingsvergunning aangevraagd worden.

De gemeente Utrecht vindt het van belang dat woningtypen en prijssegmenten evenwichtig over de stad zijn verdeeld, zodat iedere wijk ruimte biedt aan een (t)huis voor iedereen. Dit betekent dat in wijken waar de woningvoorraad uit balans is moet worden bijgestuurd.

In wijken waar het aandeel betaalbare woningen (sociale huur- en middencategorie) relatief laag is willen we in nieuwbouwprogramma's fors inzetten op deze categorieën.

Om hier richting aan te geven is in de woonvisie per wijk de gewenste relatieve beweegrichting van de woningvoorraad binnen deze prijscategorieën weergegeven. In onderstaand tabellen zijn de eigendomssituatie en het prijsniveau van woningen in de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en in de wijk 'Noordoost' weergegeven en vergeleken met de hele stad:

	Koop	Sociale huur in corporatiebezit	Huur overig	Onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	59%	15%	24%	2%
Noordoost	59	16%	23%	3%
Utrecht	45%	30%	23%	2%

(Bron: Kadaster, RWU, bewerking IB Onderzoek).

	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Dure koop	Onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	20%	15%	5%	1%	3%	51%	4%
Noordoost	20%	13%	5%	1%	6%	49%	5%
Utrecht	36%	11%	4%	2%	9%	31%	5%

De cijfers in de bovenstaande tabel stammen uit 2018 en zijn ontleend aan het landelijke Woononderzoek. Sindsdien zijn de prijzen in de hele stad aanzienlijk gestegen. Dat heeft tot gevolg dat woningen verschoven zijn van goedkoop en middelduur naar duurdere categorieën..

Te zien is dat in de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' het aandeel sociale huurwoningen van corporaties met 20% relatief laag is, en het aandeel dure koopwoningen hoog.

In de woonvisie hebben we daarom opgenomen dat we in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen sterk willen laten toe laten nemen, het aandeel middenhuurwoningen licht willen laten toenemen en het aandeel betaalbare koopwoningen gelijk willen houden.

Om een bijdrage te leveren aan bovengenoemde ambitie is het uitgangspunt voor het woonprogramma van het initiatief dat het bestaande aantal sociale huurwoningen in ieder geval terug wordt gebouwd. Daarnaast willen we inzetten op het toevoegen van middenhuurwoningen. Er wordt daarom ingezet op het volgende woonprogramma:

Prijscategorie	Percentage
Sociale huur (< €763,47)	35%
Middenhuur (€763,47 – 1.027,26)	54%
Vrije sector huur (> €1.027,26)	11%

Prijspeil 01-01-2022.

Voor de te realiseren sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gelden de voorwaarden uit de bijlage van de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019). Voor middenhuur zijn die voorwaarden opgenomen in het Actieplan Middenhuur (2017). Voor dit project gelden de voorwaarden uit dat Actieplan. Recent zijn de voorwaarden geactualiseerd. In overleg met de ontwikkelaar zal worden gezien in hoeverre ook aan die – aangescherpte – voorwaarden kan worden voldaan.

In Noordoost wonen veel ouderen die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. We kijken daarom via nieuwbouw naar kansen voor ouderen om door te stromen, rekening houdend met de woonbehoefte en woonwensen van ouderen (woning en woonomgeving levensloopgeschikt en bezoekbaar), waarbij het belangrijk is dat de kosten van huur/ hypotheek zoveel mogelijk gelijk blijven.

Voor de te realiseren sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is in ieder geval de regionale Huisvestingsverordening van kracht. Hiermee wordt de doorstroming gestimuleerd via de voorrangsregel 'doorstromen en doorschuiven' (artikel 2.4.4) en de 'voorrangsregels voor middenhuurwoningen' (artikel 2.4a.1).

Het uitgangspunt is om alle nieuwe woningen levensloopgeschikt te maken. Een levensloopgeschikte woning is in ieder geval voor iedereen bezoekbaar (zitplek, eetplek en het toilet bereikbaar) en bewoonbaar (douche- en/of badruimte, toilet en keuken zonder trap bereikbaar) / bewoonbaar te maken door eenvoudige c.q. niet-kostbare aanpassingen. Vanwege de urgente vraag naar rolstoeltoegankelijke woningen is ons uitgangspunt een aantal van de nieuw te realiseren woningen als rolstoeltoegankelijke woning in te richten (geschikt om zelfstandig te bewonen door een rolstoelgebruiker).

Detailhandelsbeleid Utrecht 2012

Het vigerende Utrechtse detailhandelsbeleid is vastgelegd in het Ontwikkelingskader Detailhandel Utrecht 2012. Winkel- c.q. centrumgebieden zijn een belangrijke ontmoetingsplek voor veel inwoners en bezoekers. In het ontwikkelingskader detailhandel onderscheiden we zes pijlers:

- Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijke fijnmazige voorzieningenstructuur.
- De nadruk ligt op kwaliteit van de verschillende winkelgebieden, zeker voor de centrumgebieden en de stadsdeelcentra.
- Komen tot een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en elk een eigen taak binnen de structuur vervult.
- De bedrijven moeten kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten.
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.
- Alternatieve aanwendbaarheid.

Flora en Fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij een bestemmingsplanwijziging moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Ook geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige. Daarnaast moet worden gekeken naar de Provinciale omgevingsvisie interim omgevingsverordening Provincie Utrecht (beide vastgesteld in 2021). Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging moet er worden onderzocht:

- Of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied.
- Of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden.
- Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als gemeente hebben we ook de ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot. De stadsecologen van gemeente Utrecht bepalen per project welke maatregelen toegepast dienen te worden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit de Wet natuurbescherming extra rekening houden met diersoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst. Ook de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen.

Welstandsnota (2015)

Op de beleidskaart van de Welstandsnota heeft het plangebied de aanduiding 'open'. Hierbij geldt: Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld.
- Er is ruimte voor vernieuwing.
- Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Nota Volksgezondheidbeleid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen'

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen' vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Het behalen van gezondheidswinst (het verbeteren van de gezondheid) vraagt om een gezamenlijke inspanning van iedereen in de stad. Gemeentelijk beleid biedt veel kansen om de gezondheid van Utrechters positief te beïnvloeden en daarmee gezondheidswinst te boeken. We willen kansen benutten door onder andere gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling. De ambitie hierin is dat de leefomgeving van Utrechters zo is ingericht dat:

- Gezond leven gemakkelijk is.
- De druk op gezondheid zo laag mogelijk is.
- En dat mensen zich prettig voelen.

Kadernota Openbare Ruimte (2016)

De Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte geeft kaders voor de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een belangrijke bouwsteen voor een gezonde groei van Utrecht. Het is de ambitie om de openbare ruimte te verbeteren zodat deze straks beter aansluit op de kenmerkende stedenbouwkundige en historische kwaliteiten van de stad, beter klimaatbestendig is de beter toegankelijk.

De kaders borgen de samenhang tussen het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt ingedeeld in drie kwaliteitsniveaus:

- Domstad.
- Domstad Bijzonder.
- Utrechtse Allure.

Het inrichtingsniveau is 'Domstadkwaliteit'. Hiervoor geldt een standaardinrichting en basisonderhoud. Voor de verschillende stedenbouwkundige perioden wordt een beperkt palet aan materialen voorgeschreven. Dat palet geeft de mogelijkheid verschil te maken per tijdsbeeld – binnen de financiële kaders van beheer en onderhoud. De paletten worden per gebied uitgewerkt in het 'Handboek Openbare Ruimte'. Vanwege de versterking van het voorzieningencluster tot volwaardig winkelcentrum wordt voorgesteld kwaliteitsniveau 'Domstad bijzonder' toe te passen, zoals bij alle winkelcentra in de stad.

Visie speelruimte: 'Spelen in je eigen buurt'

In 2021 is er nieuw speelruimtebeleid vastgesteld. De ambitie hierin is dat we streven naar een stad waarin elk kind kan spelen en bewegen, zodra hij of zij de (voor)deur uitstapt. Dit betekent dat de openbare ruimte beter bespeelbaar wordt, voor jong en oud. Een van de doelen voor speelruimte is dat binnen 200 meter van iedere woning speelruimte te bereiken is. We houden daarbij rekening met het aantal kinderen dat in een buurt woont, en ook met de barrières die een kind over moet om bij een speelplek te komen. En speelplekken zijn zoveel mogelijk groen en aangepast aan klimaatverandering.

Wijkspelruimteplan Noordoost (2012):

Wittevrouwen en Zeeheldenbuurt bestaat uit de buurten Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt en Huizingalaan en Karel Dormanlaan. Er is een tekort aan speelplekken voor met name de kinderen. De ambitie voor de speelruimte is om de speelplekken die er zijn, goed bereikbaar te maken door een speelweefsel aan te bieden.

In totaal zijn er voor kinderen en jeugdigen in de huidige situatie 16 speelplekken aanwezig, variërend in grootte en inrichting. Gezien het wenselijke basisvoorzieningsniveau zouden er minimaal 26 plekken voor de kinderen moeten zijn, waarvan 8 mede geschikt voor de jeugd. Er lijkt een toename te zijn van het aantal kinderen, die vervolgens weer doorgroeien naar jeugd. Hiermee dient rekening te worden gehouden.

Groenstructuurplan (2007, actualisatie 2018)

Het groenstructuurplan maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Het kent vijf hoofdopgaven:

1. Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren.

2. Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen.
3. Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen.
4. Gezonde verstedelijking.
5. Klimaatadaptatie.

De ambities zijn vastgelegd in een kaart: Visie Groenstructuur 2030. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang. De Kardinaal de Jongweg is op deze kaart aangeduid als een wenselijke groenverbinding, het bestaande groen is onderdeel van de stedelijke groenstructuur.

Bomenbeleid (2009)

Bomen helpen bij het aanpassen aan klimaatwisselingen. Ze zorgen namelijk voor verkoeling bij hitte en voor waterberging bij wateroverlast. Bomen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgen dat plekken herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. De gemeente wil een heldere afweging kunnen maken voor het behoud van bomen in de stad.

Daarnaast is er bij ontwikkelingen in de gemeente extra aandacht voor de belangrijke boomstructuren: groepen of rijen bomen die waardevol zijn voor cultuurhistorie, voor de natuur of voor het landschap. Bijvoorbeeld bomen langs wegen, kanalen en rivieren. Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant.

Op de bomenstructuurkaart is de Kardinaal de Jongweg aangeduid als 'stadslaan'. Hier staan verschillende soorten bomen in twee of meer rijen. De bomen zijn van de 1e grootte.

Utrechtse Soortenbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen de gemeente extra rekening houden met beschermde soorten. Welke soorten dit zijn staat in de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst.

De natuurwaardenkaart Utrecht geeft in dit plangebied een indicatie voor de aanwezigheid van zwaar beschermde gebouw bewonende soorten en gemeentelijke beschermde soorten. Bij de zwaar beschermde soorten gaat het om huismus, gierzwaluw of vleermuissoorten die voorkomen op de 'rode lijst'. Na nader onderzoek, (het bonvengenoemde) natuurwaardenonderzoek, kan bepaald worden welke maatregelen genomen dienen te worden om deze "rode lijst"- soorten te beschermen en welke aanvullende maatregelen er genomen kunnen worden voor het stimuleren van het bestaan van de Utrechtse soorten.

Duurzaamheidsbeleid

In Utrecht stappen we over op duurzame energie. We gaan energie besparen en meer duurzame energie opwekken. Voor woningen en gebouwen komt er een duurzame warmtevoorziening, waardoor geen aardgas meer nodig is. We willen dat de overstap naar een duurzaam huis of bedrijf voor iedereen mogelijk is. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich in nieuwbouw projecten in drie aspecten: energie, duurzaamheid en circulair bouwen. Aspecten als vergroening van daken voor opvang van hemelwater en het verminderen van de koellast, het toepassen van een slim energiesysteem met zonnepanelen en toepassing van een WKO zijn mogelijkheden.

Er moet sprake zijn van een uitgewerkt toekomstbestendig en robuust energieconcept waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente (Visie op de warmtevoorziening in Utrecht, BENG, GPR, circulair bouwen, klimaatadaptatie, beoogde warmtelevering). Het gaat in het bijzonder om het zoveel mogelijk op eigen perceel toepassen van duurzame energie om in 2030 energieneutraal te zijn. Warmte-Koude opslag (WKO) is één van de mogelijkheden als is onderbouwd dat toepassing van WKO hieraan een bijdrage levert en het een minimaal een vergelijkbare keuze is dan bijvoorbeeld het te verduurzamen warmtenet (gemeentelijke ambitie binnen de energietransitie).

Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Daartoe worden initiatiefnemers uitgedaagd om in een energievisie aan te geven, in lijn met het Utrechts Energie Protocol en op basis van Total Cost of Ownership, hoe wordt geminimaliseerd naar energieverbruik en gemaximaliseerd naar het opwekken van hernieuwbare energie.

Utrecht heeft de wens dat deze gebieds- en/of gebouw ontwikkeling gaat bijdragen aan de transitie naar een klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur-inclusieve stad. Onderwerpen die de revue kunnen passeren zijn de milieubelasting van het materiaalgebruik van de draagconstructie, omhulling, afbouw/afwerking en installaties, het terugbrengen van het fossiel energieverbruik, de inzet van efficiënte en/of hernieuwbare energievormen, het verbeteren van het binnenmilieu en het effect van het initiatief op de belevingskwaliteit van de (semi-)openbare ruimte. Maar ook meer People georiënteerde onderwerpen zijn van belang.

Speciale aandacht gaat uit naar de toenemende schaarste van grondstoffen, in het bijzonder zeldzame aardmetalen. Zuinig zijn met grondstoffen is een nieuwe uitdaging.

Circulair

Op het gebied van duurzaam bouwen spelen meerdere factoren een rol.

Zo vraagt de gemeente aandacht voor circulair bouwen, groen, klimaatadaptatie (d.w.z. beperken hittestress, berging regenwater bij stortbuien etc.) diervriendelijk bouwen, duurzaamheidsaspecten Integrale woonkwaliteit en een hoge kwaliteit voor de gebruiker. Een plan van aanpak voor een circulaire ontwikkeling aan de hand van het 10-R model (voorstel NEPROM-aanpak), welke in de uitwerking in nadere afspraken wordt vastgelegd;

BENG

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd wordt, en zoveel mogelijk energie duurzaam opwekt. In de warmtevisie zijn hiervoor de eerst beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht, bijlage XX). Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG !) te beperken en uit wordt gegaan van lage temperatuurafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast dienen er voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel gebouw gebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv. koelkast, pc, etc.). Doel is zo min mogelijk CO2 uitstoot van het gebouw. Het toepassen van het Nul op de Meter concept is daarbij gewenst.

Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Bij luchtwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met geluidsaspecten. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

GPR

Een algehele duurzaamheidsprestatie wordt uitgedrukt via GPR gebouw. GPR gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, kantoorgebouw of onderwijsgebouw in beeld te brengen. De gemiddelde score over de vijf aspecten (energie, milieu, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde) moeten minimaal 8 zijn.

Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Bij iedere planontwikkeling zijn er kansen om klimaatadaptief te bouwen en in te richten. Omdat er sprake is van sloopnieuwbouw en het bestaande onbebouwde terrein opnieuw wordt ingericht, is dit een goed moment om de principes van klimaatadaptatie toe te passen.

WKO

Warmte -Koude opslag (WKO) is één van de mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energie. Daarbij moet worden onderbouwd dat toepassing van WKO hieraan een bijdrage levert en het een minimaal een vergelijkbare keuze is ten opzichte van bijvoorbeeld het te verduurzaamde warmtenet (gemeentelijke ambitie binnen de energietransitie). Voor de gebruikers moet het systeem, ook over 50 jaar, bijdragen aan leveringszekerheid en minimale stroomkosten/CO2-emissies en veranderingen in de energievraag kunnen opvangen. Ook dient in het ontwerp en de wijze van gebruik van het systeem en de locatie rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat bodemlussen gedurende hun gehele levensduur – die bij een juiste aanleg en beheer veel groter is dan 100 jaar - doelmatig zijn te gebruiken.

Energieprotocol

Het is de ambitie van de Gemeente Utrecht om klimaatneutraliteit te realiseren voor nieuw te ontwikkelen plangebieden. Het Utrechts Energie Protocol t geeft houvast bij het gezamenlijk stapsgewijs invullen van de ambitie om gebieden maximaal klimaatneutraal te (her) ontwikkelen en is een handreiking aan projectontwikkelaars hoe zij aan het principe van klimaatneutraliteit vorm kunnen geven.

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023

De ambitie van de nota Volksgezondheid; Gezondheid voor Iedereen (2019-2023) is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Tevens wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 voertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.

Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen

(scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etm) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er wordt een hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermt. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Gezond leven is gemakkelijk

De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang en meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd.

Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt gewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

Mensen voelen zich prettig

Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water, er is ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat in de stad voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Luchtverontreiniging

De luchtverontreiniging is afhankelijk van de directe aanwezigheid van uitlaatgassen van verkeer en de achtergrondconcentratie van luchtverontreiniging. Op basis van de mate van luchtverontreiniging zal het soort gebruik van de openbare ruimte hierop aangepast kunnen worden. Zitplaatsen op pleinen niet direct naast een kruising met verkeerslichten, terrassen niet bij een taxi- of bushalte et cetera.

Uitgangspunten overig beleid

De gemeente Utrecht heeft de wens dat gebieds- en/of gebouw ontwikkeling gaat bijdragen aan de transitie naar een klimaat neutrale, natuur-inclusieve, klimaat adaptieve en circulaire stad. Hiervoor zijn onder andere de volgende moties van toepassing:

- Motie 2017 - 61, Utrecht bouwt BENG (versie 2017).
- Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen.
- Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit.
- Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze.
- Motie 2019 – 134, klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand.
- Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair.

Bijlage 2: Onderbouwing ruimtelijke uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat

De winkels met bovengelegen woningen in het plangebied zijn verouderd. Van het huidige winkelcentrum is het aanbod detailhandel is beperkt. Het herontwikkelingsplan gaat uit van sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van ca. 95 appartementen, een gezondheidscentrum en een discountsupermarkt met aanvullend 5-7 kleinere commerciële ruimtes.

De bebouwing moet passen in de ruimtelijke structuur van het gebied en gaat hier een logisch onderdeel van vormen
De locatie biedt aan de noord- en westzijde de mogelijkheid om wat hoger te bouwen dan de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt er een goede overgang gemaakt naar de hogere bebouwing aan de westzijde van de Jan van Galenstraat. Ook langs andere delen van de Kardinaal de Jongweg staan al hogere gebouwen. Door het brede profiel van de weg en de situering van het gebouw zijn er naar verwachting geen nadelige gevolgen te ondervinden van de schaduwwerking van de hogere bebouwing. Dat geldt ook voor de Jan van Galenstraat. Overlast voor omwonenden moet zoveel mogelijk voorkomen worden en de levendigheid bevindt zich zoveel mogelijk aan de 'buitenzijde' van het bouwblok.

Aan de zuidkant is de wens om aan de Huizingalaan bebouwing te positioneren in de rooilijn van de bestaande bebouwing en hier een aantrekkelijke straatwand te maken.
De bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg krijgt een hoogte die oploopt van 4 naar 5 lagen. Hiermee wordt een overgang gemaakt tussen de bestaande bebouwing aan de oostkant van 4 lagen en het gebouw aan de westkant van 9 lagen.

Bijlage 3: Marktonderzoek onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat

In het onderzoek (2019) en de scenario-analyse (2021) van Bureau Stedelijke Planning wordt de behoefte aan en effecten van de ontwikkeling van de supermarkt op de winkelstructuur in de buurt en wijk beschreven. In het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning wordt het primaire marktgebied van de beoogde supermarkt afgebakend als grofweg de 500-meter straal rond de projectlocatie. Het primair marktgebied heeft ca. 12.000 inwoners en bestaat uit de buurten Huizingalaan/K. Doormanlaan, Tuindorp Oost, Voordorp en Voorveldse Polder. Overig Noordoost is het secundaire marktgebied. Het totale verzorgingsgebied Noordoost heeft ca. 39.000 inwoners.

In het marktonderzoek wordt aangetoond dat er voldoende marktruimte is voor een supermarkt om zich hier te vestigen en zo dagelijks voldoende publiek te trekken. Een supermarkt in het discountsegment is het meest kansrijk omdat deze nog niet in het verzorgingsgebied aanwezig is en er is sprake van verlies van toekomstperspectief van andere fullservice supermarkten in het verzorgingsgebied. De nieuwe supermarkt moet daarom een nieuwe toetreders zijn om te veel concurrentie met De Gaard te voorkomen.

De ontwikkeling van een discountsupermarkt is zowel kwantitatief als kwalitatief te verantwoorden:

- In het primaire marktgebied zijn op dit moment Albert Heijn en Ekoplaza in winkelcentrum de Gaard de enige aanbieders.
- Het huidige supermarktaanbod in Noordoost is erg laag: 0,15 m² per inwoner versus 0,27 m² per inwoner landelijk (2019).
- Discountsupermarkten zijn in het gehele verzorgingsgebied niet aanwezig.
- Door de toename van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied en een verwachte hogere kooporiëntatie van de inwoners (door versterken van het aanbod) is er rond 2030 voldoende uitbreidingsruimte aanwezig voor een discountsupermarkt op de projectlocatie.

De supermarkten in het verzorgingsgebied zullen door de komst van een discountsupermarkten omzetverlies merken. Doordat het huidige supermarktaanbod gemiddeld goed functioneert en het omzeteffect zich verdeelt over meerdere aanbieders, zal geen sprake zijn van verlies aan toekomstperspectief van één van deze supermarkten.

De komst van een discountsupermarkt zorgt voor structuurversterking:

- Het aanbod voor de inwoners verbetert door de toename van de keuzemogelijkheden.
- De huidige locatie krijgt een kwaliteitsimpuls. Ruimtelijk én economisch, omdat een supermarkt als trekker voor de dagelijkse boodschappen de winkelstrip weer nieuw leven inblaast met positieve effecten voor andere ondernemers.

De komst van een supermarkt en het gezondheidscentrum sluit aan bij de aanpak vitale winkelgebieden, zoals omschreven in de RSU2040. Het winkelgebied aan de Jan van Galenstraat krijgt hiermee een structuurversterking en kwaliteitsimpuls wat nieuwe mogelijkheden biedt voor ondernemers van kleinere winkels.

Bijlage 4: Mobiliteitsonderzoek onderbouwing uitgangspunten SPvE Jan van Galenstraat

Parkeren

In de parkeerbalans wordt gerekend met de nieuwe parkeernormen voortkomend uit de nieuwe parkeersvisie.

Berekening Parkeerbehoefte auto

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van twee scenario's waarbij de oppervlakte van de winkels verschilt. Dit is weergegeven in de tabel hieronder:

	Huidig Aantal / m2-BVO	Scenario 1 Aantal / m2-BVO	Scenario 2 Aantal / m2-BVO
Woningen <55 m2	3	28	28
Woningen 55-80 m2	35	9	9
Woningen 80-130 m2	2	56	56
Supermarkt	n.v.t.	1000 M2	1000 M2
Detailhandel	1393 M2	325 M2	860 M2

Hiervan zijn er vier situaties doorgerekend.

- De eerste situatie betreft scenario 1 waarin twee winkels worden gerealiseerd. Voor deze situatie wordt uitgegaan van volledig dubbelgebruik van de plekken in de parkeergarage door zowel bewoners, winkelend publiek als bezoekers.
- De tweede situatie betreft scenario 2 waarin vijf winkels worden gerealiseerd. Voor deze situatie wordt uitgegaan van volledig dubbelgebruik van de plekken in de parkeergarage door zowel bewoners, winkelend publiek als bezoekers.

- De derde situatie betreft scenario 1 waarin twee winkels worden gerealiseerd maar nu met vaste plekken voor de bewoners en dubbelgebruik door winkelend publiek en bezoekers.
- De vierde situatie betreft scenario 2 waarin vijf winkels worden gerealiseerd maar nu met vaste plekken voor de bewoners en dubbelgebruik door winkelend publiek en bezoekers.

Daarnaast is er in Utrecht op basis van de beleidsregels een substitutie mogelijk van het aantal parkeerplekken met het plaatsen van deelauto's en extra fietsparkeerplekken. Bij het plaatsen van deelauto's is een substitutie van 20% van het benodigd aantal parkeerplekken mogelijk, bij extra fietsparkeerplekken is dit 10%.

	Situatie 1 pp	Situatie 2 pp	Situatie 3 pp	Situatie 4 pp
Rechtens verkregen niveau	58	58	58	58
Parkeerbehoefte toekomstig	76	88	76	88
Extra pp door functieverandering	18	30	18	30
Onttrekking parkeerplaatsen	65	65	65	65
Subtotaal	83	95	83	95

	Situatie 1 PP	Situatie 2 PP	Situatie 3 PP	Situatie 4 PP
Reductie door dubbelgebruik	-17	-21	-7	-7
Te realiseren met dubbelgebruik	66	75	76	88
Extra reductie door vervoersmaatregelen	-12	-13	-15	-16
Te realiseren met vervoersmaatregelen	54	62	61	72

In situatie 4, dus met vijf winkels, een supermarkt en 93 woningen waarbij de bewoners een eigen plek hebben en bezoekers en winkelend publiek parkeerplaatsen delen, zijn 88 parkeerplekken nodig. In het geval dat er extra mobiliteitsmaatregelen genomen worden, zoals het plaatsen van deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen, zijn er 72 parkeerplaatsen nodig.

De precieze invulling van het dubbelgebruik van de garage door de nieuwe bewoners en het winkelend publiek moet nader worden onderzocht. Bewoners zijn over het algemeen tussen 18.00 uur en 07.00 uur thuis en hebben dan hun auto geparkeerd. De eerste paar uren (tussen 18.00 uur en de sluitingstijd van de supermarkt) komen overeen met de koopavond(en). Het gebruik van de garage door het winkelend publiek conflicteert hiermee met het gebruik door de bewoners die waarschijnlijk een (vaste) plek in de parkeerkelder hebben waarvoor zij betalen.

Gedacht kan worden om een deel van de parkeerplekken af te scheiden met een hekwerk en speedgate en een deel van de plekken 'semi-openbaar' te maken met een beugel of een bord en hiervoor niet hetzelfde maandtarief te rekenen als voor de afgeschermdde plekken. Hiernaast zijn nog een aantal 'openbare plekken'.

Berekening parkeerbehoefte fiets

Voor de fiets zijn in totaal 348 parkeerplekken in het plan noodzakelijk. Hiervan zijn er 114 voor bezoekers van de voorzieningen en 230 voor de woningen. Bij inzet van de afwijkingmogelijkheid het autoparkeren te reduceren moeten nog 23 extra fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.

De plekken voor de woningen zullen inpandig worden gerealiseerd, goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte. Bij de woningen worden nog een aantal extra plekken toegevoegd, in de openbare ruimte voor bezoekers.

Verkeersveiligheid

De openbare ruimte in de stad is schaars. De gemeente Utrecht legt bij herontwikkelingen van de openbare ruimte de prioriteit bij de voetganger, de fietser en het OV. De openbare ruimte wordt niet meer 'zoals vanzelfsprekend' voor de auto ingericht. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte moet worden hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn. Hierbij moet de verkeersveiligheid voor voetganger, fietser en automobilist zijn gegarandeerd.

Intensiteiten

DHV Royal Haskoning heeft in opdracht van de initiatiefnemer een onderzoek naar verkeersveiligheid verricht. Hieronder zijn de uitkomsten samengevat.

Onderstaande tabel uit de rapportage geeft de fietsintensiteiten (en huidige intensiteiten van) van de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat.

Weg	Etmaalintensiteit MVT	Etmaalintensiteit fiets
Kardinaal de Jongweg	31.200	2.600
Jan van Galenstraat	4.350	5.900
Huizingalaan	1.650	3.550

<http://mobiliteitsdata-utrecht.nl/tellingen/> voor gemiddelde weken 9-11 2020

<https://apps.strafica.fi/brutus/brecht/modelintensiteiten/uit-2018>

Telling Huizingalaan uitgevoerd in 2019

Om de toekomstige intensiteiten van het autoverkeer te bepalen is de verkeersgeneratie door de ontwikkeling bepaald op basis van "Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk" van de gemeente Utrecht.

Voor scenario 2 zijn de te verwachten intensiteiten in de toekomst in onderstaande tabel weergegeven.

Weg	Etmaalintensiteit huidig	Scenario 2
Ontwikkeling		
Kardinaal de Jongweg	31.200	31.640
Jan van Galen-straat	4.350	4.790
Huizingalaan	1.650	2.090

Verkeersveiligheid automobilisten per wegcategorie

De etmaalintensiteiten op de omliggende wegen worden door de ontwikkeling hoger. Ze vallen binnen de bandbreedte waar de wegcategorie geschikt voor is. De Kardinaal de Jongweg is onderdeel van een stedelijke verdeelring. Stedelijke verbindingswegen worden gebruikt om doorgaand verkeer te faciliteren en ingericht als gebiedsontsluitingsweg. De grens van de etmaalintensiteit voor een dergelijke weg wordt eigenlijk altijd bepaald door de afwikkelingscapaciteit van de kruisingen. Door de geringe toename zijn er geen problemen te verwachten met de afwikkelingscapaciteit van de kruisingen.

De Jan van Galenstraat wordt bij de herinrichting een erftoegangsweg, en krijgt een vrijliggend fietspad. De grens voor een erftoegangsweg ligt tussen 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal en grens is niet hard.